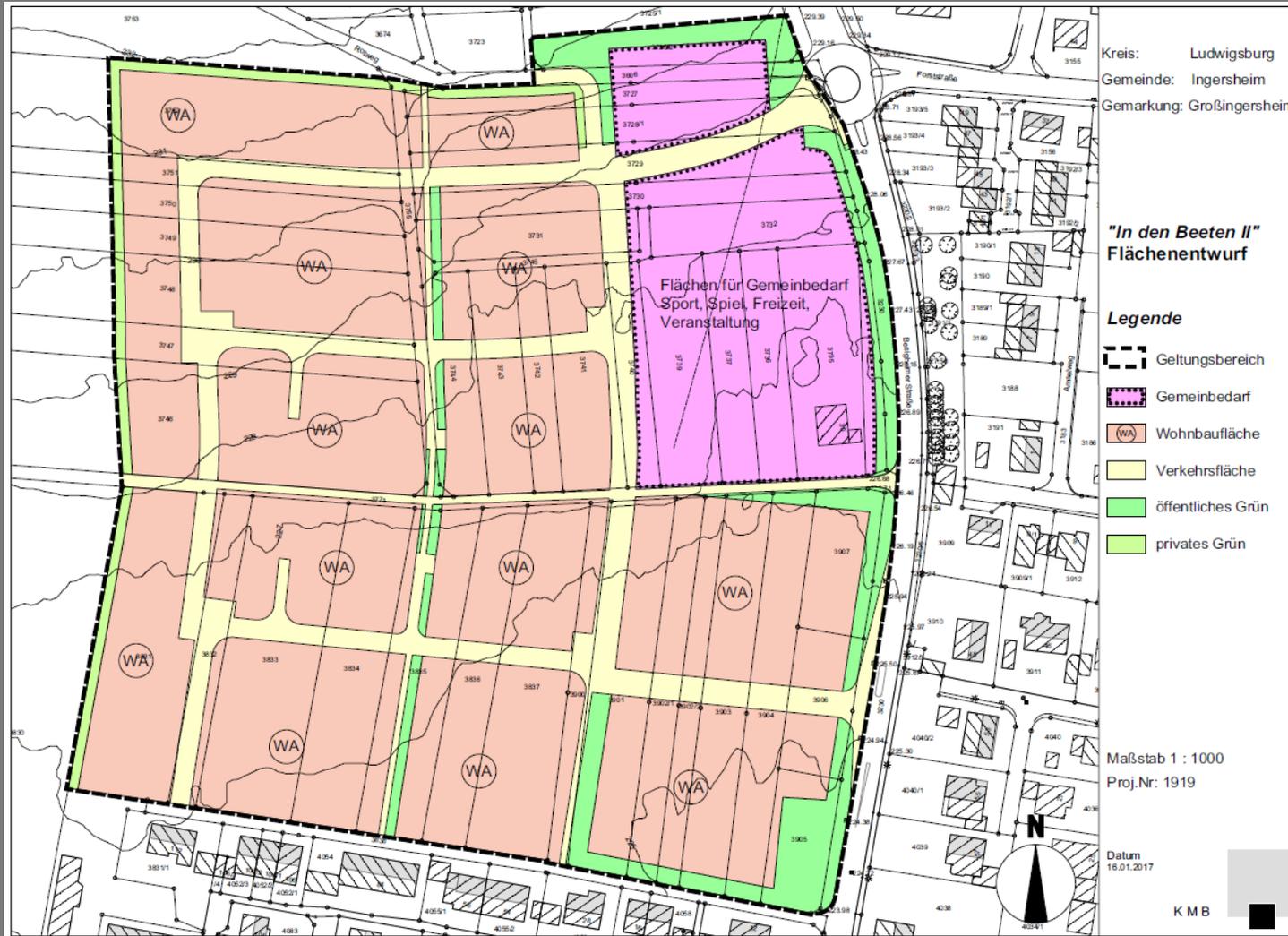


B E B A U U N G S P L A N „ I N D E N B E E T E N I I “





BEBAUUNGSPLAN ENTWURF

U. Müller / A. Tiefau



A	WA II GBH/TH/FHmax: siehe Textteil
0,4	---
a ₁	SD 20 - 40° ZD / WD 10 - 22° FD / PD 0 - 10°

B	WA II GBHmax: siehe Textteil
0,4	---
a ₂ a ₃	SD 20 - 40° ZD / WD 10 - 22° FD / PD 0 - 10°

C	WA II GBHmax: siehe Textteil
0,4	---
a ₂ a ₃	FD / gD 0 - 10°

D	WA II GBHmax: siehe Textteil
0,4	---
a ₁	FD / gD 0 - 10°

E	WA II GBHmax: siehe Textteil
0,4	---
a ₄	FD / gD 0 - 10°

F	WA III GBHmax: siehe Textteil
0,4	---
a ₄	FD / gD 0 - 10°

G	GBHmax: siehe Textteil
---	---
O	FD / PD 0 - 10°

FUßLÄUFIGE VERBINDUNGEN

U. Müller / A. Tiefau





- führt zu einer Flächenreduzierung der Wohnbauflächen um ca. 450 m² (entspricht ca. einem Bauplatz)
 - höhere Kosten
 - geringere Einnahmen
- erfordert weiteren Ausgleich
- erfordert Nachverhandlung der bereits abgeschlossenen freiwilligen Umlegung

ERGÄNZUNG VON GEHWEGEN IM GESAMTEN PLANGEBIET

U. Müller / A. Tiefau



ERGÄNZUNG EINES GEHWEGES IM SÜDEN

U. Müller / A. Tiefau



- Ergänzung eines Gehweges entlang des Geschosswohnungsbaus
- führt zu einer Flächenreduzierung der Wohnbauflächen um ca. 110 m²
- keine neuen Umlegungsverhandlungen erforderlich



GRÜNORDNUNGSPLAN – BESTAND

U. Müller / A. Tiefau



Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet

Verlust von Streuobstwiesen mit Habitatbäumen

Verlust von hochwertigen Ackerböden

GRÜNORDNUNGSPLAN – PLANUNG

U. Müller / A. Tiefau



Erteilt Erlaubnisgenehmigung zum Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet (LRA Ludwigsburg 08.06.2020)

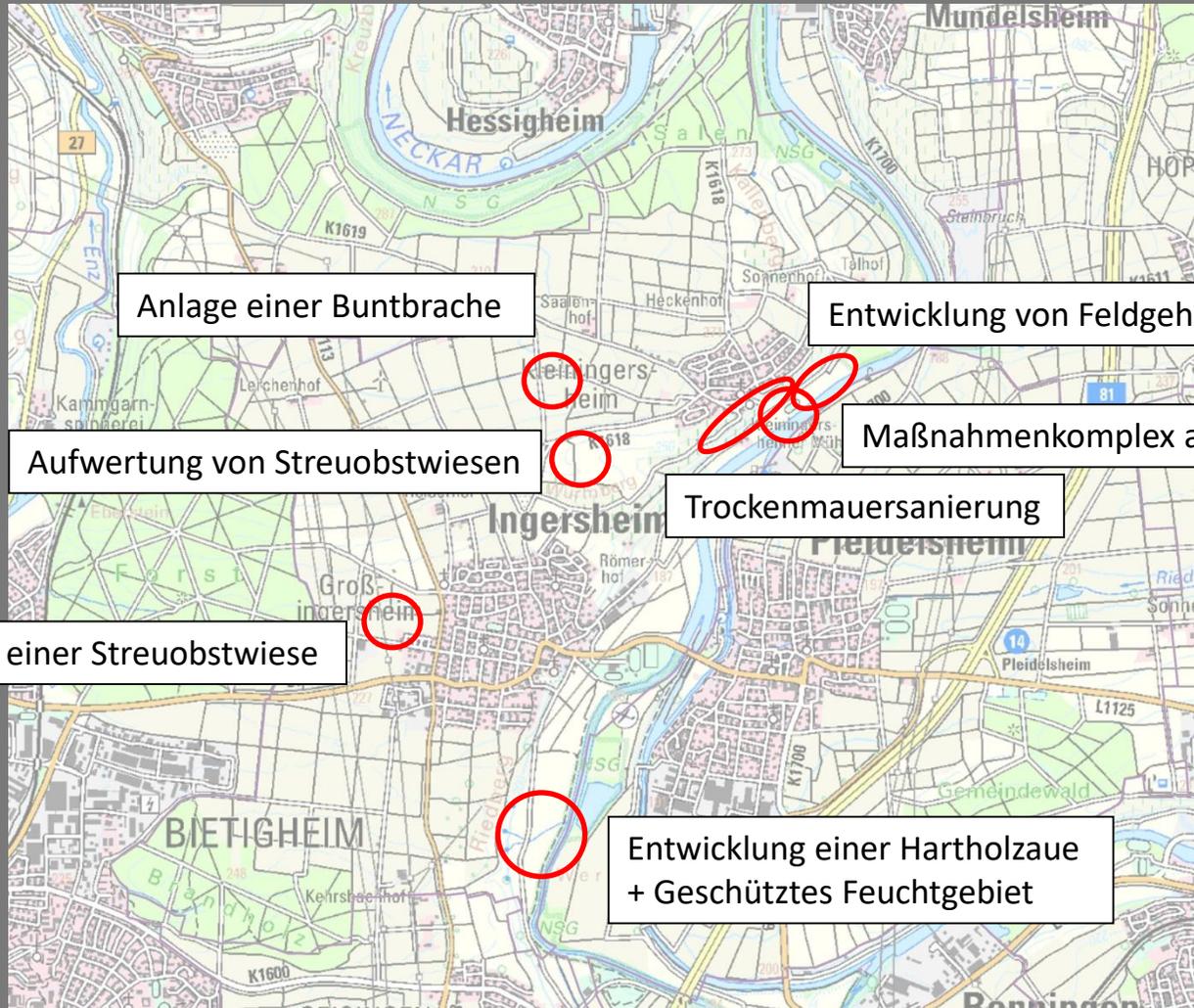
Ausgleich durch die Anlage von Eidechsenlebensräume (E-3) entlang der nördlichen Gebietsgrenze.

Eingriffe entstehen in den Schutzgütern Boden und Flora/Fauna

Boden: Unter Einbezug der Minimierungen Dachbegrünung und Überdeckung baulicher Anlagen ergeben sich -471.244 ÖP

Flora: -131.150 ÖP

Insgesamt entsteht **ein Eingriff** von **-602.394 ÖP**.



Anlage einer Buntbrache

Entwicklung von Feldgehölz

Aufwertung von Streuobstwiesen

Maßnahmenkomplex am Schlossberg

Trockenmauersanierung

Anlage einer Streuobstwiese

Entwicklung einer Hartholzauze
+ Geschütztes Feuchtgebiet

GRÜNORDNUNGSPLAN – AUSGLEICH

U. Müller / A. Tiefau

A-1	Anlage einer Buntbrache	+28.800 ÖP
A-2	Anlage einer Streuobstwiese	+75.220 ÖP
A-3	Anlage von Eidechsenhabitaten	Artenschutz im Plangebiet
E-1	Trockenmauersanierungen	+26.884 ÖP
E-2	Aufwertung von Streuobst	+16.698 ÖP
E-3	Entwicklung einer Hartholzau	+5.000 ÖP
E-4	Entwicklung von Feldgehölz	+4.850 ÖP bis +8.225 ÖP
E-5	Maßnahmenkomplex am Schlossberg	+16.640 ÖP
E-6	Geschütztes Freuchtgebiet	+9.100 ÖP
		<hr/>
	Eingriff	-602.394 ÖP
	Insgesamt besteht noch ein Kompensationsbedarf an ca.	-419.202 ÖP bis -415.827 ÖP

Die Maßnahmen E-3 bis E-6 müssen noch abschließend abgestimmt werden.

AUSGLEICH - FLÄCHENBEISPIEL

U. Müller / A. Tiefau



Bestand - Erfassung Mai 2017

- | | |
|---|--|
| <p>Biotoyp
Intensive Aa als Dauergrünland (33.61)</p> <ul style="list-style-type: none"> Ackermaas Grünland mit hohem Anteil Nadelstreuzeigern Feuchte Rinne mit spärlicher Feuchtwiesern im alternden Bestand | <p>Sonstige Signaturen</p> <ul style="list-style-type: none"> Flangebiet geplante Ferienhaus-Anlage (Lohnbau) Ackermaas Grünland |
|---|--|



Planung - Zielzustand

- | | |
|---|---|
| <p>Angestrebte Biotoypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Artenreiche Fettwiese / Fettwiese mittlerer Standorte (33.41 / 33.52) mit eingestreuten Feuchtwiesern Magerwiese / Magerwiese mittlerer Standorte (33.43 / 33.51) Feldhecke mittlerer Standorte (41.22) (mit Säumen) Sonstige Hochstaudenflur (35.43) | <p>Sonstige Signaturen</p> <ul style="list-style-type: none"> Flangebiet geplante Ferienhaus-Anlage (Erdhäuser) Pflanzung von Hochstamm-Einzelbäumen (Standorte auf dem Gelände variabel) |
|---|---|

ÖKOWERTPUNKTE

U. Müller / A. Tiefau



Ökopunkte	Preis ohne MwSt.
bis 10.000	0,85 € / Ökopunkt
bis 100.000	0,75 € / Ökopunkt
ab 100.000	0,70 € / Ökopunkt

Achtung Nettopreise!



A) Umlegungsbilanz

I.	Umlegungsfläche:	ca. 60.000m ²
II.	Nettobauplatzfläche:	ca. 46.000m ² (76,6%)
III.	Anspruch der privaten Beteiligten nach Flächenabzug:	ca. 28.613m ²
	Davon Zuteilungswünsche:	ca. 16.052m ²

B) Kosten der Umlegung für die Gemeinde Ingersheim

I.	Aufkauf der Minderzuteilungen 12.561m ² x 310€=	3.893.910€
II.	Erschließung der gemeindeeigenen Bauplätze	
a.	Aus Wertabschöpfung und Minderzuteilung 29.948m ² x 135€	4.042.980€
	Gesamtkosten:	7.936.890€

C) Einnahmen aus Bauplatzverkauf

I.	Verkauf der Bauplätze	
a.	24 Einfamilienhaus/Doppelhausplätze 10.228m ² x 480€	4.909.440€
b.	7 Geschößwohnungsbauplätze 10.950m ² x 550€	6.022.500€
	Gesamteinnahmen:	10.931.940€
	Ertrag:	2.995.050€

In obiger Berechnung ist die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche von ca. 8.770m² enthalten.

A) Umlegungsbilanz

I.	Umlegungsfläche:	ca. 60.000m ²
II.	Nettobauplatzfläche:	ca. 46.000m ² (76,6%)
III.	Anspruch der privaten Beteiligten nach Flächenabzug:	ca. 28.613m ²
	Davon Zuteilungswünsche:	ca. 16.052m ²

B) Kosten der Umlegung für die Gemeinde Ingersheim

I.	Aufkauf der Minderzuteilungen 12.561m ² x 310€=	3.893.910€
II.	Erschließung der gemeindeeigenen Bauplätze	
a.	Aus Wertabschöpfung und Minderzuteilung 29.948m ² x 135€	4.042.980€
	Gesamtkosten:	7.936.890€

C) Einnahmen aus Bauplatzverkauf

I.	Verkauf der Bauplätze	
a.	24 Einfamilienhaus/Doppelhausplätze 10.228m ² x 480€	4.909.440€
b.	7 Geschößwohnungsbauplätze 10.950m ² x 550€	6.022.500€
	Gesamteinnahmen:	10.931.940€
	Ertrag:	2.995.050€

In obiger Berechnung ist die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche von ca. 8.770m² enthalten.

ZEITSCHIENE

U. Müller / A. Tiefau

Städtebaulicher Entwurf



Bebauungsplan



Grünordnungsplan



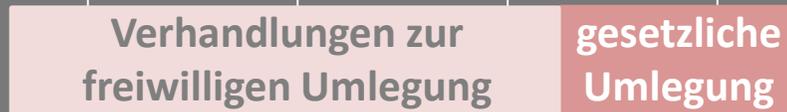
Gutachten



Erschließungsplanung



Umlegung



2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!