

Gemeinde Ingersheim  
Gemarkung Kleiningersheim

Landkreis Ludwigsburg



## Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

### „Husarenhofstraße“ Entwurf

#### 1. Räumliche Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das ca 1.173 qm große Plangebiet befindet sich im Westen der Gemarkung Kleiningersheim am Rande eines geschlossenen, bebauten Siedlungsbereich und umfasst das Flurstück Nr. 5.

Das Flurstück wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke Nr. 8/3,8/2,8/1,8, 9 (Gartenstraße), 9/4

Im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks Nr. 4/1

Im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 1590/1 (Husarenhofstraße)

Im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 6

#### 2. Bestehende Nutzung

Das Flurstück Nr.5 ist derzeit mit einem Wohnhaus, einem Schuppen und einer Garage bebaut. Wohnhaus und Garage wurden bereits abgerissen.

#### 3. Rechtliche Ausgangslage

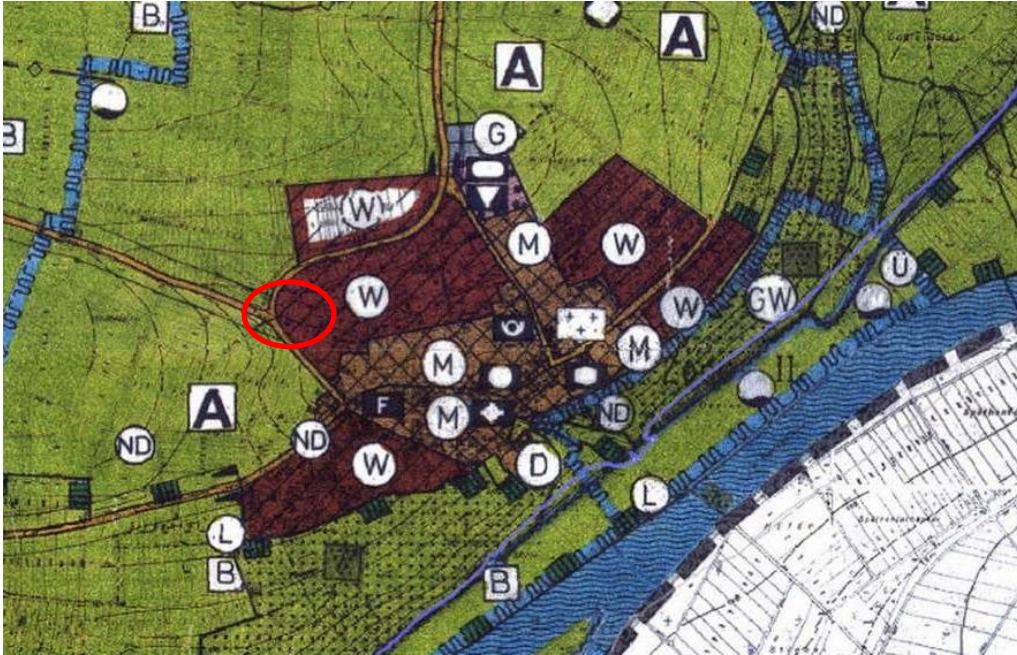
Im Plangebiet liegt eine Baulinie vom 25.10.1950, die weit hinter die Raumkante der bestehenden Nachbarsbebauung zurückspringt. Eine Nachverdichtung des Grundstücks ist daher zur jetzigen Rechtslage nicht möglich.

#### 4. Ziel und Zweck der Planung

Entsprechend dem Planungsgrundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung soll durch Änderung der bestehenden Baugrenzen eine günstigere bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden.

#### 5. Entwicklung aus dem FNP

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen /Tamm als bestehende Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: FNP Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen/Ingersheim/Tamm 2022

## 6. Planungskonzeption

Im Plangebiet sollen ein Einzelhaus sowie ein Doppelhaus in Form von Wohngebäuden entstehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend dem Durchführungsvertrag zu realisieren.

Die Körnigkeit der Umgebungsbebauung wird aufgenommen. In unmittelbarer Umgebung im Norden, Westen und Osten schließen sich Einzelhäuser und Hausgruppen an, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze und durch ein Garagenbaufenster festgesetzt. Die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert werden kann.

Da zukünftig von Öffentlicher Seite her eine Bushaltestelle in der Husarenhofstraße geplant wird, der genaue Standort aber noch nicht feststeht, wird kein fester Standort für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten gewährleisten eine Begrünung des Plangebietes.

## 7. Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die in § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanes sind gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr.1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.

## **8. Natur und Umweltschutz**

### **8.1 Artenschutz**

Entsprechend der Anwendung des §13a BauGB wird keine Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz durchgeführt.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Untersucht wurden anhand der vorhandenen Habitatstrukturen Vögel, Fledermäuse, sonstige Säugetiere und Reptilien.

Vögel:

Das Plangebiet bietet ein mittleres Habitatpotenzial für Frei-, Boden-, Nischen- und Gebäudebrüter. Brutvorkommen von streng geschützten Arten konnten anhand der Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Die Gehölze des Plangebietes weisen keine Höhlenstrukturen auf, die von baumbesiedelnden Fledermausarten genutzt werden könnten. In den vorhandenen Gebäuden konnten keinerlei Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse gefunden werden. Potenzial für Winterquartiers ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige Säugetiere:

Es kommen keine streng geschützten Arten im Plangebiet vor.

Reptilien:

Das Plangebiet liegt am Rande von potenziell geeigneten Mauerstrukturen für die streng geschützte Mauereidechse. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist nicht auszuschließen. Da diese Mauerstrukturen gemäß der vorliegenden Planung erhalten bleiben, lassen sich die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen.

Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Da das Wohnhaus mit Garage bereits abgerissen wurde, sind die im Gutachten geforderten Ausgleichsmaßnahmen (Nistkästen) bereits erfolgt.

### **8.2 Energie/Klima**

Um die Klimaziele nach KSG zu erreichen, sind folgende Festsetzungen/Maßnahmen erfolgt:

1. Es wird ein bereits genutztes Baugrundstück im Innenbereich neu genutzt und der unbebaute Bereich wird nachverdichtet. Dadurch wird weniger Flächen im Außenbereich versiegelt, was sich positiv auf das Klima auswirkt.
2. Die Wärme- und Wasserversorgung erfolgt über Luft-/Wärmepumpen, was sich gegenüber einer Heizung mit fossilen Brennstoffen positiv für die CO<sub>2</sub> Bilanz auswirkt.
3. Es wird eine PV-Anlage installiert. Dadurch wird erneuerbare Energie genutzt und es wird ein Beitrag zur Klimaneutralität geleistet.
4. Die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen wie auch die Dachbegrünung von Flachdächern bei Garagen trägt in hohem Maße zur Verbesserung des Mikroklimas bei und somit auch zur positiven Beeinflussung der Klimabilanz.

**9. Erschließung**

Die geplante Baufläche ist bereits voll erschlossen.

**10. Entwässerung**

Schmutz- und Regenwasser werden in das vorhandene Trennsystem eingeleitet.

**11. Gutachten**

Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt von roosplan vom 19.12.2023

**12. Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

**Aufgestellt:**

**Stuttgart, den 07.03.2024**

**Dipl.Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann**

**Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt**

**Ingersheim, den xx.xx.xxxx**

**Simone Lehnert**

**Bürgermeisterin**