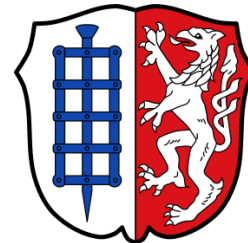


## Anlage 2

### Gemeinde Ingenried

### 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ mit integriertem Grünordnungsplan



**Gemeinderatssitzung am 09.04.2025**

---

Abwägung bzw. Behandlung der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

zum Vorentwurf der **3. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Gärtnerei“**,  
in der Fassung vom 31.01.2024.

#### **1. Eingegangene Stellungnahmen gemäß Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange)**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 29.01.2025 insgesamt 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Sie wurden gebeten bis einschließlich 18.02.2025 zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Es wurden 21 Stellungnahmen abgegeben. Abgesehen von 2 Stellungnahmen gingen alle bis zum Ende der Beteiligungsfrist am 18.02.2025 ein.

Die nach dem Ende der Beteiligungsfrist vom 18.02.2025 eingegangenen 2 Stellungnahmen wurden in der Abwägung vollumfänglich berücksichtigt.

#### **1.1 Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:**

- 1.1.1 Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauamt
- 1.1.2 Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Städtebau
- 1.1.3 Landratsamt Weilheim-Schongau, Natur-/Umweltschutzverwaltung
- 1.1.4 Landratsamt Weilheim-Schongau, Brandschutzdienststelle
- 1.1.5 Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Wasserrecht
- 1.1.6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB
- 1.1.7 Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- 1.1.8 Bayerisches Landesamt für Umwelt
- 1.1.9 Bayerischer Bauernverband
- 1.1.10 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- 1.1.11 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- 1.1.12 IHK für München und Oberbayern
- 1.1.13 Kreishandwerkerschaft Oberland
- 1.1.14 Kreisheimatpfleger
- 1.1.15 LEW Kundencenter Schongau
- 1.1.16 LEW TelNet GmbH
- 1.1.17 Oberfinanzdirektion (Landesbauabteilung)
- 1.1.18 EVA - Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- 1.1.19 Gemeinde Hohenfurch

### **Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass von der genannten Nachbargemeinde und den vorstehenden Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Die Bebauungsplanänderung bleibt unverändert.

**Abstimmungsergebnis:** 12 Ja-Stimmen (einstimmig), ohne Beteiligung GR Bißle

### **1.2. Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben ihr Einverständnis mit der Planung angezeigt bzw. keine Äußerung abgegeben:**

#### **1.2.1 Polizeiinspektion Schongau; Schreiben vom 29.01.2025, eingegangen am 29.01.2025 per E-Mail:**

- Formblatt zur TÖB-Beteiligung, Ziffer 2.1:

„keine Äußerung“.

#### **1.2.2 Gemeinde Altenstadt; Schreiben vom 30.01.2025, eingegangen am 30.01.2025:**

- Formblatt zur TÖB-Beteiligung, Ziffer 2.1:

„Zustimmung“.

#### **1.2.3 Staatliches Bauamt Weilheim; Schreiben vom 30.01.2025, eingegangen am 30.01.2025 per E-Mail:**

- Formblatt zur TÖB-Beteiligung, Ziffer 2.1:

„keine Äußerung“.

#### **1.2.4 Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt; Schreiben vom 04.02.2025, eingegangen am 04.02.2025 per E-Mail:**

Geschäftszeichen der Stellungnahme: M G22/BS 2231/2025-M js

„(...) vom Gewerbeaufsichtsamt wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben aufgeführter Planung nicht berührt. Es bestehen daher gegen o.g. Vorhaben keine Einwände. (...)“

#### **1.2.5 Gemeinde Schwabsoien; Schreiben vom 04.02.2025, eingegangen am 04.02.2025:**

- Formblatt zur TÖB-Beteiligung, Ziffer 2.1:

„Keine Einwendungen und Anregungen“.

#### **1.2.6 Bistum Augsburg, Bischöfliche Finanzkammer, Fachbereich Bauwesen, Sachgebiet Projektentwicklung; Schreiben vom 04.02.2025, eingegangen am 04.02.2025 per E-Mail:**

„(...) wir danken Ihnen für Ihr u.g. Email und können Ihnen nach Prüfung der Unterlagen mitteilen, dass wir gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Gärtnerei“ keine Anregungen und Bedenken vorzubringen haben. Die Pfarreiengemeinschaft Auerberg erhält diese Email zur Kenntnisnahme. (...)“

#### **1.2.7 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH; Schreiben vom 06.02.2025, eingegangen am 06.02.2025 per E-Mail:**

Zeichen der Stellungnahme: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01418276

„(...) wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.01.2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. (...)“

#### **1.2.8 Gemeinde Rettenbach am Auerberg; Schreiben vom 06.02.2025, eingegangen am 10.02.2025 per E-Mail:**

- Formblatt zur TÖB-Beteiligung:

„keine Äußerung“.

#### **1.2.9 Gemeinde Bidingen; Schreiben vom 07.02.2025, eingegangen am 10.02.2025 per E-Mail:**

- Formblatt zur TÖB-Beteiligung, Ziffer 2.1:

„keine Äußerung“.

#### **1.2.10 Gemeinde Schwabbruck; Schreiben vom 11.02.2025, eingegangen am 11.02.2025:**

- Formblatt zur TÖB-Beteiligung, Ziffer 2.1:

„Keine Einwendungen und Anregungen“.

**1.2.11 Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich Technischer Umweltschutz; Schreiben vom 07.02.2025, eingegangen am 13.02.2025 per E-Mail:**

- Formblatt zur TÖB-Beteiligung, Ziffer 2.5 „Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage“:

„Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben.“

**1.2.12 Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Schreiben vom 17.02.2025, eingegangen am 17.02.2025 per E-Mail:**

„(...) zu o.g. Bauleitplanung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme erforderlich. (...)“

**1.2.13 Gemeinde Burggen; Schreiben vom 18.02.2025, eingegangen am 18.02.2025 per E-Mail:**

- Formblatt zur TÖB-Beteiligung, Ziffer 2.1:

„keine Äußerung“.

**1.2.14 Handwerkskammer für München und Oberbayern; Schreiben vom 18.02.2025, eingegangen am 18.02.2025 per E-Mail:**

„(...) die Gemeinde Ingenried beabsichtigt eine Teiländerung des o.g. seit 2010 rechtskräftigen Bebauungsplanes und der zwei bisherigen Änderungsfassungen bisher für das 0,77 ha große Änderungsgebiet im Bereich der Fl.Nrn. 466 (TF), 468/4, 468/6 (TF), 468/7 (TF), 468/17 (TF) und 468/20 Gem. Ingenried; entsprechend soll auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst werden.

Zum einen erfolgt die Nachführung der geänderten Sachstandssituation i.V.m. dem südwestlich angrenzenden Wasserschutzgebiets „Unteres Thal“; gemäß der neuen Führung der Umgrenzung des Schutzgebiets laut Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau von 2023 liegt das Plangebiet nicht mehr innerhalb der Zone II des Wasserschutzgebietes.

Vor allem aber soll durch eine geringfügige Arrondierung der Dorfgebietsflächen nach § 5 BauNVO des bestehenden Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei“ nach Richtung Süden ( Fl.-Nm. 468/4 und 468/20) sowie der Neuorganisation der Ausgleichsflächen soll die Erweiterung eines bereits am Standort vorhandenen bzw. ortsansässigen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft) planerisch ermöglicht werden.

Die planerischen Bemühungen der Gemeinde Ingenried zur Unterstützung und Förderung der, v.a. auch betrieblichen Interessen lokaler Unternehmen, auch aus dem Handwerk sind von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu befürworten und positiv hervorzuheben.

Die Schaffung optimierter Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten für das langjährig bestehenden Zimmereibetriebs ist als wirtschaftsfreundliche Zielstellung von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern ausdrücklich zu begrüßen.

Mit den im Entwurf dargestellten Planvorhaben ergeben sich Möglichkeiten für eine notwendige Anpassung an Betriebsanforderungen. Dies ist gerade im langfristigen Interesse der Standortsicherung für das Unternehmen wesentlich. (...)“

**1.2.15 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet (B Q); Schreiben vom 19.02.2025, eingegangen am 19.02.2025 per E-Mail:**

Sachgebiet (B Q); Aktenzeichen der Stellungnahme: P-2010-1005-3\_S2

Zuständige Gebietsreferentin - Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli

„(...) wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben.

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Mit dem Hinweis auf Art. 8 sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de). (...)“

### **Beschluss:**

Die vorgenannten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass von vorstehenden Nachbargemeinden sowie von den genannten Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange keine abwägungsrelevanten Äußerungen eingegangen sind bzw. Einverständnis mit der Planung angezeigt wird.

Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Die Bebauungsplanänderung bleibt unverändert.

**Abstimmungsergebnis:** 12 Ja-Stimmen (einstimmig), ohne Beteiligung GR Bißle

### **1.3. Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Anregungen vorgetragen bzw. Forderungen erhoben, die in einem nachfolgenden Verfahren (Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) berücksichtigt werden:**

#### **1.3.1 LEW Verteilnetz GmbH (Schreiben vom 31.01.2025, eingegangen am 31.01.2025 per E-Mail)**

Stellungnahme Träger öffentlicher Belange:

(...) vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

#### 1. Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf verlaufende 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Diese sind im beiliegenden Kabellageplan dargestellt.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnenden Bepflanzung freizuhalten.

Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

#### 2. Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Schongau, Burggener Straße 15, 86956 Schongau

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr [REDACTED] Tel. [REDACTED] E-Mail: [REDACTED]

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

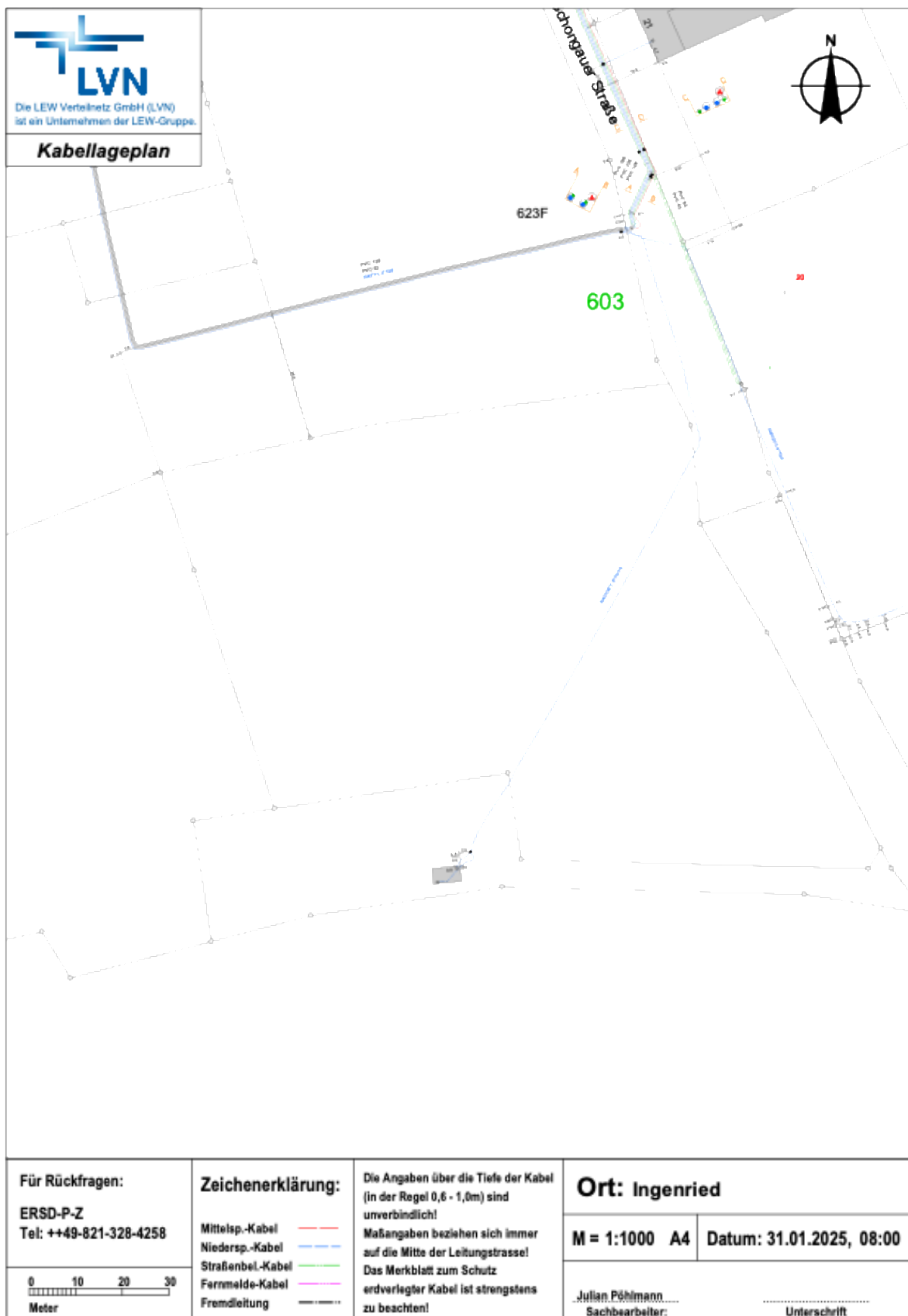
Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung. (...)

#### Anlagen:

- „Merkheft für Baufachleute“, LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit Stand vom Mai 2023, 28 Seiten.

- 1 Kabellageplan im Maßstab 1:1.000, LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit Stand vom 31.01.2025:



**Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Das grundlegende Einvernehmen mit dem Planvorhaben und die fachlichen Hinweise inkl. des Merkheftes für Baufachleute werden für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen.

#### Zu 1.:

Der Sachverhalt und die Hinweise bzgl. des Leitungsverlaufs der genannten 1-kV-Kabelleitungen sowie zum Schutzbereich (jeweils 1,0 m beidseits entlang der Leitungstrassen) werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Planungen, Maßnahmen etc. beachtet.

Des Weiteren werden sowohl die Inhalte des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ als auch das Merkheft für Baufachleute“, ggf. jeweils berücksichtigt.

*Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung selbst ist allerdings nichts veranlasst.*

#### Zu 2.:

Ebenfalls werden die in der Stellungnahme ausgeführten „Allgemeinen Hinweise“ für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

Im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen werden sich die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen (ggf. im Rahmen eines Spartengesprächs) frühzeitig mit der genannten Stelle in Verbindung setzen, um die aktuellen Lagepläne anzufordern und ggf. die weiteren Planungserfordernisse, -schritte etc. abzuklären bzw. zu prüfen.

*Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst ist nichts veranlasst.*

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt das grundlegende Einvernehmen mit der Planung sowie die Ausführungen und Hinweise für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung ist nichts veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:** 12 Ja-Stimmen (einstimmig), ohne Beteiligung GR Bißle

### **1.3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 04.03.2025, eingegangen am 04.03.2025 per E-Mail)**

#### Stellungnahme Träger öffentlicher Belange:

(...) die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsrechte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

- Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

- Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de), Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701.

- Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

- Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen.

- Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen. (...)

#### **Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

**Die Ausführungen und Hinweise für die weiterführenden Planungen werden zur Kenntnis genommen.**

Inbesondere werden auch die Hinweise zur Anforderung von aktuellen Lageplänen der Telekommunikationsanlagen sowie zum Punkt „koordinierte Erschließung des Gebietes“ zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet.

*Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung selbst ist allerdings nichts veranlasst.*

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise für die weiterführenden Planungen zur Kenntnis.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung ist nichts veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:** 12 Ja-Stimmen (einstimmig), ohne Beteiligung GR Bißle

### **1.4. Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgetragen bzw. Forderungen erhoben, die einer näheren Behandlung bedürfen:**

#### **1.4.1 Landratsamt Weilheim Schongau, Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, (Schreiben vom 11.02.2025, eingegangen am 13.02.2025)**

##### Stellungnahme Amt:

*Formblatt zur TÖB-Beteiligung, Ziffer 2.5 - „Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage“:*

##### 1. Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen im Wesentlichen keine Einwendungen.

Aufgrund der Vielzahl an Änderungen des Bebauungsplans insb. im Hinblick auf die jeweils im südl. Geltungsbereich vorhandenen und zuletzt mit der gegenständlichen teilweise überplanten Ausgleichsflächen, ist es jedoch trotz der sowohl plangrafisch als auch textlich sehr gut herausgearbeiteten Flächenbilanz auf den ersten Blick nur schwer nachvollziehbar welche Flächenanteile bereits belegt und welche noch verfügbar sind.

Mit der dritten Änderung des gegenständlichen Bebauungsplans ist das Grundstück Flurnr. 468/4, Gem. Ingenried bis auf 96 m<sup>2</sup> („Rest-Ausgleichsfläche A4“) vollständig als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die verbleibende Restfläche ist mit dem Zusatz „ohne bisherige Zuordnung bzw. für gemeindliches Ökokonto“ beschrieben.

Im Sinne der Übersichtlichkeit und zu Gunsten der Lesbarkeit der Plandarstellung empfehlen wir daher zu prüfen inwieweit auch die verbleibenden 96 m<sup>2</sup> der hier gegenständlichen Änderung als verbindliche Ausgleichsfläche zugeordnet werden können.

##### 2. Grünordnung:

Wir empfehlen für die Baufelder zusätzlich folgendes mitaufzunehmen, um für eine angemessene Durchgrünung und klimatische Verbesserung zu sorgen:

a) Auf Baugrundstücken ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum II. oder III. Wuchsordnung oder ein Obstbaum als Hochstamm/Halbstamm auf Sämlingsunterlage zu pflanzen. Auf Baugrundstücken mit einer Größe von mehr als 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist davon mindestens ein Baum als standortgerechter Baum I. Ordnung (Endwuchshöhe > 20 m) zu pflanzen. Bei Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, einheimische Gehölzarten zu verwenden. Bei Obstbäumen sind standortgerechte, robuste Sorten und Arten zulässig. Die Standorte sind so zu wählen, dass ausreichend Wurzelraum und Abstand zu Gebäuden und Versorgungsleitungen gewährleistet sind. Die zu pflanzenden Bäume müssen innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung des Bauwerks gesetzt werden.

b) Zur Förderung des Artenreichtums sind vegetationsfreie oder -arme Kies- und Splittbeete nur auf max. 1% der Grundstücksfläche zulässig. Struktur- und florenreiche Steingartenanlagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

c) Alle Grünflächen und Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen, zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen.

d) Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist 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).

e) Zäune sockellos mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen, um die Durchlässigkeit z.B. für Igel zu gewährleisten.

f) Flachdächer sind extensiv zu begrünen, Fassadenbegrünung wird begrüßt.

Weitere Hinweise:

g) Ggf. kann auf das anschauliche Faltblatt „Klimaanpassung in Hof und Garten - Tipps und Gestaltungsideen“ verwiesen werden; Link: [https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_klima\\_021.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_klima_021.htm)

h) Gerne kann auf das Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ verwiesen werden - vgl. <https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/geschaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz,Gartenkultur&view=org&orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54> (> Merkblatt)

### 3. Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.“

### Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:

#### Zu 1.:

Das grundsätzliche Einvernehmen aus naturschutzfachlicher Sicht / bezüglich der Inhalte zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Hinweise und fachliche Empfehlung werden zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlung wird nicht aufgenommen.

Eine (planungsrechtlich verbindliche) Zuordnung der betreffenden, am Ostrand der Gesamt-Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 468/4 verbliebenen 96 m<sup>2</sup> umfassenden Rest-Ausgleichsfläche (mit Bez. „A4“) ist aktuell nicht zielführend gegeben.

Die Gemeinde behält es sich vor bei künftig entsprechend bestehendem Anlass / Zuordnungsbedarf (und im gesamtplanerischen Kontext ggf. vorhandener Eignung der planungsrechtlichen Zuordnung dieser Rest-Ausgleichsflächen) die Sachlage zu gegebener Zeit - unabhängig vom gegenständlichen Planaufstellungsverfahren - weiterführend zu beraten und eine entsprechende Festlegung zu treffen.

*Zur Fortschreibung der Planunterlagen ist nichts veranlasst.*

#### Zu 2.:

Die Ausführungen und Hinweise sowie die fachlichen Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist grundsätzlich festzuhalten, dass die Belange, Erfordernisse, etc. der Planung bereits im Rahmen des Scoping-Termins am 12.06.2023 mit den im gegenständlichen Planungsfall relevanten Sachgebieten des Landratsamtes (darunter u.a. die Untere Naturschutzbehörde) ausführlich erörtert und vorabgestimmt wurden.

Zudem wurden im Nachgang hierzu, im Rahmen eines zusätzlichen Termins am 12.09.2023, nochmals gesondert mit der Unteren Naturschutzbehörde die städtebaulich-ortsplanerische Gesamtkonzeption bzw. die zu diesem Gespräch bereits ausführlich und konkret vorgelegenen Planungsinhalte (Planzeichnung sowie sämtliche textliche Festsetzungen und Hinweise) final abgestimmt.

#### Zu 2. a), b) & c):

Vor diesem Hintergrund und insbesondere auch dem Umstand, dass es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben lediglich um eine weitere (3.) Teiländerung eines, bezogen auf die Dorfgebiets-Flächen bzw. Baulandflächen, i. E. auch nur vergleichsweise geringen Flächenumgriffs des ursprünglich seit 2010 bestandskräftigen Gesamt-Bebauungsplangebietes „Ehemalige Gärtnerei“ handelt, werden die Empfehlungen vorliegend nicht aufgegriffen.

Mit Verweis auf Anlass und Bedarf sowie die Ausführungen zur Planungskonzeption (s. Kapitel 1. und 5. der Begründung) ist zudem anzumerken, dass im Rahmen der gegenständlichen Änderungs-Planung hinsichtlich der (weiteren) Flächenüberplanung bzw. der Flächen-Neuinanspruchnahme zur Umsetzung baulicher Anlagen, im Wesentlichen eine geringflächige Arrondierung / inhaltliche Anpassung der bereits bestehenden Dorfgebiets-



Flächen des Baugebietes nach Richtung Süden erfolgt. Dabei wird vorliegend letztlich auch nur eine Rund 850 m<sup>2</sup> große Fläche am Südrand des Siedlungsbereiches zusätzlich als Dorfgebiet (MD: gem. § 5 BauNVO) gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation neu ausgewiesen.

Zusätzlich ist mit Blick auf die Gesamtheit der plangegegenständlich relevanten Belange ebenfalls die örtlich-situativ besondere Bestandssituation zu berücksichtigen, welche nicht zuletzt i.V.m. den vorhandenen Grundstückszuschnitten durch eine grundsätzliche „räumliche Enge“ der für eine Fortentwicklung zur Verfügung stehenden Flächen (im Wesentlichen ist dies nur in Nord-Süd-Ausrichtung möglich) geprägt ist. So ist für den vorhandenen mittelständischen Handwerksbetrieb - durch welchen im Übrigen auf Grundlage der planungsrechtlichen Bestandssituation die bebaubaren Plangebietsflächen (mit Ausnahme der Flächen für die betreffende Bauland-Arrondierung) auch bereits nahezu vollständig überbaut / -formt wurden - in Bezug auf die aus betriebsorganisatorischer Sicht bestehenden Anforderungen zwingend eine grundsätzlich weitreichende Freiheit / möglichst große Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit der Flächen erforderlich, welche im Rahmen der gegenständlichen Planung als wesentliche Zielsetzung auch entsprechend angestrebt wird. Ggf. zusätzlich einschränkende Regelungen sollen hier deshalb mit Blick auf die Sicherstellung einer zielführenden, nachhaltig funktionierenden / zukunftssträchtigen Planungskonzeption möglichst vermieden werden.

Darüber hinaus kann vor dem Hintergrund der geschilderten planungsrechtlichen Situation bzw. im Kontext mit dem Gesamt-Baugebiet „Ehemalige Gärtnerei“ nicht erkannt werden, warum gerade in der Plangebietsteilfläche der vorliegenden (nun bereits) 3. Bebauungsplan-Änderung entsprechende Regelungen zusätzlich getroffen werden soll(t)en; nicht zuletzt wäre dies auch mit Blick auf die Wahrung der Prinzipien der Gleichbehandlung im Gesamt-Baugebiet aus gesamtplanerischer Sicht nicht abschließend überzeugend darstellbar.

Außerdem wäre hinsichtlich der räumlichen Lage / Führung der Umgrenzung des verfahrensgegenständlichen räumlichen Geltungsbereiches im Umgriff der vorliegenden Dorfgebiets-Teilflächen - bzw. faktisch (nur) innerhalb von Teilen der Betriebsflächen des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes selbst - grundsätzlich eine gewisse Unwegbarkeit bezüglich des Vollzuges entsprechender flächenbezogener Regelungen generell gegeben.

Abschließend ist ergänzend bezüglich der Empfehlungen 2. b) und c) auch auf die Ziffer 3.5 Abs. 1 der vorliegenden Planunterlagen mit folgendem Wortlaut hinzuweisen: „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. (...)“ Damit sind, vor dem Hintergrund der geschilderten besonderen Bestandssituation / planungsrechtlichen Ausgangssituation, diesbezüglich wesentliche Inhalte mit Blick auf die verfahrensgegenständliche Planung in den Grundzügen bereits in einem ausreichenden Umfang in den Planunterlagen enthalten.

*Zur Fortschreibung der Planunterlagen ist deshalb nichts veranlasst.*

Zu 2. d):

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und teilweise aufgegriffen.

Zwar wird mit Verweis auf die im Wesentlichen vorgebrachten / dargelegten Punkte bzw. Ausführungen, etc. unter der vorstehenden Ziffer „Zu 2. a), b) & c)“ die Aufnahme einer entsprechenden Regelung im Rahmen einer textlichen Festsetzung im verfahrensgegenständlichen Planungsfall nicht als zielführend erachtet bzw. abgelehnt; allerdings wird die von der Sache her grundsätzlich zu begrüßende Thematik im Hinblick auf eine weiterführende Optimierung der Planungsinhalte bzw. allgemeinen Grundlagen-Informationen zum Planvorhaben unter einer zusätzlich neu eingefügten Ziffer mit Titel „Vorsorgender Artenschutz & Natur- / Umweltschutz“ in den textlichen Hinweisen noch nachrichtlich-informativ ergänzt.

Darunter wird mit Hinweis auf die vorliegende Stellungnahme vom 11.02.2025 folgender Wortlaut neu mit aufgenommen:

*„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/m<sup>2</sup>)) 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.“*

Damit ist der Sachverhalt auf Ebene der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung in einem abschließend ausreichenden Umfang enthalten und abgehandelt.

Die „Hinweise durch Text“ unter der neu eingefügten Ziffer „Vorsorgender Artenschutz & Natur- / Umweltschutz“ werden entsprechend fortgeschrieben.

Darüber hinaus wird die vorliegende Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim Schongau, Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege (zur Dokumentation der Sachverhalte) in das Quellenverzeichnis der Planung mit aufgenommen.

Zu 2. e):

Die Empfehlung wird aufgenommen.

Es wird unter Ziffer 3.6 der vorliegenden Änderungsplanung - welche die ursprüngliche 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) beinhaltet - im Unterpunkt „Gestaltung baulicher Anlagen“ ein Absatz „(2)“ mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

*„Zäune sind ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante einzuhalten.“*

Im Ergebnis ist damit bei künftig! im Bereich der Plangebietsflächen neu errichteten Zaunanlagen die Einhaltung des betreffenden 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.

Die „Festsetzungen durch Text“ unter Ziffer 3.6 im Unterpunkt „Gestaltung baulicher Anlagen“ werden entsprechend fortgeschrieben, sowie die Begründung unter der Ziffer 5.2 „Änderungen bzw. Fortschreibung der Festsetzungen durch Text“ und auch der Umweltbericht unter den Ziffern 3.5.2 & 4.1 aktualisiert bzw. inhaltlich angepasst.

Zu 2. f):

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und nicht aufgegriffen.

Es wird zur Kenntnis gegeben, dass eine Errichtung von Flachdächern bzw. die Dachform Flachdach (FD) im Plangebiet nicht zulässig ist. Auf die entsprechenden Wertespannen der festgesetzten Dachneigungen in der Planzeichnung wird hingewiesen.

Dach- und Fassadenbegrünungen werden grundsätzlich ebenfalls begrüßt.

*Zur Fortschreibung der Planunterlagen ist nichts veranlasst.*

Zu 2. g) & h):

Die Empfehlung wird aufgenommen.

Der Hinweis auf die beiden Unterlagen bzw. das betreffende Falt- sowie Merkblatt unter dem Punkt „Weitere Hinweise“ des Schreibens, wird ebenfalls noch unter der (vorstehend bereits) zusätzlich neu eingefügten Ziffer „Vorsorgender Artenschutz & Natur- / Umweltschutz“ in den textlichen Hinweisen nachrichtlich-informativ ergänzt.

Die „Hinweise durch Text“ unter der neu eingefügten Ziffer „Vorsorgender Artenschutz & Natur- / Umweltschutz“ werden entsprechend fortgeschrieben.

Zu 3.:

Die Anregung zur farblichen Kenntlichmachung von textlichen Änderungen wird aufgenommen.

Erforderliche inhaltlich-sachliche Änderungen / Fortschreibungen werden in den Entwurfsfassungen sowohl der Begründung als auch des Umweltberichtes entsprechend farblich gekennzeichnet.

*Die Planunterlagen werden entsprechend fortgeschrieben.*

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen, Hinweise und Empfehlungen zur Kenntnis.  
Die Planunterlagen werden gemäß des Behandlungsvorschlags geändert bzw. fortgeschrieben

**Abstimmungsergebnis:** 12 Ja-Stimmen (einstimmig), ohne Beteiligung GR Bißle

### **1.4.2 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 13.02.2025, eingegangen am 13.02.2025 per E-Mail)**

Stellungnahme Träger öffentlicher Belange:

Geschäftszeichen der Stellungnahme: ROB-2-8314.24 01 WM-14-3-3

(...) die Regierung von Oberbayern nimmt zur o.g. Planung als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung.

#### 1. Planung:

Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines örtlichen Betriebs (Zimmerei / Baugeschäft) anschließend an dessen bisherigen Standort geschaffen werden. Die Änderungen betreffen teilweise bereits überplante Bereiche (nördlicher Bereich), sowie bislang im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Flächen (südlicher Bereich).

Der betroffene Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 0,85 ha, wovon rund 2.000 m<sup>2</sup> als neue Baufläche (MD Dorfgebiet) ausgewiesen werden sollen. Der restliche Geltungsbereich soll als Grünfläche festgesetzt werden oder ist bereits überplant.

#### 2. Berührte Belange

##### 2.1 Schutz des Wassers

Das geplante Mischgebiet befinden sich im Randbereich eines wassersensiblen Bereichs (vgl. Umweltatlas Bayern) und grenzt südlich an das Wasserschutzgebiet für die Gemeinden Burggen und Ingenried in der Zone II an. Gemäß LEP 7.2.1 G soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. Die Versorgung der Bevölkerung mit einwandfreiem Trinkwasser soll gewährleistet werden (vgl. RP 18 B IV 2.1 G). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 7.2.5 G). Den Belangen der Wasserwirtschaft ist im Hinblick sowohl auf den Schutz des Wassers als auch den Hochwasserschutz in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

##### 2.2 Ortsrandgestaltung

Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G).

Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

##### 2.3 Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

##### 2.4 Flächensparen

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 G).

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden.

Vor dem Hintergrund der hohen Sensibilität der Landschaft im Bereich des Plangebiets ist eine flächensparende Weiterentwicklung des Plangebiets sicherzustellen.

## 3. Ergebnis

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. (...)

### **Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Zu 1. und 2.:

Die fachlichen Ausführungen, Hinweise und weiterführenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.1 und 2.2:

Bezüglich der Wahrung / Berücksichtigung der im vorliegenden Planungsfall situativ relevanten Belange sowohl der Wasserwirtschaft bzw. des Schutzgutes Wasser (insbesondere auch mit Blick auf die Lage des wassersensiblen Bereichs und die südlich angrenzende Zone II des Wasserschutzgebietes für die Gemeinden Burggen und Ingenried), als auch des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild sowie zur vorliegend erforderlichen Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zur Kenntnis gegeben, dass die Planung / wesentlichen Planungsinhalte dahingehend bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit den entsprechenden Sachgebieten des Landratsamtes Weilheim-Schongau explizit vorabgestimmt wurden.

Auf die Inhalte der vorstehenden Ziffern 1.2.12 (Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 17.02.2025) sowie 1.4.1 (Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.02.2025) der vorliegenden Beschlussvorlagen wird entsprechend verwiesen.

*Zur Fortschreibung der Bebauungsplanänderung ist nichts veranlasst.*

Zu 2.3:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen werden auf Ebene der verfahrensgegenständlichen verbindlichen Bauleitplanung nicht aufgenommen.

Es ist festzuhalten, dass die Gemeinde grundsätzlich bestrebt ist in ihren Bauleitplanungen keine Regelungen zu treffen, die über das aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht situativ erforderliche Mindestmaß hinausgehen.

Gesamtplanerisches Ziel ist es, im Rahmen der jeweils erforderlichen Festsetzungs-Eckpunkte (im Hinblick auf die situativ angestrebten ortsplanerisch-städtebaulichen Konzeption / Zielsetzungen), eine möglichst große Grund-Freiheit bzw. Flexibilität für die bauliche Verwertbarkeit des Gebietes zu schaffen und nachhaltig aufrechtzuerhalten. Insgesamt soll damit die „Festsetzungs-Kulisse“ v.a. auch im Hinblick auf eine möglichst weitreichende Wahrung des Handlungsspielraums in Bezug auf die zielführend-zweckmäßigen Verwendungsmöglichkeiten des Eigentums maßvoll gehalten werden. Dies ist gerade auch im gegenständlichen Fall vor dem Hintergrund der aktuellen allgemeinen Gesamtsituation bezüglich der (insbesondere auch ökonomischen) Rahmenbedingungen für mittelständische Betriebe von besonderer Bedeutung.

In diesem Zusammenhang wird die angeregte Festsetzung von entsprechenden Regelungen im gegenständlichen Planungsfall bzw. auf Ebene des Bebauungsplanes v.a. mit Blick auf die damit verbundenen Eingriffe in die Flexibilität der Nutzung des Eigentums (unabhängig der zusätzlich ebenfalls dahingehend zu berücksichtigenden betrieblich-ökonomischen Belange) nicht als zielführend bzw. im Rahmen der angestrebten Regelungsstruktur auch nicht als zumutbar bewertet.

Ferner werden vorliegend bezogen auf die angeführten Punkte insbesondere der aktuell von Seiten des Gesetzgebers grundsätzlich vorgesehene Ansatz der Freiwilligkeit und Eigenverantwortlichkeit (u.a. auch in Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten) bzw. die Regelungen über die gesetzliche Bestandssituation (darunter v.a. auch die Energieeinsparverordnung (EnEV)) generell als ausreichend erachtet.

*Zur Fortschreibung der Planunterlagen ist diesbezüglich deshalb nichts veranlasst.*

Zu 2.4:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die weitestmögliche Vermeidung / Minimierung des Flächenverbrauchs bzw. ein sparsamer, verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden sowie auch die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten stets zentrale Zielsetzungen / wesentliche Belange der Gemeinde im Rahmen von Planvorhaben darstellen.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung einer langfristigen Ortsrand- / Baugebiets-Eingrünungssituation, vorrangig gebildet durch ein als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gebietsinterne Ausgleichsfläche) ausgewiesenes Teilgebiet, erfolgt im Rahmen der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die (weitere) Flächenüberplanung bzw. eine Flächen-Neuinanspruchnahme zur Umsetzung baulicher Anlagen im Wesentlichen eine vergleichsweise geringfügige

Arrondierung der bereits bestehenden Dorfgebietsflächen des Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei“ nach Richtung Süden. Dabei wird vorliegend letztlich auch nur eine Rund 850 m<sup>2</sup> große Fläche am Südrand des Siedlungsbereiches zusätzlich als Dorfgebiet (MD; gem. § 5 BauNVO) neu ausgewiesen!

Diesbezüglich weiterführend wird u.a. insbesondere auf die Ziffern 3.2 und 5. / 5.1 der Begründung verwiesen.

Des Weiteren ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen (s. Ziffer 1. der Begründung „Anlass und Planungsziel“), dass die Gemeinde mit dem gegenständlichen Planvorhaben insbesondere auch den Planungen für den dringend erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft) Rechnung trägt. 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. Auf die Inhalte der Ziffer 3.4.3 der Begründung wird entsprechend verwiesen.

Zusammenfassend erfolgt durch das 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 Standortssicherung 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.

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung berücksichtigt im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Ingenried aus gesamtplanerischer 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.

Der Belang „Flächensparen“ bzw. „flächensparende Weiterentwicklung des Plangebiets“ ist damit gerade auch im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planung weitreichend sowie insbesondere auch im Hinblick auf die Gesamtheit der gegenständlich zu berücksichtigenden Erfordernisse bzw. sonst. relevanten Belange der Planung in einem abschließend ausreichenden Umfang berücksichtigt.

*Zur Fortschreibung der Planunterlagen ist nichts veranlasst.*

Zu 3.:

Die zusammenfassende Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Die betreffenden Belange sind in der vorliegenden Planung bereits in einem abschließend ausreichenden Umfang abgehandelt bzw. berücksichtigt.

Auf die Inhalte der vorhergehenden Abwägungs- und Beschlusstexte wird verwiesen.

*Zur Fortschreibung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist nichts veranlasst.*

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise und Anregungen zur Kenntnis.

Zur Fortschreibung der Bebauungsplanänderung ist nichts veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:** 12 Ja-Stimmen (einstimmig), ohne Beteiligung GR Bißle

#### **1.4.3 Planungsverband Region Oberland (Schreiben vom 17.02.2025, eingegangen am 17.02.2025 per E-Mail)**

Stellungnahme Träger öffentlicher Belange:

(...) auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 13.02.2025 an.

#### **Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf den entsprechenden Abwägungstext bzw. -beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde vom 13.02.2025 wird ebenfalls verwiesen (siehe Ziffer 1.4.2 dieser Beschlussvorlage).

Dieser Abwägungstext bzw. -beschluss gilt vollinhaltlich entsprechend auch für die gegenständlich vorliegende Stellungnahme.

*Zur Fortschreibung der Bebauungsplanänderung selbst ist nichts veranlasst.*

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung ist nichts veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:** 12 Ja-Stimmen (einstimmig), ohne Beteiligung GR Bißle

#### **1.4.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB (Schreiben vom 17.02.2025, eingegangen am 18.02.2025 per E-Mail)**

Stellungnahme Träger öffentlicher Belange:

Aktenzeichen der Stellungnahme: AELF-WM-L2.2-4612-52-2-3

(...) zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

##### 1. Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Diese Bauleitplanung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigen.

Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Durch diese Planung gehen ca. 0,45 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.

##### 2. Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen.

Insofern bestehen keine Einwände. (...)

#### **Sachverhalt und Behandlungsvorschlag:**

Zu 1. und 2.:

Die fachlichen Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum einen ist generell festzustellen, dass eine explizit mit dem Planvorhaben verbundene bzw. hierdurch ausgelöste Beeinträchtigung der „Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen“ nach derzeitigem Sachstand nicht zu erwarten ist.

Weiterhin wird zur Kenntnis gegeben, dass der Hinweis auf die Duldung ortsüblicher landwirtschaftlicher Emissionen bzw. entspr. Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft in den Planunterlagen sowohl unter Ziffer 4.2 der „Hinweise durch Text“ als auch unter der Ziffer 8.2 der Begründung bereits in einem abschließend ausreichenden Umfang enthalten ist. Auch ist eine Beeinträchtigung der Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen bzw. bestehender Wirtschaftswege i.V.m. dem Planvorhaben nach aktuellem Sachstand nicht gegeben.

Zum anderen ist festzuhalten bzw. richtigzustellen, dass sowohl der im vorliegenden Planungsfall zusätzlich (zu der bereits bestandskräftig festgesetzten Planungssituation) als Dorfgebiet (MD; gem. § 5 BauNVO) geringfügig neu ausgewiesene Flächenbereich (eine letztlich nur Rund 850 m<sup>2</sup> große Fläche am Südrand des Siedlungsgebietes) als auch der Umgriff der dargestellten, gegenständlich lediglich konzeptionell angepassten (gebietsinternen) Ausgleichsflächen, bereits im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 27.06.2018 (bekannt gemacht am 27.07.2018) komplett als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt wurde bzw. ist (mit entsprechender naturschutzfachlicher Maßnahmenkonzeption und darunter v.a. auch einer extensiven! Flächennutzung).

Damit waren bzw. sind die betreffenden Geltungsbereichsflächen aus planungsrechtlicher Sicht auch bereits einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung faktisch abschließend entzogen, weshalb i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Vorhaben letztlich auch kein (weiterer) „Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen“ verbunden ist. Diesbezüglich weiterführend wird neben den Inhalten der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) insbesondere auch auf die Ziffern 3.2 sowie 5. bzw. 5.1. der Begründung der Bebauungsplanänderung verwiesen.

*Zur Fortschreibung der Planunterlagen der Bebauungsplanänderung ist nichts veranlasst.*

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis.

Zur Fortschreibung der Bebauungsplanänderung ist nichts veranlasst.

**Abstimmungsergebnis:** 12 Ja-Stimmen (einstimmig), ohne Beteiligung GR Bißle

**2. Eingegangene Stellungnahmen gemäß Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung)**

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung (im Zeitraum vom 29.01.2025 bis einschließlich 18.02.2025 mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.01.2025) wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürger- / Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen eingegangen sind.

Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Die Bebauungsplanänderung bleibt unverändert.

**Abstimmungsergebnis:** 12 Ja-Stimmen (einstimmig), ohne Beteiligung GR Bißle

## **Beschluss für die Billigung der Entwurfsfassung und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 09.04.2025 von den aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen Kenntnis genommen und diese beschlussmäßig behandelt bzw. abgewogen.

### **1. Billigung**

Der Gemeinderat Ingenried billigt hiermit den Entwurf der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Gärtnerei“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen, der Satzung mit den Festsetzungen durch Text sowie einer Begründung und dem Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 09.04.2025, mit den auf dieser Sitzung beschlossenen Änderungen.

**Abstimmungsergebnis:** 12 Ja-Stimmen (einstimmig), ohne Beteiligung GR Bißle

### **2. Beschluss zur Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat Ingenried beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Gärtnerei“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen, der Satzung mit den Festsetzungen durch Text sowie einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 09.04.2025, und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens.

**Abstimmungsergebnis:** 12 Ja-Stimmen (einstimmig), ohne Beteiligung GR Bißle