



## **B E G R Ü N D U N G** (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

### **A) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Die Gemeinde Ingenried besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen Großteil der rechtskräftigen Satzung „Bahnhofstraße“ der Gemeinde Ingenried. Der Geltungsbereich dieser Satzung soll erweitert werden. Da der Inhalt dieser Satzung nicht mehr der jetzigen Rechtsprechung entspricht, hat die Gemeinde die Aufstellung eines sog. „einfachen“ Bebauungsplanes über den Geltungsbereich und der geplanten Erweiterung beschlossen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, ausgewiesen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Gebietseinstufung. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
3. Mit der Planausarbeitung wurde die Planungsstelle im Landratsamt Weilheim-Schongau beauftragt.

### **B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Planungsgebiet umfaßt einen Teilbereich im nördlichen Anschluß des Ortskern der Gemeinde Ingenried. Im Anschluß daran liegen:  
Im Norden, Westen und Osten landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden Dorfgebiet.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 2,18 ha.

### **C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis)**

Der gesamte Geltungsbereich ist mit Ausnahme des Erweiterungsbereiches im Nordosten bebaut. Es herrscht eine ländliche Struktur, bebaut mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit max. bis zu zwei Geschossen.

Ein wesentliches Ziel ist es, den Bau von größeren Wohnungen mit familiengerechten Zuschnitt zu erreichen und die im Gemeindegebiet vorhandenen relativ großen Grundstücke zu erhalten, um die vorhandene lockere Struktur zu erhalten. Aus diesen Gründen werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Durch den Bau von Kleinwohnungen finden Familien kaum eine geeignete Wohnung.



## Gemeinde Ingenried

Die gemeindliche Infrastruktur wird durch das Entstehen von Zweit- bzw. Ferienwohnungen in größerer Zahl zusätzlich belastet. Die Verkehrsbelastung nimmt zu, es ergeben sich verstärkt Stellplatzprobleme. Durch eine sehr dichte Wohnnutzung würde die Gemeinde mehr und mehr zur Auspendlergemeinde. Dadurch wird auch gegen das Harmonisierungsgebot des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) verstoßen.

Das Hauptziel der Gemeinde ist eine maßvolle Entwicklung. Um eine solche zu erreichen, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

**D) Geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich****1. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude, die maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe.

**2. Gestalterische Festsetzungen**

Der Bereich wird durch gestalterische Details geprägt. Neu- und Umbauten in diesem Bereich sollen sich in dieses Gestaltungsbild harmonisch einfügen und Wesensmerkmale erhalten bzw. besitzen, um den vorhandenen Charakter deutlich von der „Einheitsgestaltung“ von reinen Neubausiedlungen zu unterscheiden.

**3. Mindestgrundstücksgröße**

Bei einer Aufteilung der Grundstücke in sehr kleine Parzellen wäre eine zu dichte Bebauung möglich. Um dies zu vermeiden, wurde eine Mindestgröße für Einfamilienhäuser von 700 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**4. Immissionsschutz**

Aufgrund des von der WM 23 ausgehenden Verkehrslärms wurde im Genehmigungsbescheid zum Flächennutzungsplan vom 04.12.2000, auf eine Grundrißorientierung bei der Errichtung von Neubauten hingewiesen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine entsprechende Grundrißorientierung entlang der WM 23 festgesetzt.



## Gemeinde Ingenried

---

## 5. Naturschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 5, 7 die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden überwiegend Innenbereichsflächen überplant. Durch die mögliche Bebauung erfolgt keine Nachverdichtung. Die nach § 34 BauGB mögliche Bebauung wird lediglich durch die Planung gesteuert. Für die Flächen, die nicht dem Innenbereich zuzuordnen sind, wird auf den betreffenden Grundstücken der Ausgleich geschaffen.

Um den Ausgleichsbedarf zu reduzieren, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Belastungen im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Vegetation und Wasser vorgenommen. Als Maßnahme zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird im Osten eine 5,00m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Somit erhält die Erweiterungsfläche eine Eingrünung und wird in die Umgebung eingebunden.

Der bestehende erhaltenswerte Baum im noch unbebauten Bereich des Geltungsbereiches wird als solcher festgesetzt.

Den Belangen des Naturschutzes ist somit ausreichend Rechnung getragen, und ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

## E) Erschließung

1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwässer werden der Ortskanalisation zugeführt und über die Kläranlage entsorgt.
4. Der Müll wird über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau beseitigt.



Gemeinde Ingenried

---

**Planfertiger**

Planungsstelle im Landratsamt  
Weilheim-Schongau  
I.A.

.....  
Michael Schleich

**Gemeinde Ingenried**

.....  
Fichtl, 1. Bürgermeister

Erstellt: 06.11.2002  
Geändert: 20.02.2003