

Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm
1. Fortschreibung Flächennutzungsplan – 11. Änderung
– Begründung nach § 5 (5) BauGB

Gemarkung Großingersheim
Bebauungsplan „In den Beeten II“

- Planerfordernis, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Um den Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum in Ingersheim decken zu können, plant die Gemeinde am nordwestlichen Ortsrand von Großingersheim ein neues Baugebiet auszuweisen.

Geplant ist die Neubebauung eines in Summe ca. 5,97 ha großen Gebiets, das sich im Wesentlichen aus einer Wohnbaufläche (ca. 4,78 ha), einer Fläche für Gemeinbedarf (ca. 0,91 ha) und bestehenden Grün- und Verkehrsflächen (ca. 0,28 ha) zusammensetzt.

Auf der geplanten Wohnbaufläche sollen Grundstücke für Einzel-, Doppel- und kleinere Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Die geplante Gemeinbedarfsfläche im Nordosten des Plangebiets ist für eine neue Gemeindehalle mit Spiel-, Sport- und Freiflächen vorgesehen.

Erschlossen werden soll das Gebiet über zwei Anschlüsse, die von der Besigheimer Straße / L 1113 abzweigen.

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 24.06.1994 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen in Wohnbaufläche und eine Fläche für Gemeinbedarf umgewandelt werden.

Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung, da mit der geplanten Bebauung der bestehende westliche Ortsrand in Richtung Norden fortgeführt und somit ein ansprechender und geordneter Abschluss der Bebauung geschaffen wird.

Flächenbedarf

Die Gemeinde setzte in den vergangenen Jahren sehr stark auf die Innenentwicklung. Erreicht wurde dies u.a. durch intensive Einzelgespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern, durch das Aufstellen von neuen Bebauungsplänen in Bestandsgebieten, durch die kommunale Unterstützung bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen in Bestandsgebieten und den Verzicht auf neue Wohngebietsausweisungen an den Ortsrändern.

So konnten in den vergangenen Jahren zahlreiche Baulückenschließungen (u.a. Kappellenweg, Tiefengasse, Karlstraße) und Nachverdichtungsprojekte (u.a. Marktstraße, Seestraße, Wilhelmstraße, Friedrichstraße, Forststraße) mit Hilfe der Gemeinde umgesetzt werden.

Im Jahr 2015 wurde ein Baulückenkataster in Auftrag gegeben, um sich einen Überblick über noch verfügbare Wohnbauflächen im Innenbereich zu verschaffen und bei Bedarf vorausschauend agieren zu können. Das Baulückenkataster wird fortlaufend aktualisiert. Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es ca. 2,59 ha Baulücken in Groß- und Kleiningersheim.

Im Oktober 2020 wurden nochmals alle Eigentümer von Baulücken um Rückmeldung zur Verkaufs- oder Bauabsicht gebeten. Die Mehrheit der Eigentümer hat kein Verkaufsinteresse (Gartennutzung o.ä.). Nur einige wenige Eigentümer haben ein mittel- bis langfristiges Verkaufsinteresse angegeben. Daraus ergibt sich ein Aktivierungspotenzial von maximal 50 % und eine aktivierbare Gesamtfläche von maximal 1,29 ha bis zum Jahr 2035. In den vergangenen fünf Jahren konnten Baulücken mit einer Gesamtfläche von etwa 0,75 ha aktiviert werden. Viele der noch verbleibenden Baulücken werden jedoch als Gartenerweiterung genutzt. Die Eigentümer haben daher kein Interesse an einem Verkauf oder einer Bebauung. Eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung dieser Grundstücke ist nicht absehbar. Für den Fall, dass sich die Interessenslage oder die Eigentumsverhältnisse zukünftig ändern, werden die Eigentümer weiterhin regelmäßig angeschrieben und um Auskunft zur Verkaufs- oder Bauabsicht gebeten.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets „Neue Mitte“ (Ortsentwicklung „Inneres Ei“), werden durch Abbruch und Neubau neue Potenzialflächen in einem Umfang von ca. 0,41 ha für Wohnnutzung geschaffen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird mit einer aktivierbaren Fläche von etwa 0,36 ha gerechnet.

Die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche in Kleiningersheim (Gewann Schloßäcker, ca. 2,1 ha) wird zugunsten der geplanten Wohnbaufläche „In den Beeten II“ aufgegeben. In den Flächennutzungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Nachrichtliche Übernahme: Die geplante Wohnbaufläche wird aufgegeben. Die Darstellung wird im Zuge der nächsten Fortschreibung geändert.“ Die Fläche wird aufgrund dessen in der Bedarfsermittlung nicht als Baupotenzial gewertet.

Die aktivierbaren Baulücken und Baupotenziale in Groß- und Kleiningersheim bis zum Jahr 2035 belaufen sich somit in Summe auf eine Fläche von ca. 1,65 ha.

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurde eine Plausibilitätsprüfung anhand der Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau durchgeführt.

Die Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Landesamtes auf Basis der Einwohnerzahlen von 2017 weichen bereits heute sehr stark von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung ab. Die Einwohnerzahl überstieg im Jahr 2019 den Prognosewert ohne Wanderung bereits sehr deutlich (+111 EW).

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang und Einwohnerentwicklung beläuft sich auf ca. 3,73 ha. Abzüglich der aktivierbaren Baulücken und Baupotenziale mit einer Fläche von ca. 1,65 ha ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 2,08 ha.

In Ergänzung wurden weitere Berechnungen anhand des Berechnungsschemas des Verbands Region Stuttgart zum Wohnbauflächenbedarf, unter Berücksichtigung der aktuellen Altersstruktur, angestellt.

Bei Gegenüberstellung der potenziellen neuen Bauherren (1.152 Einwohner) und der zukünftigen Hochbetagten (882 Einwohner) zeigt sich, dass die neuen Bauherren deutlich überwiegen. Aus der Differenz von 270 Einwohnern ergibt sich bei einer Bruttowohndichte von 55 Einwohnern je Hektar ein Bedarf von 4,91 ha. Abzüglich der aktivierbaren Baulücken und Baupotenziale mit einer Fläche von ca. 1,65 ha beläuft sich der Wohnbauflächenbedarf auf ca. 3,26 ha.

Bei einer Wohnbauflächen-Neuausweisung von etwa 4,78 ha abzüglich des absoluten Bedarfs von ca. 3,26 ha ergibt sich somit ein Mehrbedarf von etwa 1,52 ha.

Ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbaufläche, der in der Bevölkerungsentwicklung oder der Altersstruktur bislang keine Berücksichtigung findet, ergibt sich aus der geplanten Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in Ingersheim. Am südwestlichen Ortsrand von Großingersheim wurde im Regionalplan ein regionaler Gewerbeschwerpunkt mit einer Gesamtfläche von rund 15 ha ausgewiesen, der bedarfsgerecht in Bauabschnitten realisiert werden soll. Hierbei soll darauf geachtet werden vorrangig Gewerbebetriebe des produzierenden und dienstleistenden Gewerbes anzusiedeln, um möglichst effektiv mit den in Anspruch genommenen Flächen umzugehen und zeitgleich neue Arbeitsplätze für Ingersheim und die Region zu schaffen. Dies wird durch entsprechende Einschränkungen in der Art der Nutzung (keine selbständigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Speditionen etc.) im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt, mit einer Fläche von 2,33 ha, wurde bereits als Entwurf beschlossen. Die Firma, die sich auf dieser Fläche ansiedeln möchte, plant mit einer Zahl von ca. 120 Mitarbeitern, die größtenteils in der Produktion beschäftigt sind. Da das Grundstück noch Reserveflächen für spätere Erweiterungen beinhaltet, sind längerfristig mit weiteren Arbeitsplätzen in diesem 1. Bauabschnitt zu rechnen.

Mit der weiteren Aufsiedlung des regionalen Gewerbeschwerpunkts werden neue Arbeitsplätze in Ingersheim geschaffen. Hierdurch entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, insbesondere in Großingersheim. Für Arbeitnehmer, die im Bereich des regionalen Gewerbeschwerpunkts beschäftigt sein werden, ist das geplante Wohngebiet „In den Beeten II“ als Wohnstandort von besonderem Interesse. Beide Gebiete befinden sich im Westen von Großingersheim, in

einem Abstand von nur ca. 600 m zueinander. Wenn möglichst viele Beschäftigte in der Nähe ihres Arbeitsplatzes einen Ort zum Wohnen und Leben finden, hilft dies den regionalen Pendlerverkehr zu reduzieren. Die geringe Distanz zwischen dem regionalen Gewerbeschwerpunkt und dem Wohngebiet kann gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigt werden, dies vermeidet zusätzliche Fahrten mit dem Pkw innerhalb von Ingersheim.

- Ziele der Landesplanung und der Raumordnung

Landesentwicklungsplan

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg befindet sich die Gemeinde Ingersheim mit beiden Ortsteilen im Verdichtungsraum.

Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan ist Ingersheim in der Raumkategorie „Verdichtungsraum“ eingeordnet. Gemäß der Siedlungskategorie ist Ingersheim auf Eigenentwicklung beschränkt und dem Nahbereich Bietigheim-Bissingen zugeordnet.

Vorbehaltsgebiete gemäß Regionalplan

Die geplante Fläche befindet sich zum Teil in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die Vorbehaltsgebiete sind lediglich als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten, so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. In den nachfolgenden Absätzen werden die Belange gegeneinander abgewogen.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Da der Flächenbedarf jedoch nicht allein durch die Innenentwicklung gedeckt werden kann, ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht zu vermeiden. Die Fläche ist zudem schon zum jetzigen Zeitpunkt geringfügig bebaut (Scheune, Leitungsmasten), wird in einigen Bereichen als Kleingarten genutzt und steht daher auch nur zum Teil für die Nahrungsmittelproduktion zur Verfügung.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll weitestgehend vermieden werden. Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Ausgleichs für die Feldlerchen (1.800 m² Buntbrache) ist eine Inanspruchnahme jedoch nicht zu vermeiden.

Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

Die Entwicklung des Gebiets „In den Beeten II“ stellt einen Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dar. Wie oben ausführlich dargestellt, lässt sich die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen an den Ortsrändern aufgrund des Bedarfs nicht vermeiden.

Gemäß Umweltbericht handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet nicht um naturschutzfachlich besonders hochwertige oder besonders schützenswerte Bereiche.

Innen- vor Außenentwicklung

In der Vergangenheit wurden vorrangig Flächen im Innenbereich entwickelt, es konnten zahlreiche Baulücken geschlossen werden. Die zum jetzigen Zeitpunkt noch zur Verfügung stehenden, aktivierbaren Baulücken und Baupotenziale reichen nicht mehr aus, um die enorme Nachfrage nach Wohnraum mittelfristig decken zu können. Da im Innenbereich damit nachweislich nicht mehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, ist es erforderlich die geplante Arrondierung am Ortsrand vorzunehmen. Grundsätzlich soll diese bauliche Ergänzung so gering und verträglich wie möglich umgesetzt werden.

Alternativenprüfung

Aufgrund der allgemeinen Flächenknappheit im Innenbereich stellt auch die Ausweisung von Flächen an anderer Stelle keine Alternative dar, da sich auch mögliche Alternativflächen im Außenbereich befinden würden. Das Gebiet „In den Beeten II“ bietet sich dabei vorrangig zur Entwicklung an, da dieses städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung der Bestandsbebauung darstellt und kurze Wege zu den Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche etc.) in Großingersheim aufweist. Eine alternative Bebauung wäre nur am südlichen oder nördlichen Ortsrand möglich. Die infrage kommenden Standorte wären allerdings deutlich weniger gut erschlossen und hätte zudem einen eher langgezogenen, als kompakten Ort zur Folge.

Einwohnerdichte

Geplant ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und kleinen Mehrfamilienhäusern für familiengerechtes Wohnen. Die geplante Bebauung fügt sich gut in den umgebenden Bestand ein und gewährleistet auch einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft (maximal zweigeschossige Gebäude, Eingrünung im westlichen und nördlichen Randbereich).

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Wohnbebauung mit ca. 168 Wohneinheiten vor, bestehend aus 45 Einfamilienhäusern mit 54 Wohneinheiten (da z.T. mit Einliegerwohnung), vier Doppelhaushälften, zehn Kettenhäusern und 15 Mehrfamilienhäusern mit etwa 100 Wohneinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte in Ingersheim von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit ergibt dies bei 168 Wohneinheiten ca. 370 Einwohner.

Die gemäß Regionalplan vorgegebene Mindesteinwohnerdichte für Ingersheim (55 EW/ha) wird erreicht.

- Verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über zwei Anschlüsse an die Besigheimer Straße, die in südlicher Richtung die Bietigheimer Straße (Ortsdurchfahrt) kreuzt. Die einzelnen Grundstücke werden über ein neues Straßennetz erschlossen.

Die zusätzlichen Fahrten, die von den zukünftigen Bewohnern der etwa 168 geplanten Wohneinheiten ausgehen, können über die bestehenden Straßen und die geplanten Anschlüsse problemlos abgewickelt werden.

- Landschaftspflege und Naturschutz

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schützgüter beschrieben und bewertet.

Durch das Vorhaben ergeben sich erhebliche Eingriffe bei den Schutzgütern Boden sowie Flora/Fauna/Biotopstrukturen. Durch Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung und Pflanzgebote für Einzelbäume können die Eingriffe zum Teil ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen zur Kompensation sind u.a. die Anlage einer Buntbrache, einer Streuobstwiese sowie eines Eidechsenhabitats.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass - unter Berücksichtigung von Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen - die mit der Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Eingriffe planerisch bewältigt werden können. Mit Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gemäß Umweltbericht wird zudem kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt.

Anlagen zur Begründung:

- Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise, Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen, 09.11.2020 / 19.04.2021
- Bedarfsermittlung anhand des Berechnungsschemas des Verbands Region Stuttgart, Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen, 09.11.2020 / 19.04.2021
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Büro KMB, Ludwigsburg, 09.11.2020

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 09.11.2020 / 19.04.2021

- Stadtentwicklungsamt -

II-61/20.05.1.1.11 Rie

- i. V. Speidel -