III Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation, Realnutzung und Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Anlagen:

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Anlass und Planungsziel

Mit der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei" im südlichen Randbereich des Hauptortes Ingenried schafft die Gemeinde im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliche Fortentwicklung bzw. Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen bzw. ortsansässigen mittelständischen Betriebes (Zimmerei & Baugeschäft) und trägt damit grundsätzlich der (weiteren) Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Rechnung.

Neben dieser aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Arrondierung des Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei" nach Richtung Süden nutzt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung zugleich auch die Möglichkeit in diesem Bereich eine langfristige Ortsrandausbildung bzw. mit einer starken Ortsrandeingrünung einen qualitätsvollen Übergangsbereich zur freien Landschaft planungsrechtlich zu sichern.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt südlich an das bestehende Bauland des festgesetzten Bau- / Dorfgebietes MD 3 der bestandskräftigen 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016 an. Der (süd)westliche Teilbereich sowie der südliche Randbereich des Plangebietes befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal" (Gebietsnr. 2210813000064; Festsetzungsdatum: 02.05.2000). Im Osten, Süden und Westen grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Der räumliche Geltungsbereich der insgesamt ca. 7.420 m² großen Fläche der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 466 (TF = Teilfläche), 468/4, 468/6 (TF), 468/7 (TF) und 468/14, jeweils der Gemarkung Ingenried.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 24.01.2018 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei" beschlossen.
Der bestandskräftige Bebauungsplan liegt in der Fassung vom 18.08.2010 vor, die 1. Änderung des Bebauungsplans in der bestandskräftigen Fassung vom 26.10.2016. Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens die Anwendung des § 13 BauGB bzw. die Durchführung im sog. „vereinfachten Verfahren" beschlossen.
Die Lage der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs kann der Planzeichnung entnommen werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 2000 sowie der 3. Änderung des FNP in der Fassung vom 18.08.2010, welche in einem Änderungsteilbereich auch einen wesentlichen Flächenumgriff des Bebauungsplangebietes „Ehemalige Gärtnerei" umfasst, ist der nördliche, für eine Ausweisung als Dorfgebiet vorgesehene Teilbereich des PG bereits weitreichend als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der südliche Flächenbereich ist vorrangig als „Fläche für die Landwirtschaft" gekennzeichnet, welche in Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal" im westlichen Teilbereich zugleich mit einer Fläche für die „Wasserwirtschaft" umgrenzt bzw. überlagert ist. Am Süd- bzw. Südwestrand ist in Berücksichtigung der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei" in der Fassung vom 18.08.2010 eine „Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche" entsprechend dargestellt.

Ausschnitte wirksamer Flächennutzungsplan; links: FNP aus dem Jahr 2000; rechts: 3. Änderung FNP, Jahr 2010; ohne Maßstab

Im Hinblick auf Art, Umfang bzw. die im Wesentlichen getroffenen Festsetzungen des Planvorhabens wird die geordnete städtebauliche Entwicklung von Ingenried nicht beeinträchtigt. Neben der planungsrechtlichen Sicherung einer langfristigen Ortsrand(eingrünungs)situation erfolgt im Wesentlichen eine lediglich vergleichsweise geringe flächenmäßige Arrondierung der Dorfgebietsflächen des bestehenden Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei" nach Richtung Süden um weitere rund 20 m. Die insgesamt als geringfügige Abweichungen zu den wirksamen FNP-Darstellungen anzusprechenden

Planungsinhalte sind nicht zuletzt auch im Rahmen der maßstäblich bedingten Flächenunschärfe der Darstellungen im FNP als aus gesamtplanerischer Sicht begründet zu bewerten.
Der Flächennutzungsplan wird zeitnah bzw. möglichst bei der nächsten Gelegenheit im Rahmen der Berichtigung geringfügig formalinhaltlich angepasst und entsprechend der plangegenständlichen Planungsinhalte / Flächenumgriffe auf der Maßstabsebene des FNP bestmöglich aktualisiert /nachgeführt.
Das verfahrensgegenständliche Planvorhaben ist grundsätzlich als aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt anzusprechen.

Raumordnung und Landesplanung
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung einer langfristigen Ortsrand- / -eingrünungssituation erfolgt im Rahmen der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen eine lediglich vergleichsweise geringfügige Arrondierung der Dorfgebietsflächen des bestehenden Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei" nach Richtung Süden. Die Gemeinde nutzt mit der gegenständlichen Planung konsequent die vorhandenen, bereits voll erschlossenen Flächenressourcen für eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Baugebietsarrondierung mit gleichzeitiger Ausbildung einer langfristigen Ortsrandsituation. Unter Berücksichtigung der Bestands- und Planungssituation wird das gegenständliche Planvorhaben den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans gerecht.
Raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung und dem Landesentwicklungsprogramm stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand deshalb grundsätzlich nicht entgegen.

4. Bestandssituation, Realnutzung und Umweltschutzgüter

Realnutzung / vorhandene Strukturen
Die bestandskräftig als Bauland / Dorfgebiet ausgewiesenen nördlichen Teilbereiche des Plangebietes (insbesondere TF Fl.-Nr. 468/6) werden aktuell bereits großteils als Zufahrts-, Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen, etc. des vorhandenen mittelständischen Betriebs (Zimmerei & Baugeschäft) genutzt. Die gesamten Restflächen des PG sind insgesamt als vergleichsweise intensiv bewirtschaftetes Grünland mit regional typischer Wiesenvegetation anzusehen. Nach Richtung Süden, Osten und Westen grenzt der Geltungsbereich vollständig an Flächen, die ebenfalls als Grünland genutzt werden.
Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie qualitätsvolle Gehölzstrukturen oder besonders ausgeprägte, randliche Saumstrukturen oder Raine, etc. sind insgesamt nicht vorhanden. Unmittelbar auf bzw. oberhalb des Geländeabsatzes entlang der Südgrenze des PG ist eine Gehölzreihe (1-reihig) vorhanden, welche vorrangig durch Nadelgehölze jüngeren Alters geprägt ist. Des Weiteren weist diese Gehölzreihe randlich und teils etwas davon abgesetzt auch 3 nennenswerte bzw. räumlich-wirksame Laubgehölze auf, die in der Planung entsprechend als zu erhaltende Gehölze festgesetzt werden.
Das Gelände des PG steigt insgesamt betrachtet von Norden / Nordosten nach Südwesten hin um rund 3,5 bis 4 m an. Ausgehend von rund 795 bzw. 795,5 m ü. NN (Straßenhöhe gem. Unterlagen Straßenplanung der Fa. WipflerPlan) im Bereich der Erschließungsstraße „Zum unteren Tal" über ca. 797,50 m ü. NN im südlichen Bereich des bereits bestehenden Hallengebäudes auf Fl.-Nr. 468/7 beträgt die Höhenlage im südwestlichen Flächenbereich schließlich rund 798,75 m ü. NN. Unmittelbar südlich des

Plangebietes fällt das Gelände dann in einem markanten Böschungsbereich wieder um ca. 10 m auf rund 790 m ü. NN abrupt zu einem kleinen, von Westen nach Osten hin gerichteten Taleinschnitt hin ab.

Bestandssituation für Natur und Umwelt

Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer, Grundwasserverhältnisse und Wasserschutzgebiete

Bei den Böden in dem auf Ablagerungen der Jungmoräne liegenden Planungsgebiet handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde, teils Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über carbonatreichem Schotter (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ-100-Ereignis noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern" IÜG). Der unmittelbar südlich an die Plangebietsflächen angrenzende Bereich des kleinen, von Westen nach Osten hin gerichteten Taleinschnittes stellt den Teilbereich eines dort durchgehend in Ost-West-Richtung verlaufenden wassersensiblen Bereichs dar.

Zum Grundwasserstand liegen keine konkreten Angaben vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sowie im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten ist im PG von oberflächenfernen Grundwasserständen auszugehen.

Allerdings muss aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit einem Auftreten von Hangschichtwasser gerechnet werden bzw. das Auftreten von Hangschichtenwasser kann nicht ausgeschlossen werden.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser sowie (Hang)Schichtenwasser oder Hangwasser grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren obliegt. Deshalb wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und eingehende Untersuchungen bezüglich v.a. des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von (Hang)Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung sowie auch zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser vorzunehmen.

  Im erforderlichen Fall sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von (Hang)Schichtwasser oder evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächten vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl hingewiesen.

  Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

  Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu

bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf.
Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

Wasserschutzgebiete

Der (süd)westliche Teilbereich sowie der südliche Randbereich des Plangebietes befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal" (Gebietsnr. 2210813000064; Festsetzungsdatum: 02.05.2000).
Die unter § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung aufgelisteten Verbote oder nur beschränkt zulässige Handlungen sind zu beachten.
Nach § 4 der Schutzgebietsverordnung kann das Landratsamt Weilheim-Schongau Ausnahmen von diesen Verboten zulassen, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.
Einer Ausnahmegenehmigung ist nur zuzustimmen, wenn der Träger der Wasserversorgung zuvor gehört wurde.

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete, sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. ASK-Funde werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten / Ortseinsichten keine besonders wertgebenden Pflanzen- und Tierarten vorgefunden. Allerdings dürfte die Gehölzstruktur am Südrand des Plangebietes insbesondere auch für Vogelarten vorrangig aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von gewisser Bedeutung sein.
Insgesamt ist das Lebensraumpotential des PG und v.a. auch des für eine Bauflächenneuausweisung vorgesehenen Teils des Plangebiets sowie auch dessen nähere Umgebung aufgrund der Lebensraumausstattung und der Bestandssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen. Als bestehende Beeinträchtigungen zu nennen sind insbesondere die Bestandsbebauung und betrieblichen Hof-, Lager- und Freiflächen etc., die intensive landwirtschaftliche Nutzung und vergleichsweise starker Beunruhigung durch die Nutzungen des PG selbst sowie auch die nördlich und östlich an das Gesamt-Baugebiet angrenzende Kreisstraße WM 23.
Folglich kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – vorliegen. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten, wie Arten der Roten Liste, zu erwarten. Gesonderte artenschutzrechtliche

Untersuchungen und ggf. die Durchführung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) sind nicht erforderlich.

Denkmalschutz
Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand sowie den Inhalten des "Bayerischen Denkmal Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung

Die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes "Ehemalige Gärtnerei" in der Fassung vom 18.08.2010 (und der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans, in der Fassung vom 26.10.2016) werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes mit deren Inkrafttreten ergänzt und fortgeschrieben.
Alle nicht geänderten bzw. angepassten und fortgeschriebenen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Rechtsgültigkeit.

5.1 Wesentliche Anpassungen / Änderungen bzw. Ergänzung der Festsetzungen durch Planzeichen

1. Anpassung / räumliche Nachführung der Umgrenzung des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal" (Gebietsnr. 2210813000064; Festsetzungsdatum: 02.05.2000) bzw. der „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft" im westlichen, südwestlichen und südlichen Bereich des Plangebietes entsprechend des aktuell vorliegenden Unterlagenstandes (gem. Unterlagen / Kartenmaterial der Gemeinde als auch gem. den Inhalten des "BayernAtlas" des Bayerischen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Stand Januar 2018).
2. Aufgrund der betriebsorganisatorischen Erfordernisse für die dringend benötigte Fortentwicklung des am Standort bestehenden Unternehmens: Umänderung des östlichen Teilbereiches des bestandskräftig festgesetzten Dorfgebietes MD 3 (im Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 468/6 südlich der Erschließungsstraße „Zum unteren Tal") in ein Baugebiet / Dorfgebiet MD 7 mit einer Erhöhung der max. zulässigen Wandhöhe von 6 m auf 7 m. Zur Sicherstellung der lagemäßigen Bestimmtheit ist eine Kennzeichnungslinie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen" in die Planzeichnung eingetragen. Um aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine verträgliche Höhenentwicklung der Bebauung in Bezug auf das Gesamt-Baugebiet weiterhin sicherzustellen wird in diesem Zuge zugleich auch die Wertespanne für die zulässige Dachneigung von bisher 20 bis 35° auf eine Spanne von 20 bis 24° reduziert. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer abweichenden Bauweise mit einer Zulässigkeit von Baukörperlängen über 50 m bleiben im Baugebiet MD 7 unverändert bestehen.
3. Erweiterung / Arrondierung des Baulandes des bestandskräftig festgesetzten Dorfgebietes um rund 20 (bzw. 23) m und ca. 1.490 m² nach Richtung Süden. Darunter beträgt die Erweiterungsfläche des

westlich gelegenen Dorfgebietes MD 3 ca. 845 m² und diejenige des östlich gelegenen (im Zuge der vorliegenden Planung neu festgesetzten) Dorfgebietes MD 7 rund 640 m². Zugleich erfolgt eine planungsrechtliche Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Baugrenze in Fortführung der Konzeption der bestandskräftigen Planung um weitere 20 m im Vergleich zur Lage der Südgrenze der bisher bestandskräftigen Baulandausweisung. Entsprechend der städtebaulichen Grundkonzeption der bestandskräftigen Planung verbleiben in den Rand- / Übergangsbereichen zu den Ortsrändern und Grünflächen auch bei den neu festgesetzten Erweiterungsbereichen mind. 3 m breite Flächenstreifen ohne eine Festsetzung von Baugrenzen.

Der Abstand der Baulandflächen zum südlich benachbarten Wasserschutzgebiet beträgt damit noch rund 2 m, der Abstand der Baugrenzen weist entsprechend ein Mindestmaß von ca. 5 m auf.

4. Planungskonzeptionelle Anpassung der 6 m breiten öffentlichen Grünfläche am Westrand des Plangebietes um ca. 140 m² entsprechend der neu festgesetzten räumlichen Lage der Erweiterung der Dorfgebietsflächen.
5. Abschließend erfolgt im gesamten Südteil des Änderungsbereichs in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau die Ausweisung einer insgesamt ca. 4.175 m² umfassenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Festsetzung einer aus landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht zielführenden übergeordneten Maßnahmenkonzeption. Damit stellt die Gemeinde in diesem Bereich die Ausbildung einer aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden, langfristigen Ortsrandsituation mit einer starken Ortsrandeingrünung bzw. den Aufbau eines qualitätsvollen Übergangsbereiches zur freien Landschaft planungsrechtlich abschließend sicher.

   Im Hinblick auf die naturschutzrechtlich erforderlichen Zuordnungsfestsetzungen, die im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung vorzunehmen sind, ist die Ausgleichfläche untergliedert in insgesamt 3 Ausgleichsflächenteilbereiche mit der Bezeichnung „A1", „A2" und „A3" ausgewiesen. Bzgl. dieser festgesetzten Flächenaufteilung sowie der auf der Ausgleichsfläche festgelegten übergeordneten Maßnahmenkonzeption wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 7. dieser Begründung sowie die Ziffer 3.5 der Festsetzungen durch Text verwiesen.

5.2 Wesentliche Anpassungen / Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzung durch Text

1. Anpassung / Nachführung der Formulierungen der entsprechenden Textinhalte um das neu ausgewiesene Baugebiet MD 7: entsprechende Fortschreibung der betreffenden Textabschnitte unter den Ziffern 1.0 „ART DER BAULICHEN NUTZUNG", Ziffer 3.0 „BAUWEISE" und Ziffer 7.0 „HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN".
2. Fortschreibung der Ziffer 2.0 „MAß DER BAULICHEN NUTZUNG" des bestandskräftigen Bebauungsplanes um die Festsetzungsinhalte des neu ausgewiesenen Baugebietes MD 7. Auf die Ausführungen der vorhergehenden Ziffer 5.1 Nr. 2. der Begründung wird inhaltlich verwiesen.
3. Des Weiteren wird die Ziffer 2.0 „MAß DER BAULICHEN NUTZUNG" im Hinblick auf die Höhenlage der Gebäude im gegenständlichen Änderungsbereich unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten wie folgt angepasst bzw. ergänzt:

   - Mit der Konkretisierung des oberen Bezugspunktes „Oberkante der Dachhaut" bei der Bemessung der Wandhöhe wird eine eindeutige Bestimmtheit der max. zulässigen Gebäude-Wandhöhen festgelegt.

   - Im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten (s. hierzu vorhergehende Ziffer 4. Unterpunkt „Realnutzung / vorhandene Strukturen") erfolgt für eine aus betriebsorganisatorischer sowie auch gesamtplanerischer Sicht zielführende bauliche Verwertbarkeit der Flächen im Erweiterungsbereich des Baugebietes MD 3 die Festsetzung, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB

EG) die OK RFB EG des nördlich angrenzenden Bestands-Gebäudes auf Grundstück Fl.-Nr. 468/7 um max. 0,30 m überschreiten darf. Dabei ist beim Bestandsgebäude allein der Ausbau-Zustand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungsplanänderung von Bedeutung; ggf. erfolgende, zeitlich nachfolgende bauliche Änderungen bleiben unberücksichtigt. Da das Bestandsgebäude aufgrund der Geländesituation allerdings auf der Nordseite den Höhenbezug der OK RFB EG zur ca. 2 m gegenüber dem Niveau des Plangebietes tiefer gelegenen Erschließungsstraße „Zum unteren Tal" aufweist, wird für eine funktionale und planerisch zielführende Höhenfestlegung der Plangebietsfläche als Bezugspunkt / -höhe deshalb die OK RFB EG des zum Straßenniveau um ca. 2 m höher gelegenen südlichen Gebäudeteils des Bestandsgebäudes definiert.

Ausgehend von dieser festgelegten Bezugs-Höhenlage steigt das Bestandsgelände weiterhin noch ca. 1,5 m nach Richtung Süden / Südwesten hin an. Im Ergebnis ist im südlichen (Ortsrand)Bereich des Baugebietes MD 3 mit Gebäude-Wandhöhen zu rechnen, die lediglich noch ca. 4,5 m aus dem natürlichen Bestandsgelände hinausragen. Aus gesamtplanerischer Sicht ist dies insbesondere auch aufgrund der festgesetzten qualitätsvollen Ortsrandsituation nach Richtung Süden als verträglich zu bewerten.

- Für das Baugebiet MD 7 (das Gelände steigt in diesem Plangebietsteilbereich lediglich um ca. 2 m nach Richtung Südwesten hin an) wird im Hinblick auf eine abschließende Bestimmtheit der Höhenfestlegung die OK RFB EG auf eine Höhenlage von max. 796,01 m ü. NN festgelegt (= 0,3 m über OK Schacht „S301.4" der Erschließungsstraße „Zum unteren Tal" auf Grundlage der Unterlagen der Straßenplanung der Fa. WipflerPlan). Für eine verträgliche bauliche Gesamtsituation erfolgt aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht weiterhin die Festsetzung, dass im Südteil des Baugebietes (Bereich der Grundstücks(teil)flächen Fl.-Nrn. 468/14 und 468/4) die Firsthöhe (FH; Bezugspunkt: Oberkante der Dachhaut) die max. Höhe des Firstes des (höchsten) Gebäudes im Nordteil des Baugebietes (Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 468/6) nicht überschreiten darf.

4. Um die Verträglichkeit des Erscheinungsbildes der Baukörper in Ortsrandlage im Hinblick auf die Gebäudegestaltung weitreichend sicherzustellen erfolgt eine Ergänzung der Ziffer 12.0 „SONSTIGE FESTSETZUNGEN" um eine Festlegung zur Zulässigkeit von Dachüberständen v.a. auch auf Grundlage der Erfahrungen der Gemeinde im Rahmen von Bauleitplanungen aus der jüngeren Vergangenheit. Demnach müssen Dachüberstände an Hauptgebäuden an First- und Traufseite (ohne Dachrinne) mindestens 0,50 m betragen und dürfen einen Wert von max. 1,60 m nicht überschreiten.
5. Abschließend wird die Ziffer 10.0 „FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT" zum einen um die Festsetzungsinhalte der erforderlichen Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Zuge des gegenständlichen Planvorhabens ergänzt. Zum anderen wird dieser Punkt zudem auch um die Festsetzungen der im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Inhalte der übergeordneten Planungskonzeption für die ausgewiesenen Ausgleichsflächen fortgeschrieben.

   Auf die Ausführungen der vorhergehenden Ziffer 5.1 Nr. 5. der Begründung wird vollinhaltlich verwiesen.

Änderungen / Fortschreibungen der textlichen Hinweise:

Unter Ziffer „C Hinweise" des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei" in der Fassung vom 18.08.2010 sowie dessen bestandskräftiger 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016 wird eine Ziffer 6.0 „Photovoltaikanlagen" neu eingefügt. Aufgrund der inzwischen bzgl. dieser Anlagen vorliegenden Erfahrungen / Erkenntnisse wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrschalter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen um die Solarzellen im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung passiv schalten zu können, damit kein Strom mehr produziert wird.

5.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.420 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 7.420 m²	100,0 %
Dorfgebiet MD 3 (davon ca. 846 m² an Erweiterungsbereich)	ca. 1.020 m²	ca. 14 %
Dorfgebiet MD 7 (davon ca. 641 m² an Erweiterungsbereich)	ca. 1.815 m²	ca. 24 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 140 m²	ca. 2,0 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft	ca. 4.175 m²	ca. 56 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 270 m²	ca. 4 %

6. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB im "vereinfachten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt u.a. auch für die Bauleitplanung. Darüber hinaus ist nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Infolge dessen ist bei Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von "neuem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland bzw. Baugebietsteilflächen MD 3 und MD 7 in Anspruch genommenen, bisher vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen des PG zu Grunde gelegt.

Für die überplanten Bereiche, die bereits als Dorfgebiet bestandskräftig ausgewiesen sind sowie auch für die öffentlichen Grünflächen entlang des Westrandes, die geplanten Ausgleichsflächen und die verbleibenden Flächen für die Landwirtschaft wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

Bei den neu für eine Bebauung / Überformung in Anspruch genommenen Flächen, handelt es sich auf Grundlage der schutzgutbezogenen Einstufung unter Anwendung des o.g. Leitfadens insgesamt um Flächen mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. um ein Gebiet der "Kategorie I", allerdings mit Einstufung im oberen Wertebereich. Da die GRZ für das neue Baugebiet mit 0,6 (>0,35) festgesetzt ist, ist das Gebiet laut dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung weiterhin in die "Kategorie A I" (im oberen Wertebereich), einzuordnen. Der anzusetzende Kompensationsfaktor dieser Kategorie liegt in einer Wertespanne zwischen 0,3 (unterer Wertebereich) und 0,6 (oberer Wertebereich). Ohne die Festsetzung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

müsste folglich auch ein Kompensationsfaktor im oberen Wertebereich der "Kategorie A I" zugeordnet werden. In Berücksichtigung der Bestandssituation und der grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung in Form einer qualitätsvollen Baugebietseingrünung (bzw. insbesondere der Ausbildung einer räumlich deutlich wirksamen und langfristigen Ortsrandsituation nach Richtung Süden) ist im Fall des gegenständlichen Bauleitplanvorhabens allerdings die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,45 aus fachlicher Sicht als gerechtfertigt** anzusehen.

Flächenbilanz zur Ausgleichsflächenermittlung

Flächenaufschlüsselung	**Flächengröße**	**Ausgleichsbedarf**
Ausgleichsrelevante Fläche: Flächenneuausweisung / neu in Anspruch genommener Flächenbereich Bauland (Dorfgebiet) Darunter: - Teilbereich Dorfgebiet MD 3: ca. 846 m² - Teilbereich Dorfgebiet MD 7: ca. 641 m²	ca. 1.487 m² (x 0,45)	670 m²
Nicht ausgleichsrelevante Flächen: - bereits als Dorfgebiete überplante Flächenbereiche MD 3 und 7 (ca. 1.348 m²) - öffentliche Grünfläche entlang Westrand (ca. 140 m²) - gebietsinterne Ausgleichsflächen (ca. 4.175 m²) - Flächen für die Landwirtschaft (ca. 270 m²)	ca. 5.935 m²	0 m²
Summe	**ca. 7.420 m²**	**670 m²**

Zusammenfassend ergibt sich für das gegenständliche Planverfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 670 m².

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zuordnung / Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der gesamte Flächenbereich am Südrand des Plangebietes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Flächenbereich umfasst insgesamt eine 4.173 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 468/4 der Gemarkung Ingenried.

Damit nutzt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planung die Möglichkeit in diesem Bereich eine langfristige Ortsrandausbildung mit einer starken Ortsrandeingrünung bzw. einen qualitätsvollen und

deutlich räumlich-funktional ausgeprägten Übergangsbereich zur freien Landschaft planungsrechtlich zu sichern.

Die 4.173 m² große Gesamtausgleichsfläche wird im Hinblick auf die Zuordnungsfestsetzungen dabei in 3 Teilbereich untergliedert:

1. Kompensation Ausgleichsflächenbedarf von 670 m² / Ausgleichsteilfläche „A1"

   Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 670 m², der zur Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erforderlich wird, wird vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Bebauungsplanänderung bzw. gebietsintern festgesetzt. Die zugeordnete Ausgleichsfläche befindet sich im direkten südlichen Anschluss an den Eingriffsbereich auf einer rund 37 x 18 m großen Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 468/4 der Gmkg. Ingenried.

   In der Planzeichnung ist diese Fläche mit Zuordnungsfestsetzung im Rahmen des Verfahrens als Ausgleichsteilfläche „A1" der insgesamt 4.173 m² umfassenden, im Rahmen der vorliegenden Planung als Gesamt-Ausgleichsfläche ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet.

2. Ausgleichsflächen bestandskräftiger Bebauungsplan von 1.803 m² / Ausgleichsteilfläche „A2"

   Der im bestandskräftigen Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei" in der Fassung vom 18.08.2010 ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 1.803 m² wurde lagemäßig im südwestlichen Randbereich des gegenständlichen Plangebietes festgesetzt bzw. wird im Rahmen der gegenständlichen Planänderung gesamtkonzeptionell mit überplant. Die in der Begründung des bestandskräftigen Bebauungsplans enthaltene Maßnahmenkonzeption „Entwicklung eines Extensivgrünlandes, Anpflanzung von freiwachsenden Hecken, Anpflanzung von Großgehölzen" inkl. der Realisierung eines Standortes mit einem „Lesesteinhaufen" ist dabei in der gegenständlichen Maßnahmen-Neukonzeptionierung der Gesamt-Ausgleichsfläche weitreichend berücksichtigt. Der entsprechende Teilbereich mit Zuordnungsfestsetzung wurde lagemäßig im Vergleich zur Festsetzung des bestandskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.08.2010 nahezu unverändert ausgewiesen (in der Planzeichnung als Ausgleichsteilfläche „A2" gekennzeichnet).

3. Ausgleichsflächen ohne Zuordnungsfestsetzung von 1.700 m² / Ausgleichsteilfläche „A3"

   Die Restfläche von 1.700 m² (= anrechenbare Gesamtausgleichsfläche 4.173 m² - 670 m² Teilfläche „A1" – 1.803 m² Teilfläche „A2") wird als Ausgleichsfläche ohne Zuordnungsfestsetzung bzw. für das gemeindliche Ökoflächenkataster ausgewiesen. In der Planzeichnung ist dieser Flächenbereich als Rest-Ausgleichsfläche „A3" gekennzeichnet.

Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung

Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung wird innerhalb der Gesamtausgleichsfläche zum einen die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese festgelegt. Zum anderen erfolgt am südlichen und südwestlichen Randbereich abschnittsweise der Aufbau von arten- und blütenreichen Gehölzstrukturen mit vorgelagerten Säumen. Ziel ist neben der Ausbildung einer naturschutzfachlich qualitätsvollen, räumlich nachhaltig wirksamen Ortsrandausbildung eine deutliche strukturelle Anreicherung / Optimierung des Lebensraumangebotes in den Ortsrand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft.

Des Weiteren wird durch die großflächigen Extensivierungsmaßnahmen insbesondere auch ein wesentliches Erfordernis für die weitere Optimierung der Flächen des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal" (Gebietsnr. 2210813000064; Festsetzungsdatum: 02.05.2000), das in den gesamten Westteil der ausgewiesenen Ausgleichsfläche hineinragt, berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Bestandssituation, die städtebaulichen Inhalte der Planung und die vorgenannte übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung sind im Wesentlichen nachfolgende 6 Optimierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen für die Fläche vorgesehen:

1. dauer- / flächenhafte Extensivierung der gesamten Grünflächen,
2. Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen, vorgelagert zu den geplanten Gehölzstrukturen im südlichen / südwestlichen Randbereich der Ausgleichsfläche,
3. Anlage eines lose aufgeschichteten Lesesteinhaufens im südwestlichen Randbereich des Extensiv-Grünlandes zur weiteren strukturellen Anreicherung / Erhöhung des Lebensraumangebotes,
4. Anpflanzung von standortheimischen Wildobstgehölzen entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen (mind. 12 Gehölzstandorte),
5. Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung am Süd- / Südwestrand der Ausgleichsfläche gem. Festsetzungen durch Planzeichen (mind. 6 Gehölzstandorte) sowie
6. Aufbau einer mind. zwei- bis dreireihigen Gehölzstruktur aus Sträuchern / Gehölzen 3. Wuchsordnung am Süd- / Südwestrand der Ausgleichsfläche (auf mind. 75 m Länge).

Auf der gesamten Ausgleichsfläche hat der Abtransport des Mähgutes zwingend zu erfolgen. Des Weiteren ist der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln generell unzulässig.

Bzgl. der im Detail hierfür erforderlichen Umsetzungs- und Pflegemaßnahmen wird auf Ziffer 3.5.2 der „Festsetzungen durch Text" verwiesen.

Herstellung und dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche(n)

Die Herstellung der Ausgleichsteilfläche „A1" hat innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (definiert als Zeitpunkt der Inbetriebnahme / des Erstbezuges) der ersten baulichen Anlage zu erfolgen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb des südlichen Erweiterungsbereiches (Bereich Grundstücke Fl.-Nrn. 468/4 und 468/14) errichtet wird.

- Die Ausgleichsteilfläche „A2" ist - als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenzuordnung zum bestandskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 18.08.2010 - bereits möglichst zeitnah zum Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen.
- Die Realisierung der Restausgleichsfläche bzw. Ausgleichsteilfläche „A3" sollte dabei für eine nachhaltige Zielerreichung sowie auch eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Sicherstellung der Gesamt-Ausgleichsflächenkonzeption möglichst bereits zeitgleich hierzu erfolgen.

Die Ausführungs- / Detailplanung ist eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abzustimmen.

Festgesetzte Ausgleichsflächen / Ausgleichteilflächen, die sich in Privateigentum befinden bzw. die in Privateigentum verbleiben, sind dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung / Realisierung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen entsprechenden Sachverständigen durchgeführt werden.

Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen behält es sich die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich vor Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2017
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas"
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013 (inklusive der Änderung vom 21.02.2018)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried
- Regionalplan der Region Oberland

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Ingenried hat in der Sitzung am 24.01.2018 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei" gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. 13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 24.01.2018 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2018 bis einschließlich 11.06.2018 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Planung und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
In Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen wurde die Auslegungsfrist auf eine angemessen längere Dauer von 40 Kalendertagen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung wurde am 25.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Auf die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB nach § 13 Abs. 3 BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 25.04.2018 hingewiesen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 24.01.2018, fand mit Schreiben bzw. E-Mail vom 03.05.2018 bis einschließlich 11.06.2018 statt.
Auch hier wurde in Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Auslegungsfrist auf eine angemessen längere Dauer von 40 Kalendertagen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

5. Der Gemeinderat Ingenried hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Gärtnerei" in der Fassung vom 27.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ingenried, den 20. JULI 2018 .....
X. Fichtl, 1. Bürgermeister

Siegel

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der vorgenannten Bebauungsplanänderung und die Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ingenried übereinstimmen.

Ingenried, den 20. JULI 2018 .....
X. Fichtl, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei" wurde am 27.07.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird die bestandskräftige Bebauungsplanänderung in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde / der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Ingenried, den 31. JULI 2018 .....

.....
X. Fichtl, 1. Bürgermeister

Siegel

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Ingenried übereinstimmen.

GEMEINDE INGENRIED

Ingenried, den 20. JULI 2018

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister X. Fichtl

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den 18.07.2018

.....

Peter Kern, Architekt

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT BY AK 170 696

kern.
architekten

Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20

E-Mail: info@architekt-kern.de