

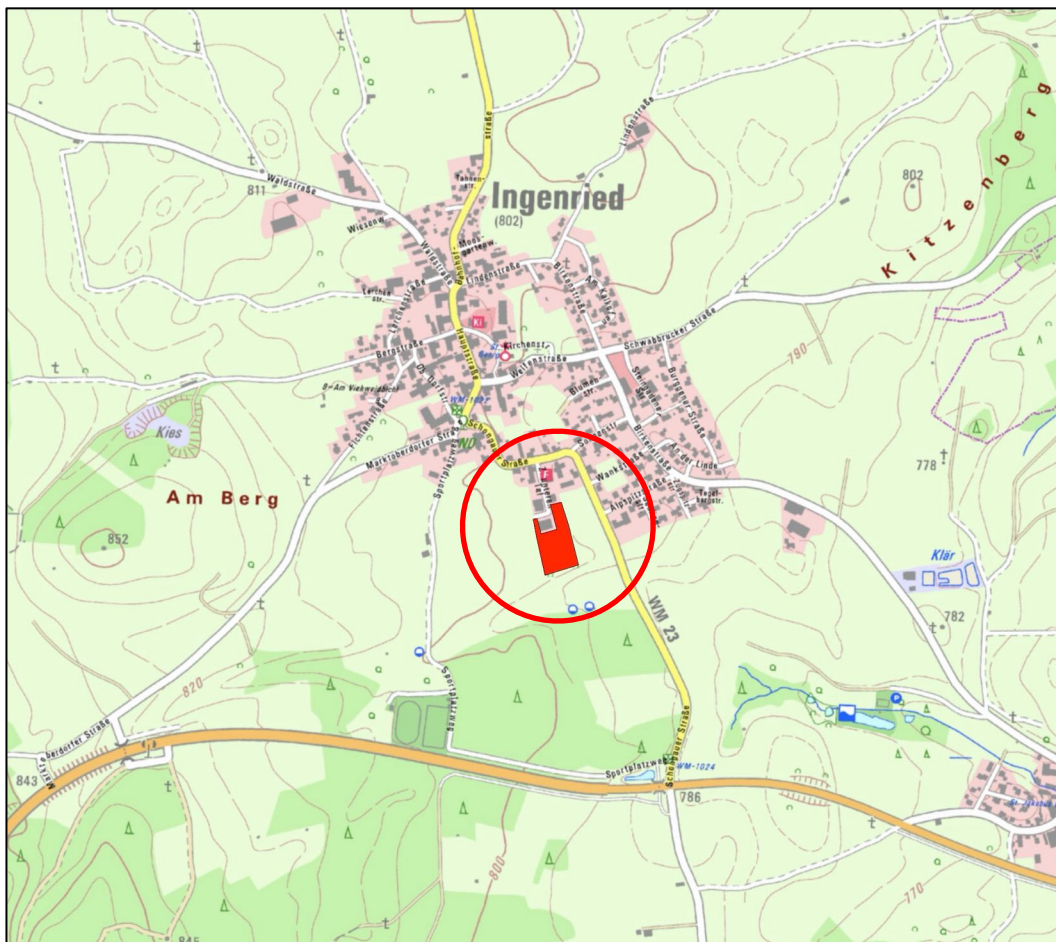


3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „EHEMALIGE GÄRTNEREI“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURFSFASSUNG MIT STAND VOM 09.04.2025

Bestandteile des Bebauungsplans:

1. Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichen (M 1:1000) mit Verfahrensvermerken
2. Textteil mit
 - I Präambel
 - II Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III Begründung



Textteil

I Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch ~~§ 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327)~~ und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 374) die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch ~~§§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)~~ § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch ~~Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)~~ Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch ~~Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)~~ § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2025 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10, des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 374) die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), die vorliegende

3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“,

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und dessen 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

Hinweise: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung auch im Internet veröffentlicht 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.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

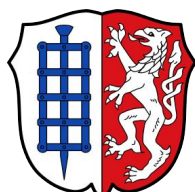
Es wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt.

GEMEINDE INGENRIED

Ingenried, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Georg Saur



II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans

- 1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigegefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2025. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 466 (TF = Teilfläche), 468/4, 468/6 (TF), 468/7 (TF), 468/17 (TF) und 468/20, jeweils der Gemarkung Ingenried.
- 1.2.1 Maßgebend ist die Planzeichnung. Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzungen Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

§ 2 Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans im Rahmen der vorliegenden 3. Bebauungsplan-Änderung

- 2.1 Die Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans ändert bzw. ersetzt mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und dessen 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018, innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
Alle nicht geänderten bzw. ersetzten Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.
- 2.2 Die Festsetzungen durch Text unter Ziffer „1.3 Textteil“, Unterziffer „B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und dessen 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018, werden mit Inkrafttreten der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans durch die unter dem nachfolgenden § 3 **in rotem Farbton** enthaltenen Festsetzungen geändert.
Alle nicht geänderten textlichen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und dessen 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018, behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit bzw. gelten unverändert fort. (diese werden, bei den im Rahmen der 1., 2. & verfahrensgegenständlichen 3. Bebauungsplanänderung von Änderungen betroffenen Ziffern / Unterziffern, unter dem nachfolgenden § 3 im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zusammengefasst in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)
- 2.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und dessen 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018, unverändert fort.

§ 3 Änderungen der Festsetzungen durch Text Ziffer „1.3 Textteil“, Unterziffer „B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und dessen 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018

(Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen der textlichen Festsetzungen im Folgenden in rotem Farbton gekennzeichnet.

Zusätzlich zu diesen Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden bei den im Rahmen der 1., 2. & verfahrensgegenständlichen 3. Bebauungsplanänderung von Änderungen betroffenen Ziffern / Unterziffern (der urspr. Ziffer „1.3 Textteil“, Unterziffer „B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010), v.a. auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge, alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen textlichen Festsetzungen der betreffenden Punkte / Ziffern nachfolgend zusammengefasst in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

3.1 Ziffer „1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG“ in der Fassung vom 18.08.2010, mit Änderung in der Unterziffer „(1)“ im Rahmen der 2. Bebauungsplan-Änderung (Endfassung vom 27.06.2018):

„MD – Dorfgebiet

- (1) Die in der Planzeichnung mit MD 1, MD 2, MD 3, MD 4, MD 5, MD 6 und MD 7 gekennzeichneten Bereiche werden gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiete festgesetzt.

Für die Dorfgebiete mit der Bezeichnung MD 1, MD 2, MD 3, MD 5, MD 6 und MD 7 gilt:

- (2) Allgemein zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
 - Sonstige Wohngebäude
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (3) Allgemein unzulässig sind:
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

Für das Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 4 gilt:

- (4) Allgemein zulässig sind:
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 - Sonstige Gewerbebetriebe

- Gartenbaubetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (5) Allgemein unzulässig sind:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
 - Sonstige Wohngebäude
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Tankstellen
 - Vergnügsstätten“

3.2 Ziffer „**2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**“ in der Fassung vom 18.08.2010, mit Änderungen in den Unterziffern „(1)“ sowie „(2)“ im Rahmen der 2. Bebauungsplan-Änderung (Endfassung vom 27.06.2018); die Unterziffer „(2)“ wird im Zuge des gegenständlichen Verfahrens wie folgt fortgeschrieben bzw. abgeändert:

„(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird, in den Bereichen mit der Bezeichnung MD 1, MD 2, MD 3, MD 4 und MD 5, MD 6 und MD 7 bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Wandhöhe.

Innerhalb des Dorfgebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

<p><u>MD 1</u> Grundflächenzahl: 0,6 Wandhöhe: max. 6,0 m</p>	<p><u>MD 2</u> Grundflächenzahl: 0,6 Wandhöhe: max. 6,0 m</p>
<p><u>MD 3</u> Grundflächenzahl: 0,6 Wandhöhe: max. 6,0 m</p>	<p><u>MD 4</u> Grundflächenzahl: 0,6 Wandhöhe: max. 6,0 m</p>
<p><u>MD 5</u> Grundflächenzahl: 0,6 Wandhöhe: max. 6,0 m</p>	<p><u>MD 6</u> Grundflächenzahl: 0,6 Wandhöhe: max. 6,0 m</p>
<p><u>MD 7</u> Grundflächenzahl: 0,6 Wandhöhe: max. 7,0 m“</p>	

- (2) Unter Anwendung von § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt festgelegt: Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen (Wandhöhe) wird die Oberkante der Straßenmitte, senkrecht zum Hauptzugang des Gebäudes festgesetzt. Die Wandhöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Im Baugebiet MD 3 gilt:

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB EG) darf die OK RFB EG des nördlich angrenzenden Bestands-Gebäudes auf Grundstück Fl.-Nr. 468/7 (Ausbau-Zustand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungsplanänderung) um max. 0,30 m überschreiten. Als Bezugspunkt / -höhe wird die OK RFB EG des (höher gelegenen) südlichen Gebäudeteils des Bestandsgebäudes definiert.

Im Baugebiet MD 7 gilt:

Die OK RFB EG darf eine Höhenlage von 796,01 m ü. NN nicht überschreiten.

Im Südteil des Baugebietes (23,0 m breiter Bereich der **Grundstücks(teil)flächen FI.-Nrn. 468/14 und 468/4 Grundstücksteilfläche FI.-Nr. 468/6, gemessen von der Südgrenze aus; siehe Bestandsplan auf der Planzeichnung**) sowie Grundstück FI.-Nr. 468/20) darf die Firsthöhe (FH; Bezugspunkt: Oberkante der Dachhaut) die max. Höhe des Firstes des (höchsten) Gebäudes im Nordteil des Baugebietes (Grundstücksteilfläche FI.-Nr. 468/6) nicht überschreiten.

- (3) Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u.ä. sind von der in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkung ausgenommen.
- (4) Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.
- (5) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. Dabei werden mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,5 (z.B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasengittersteinen) nicht auf die Grundfläche angerechnet.“

3.3 Ziffer „**3.0 BAUWEISE**“, in der Fassung vom 18.08.2010, mit Änderung der Unterziffer „(1)“ im Rahmen der 2. Bebauungsplan-Änderung (Endfassung vom 27.06.2018);

die Ziffer wird im Zuge des gegenständlichen Verfahrens in den Wortlaut „**BAUWEISE UND ABSTANDSFLÄCHEN**“ umgeändert sowie eine weitere Unterziffer „(4)“ wie folgt ergänzt:

„(1) Für die in der Planzeichnung mit MD 1, MD 2, MD 3, MD 4, MD 5, MD 6 und MD 7 gekennzeichneten Bereiche wird die abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Es gelten folgende Bindungen:

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

(3) Es wird festgesetzt, dass Gebäude über 50 m Gesamtlänge durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch Versatz in der Traufhöhe gegliedert werden um dem Orts- Straßen- und Landschaftsbild zu dienen. Bei einer ausreichenden Eingrünung der Gebäude kann auf eine Gebäudegliederung verzichtet werden.

(4) **Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetze vom 07.07.2023 und 24.07.2023, finden Anwendung.“**

3.4 Ziffer „**7.0 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN**“, in der Fassung vom 18.08.2010, mit Änderung der Unterziffer „(2)“ im Rahmen der 2. Bebauungsplan-Änderung (Endfassung vom 27.06.2018);

die Unterziffern „(1)“ und „(2)“ werden im Zuge des gegenständlichen Verfahrens wie folgt weiterführend fortgeschrieben bzw. abgeändert:

„(1) Im Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 1, **MD 5 und MD 7** sind maximal drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

- (2) Im Dorfgebiet mit der Bezeichnung MD 2 und MD 3, ~~MD 5 und MD 7~~ sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.“

3.5 Ziffer „10.0 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT“, in der Fassung vom 18.08.2010, mit Änderung bzw. kompletter Ergänzung der drei Unterziffern „(2)“, „(3)“ und „(4)“ im Rahmen der 2. Bebauungsplan-Änderung (Endfassung vom 27.06.2018);

die Unterziffern „(2)“, „(3)“ und „(4)“ werden im Zuge des gegenständlichen Verfahrens wie folgt weiterführend fortgeschrieben bzw. abgeändert:

- „(1) Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht als Wege- und Stellplatzflächen sowie Lagerflächen benötigt werden, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Stellplätze für Personenkraftwagen sind so auszubilden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort möglich ist.
- (2) Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt ~~4.173 m²~~ **3.411 m²** auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 468/4 der Gemarkung Ingenried im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt.

Naturschutzrechtlicher Kompensationsflächenbedarf / Ausgleichsflächenzuordnung:

~~Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 670 m² (= Flächenneuanspruchnahme von 1.487 m² x Kompensationsfaktor von 0,45) festgesetzt.~~

Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 842 m² (= Flächenneuanspruchnahme von 832 m² x Kompensationsfaktor von 0,80 sowie Flächenneuanspruchnahme von 392 m² x Kompensationsfaktor von 0,45) festgesetzt.

1. Der in der bestandskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 27.06.2018 festgelegte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 670 m² wird vollumfänglich gebietsintern auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 468/4, der Gemarkung Ingenried zugeordnet bzw. festgesetzt. (Hinweis: Die Ausgleichsfläche mit Zuordnungsfestsetzung ist in der Planzeichnung als Ausgleichsteilfläche „A1“ bezeichnet).
2. Der im bestandskräftigen Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010 festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 1.803 m² wird als Ausgleichsteilfläche „A2“ auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 468/4, der Gemarkung Ingenried, ausgewiesen.
3. Der im Rahmen der verfahrensgegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ festgelegte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 842 m² wird vollumfänglich gebietsintern auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 468/4, der Gemarkung Ingenried, zugeordnet bzw. festgesetzt. (Hinweis: Die Ausgleichsfläche mit Zuordnungsfestsetzung ist in der Planzeichnung als Ausgleichsteilfläche „A3“ bezeichnet).
4. Die Restfläche von ~~4.700 m²~~ **96 m²** (= anrechenbare Gesamtausgleichsfläche ~~4.173 m²~~ **3.411 m²** – 670 m² Teilfläche „A1“ – 1.803 m² Teilfläche „A2“ – ~~842 m²~~ **Teilfläche „A3“**) wird als Ausgleichsfläche ohne Zuordnungsfestsetzung ausgewiesen (Bezeichnung als „Rest-Ausgleichsfläche ~~„A3“~~ **„A4“**“ in der Planzeichnung).

Hinweis: Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Abschnitt der Begründung wird verwiesen.“

- (3) Auf der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt oder eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden.
Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mähgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung wird zum einen die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese festgesetzt. Zum anderen hat entlang der nördlichen Grenzen der Ausgleichsfläche (gegenüber den mit MD in braunem Farbton gekennzeichneten Bauland-Flächen) sowie abschnittsweise am südlichen und südwestlichen Randbereich abschnittsweise der Aufbau von arten- und blütenreichen Gehölzstrukturen, teilweise mit vorgelagerten Säumen zu erfolgen. Ziel ist eine deutliche strukturelle Anreicherung / Optimierung des Lebensraumangebotes in den Ortsrand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft.

Folgende Optimierungs- / Pflege- sowie Entwicklungsmaßnahmen werden für die Flächen festgesetzt:

1. Grünflächen:

- Ziel ist eine flächenhafte Extensivierung mit einer maximal 2-schürigen Mahd pro Jahr (keine Mulchmahd) nach rund 5 Jahren bzw. nach Aushagerung der Fläche. Die erste Mahd darf dann nicht mehr vor dem 01.07. und die zweite Mahd nur noch im Herbst bzw. nicht mehr vor dem 15.09. erfolgen.
- Zur Anreicherung / Erhöhung der Artenvielfalt der Gras- und Krautschicht ist bereichsweise (mind. auf $\frac{1}{3}$ der Grünflächen) eine arten- bzw. kräuterreiche Saatgutmischung auszubringen (~~standortgerechte, autochthone Saatgutmischung; alternativ: Heudrusch aus nahegelegenen, standortähnlichen bzw. Spenderflächen~~). Flächenvorbereitung: grobes Aufräumen des Untergrundes mit einer Wiesenegge.
- Hierfür sowie auch für sämtliche sonst. Ansaaten (Nach- / Reparatursaat, etc.) ist ausnahmslos eine standortgerechte, autochthone und artenreiche Saatgutmischung zu verwenden (zertifiziertes Regio-Saatgut aus der Herkunftsregion 17 (südl. Alpenvorland) oder Heudrusch von geeigneten Spenderflächen aus dem Landkreis bzw. der näheren Umgebung).

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei sämtlichen Ansaaten im Bereich der Ausgleichsfläche vor dem Ausbringen (im besten Fall noch vor Erwerb) von künstlich vermehrtem Saatgut die Saatgutzusammenstellung mit der Positivliste für autochthones Saatgut (LfU) abzugleichen und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde abzuwarten ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen von der genannten Positivliste grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung vom § 40 BNatSchG durch die Höhere Naturschutzbehörde erfordern.

2. Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen:

- Ziel ist die Entwicklung von mind. 2 bis 5 m breiten (bzw. der Gehölzstruktur bis zu ca. 3 m vorgelagerten) artenreichen Hochstaudensäumen / Strukturen entlang der Süd- und Südwestgrenze der Ausgleichsfläche.
- Flächenhafte Artenanreicherung der gesamten Flächenstreifen mit autochthonem Saatgut (unter Verwendung von standortähnlichem / -geeignetem Saatgut-Material; Flächenvorbereitung: Flächen fräsen). Der Inhalt unter dem dritten Spiegelstrich sowie auch die zugehörigen „Hinweise“ der vorstehenden Unterziffer „1. Grünflächen“ gelten entsprechend.
- Pflege: jährliche sog. „Räummahd“ der gesamten Fläche oder abwechselnde Herbstmahd (jeweils nicht vor Ende September) von ca. 50 % der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im

Bedarfsfall.

3. Standort zur Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen:
 - Zur Anreicherung von Lebensraumstrukturen Anlage von mind. 1 Lesesteinhaufen (mind. ca. 10 bis 15 m² Grundfläche).
 - Zu verwendendes Material: Korngröße von 20 bis 40 cm für mind. 80 % des Materials; das restliche Material kann eine kleinere oder größere Korngröße aufweisen.
4. Anpflanzung von standortheimischen Wildobstgehölzen:
 - Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Wildobstgehölze. Es ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer / -geeigneter, **autochthoner „gebietseigener“** Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zulässig; **bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zulässig.**
 - **Mindestpflanzqualitäten, Artenauswahl:**
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm; Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne) sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze.
 - Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3 m) veränderlich. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist **spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode** artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
5. Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung:
 - Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung. Es ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer / -geeigneter, **autochthoner „gebietseigener“** Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zulässig; **bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zulässig;**
 - Die in der Planzeichnung eingetragenen 3 Einzelgehölze / Gehölzstandorte sind zu erhalten. Bei Erfordernis einer Ersatzpflanzung ist ein Gehölz mind. 2. Wuchsordnung anzupflanzen.
 - **Mindestpflanzqualitäten, Artenauswahl:**
Bäume I. Ordnung: Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw. Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m;
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde) und Tilia platyphyllos (Sommer-Linde).
Bäume II. Ordnung: Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw. Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m;
Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix alba (Silber-Weide), Sorbus aria (Mehlbeere) und Sorbus aucuparia (Eberesche).
 - Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3 m) veränderlich. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist **spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode** artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
6. Aufbau einer mind. **zweireihigen** bzw. zwei- bis dreireihigen Gehölzstruktur aus Sträuchern / Gehölzen 3. Wuchsordnung:
 - **Am südlichen und südwestlichen Randbereich:** Aufbau einer durchgehend-geschlossenen, 4 bis 6 m breiten, artenreichen Gehölzstruktur aus standortheimischen Sträuchern (**mind. zwei- bis dreireihig**).
 - **Entlang der nördlichen Grenzen der Ausgleichsfläche** (gegenüber den mit MD in braunem Farbton gekennzeichneten Bauland-Flächen): Aufbau einer durchgehend-geschlossenen mind. 5 m

breiten, artenreichen Gehölzstruktur aus standortheimischen Sträuchern (mind. zweireihig). Abweichend davon ist einmalig die Anlage von einer bis zu max. 5,0 m breiten Durchfahrt / Pflege-Zufahrt zur Ausgleichsfläche zulässig. Diese Durchfahrt / Zufahrt darf i.V.m. einem motorisierten Verkehr ausschließlich zum Zweck der Pflegearbeiten für die Ausgleichsfläche genutzt werden (eine anderweitige Nutzung durch motorisierten Verkehr ist unzulässig). Deren Lage ist entsprechend den Erfordernissen zweckmäßig und dauerhaft festzulegen.

- Es ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer / -geeigneter, autochthoner „gebiets-eigener“ Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zulässig; bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland“ zulässig.
- Die Pflanzungen sind mit einem Pflanzabstand von max. 1,50 m x 1,50 m auszuführen. Die Sträucher sind in Gruppen/ Trupps von 3 – 5 Stück je Art zu pflanzen.
- Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- Mindestpflanzqualitäten, Artenauswahl:
vStr. 60-100 (ohne Ballen); Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) und Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).
- Maßnahme gegen Überalterung: nach vorhergehender Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist ca. alle 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Strauchgehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen“.

~~Hinweis: Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.~~

Allgemeine Hinweise:

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Zudem wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- (4) Ausgleichsflächen mit einer Zuordnungsfestsetzung in Privateigentum sind dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.
 1. Die Herstellung der Ausgleichsteilfläche „A1“ (i.V.m. der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 27.06.2018) 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, 23,0 m breiten Erweiterungsbereiches des Grundstückes Fl.-Nr. 468/6 (Bereich Grundstücke Fl.-Nrn. 468/4 und 468/14 gemessen von der Südgrenze aus; siehe Bestandsplan auf der Planzeichnung) errichtet wird.

2. Die Herstellung der im Rahmen der verfahrensgegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ festgesetzten Ausgleichsteilfläche „A3“ 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 der Grundstücke / Grundstücksteilflächen Fl.-Nrn. 468/4, 468/17 und 468/20 errichtet wird.“

3.6 Ziffer „12.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN“, in der Fassung vom 18.08.2010, mit Änderung bzw. kompletter Ergänzung des Unterpunktes „Gestaltung baulicher Anlagen“ im Rahmen der 2. Bebauungsplan-Änderung (Endfassung vom 27.06.2018);

der die Unterpunkte „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ sowie „Gestaltung baulicher Anlagen“ wird werden im Zuge des gegenständlichen Verfahrens wie folgt fortgeschrieben bzw. ergänzt:

„Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 5 BayBO)

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- (1) In der ersten Bauzeile entlang der WM 23 sind im MD 1 und MD 6 Kinder- und Schlafzimmer bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen so zu errichten, dass sie nicht ausschließlich Fenster auf einer straßenzugewandten Gebäudeseite, sondern (zusätzlich) mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf einer anderen Gebäudeseite besitzen.
- (2) Im MD 2, MD 3, MD 4 und MD 5 ist die Betriebszeit von Gewerbebetrieben auf die Tagzeit zu begrenzen. Für gewerbliche Betriebe, die im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet werden, ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass die in einem Dorfgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte in der Summe aller Anlagen an keinem Immissionsort überschritten wird.
- (3) Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 28.08.1998 einzuhalten.
- (4) **Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Schallleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:**

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	2
50	4
55	7
60	13
65	23

Der Schallleistungspegel bezieht sich jeweils auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Hinweise:

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.
Die Schalleistungspegel und Abstände beziehen sich auf die außen verbauten Geräte.

Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Dachüberstände an Hauptgebäuden müssen an First- und Traufseite (ohne Dachrinne) mindestens 0,50 m betragen und dürfen einen Wert von max. 1,60 m nicht überschreiten. Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.“
- (2) Zäune sind ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante einzuhalten.

3.7 In Ziffer „**13.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**“, in der Fassung vom 18.08.2010, wird der Unterpunkt 1 „Wasserschutzgebiet“ wie folgt ersatzlos gestrichen bzw. entfernt:

„Wasserschutzgebiet

- ~~(1) Für Maßnahmen innerhalb des Wasserschutzgebietes ist die Zustimmung des Landratsamtes Weilheim-Schongau einzuholen.~~

Beschränkungen im Bereich der Kreisstraße WM 23

- (1) Außerhalb der zur Erschließung der Kreisstraße bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG, dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke nicht errichtet werden.
- (2) Gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG, kann die Anbauverbotszone von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand, bei der Festlegung der Baugrenzen auf 7 m reduziert werden.
- (3) Bestehende Sondervereinbarungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.“

§ 4 Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

- 4.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 4.2 Gleichzeitig werden damit die Grundfassung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und dessen 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

HINWEISE DURCH TEXT

Die Ausführungen unter der Ziffer „1.3 Textteil“, Unterziffer „C Hinweise“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie Änderungen und Ergänzungen im Zuge der 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und der 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018, werden durch die Inhalte der nachfolgenden Ziffern vollständig bzw. vollinhaltlich ersetzt:

„1. DENKMALSCHUTZ

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Auf den diesbezüglich unverändert / uneingeschränkt fortgeltenden Inhalt der textlichen Festsetzungen unter § 9 „Festsetzungen zur Technischen Infrastruktur“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, wird hingewiesen.

In diesem Zusammenhang ist ferner darauf hinzuweisen, dass das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist.

Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Generell wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten / -untersuchung, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das

DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“(ISiE) sind zu beachten.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Weilheim-Schongau und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Des Weiteren muss gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll dabei vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Auch sind unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist.

In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

3. BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ

3.1 Bodenschutz: Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3.2 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, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.3 Grundwasserverhältnisse

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlichen Situation / Geländetopographie im Umfeld und Lage des PG ist allerdings mit einem vergleichsweise überaus großen Grundwasserflurabstand zu rechnen.

Es wird dennoch generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne (sog. „weiße Wanne“; ggf. hinsichtlich eines evtl. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser, etc.) auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen (wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen). Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie Hang- / Schichtwasserverhältnisse, der Niederschlagswasserbeseitigung etc. grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der seine Bauwerke / bauliche Anlagen bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist generell unzulässig.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- / Mischwasserkanal nicht zulässig ist.

Abschließend wird im Allgemeinen als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen insb. im Bereich von Bodenaufschlüssen (v.a. Baugruben für Gebäude oder i.V.m. dem Straßen- / Wegebau), aber auch i.V.m. einer umweltschonenden Nutzung der künftigen Privatgärten, Außen- / Freianlagen, etc., hingewiesen.

3.4 Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Generell kann infolge v.a. der naturräumlichen Ausgangssituation bzw. der Lage sowie Bestandssituation und Geländetopographie im Allgemeinen bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussschleunigung.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbstständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, angepasste Bauweise, etc..

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann.

Die Ableitung von gesammeltem Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Weiterführend wird auf die Inhalte unter der Ziffer 4.2.2 der Begründung verwiesen.

3.5 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet HQ 100:

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt weder innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ-100-Ereignis (gem. § 76 WHG) noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren). 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 (s. nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung).

3.6 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet selbst liegt räumlich komplett außerhalb, grenzt allerdings im Süden und Südwesten direkt an die engere Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ mit Gebietskennzahl 2210813060016 (gemäß der „Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ingenried, Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Burggen und Ingenried“ vom 30.06.2023, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau Nr. 20 vom 11.07.2023). Die Umgrenzung des Wasserschutzgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Generell und insbesondere aufgrund der Lage direkt anschließend an das Trinkwasserschutzgebiet wird auf einen besonders sorgsamen Umgang mit evtl. gewässergefährdenden Stoffen (und in besonderem Maße bei Bodenaufschlüssen) hingewiesen.

Abschließend wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im gegenständlichen Planungsfall möglichst sämtliche Geländeauffüllungen bzw. Materialeinbringungen (für z.B. Anlage von Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Herstellung von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollten. Auch sollte auf die Verwendung von Recycling-Baustoffen allgemein verzichtet werden.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. der in Bezug auf die Plangebiets-Flächen in einem Mindestabstand von rund 75 m östlich entfernt verlaufenden „Schongauer Straße“ / Kreisstraße WM 23 ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben.

4.2 Landwirtschaft - allgemein

Es wird generell darauf hingewiesen, dass durch die räumliche Lage des Planungsgebietes in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

5. VORSORGENDER ARTENSCHUTZ & NATUR- / UMWELTSCHUTZ

Das Landratsamt Weilheim Schongau, Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, weist in der Stellungnahme vom 11.02.2025 (die Stellungnahme kann bei der Gemeinde Ingenried bzw. VG Altstadt eingesehen werden), die im Zuge der (frühzeitigen) Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen ist, auf folgende Punkte hin bzw. gibt die entsprechende fachliche Empfehlung hierzu ab:

„Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist [darauf zu achten,] die Nutzung von Beleuchtungen im Freien auf ein Minimum zu reduzieren (z.B. Nachtabschaltung, keine Verwendung von Himmelsstrahlern) sowie so zu gestalten, dass Tiere möglichst nicht gestört und geschädigt werden können (z.B. Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchtmittel mit gelbem oder UV-freiem Licht, dichte/geschlossene, langlebige Gehäuse, in die keine Insekten gelangen können).“

Als Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme i.V.m. dem vorsorgenden Artenschutz ist deshalb zu beachten, dass eine Beleuchtung grundsätzlich nur in einem notwendigen Mindestumfang bzw. sofern (partiell) erforderlich, dann überhaupt nur mit deutlich reduzierter Lichtintensität („Dimmung“ / Reduzierung der Leuchtdichte, gemessen in Candela pro Quadratmeter (cd/m²)) sowie mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin (K) erfolgt.

Generell wird auf die Inhalte des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) mit Stand vom September 2020 hingewiesen.

Weitere Hinweise zum Natur- / Umweltschutz:

- es wird auf das Faltblatt „Klimaanpassung in Hof und Garten - Tipps und Gestaltungsideen“ (Link: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_klima_021.htm) hingewiesen sowie

- auf das Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ verwiesen;

vgl. [https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsverteilungsplan/?Sb413-Fachlicher Naturschutz,Gartenkultur&view=org&orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54](https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsverteilungsplan/?Sb413-Fachlicher+Naturschutz,Gartenkultur&view=org&orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54) (> Merkblatt)

5.6. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung (ADBV) Weilheim zu beantragen hat.

6.7. PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Es wird angeregt bei Photovoltaikanlagen einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen, um die Solarzellen im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung vom öffentlichen Netz trennen zu können.

7.8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ingenried sind einzuhalten, soweit in den Festsetzungen keine abweichenden Regelungen getroffen werden.“

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

GEMEINDE INGENRIED

Ingenried, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Georg Saur



Kirchenstraße 3
86980 Ingenried
fon 08868-757
fax 08868-180748
gemeinde@ingenried.bayern.de

III Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanz
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Immissionsschutz
9. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

- I. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 31.01.2024, fortgeschrieben am 09.04.2025

1. Anlass und Planungsziel

Mit der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung im Bereich des vormaligen Gärtnereigeländes am Südrand des Hauptortes Ingenried schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Fortentwicklung bzw. Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft). Die Planung dient damit auf Grundlage insbesondere der Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale sowie mit der Zielsetzung einer langfristigen Standortsicherung des Unternehmens innerhalb des Gemeindegebietes vorrangig der (weiteren) Sicherung und Entwicklung bzw. Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde.

Im Wesentlichen erfolgt hierfür eine entsprechend zielorientierte Ausweitung der Bauland-Flächen (Dorfgebiet (MD); gem. § 5 BauNVO) in Verbindung mit einer bedarfsgerechten, für die konkret zur Umsetzung vorgesehene Entwicklung geeigneten Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen. Des Weiteren wird eine Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohnungen von bisher 2 auf nunmehr 3 Wohnungen / Wohneinheiten pro Wohngebäude in Teilbereichen des Baugebietes vorgenommen, um im Rahmen der vorgesehenen Baugebietsentwicklung eine situativ-bedarfsgerechte, zeitgemäße sowie v.a. auch zukunftssträchtige Nutzungs-Situation für den ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetrieb weitreichend zu ermöglichen.

Abschließend erfolgt im Zuge der Gesamt-Planungskonzeption eine sachgerechte grünordnerische Anpassung und gesamtgebiets-verträgliche Nachführung des qualitativollen Ortsrandbereiches bzw. nachhaltig räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden. Darin werden sowohl (unverändert) sämtliche der für die bereits bestandskräftigen Planungen bzw. Plan-Änderungen des Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei“ naturschutzrechtlich benötigten Ausgleichsflächen zugeordnet als auch der für das verfahrensgegenständliche Planvorhaben neu ermittelte Ausgleichsflächenbedarf vollumfänglich konzeptionell integriert bzw. festgesetzt.

Insgesamt ist das Planvorhaben damit aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden.

Die für das Vorhaben erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Ingenried erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren der gegenständlichen Bebauungsplanänderung (Aufstellung der 7. Änderung des FNP im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das am südlichen Ortsrand von Ingenried, im Umgriff der „Schongauer Straße“ / Kreisstraße WM 23 gelegene Plangebiet (PG) umfasst im Wesentlichen sowohl den südlichen Teilbereich des bestehenden, bereits durch den bestandskräftigen Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ i. d. F. vom 18.08.2010 sowie dessen 1. Änderung i. d. F. vom 26.10.2016 und 2. Änderung i. d. F. vom 27.06.2018 festgesetzten „Dorfgebietes“ (MD; bzw. Teilgebietsflächen MD 3, MD 5 & MD 7), als auch die gebietsinternen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ am Südrand des Baugebietes.

Nach Richtung Westen, Süden und Osten grenzen jeweils landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland-Flächen an. Zusätzlich befinden sich die westlich und südlich unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich anschließenden Flächen auch zukünftig (unverändert) in der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ mit der Gebietskennzahl 2210813060016; der südwestliche und südliche Randbereich des PG selbst lag dabei bis zum Inkrafttreten der neuen Wasserschutzgebietsverordnung durch Bekanntmachung vom 11.07.2023 ebenfalls noch innerhalb / im Randbereich der Zone II des Wasserschutzgebietes (s. Darstellung des bestandskräftigen Planungsstandes auf der Planzeichnung). Die diesbezgl. geänderte Sachstandssituation wird im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens entsprechend nachrichtlich-informativ aktualisiert bzw. plangraphisch nachgeführt und berichtigt.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Die ca. 0,77 ha umfassende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-Nummern 466 (TF = Teilfläche), 468/4, 468/6 (TF), 468/7 (TF), 468/17 (TF) und 468/20, jeweils der Gemarkung Ingenried.

Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Ingenried hat in der Sitzung am 31.01.2024 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ gefasst (gem. §§ 2 Abs. 1 BauGB). Dieser wurde am **27.01.2025** ortsüblich bekanntgemacht.

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens erstellt. Dieser wird der Bebauungsplan-Änderung als Bestandteil der Begründung beigelegt.

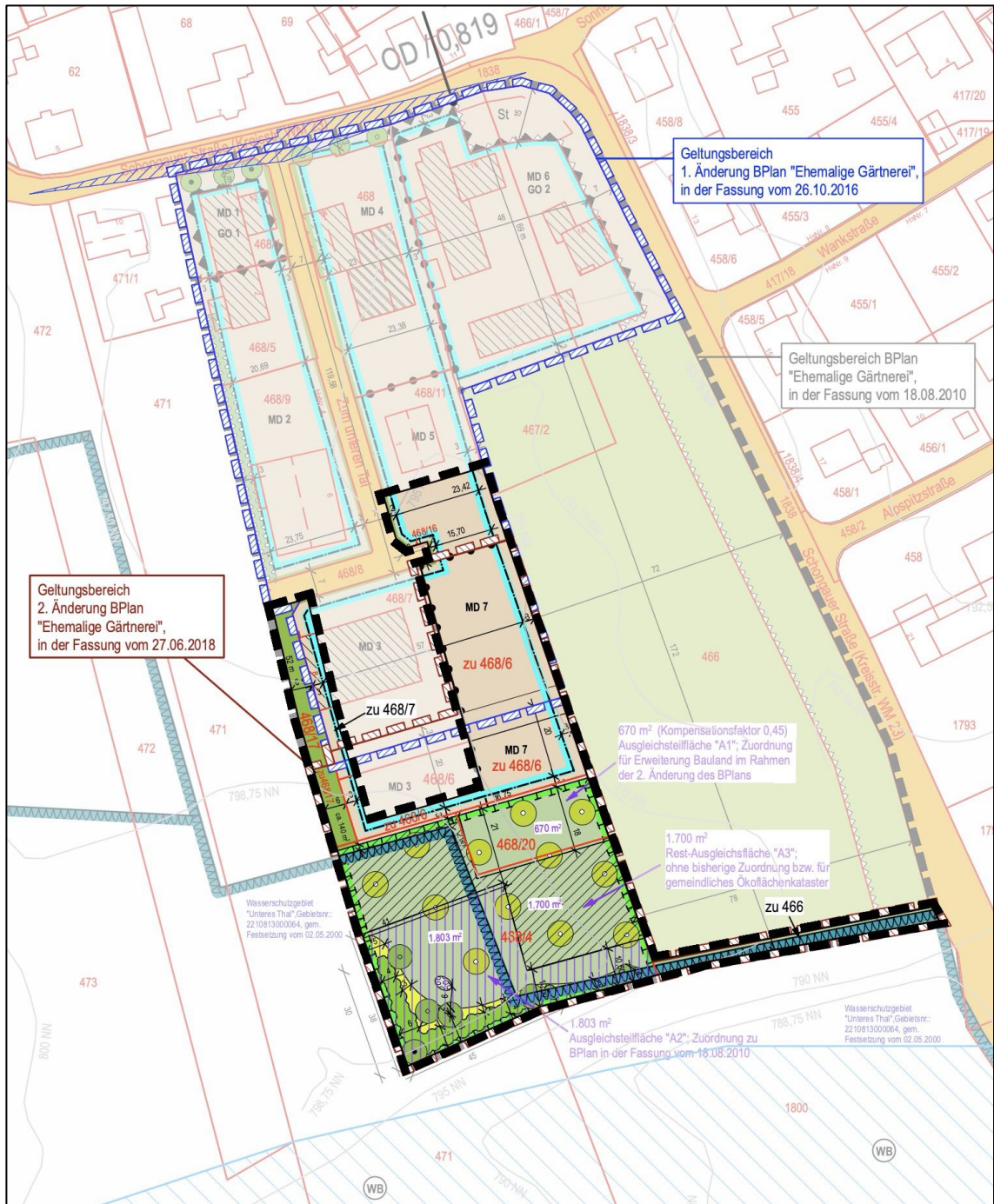
3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der gegenständlichen 3. Änderung umfasst den südlichen Teil des Bebauungsplans i. d. F. vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie jeweils damit überlagerte Teilbereiche der 1. Änderung i. d. F. vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, bzw. der 2. Änderung i. d. F. vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018 (s. nachfolgende Darstellung).

Der nordöstliche bzw. nördliche (randliche) Bereich des vorliegenden Änderungsbereiches ist dabei bestandskräftig als Dorfgebiet (MD; gem. § 5 BauNVO) festgesetzt und umfasst die gesamte

Baugebietsteifläche MD 7 sowie Teilbereiche der Baugebietsteiflächen MD 3 und MD 5. Weiterhin ist das am Westrand gelegene Grundstück Flurnummer 468/17 bestandskräftig als „Öffentliche Grünfläche“ und der südliche / gesamte südwestliche Plangebietsteil als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) festgesetzt. Abschließend ist die am Südostrand gelegene Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 466 als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, überlagert mit der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ mit der Gebietskennzahl 2210813060016.

Auf die entsprechende Eintragung der Umgrenzung des Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ (inkl. dessen 2 bislang erfolgten Änderungen) im nachfolgend dargestellten Übersichtslageplan sowie auf der Planzeichnung wird verwiesen.



Bestandskräftiger Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ aus dem Jahr 2010 inklusive der 1. Änderung aus dem Jahr 2016 und der 2. Änderung aus dem Jahr 2018, mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der verfahrensgegenständlichen 3. Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

Nachdem die vorliegende 3. Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten ist, werden die mit dem räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planung überlagerten Teilbereiche durch die vorliegenden Festsetzungen entsprechend geändert bzw. ersetzt.

3.3 Flächennutzungsplan

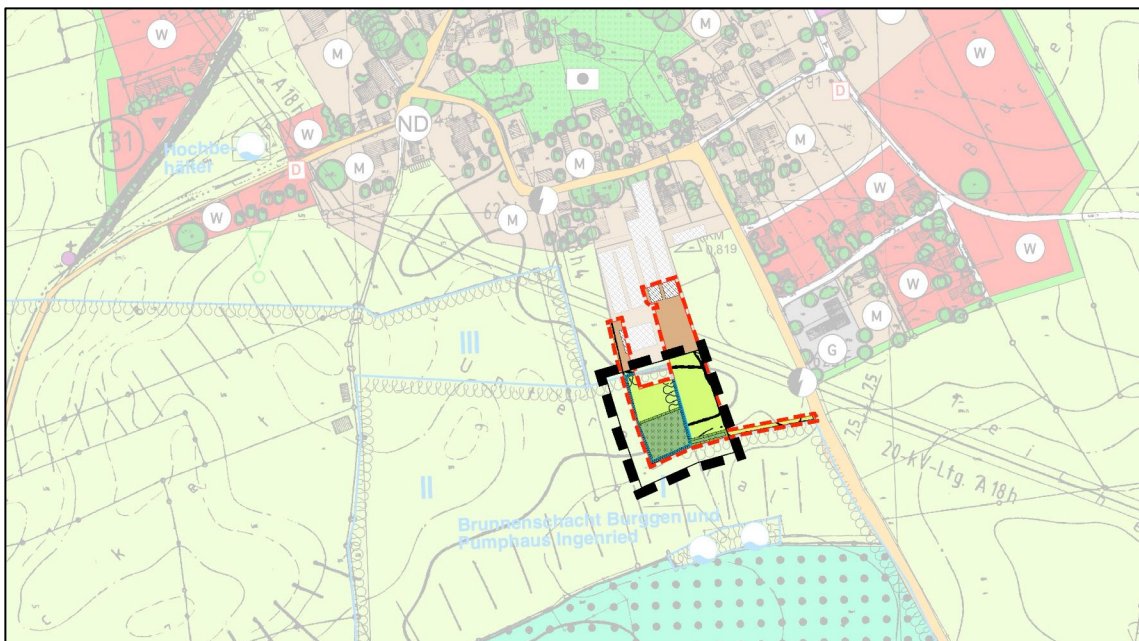
3.3.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.08.2000, bekannt gemacht am 06.12.2000; inklusive der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.10.2003, bekannt gemacht am 28.11.2003 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 07.10.2010

Für das gegenständliche Plangebiet (PG) stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans, in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 07.10.2010, die rechtswirksame Fassung dar (s. nachfolgende plangraphische Darstellung mit Überlagerung der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Bebauungsplan-Änderung).

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist in dieser 3. Änderung des Flächennutzungsplans bereits als „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der südwestliche Teil als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ („gebietsinterne“ Ausgleichsfläche) und der restliche Flächenbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Des Weiteren ist im südwestlichen Teil des gegenständlichen PG gem. der Sachstands-Situation aus dem Jahr 2010 (noch) die Umgrenzung der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000, inklusive Darstellung der 1. Änderung aus dem Jahr 2003 und der 3. Änderung aus dem Jahr 2010; mit Überlagerung der räumlichen Geltungsbereiche der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ (rote unterbrochene Balkenlinie) sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur verfahrensgegenständlichen Planung aufgestellt wird (schwarze unterbrochene Balkenlinie); (ohne Maßstab)

Da diese Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird im planungsrechtlichen Zusammenhang eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ingenried erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gem.

§ 8 Abs. 3 BauGB (7. FNP-Änderungsverfahren).

Der Geltungsbereich der parallel aufgestellten Flächennutzungsplanänderung (s. schwarze unterbrochene Balkenlinie der vorstehenden plangraphischen Darstellung) umfasst dabei zum einen den gesamten Teilflächenbereich der bestehenden und geplanten Bebauungsplan-Änderungen, der im rechtswirksamen FNP noch nicht als „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt ist. Zum anderen sind die gesamten Teilflächenbereiche der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und der „Fläche für die Landwirtschaft“ im Süden / Südwesten des Baugebietes sowie auch weitere, aus gesamtplanerischer Sicht räumlich-funktional mit der Planung in Zusammenhang stehende randliche Flächen- / Übergangsbereiche mit einzubeziehen bzw. zu überplanen.

3.3.2 Flächennutzungsplan, Änderungs-Planung –

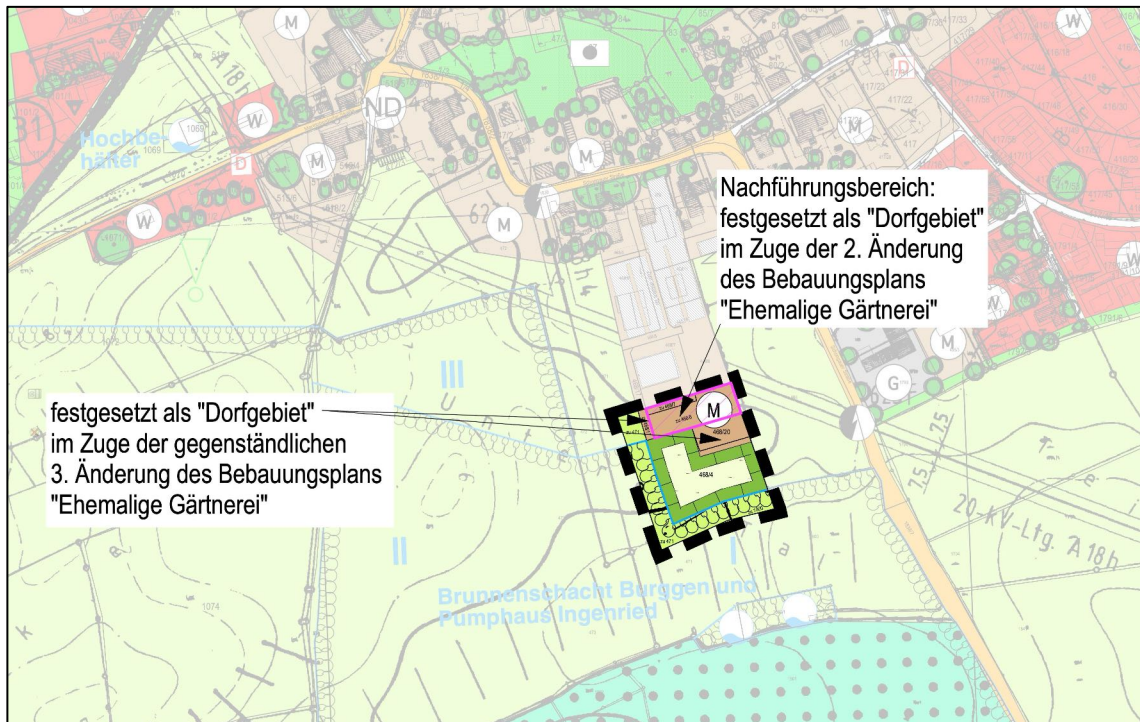
7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist im Wesentlichen die Umänderung von Flächen, die derzeit rechtswirksam als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt sind, sowohl in „gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Flurnummern 468/4 (TF = Teilfläche), 468/6 (TF), 468/7 (TF), 468/17 (TF) und 468/20, jeweils der Gemarkung Ingenried) als zusätzlich auch in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Flurnummer 468/4 (TF), Gemarkung Ingenried).

Wie aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich ist, stellt dabei der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. der Neudarstellung von „gemischten Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Teilflächenbereiche 468/6 & 468/7), allerdings lediglich einen Nachführungsbereich dar (s. entsprechend markierter Bereich in der nachfolgenden plangraphischen Darstellung); dieser Flächenumgriff wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018, entsprechend als „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt (im Rahmen eines Planaufstellungsverfahrens gem. § 13 BauGB).

Die Neuorganisation der „gebietsinternen“ Ausgleichsflächen des Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei“, die im vorliegenden Planungsfall zugleich auch der Ortsrandeingrünung dienen, erfolgt auf Grundlage / in Berücksichtigung der durch die Neu-Darstellung der „gemischten Bauflächen“ sowie durch die gesamtplanerischen Zielsetzungen des Vorhabens veränderten Ortsrand-Situation bzw. der geänderten Ausprägung des Übergangsbereiches zum freien Landschaftsraum. Dabei wird der entsprechend (neu) dargestellte Flächenumgriff der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Hinblick auf eine gesamtplanerisch zielführende und weitreichend transparente Planung in Bezug auf die übergeordneten Zielsetzungen der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption inhaltlich noch weiterführend konkretisiert, und die Fläche mit dem neu eingeführten Planzeichen „Flächenhafte Extensivierung / Umsetzung von Maßnahmen zur Arten- / Standort- und Lebensraumanreicherung“ ergänzend gekennzeichnet.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der gegenständlichen FNP-Änderung eine nachrichtlich-informative Anpassung bzw. Nachführung der geänderten Sachstandssituation i.V.m. dem südwestlich angrenzenden Wasserschutzgebiet „Unteres Thal“ mit der Gebietskennzahl 2210813060016, gemäß der Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ingenried, Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Burggen und Ingenried“ vom 30.06.2023, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau Nr. 20 vom 11.07.2023. Damit befindet sich der gesamte südwestliche bzw. südliche Teil des gegenständlichen Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei“, der zuvor zum Großteil noch innerhalb der Zone II des Wasserschutzgebietes lag, nun gänzlich außerhalb der Umgrenzung des Wasserschutzgebietes. Die neue Führung der Umgrenzung des Schutzgebiets wird im gesamten Planausschnitt nachrichtlich-informativ aktualisiert bzw. plangraphisch nachgeführt und berichtet.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000, inklusive der 1. Änderung aus dem Jahr 2003 und der 3. Änderung aus dem Jahr 2010; mit Überlagerung der Planungskonzeption der gegenständlichen 7. Änderung des Flächennutzungsplans und Kennzeichnung des Nachführungsbereiches, der auf Bebauungsplan-Ebene bereits im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“, in der Fassung vom 27.06.2018, bekanntgemacht am 27.07.2018, als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt wurde (im Zuge eines Planaufstellungsverfahrens gem. § 13 BauGB); (ohne Maßstab)

Bei Inkrafttreten der 7. Änderung des FNP entspricht die gegenständliche 3. Bebauungsplan-Änderung der beabsichtigten übergeordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft (im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB / in Ergänzung zur Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung) die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der „vorbereitenden Bauleitplanung“.

Sobald die Wirksamkeit der 7. Änderung des FNP eintritt (mit Genehmigungsbescheid durch das Landratsamt Weilheim-Schongau), ist die gegenständliche Planung damit in vollständigem Umfang bzw. als abschließend in Bezug auf sämtliche zu berücksichtigende Belange aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

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

3.4.1 Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023

Die Gemeinde Ingenried zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum**.

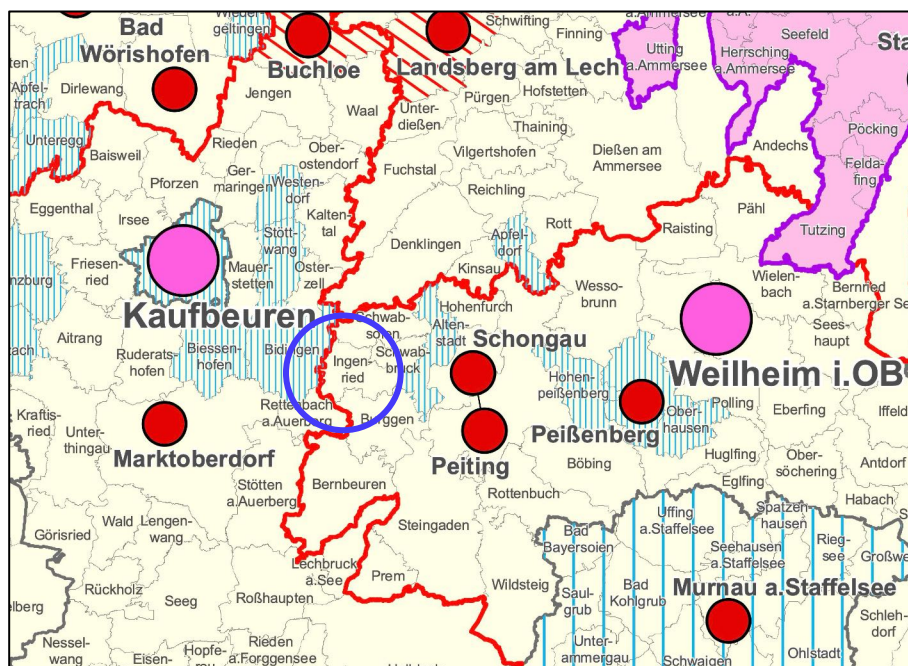
Die **Stadt Schongau** als Teil des „Mittelzentrums“ **Schongau-Peiting** befindet sich etwa 8 km östlich entfernt, das „Mittelzentrum“ **Marktoberdorf** rund 13 km westlich entfernt. Das „Oberzentrum“ **Kaufbeuren** liegt rund 14 km Luftlinie nordwestlich von Ingenried.

Die Gemeinde befindet sich überaus verkehrsgünstig gelegen zum einen unmittelbar an der Bundesstraße B 472 zwischen Schongau / Peiting (mit Anschluss an die B 17; Landsberg am Lech / BAB 96 – Füssen / Reutte / BAB 7) und Marktoberdorf / Kaufbeuren (mit Anschluss an die B 12; Buchloe / BAB 96) sowie zum anderen im Nahbereich zur St 2014, welche nur rund 1 km nördlich des Gemeindegebietes gelegen das „Mittelzentrum“ Schongau mit dem „Oberzentrum“ Kaufbeuren direkt verbindet.

Zur **Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums** ist bezogen auf das plangegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert (LEP 2.2.5(G)):

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 01.06.2023, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung im Wesentlichen folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt (LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibungen aus den Jahren 2018, 2020 und 2023):

- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität in allen Teilräumen. Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume. Beitrag aller überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Ziels.
- LEP 1.1.1 (G) Hierfür insbesondere Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“
- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.

- LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot;
- LEP 3.3 (G) "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." zudem: (Z) "Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."
- LEP 5.1 (G) Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

3.4.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ingenried gehört dem **Regionalen Planungsverband Oberland (Region 17)** an.

Allgemeine Ziele des Regionalplans Oberland bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.“ (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.6 Z)
- „Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.“ (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.8 Z)
- „Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.“ (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 4 G)

3.4.3 Prüfung von Standort- / Planungsalternativen

Wie bereits unter Ziffer 1 dieser Begründung „Anlass und Planungsziel“ beschrieben, reagiert die Gemeinde mit dem gegenständlichen Planvorhaben auf die aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliche Fortentwicklung bzw. Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen bzw. ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft) und trägt damit grundsätzlich der (weiteren) Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Rechnung.

Aus diesem Grund ist im verfahrensgegenständlichen Planungsfall aufgrund dieser vorbeschriebenen besonderen Ausgangs- / Bestandssituation bzw. im vorliegenden, grundsätzlich standortbezogenen und im Ergebnis vorrangig auf den bereits vorhandenen Gewerbebetrieb ausgerichteten Einzelfall eine Prüfung von geeigneten Flächenalternativen / alternativen Standorten zu den gegenständlichen Vorhabenflächen ausnahmsweise nicht relevant bzw. nicht zielführend.

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung berücksichtigt im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Ingenried auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten. Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption insbesondere auch eine konsequente Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale und damit einen weitreichend sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet.

Im Ergebnis handelt es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Arrondierung des Siedlungsgefüges am südlichen Ortsrandbereich von Ingenried, in deren Rahmen zudem eine wünschenswerte weitere Optimierung sowie insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherstellung der Ortsrandeingrünungssituation bzw. für eine langfristige Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches / Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden erfolgt.

Planungsalternativen

Ebenfalls erscheinen gegenständig Planungsalternativen im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte sowie auch die besondere Ausgangs- / Bestandssituation nicht zielführend zu

sein. Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem mit Blick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption - insb. durch das Gemeinderats-Gremium - zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Die Eckpunkte der Planungskonzeption wurden in Berücksichtigung der fachplanerischen Gesichtspunkte bezüglich einer situativ-bedarfsgerechten sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträglichen und zukunftssträchtigen bzw. nachhaltig zielführenden Bauleitplanung festgesetzt / vorgenommen. Die Festlegung der gebietsinternen Ausgleichsflächen bzw. naturschutzfachlichen Maßnahmen erfolgte mit dem Ziel der Entwicklung einer möglichst hohen gesamtökologischen Qualität im Plangebietsumfang sowie insbesondere auf den Flächen am südlichen Rand- / Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grünordnungskonzeption sowie auch die Konzeption für die naturschutzfachlichen Maßnahmen der gebietsinternen Ausgleichsflächen bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abgestimmt wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld bzw. im Rahmen des Planungsprozesses eingehend geprüft und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche Planungskonzeption berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichend zukunftssträchtige Baugebiets-Entwicklung und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. auch der Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der räumlichen Lage in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft sowie direkt angrenzend an das Wasserschutzgebiet bestmöglich und weitreichend gerecht.

3.4.4 Fazit

Neben der planungsrechtlichen Sicherung einer langfristigen Ortsrand-/Eingrünungssituation, gebildet durch eine als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche), erfolgt im Rahmen der gegenständlichen Planung im Wesentlichen eine lediglich vergleichsweise geringfügige Arrondierung der Dorfgebietsflächen des bestehenden Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei“ nach Richtung Süden (siehe Abbildung unter Ziffer 3.3.2 dieser Begründung).

Mit dem gegenständlichen Planvorhaben trägt die Gemeinde insbesondere auch den Planungen für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des unmittelbar nördlich benachbart ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft) Rechnung. Ein hierfür bzw. für dieses Vorhaben gleichwertig oder besser geeigneter Standort ist im Gemeindegebiet nach aktuellem Kenntnisstand vor dem Hintergrund aller zu berücksichtigender Eckdaten, Faktoren, Rahmenbedingungen etc. und insbesondere im Hinblick auf ökonomische und betriebsorganisatorische Zusammenhänge und Zwänge der zur Fortentwicklung anstehenden Firma selbst im Ergebnis nicht vorhanden.

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung berücksichtigt im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Ingenried auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Im Ergebnis erfolgt mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung des gegenständlichen Standortes eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen gemeindlichen Flächen- und Erschließungspotentiale, welche vorliegend zudem für die mittel- bis langfristige Standortsicherung eines bereits auf den unmittelbar benachbarten Flächen ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes dienen, und damit insgesamt zur zielgerichteten weiterführenden Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Ingenried beitragen.

Außerdem wird durch die im Süden an die „gemischte Baufläche“ anschließende „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gebietsinterne Ausgleichsflächen) eine sachgerechte grünordnerische Anpassung und Optimierung bzw. gesamtgebiets-verträgliche Nachführung des umfangreichen, qualitätsvollen Ortsrandbereiches bzw. nachhaltig räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden geschaffen.

Im Ergebnis wird die gegenständliche Planung sowie auch die parallel hierzu aufgestellte 7. Änderung des FNP damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Bestandsituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen

Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau des Plangebietes steigt insgesamt betrachtet (ausgehend) von Nordosten nach Südwesten / Westen hin um rund 3,5 bis 4 m sowie nach Südosten hin um ca. 2 m an. Ausgehend von rund 795 m ü. NN im Nordosten, steigt das Gelände zum Flächenbereich direkt im Südosten auf ca. 797 m ü. NN sowie zum westlichen und südwestlichen Bereich schließlich auf knapp 799 m ü. NN an. Unmittelbar südlich der Plangebietsgrenze fällt das Gelände dann in einem markanten ausgeprägten Böschungsbereich / Abhang wieder um ca. 10 m auf rund 790 m ü. NN abrupt zu einem kleinen, von Westen nach Osten hin gerichteten Taleinschnitt hin ab.

Realnutzung / vorhandene Strukturen

Der durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ aus dem Jahr 2018 bereits bestandskräftig als Bauland / Dorfgebiet ausgewiesene nördliche Teilbereich der Plangebietsflächen (insbesondere Teilflächen Flurnummern 468/6 und 468/7 sowie die ebenfalls bestandskräftig als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Teilfläche Flurnummer 468/17) werden aktuell bereits Großteils als Zufahrts-, Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen, etc. des vorhandenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebs (Zimmerei & Baugeschäft) genutzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes (Teilflächen Flurnummern 468/4 und 468/20) ist die im Zuge der bestandskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ nach derzeitigem Sachstand teilweise bereits hergestellt. Die Fläche wird insb. extensiv bewirtschaftet und es sind bereits Obstgehölze gepflanzt (Zielsetzung: Anlage extensiv genutzte Streuobstwiese in Ortsrandlage); dagegen wurden die entlang der westlichen und südlichen Grenze der Ausgleichsfläche bisher bestandskräftig festgesetzten Gehölze und Strauch-Gehölzstrukturen bislang (noch) nicht umgesetzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 468/4, direkt an der Gelände-Kante des unter dem vorstehenden Unterpunkt „Topographische Verhältnisse“ beschriebenen markanten Böschungsbereichs, ist eine Gehölzreihe (1-reihig) vorhanden, welche vorrangig durch Nadelgehölze jüngeren Alters (v.a. Blau-Fichten) geprägt ist. Des Weiteren weist diese Gehölzreihe randlich und teils etwas davon abgesetzt auch drei nennenswerte bzw. räumlich-wirksame Laubgehölze auf.

Die südlich und westlich an die Ausgleichsfläche unmittelbar bzw. im Nahbereich angrenzenden Böschungs- / Geländebereiche sind insgesamt als Grünland mit regional typischer Wiesenvegetation

anzusehen. Zudem sind diese, bereits außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächenumgriffe, gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2023, bekanntgemacht am 11.07.2023, bereits Teil der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ mit der Gebietskennzahl 2210813060016. Die im weiteren daran anschließenden Landwirtschafts-Flächen werden intensiv als Dauer-Grünland genutzt.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich ebenfalls vollständig an Flächen, die intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden; zudem verläuft in einer Entfernung von etwa 70 bis 80 m östlich des PG die „Schongauer Straße“ / Kreisstraße WM 23. Nach Richtung Norden schließen die Flächen des bestehenden, zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Handwerksbetriebs (Zimmerei & Baugeschäft) an.

Die unmittelbar auf bzw. oberhalb des Geländeabsatzes entlang der Südgrenze der Ausgleichsfläche vorhandene Gehölzreihe weist randlich und teils etwas davon abgesetzt drei nennenswerte bzw. räumlich wirksame, grundsätzlich naturschutzfachlich wertgebende Laubgehölze auf, die dementsprechend als zu erhaltende Gehölze festgesetzt werden. Dagegen sind die in dieser Gehölzreihe vorrangig vorhandenen Nadelgehölze (v.a. Blau-Fichten) jüngeren Alters als gebietsfremd und nicht erhaltenswert einzustufen.

Weitere aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besonders ausgeprägte, randliche Saumstrukturen oder Raine, etc. sind insgesamt nicht vorhanden. Auch die im Bereich der Ausgleichsfläche bereits gepflanzten (Obst-)Gehölze sind insgesamt noch nicht als allzu sehr wertgebend bzw. von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung zu bezeichnen, da diese Gehölze erst vor kurzer Zeit gepflanzt wurden.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und zur Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter des Vorhabenbereichs und darunter insbesondere zu den Flächenbereichen, die für eine Überbauung neu in Anspruch genommen werden, finden sich bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im anhängigen Umweltbericht. Dieser ist Bestandteil der gegenständlichen Begründung. Nachfolgend werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff dargestellt und kurz beschrieben.

4.2.1 Naturräumliche Einordnung

Wie der gesamte Hauptort der Gemeinde Ingenried liegt das Vorhabengebiet im Landschaftsbereich des Jungmoränengebietes der Lech-Vorberge westlich des Lechs, etwa 1,5 km südöstlich / östlich der Endmoränenzüge.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse, Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiet

A) Geologie: Entsprechend dieser naturräumlichen Lage im Jungmoränengebiet der Lech-Vorberge handelt es sich geologisch um würmzeitliches Moränenmaterial, bestehend aus Kies, Blöcken und Schluff; es kann sandig bis schluffig, tonig bis sandig, kiesig bis blockiges Material vorhanden sein (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25000).

Boden: Bei den Böden handelt es sich im nördlichen Teil vorherrschend um Braunerde, gering verbreitet ist Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt); im südlichen Teil trifft man fast ausschließlich auf Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch) (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Ferner sind in der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern M 1:25.000 (Bayerisches Landesamt für Umwelt) folgende Eckpunkte genannt:

- Baugrundtyp: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen.

- Beispiele für Gesteine: Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre / quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen.
- Mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch.
- Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen / Quellen) z.T. Staunäse möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar.

Der im Süden neu für eine Überbauung in Anspruch genommene Anteil der Plangebietsflächen (TF Fl.-Nrn. 468/4 & 468/20) weist bzgl. der Bestands- / Realnutzungssituation derzeit vorrangig eine Nutzung als extensiv genutztes Grünland auf – entsprechend der Festsetzung als Ausgleichsfläche bzw. der festgesetzten Maßnahmenkonzeption (zudem sind vor kurzer Zeit gepflanzte bzw. junge (Obst-)Gehölze auf der Fläche vorhanden). Vor dieser Extensivierung, die erst vor wenigen Jahren vorgenommen und in der Folgezeit umgesetzt wurde, waren die Flächen durch eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aufgrund dessen ist von entsprechenden Vorbelastungen dieser Böden insbesondere auch durch Einträge und Verdichtung auszugehen.

Demgegenüber werden die neu als Bauland überplanten, bislang als „Öffentliche Grünflächen“ entlang des Westrandes des PG (Fl.-Nr. 468/17) bestandskräftig ausgewiesenen Flächen im Bestand bereits weitreichend als Lager- und Zufahrtsflächen genutzt und weisen nahezu vollständig bereits eine Überformung in wassergebundener Bauweise bzw. als Kies- / Schotterflächen mit entsprechenden Vorbelastungen gegenüber dem Schutzgut Boden / Untergrund auf.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen bzw. nicht zuletzt aufgrund der Realnutzungssituation vermutlich auszuschließen.

- B) Oberflächengewässer:** Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt weder innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ-100-Ereignis (gem. § 76 WHG) noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren). 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 (s. nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung).

Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem

Aufgrund der Lage / Standortsituation, der Bestandsverhältnisse und der Geländetopographie ist auch bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis bzw. bei noch extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, nicht von einer Beeinträchtigung des Gebietsumgriffs des PG auszugehen; eine Überschwemmung kann ausgeschlossen werden.

- C) Grundwassersituation:** 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. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG ist allerdings mit einem vergleichsweise überaus großen Grundwasserflurabstand zu rechnen.

An dieser Stelle wird dennoch generell darauf hingewiesen und nachdrücklich / dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf Grundlage der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption zu gegebener Zeit eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von (drückendem) Grundwasser oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne (sog. „weiße Wanne“; ggf. hinsichtlich eines evtl. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser, etc.) auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen (wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen). Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebsicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Es wird erneut ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie Hang- / Schichtwasserverhältnisse, der Niederschlagswasserbeseitigung etc. grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal nicht zulässig ist.

Abschließend wird hinsichtlich der Lage des Plangebietes direkt angrenzend an ein Wasserschutzgebiet als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz generell auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen im gesamten PG hingewiesen!

Weiterführend wird auf die Inhalte insb. der Ziffern 2. und 3. der Hinweise durch Text verwiesen.

D) Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Generell kann infolge v.a. der naturräumlichen Ausgangssituation bzw. der Lage sowie Bestandssituation und Geländetopographie im Allgemeinen bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.

An dieser Stelle wird erneut und nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, eine grundsätzlich angepasste Bauweise, etc.!

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von gesammeltem Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Bezüglich der vorstehenden Hinweise ist allerdings festzuhalten, dass diese im gegenständlichen Planungsfall als generelle, pauschal in die Planunterlagen integrierte Informationen / sachliche Grundlagen-Hinweise vor dem Hintergrund der allgemeinen Bestandssituation zu verstehen sind (v.a. Lage und topographische Situation), um die Bauwerber in Bezug auf diese Thematik - gerade auch im Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels voraussichtlich immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse – im Allgemeinen zu sensibilisieren.

Eine konkret vorliegende, diesbezüglich zu beachtende besondere Situation bzw. konkrete Hinweise auf eine entsprechende, auf Grundlage der aktuellen Bestandsverhältnisse auftretende Gefährdungssituation (z.B. i.V.m. einem besonderen oberflächlichen Abflussgeschehen, auf das womöglich z.B. durch gesonderte Flächenausweisungen, der Freihaltung von Flächen oder ggf. mit besonderen baulichen Anlagen, etc. reagiert werden müsste) ist im vorliegenden Plangebiet nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden.

Eine Erfordernis / notwendige Veranlassung für eine ggf. weiterführende diesbezügliche fachliche Betrachtung bzw. Prüfung der Situation in Bezug auf mögliche Gefährdungen oder nachteilige Auswirkungen, insb. auch i.V.m. tiefer gelegenen Grundstücken, ist deshalb im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens grundsätzlich nicht gegeben bzw. wird nicht als zielführend erachtet.

- E) Wasserschutzgebiet: Die Flächen des Plangebietes selbst befinden sich gemäß der „Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ingenried, Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Burggen und Ingenried“ vom 30.06.2023, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau Nr. 20 vom 11.07.2023, gänzlich außerhalb des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ (Gebietskennzahl 2210813060016).

Die direkt westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche befinden sich dagegen bereits innerhalb der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes. Die Umgrenzung des Wasserschutzgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Generell und insbesondere aufgrund der Lage direkt anschließend an das Trinkwasserschutzgebiet wird auf einen besonders sorgsamem Umgang mit evtl. gewässergefährdenden Stoffen (und in besonderem Maße bei Bodenaufschlüssen) hingewiesen.

Abschließend wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im gegenständlichen Planungsfall möglichst sämtliche Geländeauffüllungen bzw. Materialeinbringungen (für z.B. Anlage von Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Herstellung von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollten. Auch sollte auf die Verwendung von Recycling-Baustoffen allgemein verzichtet werden

4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Insbesondere ergeht erneut folgender Hinweis: 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, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auf Ziffer 3.2 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

4.2.4 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz / Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation und insbesondere die Situation i.V.m. den drei entlang der Südgrenze der Ausgleichsfläche vorhandenen nennenswerten bzw. räumlich-wirksamen, naturschutzfachlich wertgebenden Laubgehölzen, die dementsprechend als zu erhaltende Gehölze festgesetzt werden, wird auf die Ausführungen im vorhergehenden Kapitel 4.1 dieser Begründung „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen.

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet (PG) ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.

Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope), Landschaftsbestandteile nach Art. 16 Bay-NatSchG, oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.

Darüber hinaus sind aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau im PG und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt. 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. Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Weilheim-Schongau aus dem Jahr 1999 keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen. Abschließend ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass die gesamte Gemeindegebietsfläche von Ingenried Bestandteil des übergeordneten BayernnetzNaturprojekts Nr. 70 "Auerbergland" ist.

Artenschützerische Bewertung

Insgesamt ist das Lebensraumpotential des PG und v.a. der für eine Bauflächen-Neuweisung vorgesehenen Teilflächenbereiche sowie auch dessen nähere Umgebung aufgrund der Lebensraumausstattung und der Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Zwar ist der südliche Teil des Vorhabengebietes - und darunter auch der (geringfügige) Teilbereich, der im Zuge der gegenständlichen Planung im Südosten neu als „Dorfgebiet“ ausgewiesen wird - in der bestandskräftigen Planung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt; da diese Ausgleichsflächen jedoch erst vor kurzer Zeit und zudem auch nur teilweise gemäß der in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 27.06.2018 festgesetzten Konzeption hergestellt worden sind, ist dort im fachlichen Gesamtzusammenhang insg. noch keine allzu große Wertigkeit der Flächen vorhanden. Zudem ist an dieser Stelle neuerlich festzuhalten, dass die Gehölzstruktur am Südrand der Ausgleichsflächen / Geltungsbereichsflächen, welche insbesondere auch für Vogelarten vorrangig aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter ggf. von gewisser Bedeutung sein dürfte, im Rahmen des gegenständlichen Vorhabens nicht beeinträchtigt wird bzw. im Zuge der Gesamtplanungskonzeption / übergeordneten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption deutlich und nachhaltig wirksam optimiert wird.

Als bestehende Beeinträchtigungen des gesamten Vorgabengebietes bzw. Plangebiets-Umfeldes zu nennen sind insbesondere die Bestandsbebauung inkl. der betrieblichen Hof-, Lager- und Zufahrtsflächen etc. sowie die vergleichsweise starke Beunruhigung durch die betrieblich-gewerblichen Nutzungen des PG-Umgriffs selbst und auch die östlich in einer Entfernung von etwa 70 m bis 80 m verlaufende Kr WM 23.

Fazit:

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Bebauungsplanänderung 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 – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht “besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens nicht gegeben (insbesondere wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau am Planvorhaben hingewiesen). Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Nicht zuletzt erfolgt i.V.m. dem Planvorhaben auf Grundlage der festgesetzten, vergleichsweise umfangreichen und qualitätsvollen Ausgleichsflächen-Konzeption aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht

eine zielgerichtete Umsetzung von Maßnahmen zur weiteren deutlichen Optimierung der Arten-, Lebensraum- & Strukturanreicherung im Bereich der gebietsinternen Ausgleichsflächen am Südrand des Gesamt-Baugebietes.

Dabei ist insb. auch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der in der vorliegenden Planungskonzeption entlang der nördlichen Grenzen der Ausgleichsflächen (gegenüber den mit MD in braunem Farbton gekennzeichneten Bauland-Flächen) enthaltenen durchgehend-geschlossenen mind. 5 m breiten, artenreichen Gehölzstruktur aus standortheimischen Sträuchern / Gehölzen 3. Wuchsordnung (mind. zweireihig) sichergestellt ist, dass diese Ausgleichsfläche funktional wirksam und deutlich sichtbar von den angrenzenden Bauland-Flächen abgetrennt ist. Diese Gehölzstruktur darf auch nur einmalig durch die Anlage einer bis zu max. 5,0 m breiten Durchfahrt / Pflege-Zufahrt zu den Ausgleichsflächen unterbrochen werden. Zudem ist die Nutzung der Durchfahrt / Zufahrt i.V.m. einem motorisierten Verkehr ausschließlich zum Zweck der Pflegearbeiten für die Ausgleichsfläche zulässig (eine anderweitige Nutzung durch motorisierten Verkehr ist unzulässig). Die Lage der Zufahrt ist im Zuge der Erstellung der Detailplanung für die Ausgleichsfläche entsprechend den Erfordernissen zweckmäßig und dauerhaft festzulegen.

Allgemeine Hinweise:

Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02. zu erfolgen haben; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

Weiterhin wird in dieser Stelle neuerlich auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

4.2.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des "Bayerischen Denkmal-Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Bzgl. einer ausführlicheren Beschreibung der Bestandssituation bzw. detaillierteren Abhandlung / Bewertung der Belange der Umweltschutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird auf die Inhalte des beiliegenden Umweltberichts verwiesen.

5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanz

Die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und dessen 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018, werden mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

Alle nicht geänderten bzw. ersetzten Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

(Hinweis zu den Festsetzungen durch Text insbesondere im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden in den vorliegend betreffenden Unterziffern der Festsetzungen durch Text **in rotem Farbton** gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden bei den im Rahmen der 1., 2. & verfahrensgenständlichen 3. Bebauungsplanänderung von Änderungen betroffenen Ziffern / Unterziffern (der urspr. Ziffer „1.3 Textteil“, Unterziffer „B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010), v.a. auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen

Zusammenhänge, alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen textlichen Festsetzungen der betreffenden Punkte / Ziffern in den verfahrensgegenständlichen Unterlagen unter § 3 „Änderungen der Festsetzungen durch Text (...)“ der Satzung in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!

Im Wesentlichen werden im Hinblick auf die gewünschte weitere, aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Fortentwicklung des Baugebietes folgende planungskonzeptionellen Anpassungen / Fortschreibungen der Festsetzungen vorgenommen:

5.1 Änderung bzw. Fortschreibung der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen)

A) Ausweitung des Baulandes und entsprechende Änderung / planungskonzeptionelle Anpassung der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen

Mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Fortentwicklung bzw. Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft) in dem entsprechend benötigten Umfang zu schaffen, werden das Bauland (mit MD in braunem Farbton gekennzeichnete Flächen) sowie auch die Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen im Zuge der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ ausgeweitet.

Dies erfolgt zum einen nach Richtung Süden / Südosten, wo in etwa der Umgriff des Grundstücks Fl.-Nr. 468/20 sowie ein direkt südlich daran angrenzender 4 m breiter Flächenstreifen des Grundstücks Fl.-Nr. 468/4 in eine Bauland-Fläche (Baugebietsteifläche MD 7) umgeändert werden.

Entsprechend den gesamtplanerischen Erfordernissen bzw. hinsichtlich einer zielführenden Ausweitung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der Baugebietsflächen wird dabei die Umgrenzung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Führung der Baugrenze in diesem Bereich ebenfalls nach Süden hin nachgeführt bzw. ausgeweitet. Dabei beträgt im Westen und Süden der planungskonzeptionell festgelegte Abstand zwischen den Baugrenzen und den dort angrenzenden „gebietsinternen“ Ausgleichsflächen jeweils 6,0 m sowie gegenüber den nach Richtung Osten benachbarten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (auf Fl.-Nr. 466) 5,0 m bzw. 4,0 m und 3,0 m entlang der Grundstücksgrenzen der Fl.-Nrn. 468/20 und 468/6.

Zum anderen erfolgt eine Ausweitung der Bauland-Flächen (Baugebietsteifläche MD 3) nach Richtung Westen, auf den gesamten Flächen-Umgriff des Grundstücks Fl.-Nr. 468/17, welches bislang planungsrechtlich als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt war (weiterführend wird bzgl. der Überplanung der „Öffentlichen Grünfläche“ zudem auf die Inhalte der Ziffer 9.1 dieser Begründung verwiesen).

In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich einer gesamtplanerisch zielführenden Planung zudem auch die überbaubare Grundstücksfläche / Führung der Baugrenze nach Richtung Westen verschoben bzw. angepasst. So ist diese im nördlichen Abschnitt 5,0 m sowie im Süden 6,0 bzw. 9,0 m von der westlichen Grundstücksgrenze / gegenüber den benachbarten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (auf Fl.-Nr. 471) entfernt festgesetzt und schließt damit nun insb. auch den kompletten Grundriss des Bestands-Gebäudes auf Fl.-Nr. 468/7 („Zum unteren Tal“, Haus-Nr. 8) mit ein.

Im Ergebnis werden hiermit die für die Fortentwicklung des Betriebes erforderlichen Bau(gebiets)flächen in einem situativ-bedarfsgerechten sowie gesamtplanerisch verträglichen Rahmen sichergestellt.

B) Anpassung der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ und Anpassung der Zuordnung der Ausgleichsflächen

Entsprechend der Ausweitung der Bauland-Flächen auf das Grundstück Fl.-Nr. 468/20 sowie den südlich angrenzenden 4 m breiten Streifen des Grundstücks Fl.-Nr. 468/4 erfolgt eine Überplanung bzw. Rücknahme der bislang auf diesen Flächen bestandskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen.

Da der Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 468/20 im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ den Eingriffen, die i.V.m. dieser Bauleitplanung erfolgt sind, zugeordnet wurde, muss dieser damals entstandene Ausgleichsbedarf von 670 m² im Zuge der gegenständlichen Planung entsprechend auf einer anderen Teilfläche der gebietsintern ausgewiesenen „Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Zusätzlich ist auch der naturschutzrechtlich ermittelte Ausgleichsflächenbedarf (neu) zuzuordnen der i.V.m. den Eingriffen gegenüber den Umweltschutzgütern bzgl. der gegenständlichen Planung entsteht.

Auf der Planzeichnung ist mit verschiedenen Schraffuren markiert, welche Teilflächen der Gesamt-Ausgleichsfläche welchem Bauleitplanvorhaben zugeordnet ist (Ausgleichs-Teilflächen mit Bez. „A1“, „A2“ und „A3“). Außerdem ist der (noch 96 m² umfassende) Ausgleichs-Teilflächenbereich mit Bez. „A4“ gekennzeichnet, der noch keinem Bauleitplanvorhaben zugeordnet ist.

Auf Ziffer 6. dieser Begründung sowie die Planzeichnung selbst wird diesbezüglich verwiesen.

C) Anpassung der Planungskonzeption für die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“

Da die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ insg. verkleinert werden, sind auch entsprechende Änderungen / Anpassungen bzgl. der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption notwendig.

Insbesondere wird im Zuge dieser Überarbeitung der Maßnahmenkonzeption zum einen entlang der Nordgrenze der Ausgleichsfläche als langfristig raumwirksame Abgrenzung zu den benachbarten Dorfgebietsflächen eine durchgehende, mindestens zweireihige Gehölzstruktur aus Sträuchern / Gehölzen 3. Wuchsordnung vorgesehen. Damit die notwendigen Pflegemaßnahmen auf der Fläche erfolgen können, ist eine bis zu max. 5,0 m breite Querung / Zufahrt durch diese Gehölzstruktur zur südlich gelegenen Ausgleichsfläche zulässig. Diesbzgl. weiterführend wird auf die entsprechenden Inhalte unter dem Punkt „D)“ der nachfolgenden Ziffer 5.2 dieser Begründung verwiesen.

Zum anderen erfolgt entsprechend der insg. geringeren, als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehenden Flächen eine Reduzierung der festgesetzten, differenziert zu pflanzenden standortgerechten / -heimischen Obstgehölze von urspr. 12 auf nunmehr 10 Einzelgehölze.

Bzgl. der Anpassung der Planungskonzeption für die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird neben der Planzeichnung selbst (Festsetzungen durch Planzeichen) insb. auf die Ziffer 3.5.2 der textlichen Festsetzungen sowie den nachfolgenden Punkt „C)“ der Ziffer 5.2 und die Ziffer 7.2.1 dieser Begründung verwiesen.

D) Aktualisierung / nachrichtlich-informative Anpassung der Umgrenzung des Wasserschutzgebietes

Die Umgrenzung des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ (Gebietskennzahl 2210813060016) wird gemäß der „Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ingenried, Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Burggen und Ingenried“ vom 30.06.2023, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau Nr. 20 vom 11.07.2023, angepasst.

Gemäß dieser neuen / aktuellen Gebietsabgrenzung liegt das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ (inklusive der 1. und 2. Änderung sowie der gegenständlichen 3. Änderung) nun komplett außerhalb der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes. Die entsprechende Umgrenzung des Wasserschutzgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

5.2 Änderungen bzw. Fortschreibung der Festsetzungen durch Text

A) Maß der baulichen Nutzung

Unter Ziffer „2.0 Maß der baulichen Nutzung“ Absatz (2) wird die bisher bestandskräftige, gesamtplanerisch zielführend festgelegte Regelung, innerhalb welcher Grundstücks-Flächenbereiche im Südteil des Baugebietes MD 7, die Firsthöhe neu errichteter Gebäude (FH; Bezugspunkt: Oberkante der Dachhaut) die max. Höhe des Firstes des (höchsten) Gebäudes im Nordteil des Baugebietes (definiert als Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 468/6) nicht überschreiten darf, inhaltlich nachgeführt bzw. an die verfahrensgegenständliche Planungskonzeption sowie auch die Inhalte der aktuellen Digitale Flurkarte / des derzeitigen Katasterplans abschließend bestimmt angepasst.

B) Bauweise und Abstandsflächen

Die Ziffer „3.0 Bauweise“ wird im Zuge des gegenständlichen Verfahrens in den Wortlaut „Bauweise und Abstandsflächen“ umgeändert. Hier ist für die Sicherstellung einer situativ-bedarfsgerechten, gesamtplanerisch funktionierenden, zukunftssträchtigen Planungskonzeption die (klarstellende) Festsetzung erforderlich, dass im verfahrensgegenständlichen Geltungsbereich die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetze vom 07.07.2023 und 24.07.2023, Anwendung finden bzw. gelten. Entsprechend wird eine Unterziffer (4) mit dem diesbzgl. Inhalt neu eingefügt / ergänzt.

Damit kommt im gegenständlichen PG die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Ingenried vom 20.01.2021, in Kraft getreten am 20.01.2021, explizit nicht zur Anwendung bzw. die Regelung der zulässigen Abstandsflächen erfolgt auf Grundlage des „Verträglichkeits-Maßstabes“ der BayBO. Diese Festsetzung ist mit Blick auf die Zielsetzung des gegenständlichen Vorhabens - zur Ermöglichung der dringend erforderlichen Erweiterung / Fortentwicklung des ortsansässigen Handwerksbetriebes (s. Ziffer 1. „Anlass und Planungsziel“) - insb. aufgrund der hierfür nach derzeitigem Sachstand benötigten, vergleichsweise großdimensionierten betrieblichen Bebauung / Baukörper gerade auch vor dem Hintergrund der vorliegend vergleichsweise stark beengten Verhältnisse bzgl. der zur Verfügung stehenden Dimensionierung / Zuschnitte der Grundstücke bzw. Baulandflächen (urspr. Gelände der ehem. Gärtnerei) von grundlegender Bedeutung.

C) Änderung Maß der baulichen Nutzung /

Erhöhung Anzahl max. zulässiger Wohnungen pro Wohngebäude

(Ziffer „7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten“)

Mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Fortentwicklung des Handwerksbetriebes in dem entsprechend benötigten Umfang zu schaffen, wird weiterhin für die Baugebietsteilfläche MD 7 und den innerhalb des Plangebietes gelegenen Bereich der Baugebietsteilfläche MD 5 auch die zulässige Anzahl der Wohnungen von bisher bestandskräftig festgesetzten 2 auf nunmehr bzw. künftig 3 Wohnungen / Wohneinheiten pro Wohngebäude geändert.

Damit trägt die Gemeinde den gegenständlich besonderen, betrieblich benötigten (Entwicklungs-)Erfordernissen, welche diesbzgl. nicht zuletzt auch wiederum mit den am Standort vergleichsweise stark beengten Verhältnissen bzgl. der zur Verfügung stehenden Dimensionierung / Zuschnitte der Grundstücke bzw. Baulandflächen in Zusammenhang stehen, in einem situativ-bedarfsgerechten und zukunftssträchtigen Rahmen Rechnung. Im Ergebnis wird für die verfahrensgegenständlichen Baugebietsteilflächen vor dem Hintergrund der gesamtbetrieblichen Entwicklungs-Erfordernisse hiermit ebenfalls eine standortbezogen maßvolle, gesamtplanerisch verträgliche Erhöhung der (städte)baulichen Nutzungs-Intensität in Form der Anpassung der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen / Wohneinheiten pro Wohngebäude vorgenommen.

D) Änderung / Neuordnung des Ausgleichsflächenbedarfs für die bestandskräftigen Planungen und das gegenständliche Vorhaben sowie Anpassung der Konzeption für die gebietsinternen Ausgleichsflächen (Ziffer „10.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“)

- Änderung / Neuordnung des Ausgleichsflächenbedarfs für die bestandskräftigen Planungen sowie die verfahrensgegenständliche 3. Bebauungsplan-Änderung

Wie unter Punkt „B)“ der vorherigen Ziffer 5.1 dieser Begründung ausgeführt, wird aufgrund der Ausweitung des Baulandes die Neuordnung des Ausgleichsflächenbedarfs i.V.m. den bestandskräftigen Bauleitplanvorhaben, dem Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ i.d.F. vom 18.08.2010 sowie dessen 2. Änderung i.d.F. vom 27.06.2018 notwendig. Des Weiteren erfolgt die Zuordnungsfestsetzung des Ausgleichsflächenbedarf bzgl. der zu erwartenden Eingriffe bzgl. der Umweltschutzgüter in Zusammenhang mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben selbst.

Weiterführend wird hinsichtlich der entsprechend festgesetzten Ausgleichs-Teilflächen mit Bez. „A1“, „A2“, „A3“ und „A4“ sowohl auf die Festsetzungen durch Planzeichen (Planzeichnung) als auch auf die Ziffer 3.5 der textlichen Festsetzungen und die nachfolgende Ziffer 7.2 dieser Begründung verwiesen.

- Anpassung der Planungskonzeption für die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ / gebietsinternen Ausgleichsflächen

Wie unter Punkt „C)“ der vorherigen Ziffer 5.1 dieser Begründung beschrieben, wird die Maßnahmenkonzeption für die gebietsinterne Ausgleichsfläche im Wesentlichen dahingehend ergänzt, dass zusätzlich zu den bislang festgesetzten Maßnahmen entlang der Nordgrenze der Ausgleichsfläche als räumlich nachhaltig wirksame Abgrenzung zu den benachbarten Dorfgebietsflächen (MD) eine durchgehende, mindestens zweireihigen Gehölzstruktur aus Sträuchern / Gehölzen 3. Wuchsordnung vorgesehen wird. Außerdem erfolgt im Zusammenhang mit dieser Maßnahme die Festsetzung, dass diese Gehölzstruktur von nur einer, bis zu max. 5,0 m breiten Querung / Zufahrt unterbrochen sein darf. Diese einzelne Querung der ansonsten geschlossenen Strauchgehölzhecke ist hinsichtlich der vorliegenden Erschließungssituation i.V.m. der Durchführung der erford. Pflegemaßnahmen auf den Flächen zwingend notwendig. Weiter wurde für diese Querung / Pflege-Zufahrt die klarstellende Regelung getroffen (bzgl. der Sicherstellung der Nutzungs-Verträglichkeit i.V.m. den festgesetzten Ausgleichsflächen), dass diese i.V.m. einem motorisierten Verkehr ausschließlich zum Zweck der Pflegearbeiten im Bereich der Ausgleichsfläche genutzt werden darf (demnach ist eine anderweitige Nutzung durch motorisierten Verkehr grundsätzlich unzulässig). Deren Lage ist entsprechend den Erfordernissen grundsätzlich frei wählbar und im Zuge der Erstellung der Detailplanung für die Ausgleichsfläche dauerhaft festzulegen.

Des Weiteren werden im Hinblick auf eine fachlich-inhaltlich grundlegend bzw. weitreichend transparente und zeitgemäße Planung die Festsetzungen bzgl. der Maßnahmenkonzeption für die Ausgleichsfläche mit den im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens im Wesentlichen zu berücksichtigenden Informations-Standards / Fachinformationen, gesetzlichen Regelungen, Handlungsempfehlungen, etc. aktualisiert und fortgeschrieben.

Bzgl. der konkreten Inhalte zu den im Zuge der Gesamt-Planungskonzeption erfolgenden Anpassung und Optimierung bzw. gesamtgebiets-verträglichen Nachführung der Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsflächen am Südrand des Plangebietes wird insbesondere auf die detaillierten Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 7. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dieser Begründung weiterführend verwiesen.

E) Ergänzung von Regelungen zu Luftwärmepumpen unter Ziffer „12.0 Sonstige Festsetzungen“

Im Abschnitt „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ der Ziffer „12.0 Sonstige Festsetzungen“ wird im Hinblick auf eine fachlich-inhaltlich grundlegend zeitgemäße sowie weitreichend sachgerechte Planung im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes für die Errichtung von Luftwärmepumpen ein Absatz (4) mit Festlegungen zu den höchstzulässigen Schalleistungspegeln in Abhängigkeit von den jew. zu berücksichtigenden Mindestabständen zu nächstgelegenen wohngenutzten Gebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung neu eingefügt / ergänzt.

Weiterführend bzw. ergänzend wird auf die Ziffer 8.3 dieser Begründung verwiesen.

F) Ergänzung von Regelungen zu Zaunanlagen unter Ziffer „12.0 Sonstige Festsetzungen“

Im Abschnitt „Gestaltung baulicher Anlagen“ der Ziffer „12.0 Sonstige Festsetzungen“ wird bzgl. der Ausführung von Zaunanlagen - im Rahmen einer aus naturschutzfachlicher Sicht grundlegend zielführenden Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme - ein Absatz (2) neu in die Planunterlagen eingefügt. So dürfen Zäune im Plangebiet nur (noch) ohne Sockel sowie mit einer Bodenfreiheit bzw. einem Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante errichtet werden.

Im Ergebnis ist damit bei künftig! im Bereich der Plangebietsflächen neu errichteten Zaunanlagen die Einhaltung des aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Mindestabstandes zur Sicherstellung der Durchlässigkeit / Durchschlupfmöglichkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere (z.B. für Igel) gewährleistet.

Es ist an dieser Stelle allerdings klarstellend festzuhalten, dass für die auf Grundlage der bestandskräftigen Planung bereits errichteten Einfriedungen ein uneingeschränkter Bestandsschutz besteht bzw. diese davon unberührt bleiben.

F) G) Wasserschutzgebiet

Unter Ziffer „13.0 Nachrichtliche Übernahmen“ des Textteils wird der urspr. Absatz zum Wasserschutzgebiet ersatzlos gestrichen. Dies erfolgt, da nach der neuen / aktuellen Abgrenzung des Wasserschutzgebietes aus dem Jahr 2023 die gesamten Plangebietsflächen des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ inklusive dessen 1. und 2. Änderung sowie der gegenständlichen 3. Änderung komplett außerhalb des Wasserschutzgebietes liegen. Somit ist der bisher enthaltene Hinweis, dass „für Maßnahmen innerhalb des Wasserschutzgebietes (...) die Zustimmung des Landratsamtes Weilheim-Schongau einzuholen [ist]“, in dieser Form vorliegend nicht mehr als sachgerecht zu bewerten.

In die „Hinweise durch Text“ wurde stattdessen eine gesonderte Ziffer 3.6 „Wasserschutzgebiete“ mit entsprechenden Hinweisen bzgl. des aktuellen Sachstandes i.V.m. dem Wasserschutzgebiet „Unteres Thal“ mit Gebietskennzahl 2210813060016 (gem. der Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 30.06.2023, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau Nr. 20 vom 11.07.2023) aufgenommen und die Umgrenzung des Wasserschutzgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen. Damit sind die Belange i.V.m. dem unmittelbar an die Vorhabenflächen / Geltungsbereichsflächen angrenzenden Wasserschutzgebiet in den Planunterlagen weiterhin in ausreichender Form abgehandelt bzw. (aktualisiert) enthalten.

5.3 Hinweise durch Text

Im Hinblick auf eine fachlich-inhaltlich grundlegend bzw. weitreichend transparente und zeitgemäße Planung werden die Ausführungen unter dem Punkt „C Hinweise“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, inklusive der Ergänzungen durch die 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und dessen 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018, durch entsprechende „Hinweise durch Text“ mit den im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens im Wesentlichen zu berücksichtigenden Informations-Standards / Fachinformationen, gesetzlichen Regelungen, Handlungsempfehlungen, etc. aktualisiert und fortgeschrieben bzw. im vorliegenden Planungsfall entsprechend vollinhaltlich ersetzt.

Demzufolge werden unter dem hierfür in die vorliegenden Planunterlagen neu eingefügten Punkt „Hinweise durch Text“ unmittelbar anschließend an die textlichen Festsetzungen insgesamt 7 8 neue Unterpunkte mit aufgenommen / eingefügt; in diesen „Hinweisen durch Text“ werden die nachfolgenden Themenbereiche behandelt, deren Überschriften wie folgt lauten:

- Ziffer 1. „Denkmalschutz“,
- Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“,
- Ziffer 3. „Boden- / Grundwasserschutz“,
- Ziffer 4. „Immissionsschutz“,
- **Ziffer 5. „Vorsorgender Artenschutz & Natur- / Umweltschutz“**,
- Ziffer **5 6**. „Vermessungszeichen“,
- Ziffer **6 7**. „Photovoltaikanlagen“ und
- Ziffer **7 8**. „Örtliche Bauvorschriften“.

Auf die Ausführungen unter den entsprechenden Punkten der „Hinweise durch Text“ auf S. 13 ff. der Planunterlagen wird jeweils verwiesen.

5.4 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,77 ha und unterteilt sich wie folgt:

A) Bestandskräftige Planung Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt

gemacht am 28.10.2016, und dessen 2. Änderung in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 7.650 m ²	100 %
Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO / Bauland	ca. 2.740 m ²	ca. 36,5 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 400 m ²	ca. 5,5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 4.175 m ²	ca. 54,5 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 275 m ²	ca. 3,5 %

B) Verfahrensgegenständliche Planfassung der 3. Bebauungsplan-Änderung:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 7.650 m ²	100 %
Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO / Bauland	ca. 3.965 m ²	ca. 52 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 3.410 m ²	ca. 44,5 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 275 m ²	ca. 3,5 %

6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jedem im sog. Regelverfahren aufgestellten Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen v.a. im Hinblick auf die Neuinanspruchnahme von Flächen oder die Änderung von Planungskonzeptionen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der anhängige Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

6.2 Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung 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.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte grundsätzlich unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. ergänzte Fassung, 2003).

6.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als „Bauland“ in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes zu Grunde gelegt (i. S. einer „Neuinanspruchnahme von Flächen“ bzw. planungsrechtlichen Schaffung von „neuem Baurecht“). Diese stellen im Wesentlichen die bislang als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächen dar, die im Zuge der gegenständlichen Planung (neu) als „Dorfgebiet“ (MD; gem. § 5 BauNVO) ausgewiesen werden.

Für die übrigen, planungskonzeptionell miteinbezogenen bzw. -überplanten Flächen des PG wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, da diese entweder gleichbleibend als bereits bestandskräftig festgesetzte Dorfgebiets-Flächen (MD) oder ebenfalls unverändert als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden. Diese Flächen stellen daher keine ausgleichsrelevanten Teilflächenbereiche i.V.m. dem gegenständlichen Planaufstellungsverfahren dar.

6.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

Auf Grundlage des o.g. Leitfadens wurden im Hinblick sowohl auf die Lage und Ausgangs- / Bestandssituation der Umweltschutzgüter als insbesondere im gegenständlichen Planungsfall auch auf die Inhalte der vorliegenden, bereits bestehenden Gesamt-Planungskonzeption (bzw. in Berücksichtigung der planungsrechtlichen Bestandssituation auf Grundlage der bestandskräftigen Planunterlagen / Flächenfestsetzungen) nachfolgende Kompensationsfaktoren festgelegt (auf den nachfolgenden, zugehörigen Übersichtslageplan mit Eintragung der entsprechenden Ziffern 1-6 wird verwiesen). Die Ansetzung bzw. fachliche Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgte dabei auch in grundlegender Orientierung / Anlehnung an die Werte, die bereits in den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen festgesetzt wurden.

Die nachfolgend festgelegten Kompensationsfaktoren wurden, ebenso wie die Inhalte der Ausgleichsflächenkonzeption insgesamt, im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens zudem bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes (LRA) Weilheim-Schongau im Detail abgestimmt:

1. Als **"Planungsrechtlicher Ersatz" für die Überplanung / "Umlegung" der Ausgleichsfläche mit Bez. "A1"** (diese entspricht in etwa dem Umgriff der Fl.-Nr. 468/20) erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 1,0**.

Dieser ca. 670 m² große Flächenbereich wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ i.d.F. vom 27.06.2018, bekanntgemacht am 27.07.2018, zugeordnet / festgesetzt.

2. Für die **Neuinanspruchnahme / Überplanung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ als Bauland / Dorfgebietsflächen (MD)** mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,6** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,80**.

Dabei handelt es sich in etwa um den Flächenumgriff der Fl.-Nr. 468/20 (ca. 679 m²) sowie den südlich angrenzenden 4,0 m breiten Flächenstreifen (Teilfläche der Fl.-Nr. 468/4; ca. 153 m²). In jüngerer Zeit wurden diese als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen auch bereits teilweise gemäß der naturschutzfachlichen Konzeption angelegt, welche im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ i.d.F. vom 27.06.2018, bekanntgemacht am 27.07.2018, erstellt wurde.

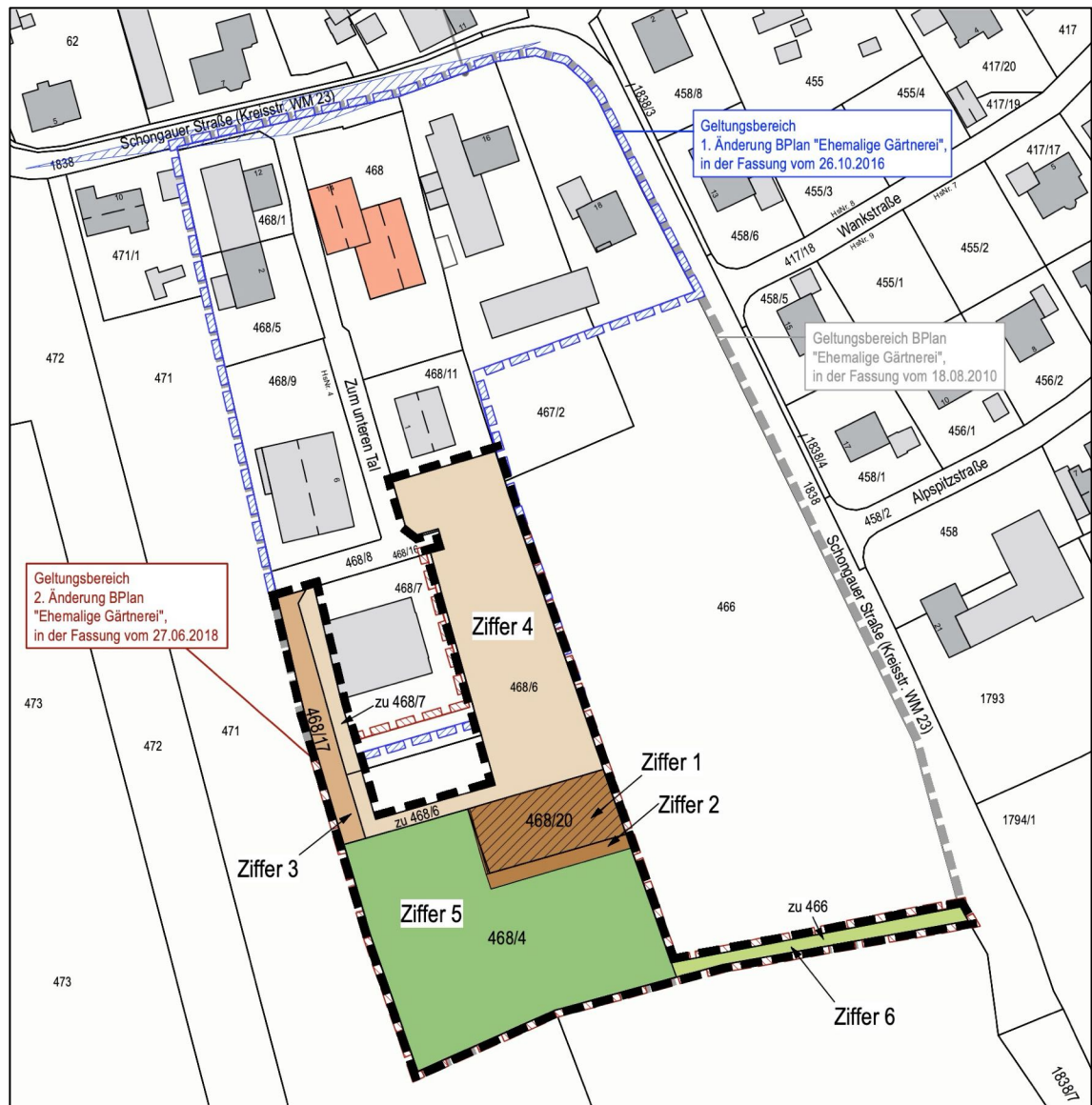
3. Für die **Neuinanspruchnahme / Überplanung von „Öffentlichen Grünflächen“ als Bauland / Dorfgebietsflächen (MD)** mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,6** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,45**. Auf dieser ca. 392 m² großen öffentlichen Fläche (Fl.-Nr. 468/17) wurde bislang gesamtkonzeptionell die wegemäßige Erschließung der südlich gelegenen Ausgleichsflächen sichergestellt. Allerdings wird die Erschließung der Ausgleichsflächen künftig entsprechend den sich situativ ergebenden Erfordernissen über Privatgrund erfolgen (auf die hierfür in der vorliegenden Planung berücksichtigte Anlage einer bis zu max. 5,0 m breiten Durchfahrt / Pflege-Zufahrt durch die am Nordrand der Ausgleichsflächen festgesetzte durchgehend geschlossene Strauchgehölz-Struktur wird verwiesen).

Aufgrund der funktionalen Nutzungssituation bzw. der planungskonzeptionell zgedachten Nutzungsintensität handelt es sich gemäß dem Leitfaden grundsätzlich um eine Fläche der Kategorie I, Typ A, im oberen Bereich der Wertespanne von 0,3 bis 0,6; nicht zuletzt auch wegen der urspr. gesamtkonzeptionell zgedachten Nutzungsfunktion als grundsätzliche Zufahrtsfläche sowie auch der realen Nutzung als Hof-, Lager-, und Zuwegungsfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau ein Kompensationsfaktor von 0,45 angesetzt – ebenso wie für eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Im Gegensatz dazu besteht für folgende Flächen / Teilbereiche des PG **keine Ausgleichsrelevanz**:

4. Bauland, bereits bestandskräftig festgesetzte Dorfgebietsflächen ohne Änderungen bzgl. der GRZ (Baugebietsteifläche MD 7 sowie Teilbereiche der Baugebietsteiflächen MD 3 und MD 5;
Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
5. Unveränderte Flächenfestsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Gebietsinterne Ausgleichsfläche) im Süden des PG; ein Teil der Fläche (ca. 1.803 m²) ist bereits bestandskräftig im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ i. d. F. vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, diesem Bauleitplanvorhaben zugeordnet;
Flächen ohne Ausgleichsbedarf.
6. Unveränderte Flächenfestsetzung von „Flächen für die Landwirtschaft“;
Flächen ohne Ausgleichsbedarf.

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind die ausgleichsrelevanten Flächen sowie auch die Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf, gekennzeichnet mit der entsprechenden Nummer der vorstehenden Auflistung nochmals lagemäßig wiedergegeben (verortet) bzw. eingetragen. Auf die zugehörige tabellarische Flächenaufschlüsselung im Folgekapitel 6.2.3 wird ferner verwiesen:



Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen Planung (schwarze unterbrochene Balkenlinie) sowie Eintragung der ausgleichsrelevanten Flächen und der Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf (ohne Maßstab)

6.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

Auf Grundlage der unter Ziffer 6.2.2 getroffenen Festlegungen wird im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf gem. nachfolgender Tabelle ermittelt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
<i>Planungsgebiet gesamt</i>	<i>ca. 7.650 m²</i>		
<u>Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksfläche – Flächenneuanspruchnahme von bislang als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen:</u>			
1.: "Planungsrechtlicher Ersatz" für die Überplanung / "Umlegung" der Ausgleichsfläche mit Bez. "A1" (diese entspricht in etwa dem Umgriff der Fl.-Nr. 468/20); <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 670 m ²	1,0	670 m ²
2.: Neuinanspruchnahme / Überplanung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ als Bauland / Dorfgebietsflächen (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,6; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 832 m ²	0,8	666 m ²
<u>Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksfläche – Flächenneuanspruchnahme von bislang als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächen:</u>			
3.: Neuinanspruchnahme / Überplanung von „Öffentlichen Grünflächen“ als Bauland / Dorfgebietsflächen (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,6; reale Nutzung als Hof- / Lagerfläche; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 392 m ²	0,45	176 m ²
4.: Bauland, bereits bestandskräftig festgesetzte Dorfgebietsflächen, insb. auch ohne Änderungen bzgl. der GRZ; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 2.740 m ²	–	–
5.: Unveränderte Flächenfestsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 3.411 m ²	–	–
6.: Unveränderte Flächenfestsetzung von „Flächen für die Landwirtschaft“; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 276 m ²	–	–
Summe	7.650 m²		1.512 m²

Fazit:

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichs-**

flächenbedarf von insgesamt 1.512 m² (= 670 m² als "Planungsrechtlicher Ersatz" + 842 m² für den Ausgleichsbedarf i.V.m. der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans).

Dieser wird vorliegend im übergeordnet-gesamtplanerischen Zusammenhang (i. S. der Ausbildung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Übergangssituation nach Richtung Süden) **vollständig gebietsintern** bzw. direkt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zugeordnet.

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

7.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Der 1.512 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird auf einem zusammenhängenden Flächenbereich vollständig gebietsintern bzw. innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nummer 468/4 der Gmkg. Ingenried erbracht bzw. festgesetzt.

7.2 Lage und Flächengröße der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche sowie Aufschlüsselung nach Grundstücken / Flurnummern

Die gebietsinterne Ausgleichsfläche befindet sich am Südrand der Plangebietsflächen.

Die (**restliche**) **Gesamtfläche** der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Teilfläche des Grundstücks Flur-Nummer 468/4, Gemarkung Ingenried, i.V.m. der vorliegenden Planungskonzeption **beträgt 3.411 m²** (siehe hierzu auch Festsetzungen durch Planzeichen).

Der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** der Ausgleichsflächen beträgt bei Umsetzung der gem. Ziffer 3.5 der Festsetzung durch Text festgelegten, fachlich geeigneten und vorab bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde im Detail abgestimmten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption einen **Wert von 1,0**.

Von diesen **3.411 m²**

- sind **1.803 m²** bereits dem **Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“** i.d.F. vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010 bereits zugeordnet (Ausgleichsteilfläche mit Bez. „A2“ in der Planzeichnung);
- weitere **1.512 m²** werden der **gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“** als Ausgleichsfläche zugeordnet, davon
 - **670 m²** als "Planungsrechtlicher Ersatz" für die Überplanung / "Umlegung" der Ausgleichsfläche mit Bez. "A1", die **im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“** i.d.F. vom 27.06.2018 in etwa im Bereich der Fl.-Nr. 468/20 **bereits zugeordnet** war sowie
 - **842 m²** für den **Ausgleich** der Eingriffe i.V.m. der **gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“**.

Damit **verbleibt von den für eine Zuordnung als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehenden 3.411 m²** (= anrechenbare Gesamtausgleichsfläche) - nach Abzug dieser Flächen, die bereits zugeordnet wurden bzw. die im Zuge der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung entsprechend festgesetzt werden - eine weiterhin festsetzbare / künftig noch zuordenbare **Restfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 468/4 (Gmkg. Ingenried) von 96 m²** (= 3.411 m² – 1.803 m² – 1.512 m²).

7.2.1 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche

Bezüglich Lage und detaillierter Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau im Detail abgestimmt wurden, wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die umfassend getroffenen Festsetzungen unter Ziffer 3.5 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Für die gebietsinterne „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption, neben der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie einer grundsätzlichen flächenhaften Extensivierung, zum einen die Anlage einer Streuobstwiesen-Struktur und die Entwicklung von artenreichen, gestaffelt situierten (verorteten) bzw. räumlich-wirksamen Feldheckenstrukturen sowie zum anderen die hierzu ergänzende differenzierte Pflanzung von Laubgehölzen 2. Wuchsordnung (unterschiedliche Arten, möglichst blüten- und fruchtreich) für eine abwechslungsreich räumlich-strukturierte bzw. -untergliederte Gesamt-Situation festgesetzt. Außerdem sind die in der Planzeichnung eingetragenen 3 standortgerechten Einzelgehölze / Gehölzstandorte im Süden der Ausgleichsfläche zu erhalten.

Des Weiteren erfolgt im südlichen / südwestlichen Randbereich der Aufbau von vergleichsweise ausgeprägten Hochstauden- und randlichen Saumstrukturen (linear-flächig, möglichst artenreich). In Ergänzung hierzu wird an einer Stelle zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung ein Lesesteinhaufen angelegt.

Diese in besonderem Maße qualitätsvolle und bezogen auf ihren Flächenumfang umfangreiche und raumwirksame Konzeption dient aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht im Wesentlichen der Umsetzung von Maßnahmen insbesondere zur allg. Verbesserung der Lebensraum- bzw. Arten- & Strukturanreicherung sowie zur Optimierung des Orts- / Landschaftsbildes i.V.m. der Ausbildung einer besonders qualitätsvollen und ausgeprägten Ortsrand- / Übergangssituation zur freien Landschaft am südlichen Ortsrand von Ingenried.

Zusammenfassend werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt:

1. Flächenhafte Extensivierung Grünland - Entwicklung artenreiche Wiesenflächen; Entwicklung von artenreichen Grün- / Wiesenflächen bzw. Streuobst-Wiesenflächen, extensive Grünlandnutzung durch Mahd (ca. 2.350 m²);
2. Aufbau artenreicher Saumstrukturen / Hochstaudenfluren entlang des südlichen / südwestlichen Randbereichs der Ausgleichsflächen (ca. 360 m²);
3. Anlage eines Lesesteinhaufens (ca. 10 - 15 m²), als zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung;
4. Differenzierte Pflanzung standortgerechter / -heimischer Obstgehölze (10 Stck.);
5. Erhalt von drei bestehenden Einzelgehölzen / Gehölzstandorten im Süden der Ausgleichsfläche sowie Anpflanzung weiterer standortheimischer Laubgehölze mindestens 2. Wuchsordnung, vorzugsweise blütenreiche-fruchtragende Wildgehölze (3 Stck. am Südwestrand);
6. Pflanzung von räumlich-gestaffelt situierten, mind. 2-reihigen (ca. 5 m breit) bzw. mind. 2- bis 3-reihigen (ca. 4-6 m breit), durchgehenden bzw. lückenlosen Strauchgehölzhecken (möglichst blüten- und fruchtreich) entlang der nördlichen sowie der südlichen / südwestlichen Grenzen der Ausgleichsfläche (ca. 700 m²).

7.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Umsetzung der festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsflächen (bezogen auf die Zuordnungen / Festsetzungen der 2. und gegenständlichen 3. Bebauungsplan-Änderung) hat jeweils innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (definiert als Zeitpunkt der Inbetriebnahme / des Erstbezuges) der ersten baulichen Anlage zu erfolgen, welche auf Grundlage der Festsetzungen des jew. Bebauungsplans errichtet wurde. Auf die Ziffer 3.5 (4) der textlichen Festsetzungen wird weiterführend verwiesen.

Mit dieser Regelung wird sowohl einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit bzgl. der Umsetzung der entsprechenden Planungsinhalte Rechnung getragen als auch ein gangbarer Weg i.V.m. einem funktionierenden Vollzug der Planung durch die Verwaltung weitreichend sichergestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztlich zur Umsetzung kommende Ausführungs- / Detailplanung dabei eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abzustimmen ist.

Allgemeiner Hinweis zum Monitoring: Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsfläche sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen

Zielsetzungen durch einen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich die Untere Naturschutzbehörde bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen grundsätzlich vorbehält Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

7.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsfläche

Sofern die verfahrensgegenständlich, als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gebietsintern festgesetzten Flächen (Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 468/4 Gmkg. Ingenried), in Privateigentum verbleiben oder übergehen, sind diese gesondert per Grundbucheintrag dinglich zu sichern (mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Ingenried; siehe auch Ziffer 3.5 Absatz (4) der textlichen Festsetzungen).

Für den Fall, dass die entsprechenden Grundstücks-Teilflächen in öffentlichem Eigentum verbleiben, ist eine gesonderte dingliche Sicherung nicht erforderlich.

Des Weiteren ist vorliegend dringend zu empfehlen, dass die vorliegend festgesetzten Ausgleichsflächen zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung entsprechend der verfahrensgegenständlichen Festsetzung durch Planzeichen separat abgemarkt werden.

8. Immissionsschutz

8.1 Verkehr, Verkehrsinfrastruktur / Anlagen-, Gewerbelärm

Das Plangebiet (PG) grenzt in Richtung Norden direkt an den vorhandenen bzw. gegenständlich zur Fortentwicklung vorgesehenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetrieb (Zimmerei & Baugeschäft). Die „Bahnhofstraße“ / Kreisstraße WM 23 verläuft in einer Entfernung von etwa 70 bis 80 m östlich der Vorhabenflächen sowie etwa 120 m nördlich der Plangebietsgrenze.

Zum einen wird bzgl. des Immissionsschutzes i.V.m. Verkehrs- und Gewerbelärm grundsätzlich auf die unverändert gültigen Festsetzungen, Ziffern (1), (2) und (3) unter dem Abschnitt „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ der Ziffer „12.0 Sonstige Festsetzungen“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ i.d.F. vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, verwiesen.

Zum anderen ist festzuhalten, dass eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. der in einem Mindestabstand von rund 75 m östlich der neu ausgewiesenen „Bauland“-Flächen verlaufenden „Schongauer Straße“ / Kr WM 23 nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben ist.

8.2 Allgemeiner Hinweis i.V. m. landwirtschaftlichen Nutzungen

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft / landwirtschaftlichen Flächennutzungen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

8.3 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen - vorsorgender Immissionsschutz

Entsprechend den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten mit einer vergleichbaren baulichen Intensität / Dichte sowie den ggf. vom Landratsamt Weilheim-Schongau zu vertretenden fachlichen Belangen

/ Erfordernissen wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu den nächsten wohngenutzten bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes). Der Schalleistungspegel bezieht sich dabei auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen der Ziffer 3.6 (4) der textlichen Festsetzungen erfolgten dabei auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

8.4 Schutz vor Radon / „Radonvorsorge“

In Bezug auf den (vorsorgenden) Schutz vor natürlich vorkommendem Radon Rn-222 wird auf die §§ 123 ff. des Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) sowie auf die Inhalte der Informations-Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.

9. Erschließung und Infrastruktur

9.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des gegenständlichen Plangebietes ist gegenüber der Bestandssituation bzw. der bestandskräftigen Planung unverändert durch die von der „Schongauer Straße“ nach Richtung Süden abzweigenden Straße „Zum unteren Tal“ gewährleistet.

Die verkehrliche Erschließung des PG ist damit in jeglicher Hinsicht als gewährleistet bzw. abschließend sichergestellt zu bewerten.

Die Zufahrt zur Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes soll künftig direkt über die unmittelbar angrenzenden Baugebietsteilflächen MD 3 / MD 7 bzw. von Privatgrund aus erfolgen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist von Seiten der Gemeinde zudem geplant, die gesamte Ausgleichsfläche an den Eigentümer dieser Flächen bzw. des direkt nördlich angrenzenden ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft) zu veräußern. Somit wäre eine Zufahrt über öffentlichen Grund, wie es bislang über den als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächenbereich (Fl.-Nr. 468/17) im Westen des Plangebietes planungskonzeptionell berücksichtigt bzw. in der Realnutzungssituation auch möglich war, nicht mehr notwendig. Weiterhin wird dieser Flächenbereich bzw. das Grundstück Fl.-Nr. 468/17 im räumlich-funktionalen Zusammenhang ebenfalls an den benachbarten Handwerksbetrieb veräußert und im Rahmen der vorliegenden 3. Bebauungsplan-Änderung auch entsprechend planungsrechtlich von einer „Öffentlichen Grünfläche“ in eine Bauland-Fläche (MD) umgeändert.

Zwar ist entlang der Grenze im Norden der Ausgleichsfläche, als Abgrenzung zu den nördlich angrenzenden Dorfgebietsflächen (MD), gemäß der Maßnahmenkonzeption eine durchgehende, mindestens zwei- bis dreireihigen Gehölzstruktur aus Sträuchern / Gehölzen 3. Wuchsordnung vorgesehen. Allerdings ist dort gleichzeitig auch eine bis zu max. 5,0 m breite Querung / Zufahrt durch diese Gehölzstruktur zur südlich gelegenen Ausgleichsfläche zulässig, damit die notwendigen Pflegemaßnahmen erfolgen können. Weiter ist für diese Querung / Zufahrt festgesetzt, dass diese i.V.m. einem motorisierten Verkehr ausschließlich zum Zweck der Pflegearbeiten im Bereich der Ausgleichsfläche genutzt werden darf (eine anderweitige Nutzung durch motorisierten Verkehr ist unzulässig). Die Lage dieser max. 5,0 m breiten Querung / Zufahrt ist bei frei wählbar und im Zuge der Erstellung der Detailplanung für die Ausgleichsfläche dauerhaft festzulegen.

Unter diesen Voraussetzungen / mit diesen Festsetzungen ist auch die Erschließung der gebietsinternen Ausgleichsfläche für die Durchführung der notwendigen Pflegearbeiten in jeglicher Hinsicht als

gewährleistet bzw. abschließend sichergestellt zu bewerten.

9.2 Ver- und Entsorgung

9.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Ingenried angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kläranlage.

Für die Erschließung der neu geplanten Dorfgebietsflächen wird das Versorgungsnetz ggf. entsprechend erweitert.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

9.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Ingenried sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

Weiterführende Hinweise zum Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 – sowie nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern auszubauen.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

9.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Bzgl. der vorgesehenen Konzeption zur Beseitigung bzw. Rückhaltung, Versickerung, etc. des von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers wird auf die Ausführungen bzw. Inhalte zur „Niederschlagswasserversickerung“ unter der Ziffer 2. der „Hinweise durch Text“ entsprechend verwiesen.

Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung

Es wird generell darauf hingewiesen, dass das gesamte, innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, so weit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Ferner ist darauf hinzuweisen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen genehmigt werden (z.B. mittels Nachweis durch eine gesondert erstellte Baugrundsondierung / -untersuchung, etc.).

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden. Die Größe von Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen. Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“ in den Hinweisen durch Text entsprechend verwiesen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt werden. Hierzu sind Geländeänderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von gesammeltem Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Bzgl. der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie des Boden- / Grundwasserschutzes und möglichen Gefahren durch ggf. auftretendes Schichtenwasser oder evtl. wild abfließendes Niederschlags- / Oberflächenwasser wird insbesondere auf die Ausführungen unter der Ziffer 3. der „Hinweise durch Text“ sowie auf die Ziffer 4.2.2 dieser Begründung weiterführend verwiesen.

9.2.4 Stromversorgung / Kommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH und ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes als gesichert zu bewerten.

Allgemeine Hinweise:

Generell wird insbesondere bzgl. der im Plangebiet vorhandenen 1-kV-Kabelleitungen darauf hingewiesen, dass bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten sind.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen (ggf. im Rahmen eines gesonderten Spartengesprächs) frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Betriebsstelle Schongau, in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.

Kabellagepläne können auch online abgerufen werden unter <https://geoportal.lvn.de/apak>.

Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Ausführung / Umsetzung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie -anlagen

Es ist zu beachten, dass im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlich möglichst hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen sowohl im Gebietsumgriff selbst als auch im räumlich-funktionalen Nahbereich sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik,

etc.), sofern nicht aus technischen Gründen nachweislich anderweitig erforderlich, auf öffentlichen sowie auch auf privaten Grundstücksflächen möglichst unterirdisch zu verlegen sind.

9.2.5 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Weilheim-Schongau.

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Konzeption der Abfallwirtschaft des Landkreises Weilheim-Schongau) auf den Grundstücken wird hingewiesen.

Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis vorzuhalten ist. Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird. Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll zur Abholung ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Müll-Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren / befahrbaren Erschließungsanlage im Plangebiet bereitzustellen sind.

Entsprechend hat gegenständlich die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung an hierfür geeigneten Standorten entlang der Straße „Zum unteren Tal“ zu erfolgen.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Weilheim-Schongau
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 374) die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 254) § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas", aktueller Stand Zeitpunkt Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“, aktueller Stand zur Planfassung
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesimmissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gemeinde Ingenried, Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.08.2000, bekannt gemacht am 06.12.2000; inklusive der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.10.2003, bekannt gemacht am 28.11.2003 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 07.10.2010 sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren zur verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung aufgestellt wird.
- Gemeinde Ingenried, Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016 und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- Landratsamt Weilheim Schongau, Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege: Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, mit Stand vom 11.02.2025
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Regionalplan der Region Oberland (Region 17)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Ingenried zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ingenried übereinstimmen.

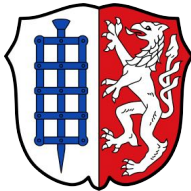
GEMEINDE INGENRIED

Ingenried, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Georg Saur



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de