

## 2. Begründung zum Bebauungsplan und Umweltbericht

### 2.1 Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und § 2a BauGB  
erstellt am 18.02.2010

#### 1.0 ANLASS UND BEDARF

Dorfgebiete nach § 5 BauNVO sind gemischte Gebiete, in denen ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe ermöglicht wird. Da im Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans landwirtschaftliche Betriebe bereits ansässig sind und die begründete Annahme besteht, dass sich im Bereich der ehemaligen Gärtnerei zukünftig Handwerksbetriebe ansiedeln, wird an dieser Stelle ein Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans zielt somit auf den Erhalt des für den Gebietscharakter prägenden Besatz an landwirtschaftlichen Betrieben und stellt durch Festsetzungen zur Zonierung eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicher.

#### 2.0 LAGE UND GRÖÖE

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Ingenried eingfasst von der Schongauer Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 468, 468/1, 468/2, 468/3, 468/5, 468/6, 468/7 und 467/2 sowie das Grundstück mit der Fl.-Nr. 466 der Gemarkung Ingenried. Die Ausgleichsfläche befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches und umfasst Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 468/4 der Gemarkung Ingenried. Die Fläche des Bebauungsplans umfasst insgesamt 3,443 ha.

#### 3.0 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN

##### Landesplanung und Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Ingenried zählt gemäß den Zielen der Raumordnung- und Landesplanung zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Sie befindet sich auf der Entwicklungsachse Kempten – Schongau, die von überregionaler Bedeutung ist.

Folgende Ziele und Grundsätze sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- „Es ist anzustreben, dass vielseitige Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor [...] geschaffen werden.“  
(LEP Grundsatz A I 4.1.3)
- „Es ist anzustreben, dass die Gemeinden, im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Bedeutung weiterentwickelt, gefördert und in ihrer Planungshoheit gestärkt werden.“ (LEP Grundsatz A II 1.1)
- Die Entwicklungsachsen stellen aufgrund ihrer Bündelungsfunktion ein geeignetes Entwicklungs- und Ordnungsinstrument für eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten ausgerichtete raumstrukturelle Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume dar. [...] Andererseits wird durch die Bündelung und Auslastung der Bandinfrastruktur

sowie der Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten einem präventiven Umweltschutz [...] Rechnung getragen.“ (LEP Begründung zum Ziel A II 3)

Neben den oben erwähnten Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur sind folgende Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutenden Fachbereiche zu beachten:

- *Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten. (LEP B VI 1 (G))*
- *Es ist von besonderer Bedeutung die Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Der Erhaltung und/oder Fortentwicklung der charakteristischen Gestalt, der typischen Landschaftsgliederung, der landschaftsprägenden Gewässer, der standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie der landschaftstypischen Bauweise kommt besondere Bedeutung zu. (LEP B I 2.2.3 (G)).*
- *Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig*
  - *die vorhanden Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt und*
  - *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP B I VI 1.1 Abs. 1 (Z))*

#### Regionalplanung

Ingenried befindet sich innerhalb des Planungsverbandes Region Oberland. Da Ingenried keine zentralörtlichen Funktionen innehat, muss eine Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung stattfinden, die einen Spielraum für eine Bedarfsdeckung für die einheimische Bevölkerung und eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung eröffnet.

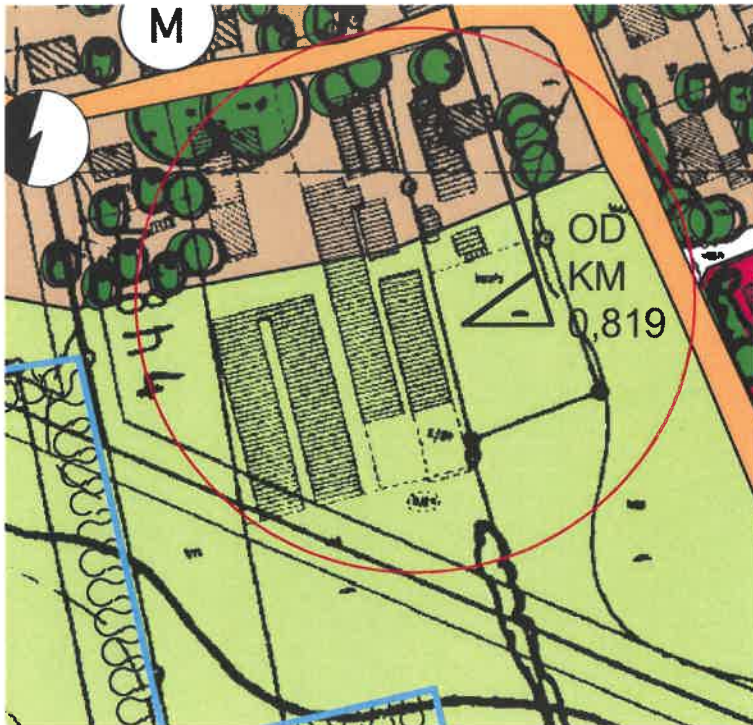
Ingenried befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der gemeinsamen Bekanntmachung der bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen über die Beachtung der Erfordernisse der Landesplanung und Bauleitplanung im Alpen- und Voralpengebiet. Demnach sind einer organischen baulichen Entwicklung enge Grenzen gesetzt. Bauland ist vorrangig für Einheimische zur Verfügung zu stellen, negative Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild sind so gering wie möglich zu halten.

#### Fazit zu den raumordnerischen Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans „ehemalige Gärtnerei“ wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans gerecht. Durch die Lage im Entwicklungskorridor wird einer Beeinträchtigung der Landschaft an sensibleren Punkten vorgebeugt. Die Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbe sorgt für Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor, welche die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Gemeinde verbessern und zu einer Verringerung des Pendleraufkommens beitragen können. Die Ansiedlung von Wohnbebauung dient der Deckung des Bedarfs der örtlichen Bevölkerung.

#### Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried sieht für zentrale Bereiche des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen vor. Da diese Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan Ingenried im Parallelverfahren geändert (3. Änderung). Damit entspricht der Bebauungsplan bei Inkrafttreten der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ingenried.



Darstellung im FNP und Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab

#### 4.0 BESTAND UND DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans grenzt im Osten und Norden an die Schongauer Straße mit dahinter liegenden Mischgebiets- und Wohngebietsbereichen. Im Westen und Süden schließt das Areal an größtenteils unbebaute Bereiche an, die derzeit im Flächennutzungsplan als Mischgebiete und größtenteils als landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen sind.

Das Plangebiet selber liegt im nördlichen Bereich derzeit in einem im FNP ausgewiesenen Mischgebiet. Die Teilflächen südlich davon befinden sich im landwirtschaftlichen genutzten Außenbereich und sind großflächig bebaut.

Nordöstlich im Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, die Flächen im Nordwesten und Süden gehören zu einem ehemaligen Gartenbaubetrieb. Allein der Südosten des Bebauungsplans ist unbebaut und wird als Landwirtschaftsfläche genutzt.

#### 5.0 PLANUNG

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist eine Nutzung als gemischte Baufläche (MD) aus. Um das geplante Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben planungsrechtlich abzusichern, ist der Planbereich zonierte. In den Bereichen mit der Bezeichnung MD 1, MD 2, MD 3, MD 5 und MD 6 ist Wohnnutzung zulässig. Zusätzlich sind die Unterbringung von Gewerbebetrieben und Betrieben die der gartenbaulichen Erzeugung dienen vorgesehen, da hier bereits entsprechende Bestandsbebauung vorhanden ist, die einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden könnte. Im Gebiet mit der Bezeichnung MD 4 wird Wohnen, aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Belangen, ausgeschlossen.

Um einer potentiellen Neubebauung des Gebietes ein städtebaulich geordnetes Maß zuzuführen wurden diesbezüglich Festsetzungen in den Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ aufgenommen.

Die Wandhöhe wird in den Bereichen MD 1, MD 2, MD 3, MD 4, MD 5 und MD 6 mit max. 6,0 m festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Dorfgebieten auf 0,6 festgelegt. Damit soll den Betrieben innerhalb der Bau- fenster zum einen genügend baulicher Entwicklungsspielraum gelassen werden, zum anderen verhindert diese Festsetzung auch eine übermäßige Versiegelung des Geländes. In Verbindung mit den Festsetzungen zur maxi- malen Wandhöhe wird so ein Kompromiss zwischen der wirtschaftlichen und Wohnbaunutzung des Baugrundes gefunden und die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sichergestellt. Ferner entsprechen diese Festsetzun- gen der Dichte der geplanten Nutzungsstruktur.

#### Siedlungsbild, Gestaltung der Gebäude und Freiflächen

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten Festsetzungen über die Höhenlage der Gebäude und die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, die darauf hinzielen, dass das bestehende Gelände weitestgehend erhalten blei- ben kann.

Die Höhenlage ist nach dem gültigem Höhenplan der Gemeinde Ingenried festzusetzen.

Ferner soll durch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude dem Gedanken des landschaftsgebundenen Bauens Rechnung getragen werden.

Um eine großzügige und harmonische Gestaltung der Vorgärten und des Straßenbildes zu erzielen wurden Fest- setzungen zu Einfriedungen vorgenommen.

#### Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

Auf die Ver- und Entsorgung wirkt sich die Aufstellung des Bebauungsplans nicht aus. Alle notwendigen Anlagen und Einrichtungen sind vorhanden und müssen lediglich grundstücksbezogen angeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt direkt an der Schongauer Straße. Im Norden ist hier eine T-förmige Straße, zur Erschließung des Baugebietes vorgesehen. Diese auf eine Länge von 120 m und eine Breite von 7 m dimensioniert. Im Süden endet die Straße in einem 6 m breiten Stich. Die Verkehrsfläche ist so geplant, dass anfallendes Niederschlags- wasser in dem angrenzenden 0,5 m breiten Bankett zur Versickerung gebracht werden kann. Zusätzlich dient die- ses Bankett der Begrünung des Plangebietes.

#### Grünplanung

Als Minimierungsmaßnahmen für Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und in den Naturhaushalt sind folgende Festsetzungen getroffen:

Im Norden soll entlang der Schongauer Straße durch anzupflanzende Bäume die optische Eingrünung der Flächen sichergestellt werden. Die Fläche MD 3 ist im Nordosten durch einen 6 m breiten Grünstreifen von den nördlich gelegenen Flächen getrennt. Im westlichen Gebietsrand beträgt die Breite der Ortsrandeingrünung ebenfalls 6 m.

Die in den Hinweisen enthaltenen Pflanzgebote sind Artenfestsetzungen, die eine standort- und landschaftsbezo- gene Begrünung der privaten Freiräume gewährleisten.

#### Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Natur-

haushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des Bauleitplanes oder auf externen Flächen auszugleichen oder zu mindern.

Durch die Festsetzung einer GRZ als Maß der baulichen Nutzung, wird potentielle Neubebauung auf Teilen des Plangebietes zu einer dichteren Bebauung führen und vorher unversiegeltes Gebiet zu versiegeln. Es werden daher Kompensationsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde das Eingriffsgebiet, als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Kategorie I/ oberer Wert und Kategorie II/ unterer Wert) eingestuft. Durch die bereits vorhandene Bebauung wurde der potentiell schon bestehende Ausgleichsbedarf vom neu zu errechnenden abgezogen. Bei einem durchschnittlichen Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,6, wurde ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.803 qm ermittelt (vgl. Punkt 2.3 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ Umweltbericht).

Als interne Ausgleichsfläche wurden Teilbereiche der Fläche mit der Fl.-Nr. 468/4 festgelegt. Die Größe des Ausgleichs beläuft sich auf 1.811 qm.

Zielbild für die Ausgleichsflächenentwicklung ist die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag in den Boden, eine Extensivierung der Nutzung durch die Entwicklung eines Extensivgrünlandes, Anpflanzung von freiwachsenden Hecken sowie von Großgehölzen.( vgl. Umweltbericht)

## 6.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 467/2 ein landwirtschaftlicher Betrieb. Aufgrund vorhandener Bebauung u.a. mit Ställen, wurde sich im Übereinkommen mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau darauf geeinigt, im angrenzenden westlichen Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 468 Wohnnutzung auszuschließen.

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ wurden weiterhin für die Gebiete MD 1 und MD 6 Festsetzungen zur Grundrissorientierung von Wohngebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß der einschlägigen DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sind bei von Verkehr verursachtem Lärm die schalltechnischen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten. Eine überschlägige Berechnung des durch den Verkehr auf der WM 23 verursachten Lärms zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte entlang der graden Straßenbereiche erst in einem Abstand von ca. 10 m zur Straßenmitte bzw. 15 m im Kurvenbereich, eingehalten werden können.

Entsprechend wurde analog dem MD 1, wo dieser Abstand mit der eingetragenen Baugrenze zusammenfällt, auch in MD 6 die Baugrenze für Wohngebäude auf einen Abstand von 10 m zur Straßenmitte festgesetzt.

In Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Bebauungsplanes werden keine Immissionen veranschlagt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung das Maß der auf dem Land herkömmlichen Geräusche und Gerüche übersteigen würde. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlich genutzter Flächen zeitweilig Geruchs- und Lärmeinwirkungen auftreten können, die als belästigend empfunden werden könnten. Da jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nur solche Geräusche und Gerüche absehbar sind,

die im ländlichen Raum als üblich und verträglich eingeschätzt werden, sind diese von den Betroffenen innerhalb des Planungsgebietes zu dulden.

## **7.0 KOSTEN**

Die für die Herstellung der verkehrlichen und technischen Erschließung, sowie für die Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichs- und Entwicklungsfläche anfallenden Kosten, übernimmt die Gemeinde Ingenried.

## **8.0 DENKMALSCHUTZ**

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet und dessen Nahbereich weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler vorhanden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen (siehe Textteil, Hinweise, Archäologische Bodenfunde).

## 2.2 Umweltbericht

gemäß § 2a BauGB  
erstellt am 18.02.2010

### 1.0 ANLASS UND BEDARF

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried geändert.

Der Bebauungsplan sieht neben der Ausweisung eines Dorfgebietes, auch die Einbeziehung einer landwirtschaftlichen Fläche in den Geltungsbereich vor. Große Teile des Plangebietes werden derzeit von einer Gärtnerei mit ausgeprägten Gewächshausstrukturen, genutzt.

Mit der Ausweisung eines Dorfgebietes soll eine ländliche Struktur und damit ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe, gesichert werden.

#### 1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Nach §1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage der Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und falls erforderlich wiederherzustellen. Und zwar so, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts; die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter; Flora und Fauna; die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

#### Berücksichtigung der europäischen und nationalen Schutzgebiete in der Planung

Weder sind im Plangebiet selbst Schutzgebiete zu finden noch befinden sich Schutzgebiete in einer solchen Nähe zum Plangebiet, dass eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung möglich scheint.

#### Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

- *Landesentwicklungsprogramm Bayern, B I Ziele, 1.2.2 Boden: „Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. (...)“*
- *Landesentwicklungsprogramm Bayern, B I Ziele, 3.2.1 Wasserhaushalt: „Die Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, ist anzustreben.“*
- *Es ist anzustreben, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (LEP: B I 3.2.3.3 (G))*

Zur Beschränkung der Bodenversiegelung werden im Bebauungsplan mehrere Festsetzungen getroffen. Zum einen sind nicht überbaubare Flächen, soweit wie möglich, zu begrünen, zum anderen sind Pkw-Stellplätze in was-

serdurchlässiger Bauweise auszubilden. Neben den genannten Festsetzungen trägt auch die vorgeschriebene Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort den Schutzgütern Boden und Wasser Rechnung.

Darüber hinaus wird das Dorfgebiet nur in dem Umfang ausgewiesen, wie es dem derzeitigen Bedarf entspricht. Dies dient dem Bodenschutz.

Die öffentliche Grünflächen sowie die durchgängige Begrünung des Straßenraums sorgen für eine Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild.

## **2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

2.1 Bestand, Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung zu den einzelnen Schutzgütern inklusive der Prognose bei Durchführung der Planung

### **Schutzgut Klima**

#### Bestand:

- Frischluftaustauschbahn Kegelstich in Richtung Ingenried
- zum Teil Randbereich von Luftaustauschbahnen
- zum Teil Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn
- Staub und Abgase der Schongauer Straße
- Geruchsemissionen aus dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb

#### baubedingte Auswirkungen:

- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung (Aufwärmung der Dach- und Hofflächen)
- zusätzliche Barrierewirkung für Frischluftabflussbahn

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Minimierung der Versiegelung z.B. durch die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht als Wege- und Stellplatzflächen benötigt werden
- Eingrünung des Plangebiets trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei

### **Schutzgut Boden**

#### Bestand:

- Parabraunerde (mittel- bis tiefgründiger meist sandig-lehmiger Moränenverwitterungsboden)
- Größtenteils durch Bebauung und Hofflächen versiegelt
- keine Versiegelung auf Teilflächen (Grünland)
- in der Umgebung des Plangebiets ist der ursprüngliche Bodenaufbau durch intensive Nutzung und Abbau-tätigkeiten größtenteils stark gestört

#### baubedingte Auswirkungen:

- Beseitigung von anstehendem Oberboden
- teilweise Einbringung von verdichtetem und ortsfremdem Material

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad im des Dorfgebietes

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:



- Minimierung der Versiegelung durch die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (soweit sie nicht als Wege- und Stellplatzflächen benötigt werden), durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze
- im Bereich der Eingrünung kann sich der Boden naturnah weiterentwickeln

### **Schutzgut Wasser**

#### Bestand:

- keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet
- keine Überschwemmungsflächen im Planungsgebiet
- Eintragsrisiko von Nährstoffen in das Grundwasser durch intensive Landwirtschaft

#### baubedingte Auswirkungen:

- keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- es sind keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Minimierung der Bodenversiegelung dient der Grundwasserneubildung
- Niederschlagswasserversickerung vor Ort

### **Schutzgut Flora und Fauna**

#### Bestand:

- intensiv genutztes, strukturarmes Grünland
- keine seltenen oder geschützten Artenvorkommen bekannt

#### baubedingte Auswirkungen:

- Verlust des Grünlands
- evtl. Störung und Vertreibung von Kleintieren

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- evtl. Störung und Vertreibung von Kleintieren, allerdings bestehen ausreichend Ausweichmöglichkeiten auf den angrenzenden Flächen
- keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Eingrünung des Baugebiets bietet neuen Lebensraum

### **Schutzgut Mensch**

#### Bestand:

- in direkter Nachbarschaft bereits Wohnbebauung vorhanden
- Verkehrsgeräusche durch die Schongauer Straße

#### baubedingte Auswirkungen:

- es sind keine erheblichen und benachteiligenden Auswirkungen zu erwarten

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- zusätzliche Lärmentwicklung durch neue Betriebsansiedlung

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Begrenzung der betriebsbedingten Lärmentwicklung durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

**Schutzgut Landschaftsbild**

Bestand:

- ausgeräumte, strukturarme Ackerlandschaft
- bereits Gewerbebauten vorhanden

baubedingte Auswirkungen:

- optische Störung durch Baubetrieb (Fahrzeuge, Rohbauten)

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- zusätzliche Gewerbebauten im ehemals offenen Landschaftsraum

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild durch baugestalterische Festsetzungen
- Ortsrandeingrünung durch öffentliche Grünfläche und Straßenraumbegrünung

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bestand:

- im Plangebiet sind derzeit keine Gebäude vorhanden

baubedingte Auswirkungen:

- keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- keine

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung, im Bereich der im FNP ausgewiesenen Mischgebietsflächen, sind keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt in Bezug zur bereits bestehenden Bebauung zu erwarten.

Bei der Nutzungsänderung der südlich gelegenen Flächen von Grünland zu Dorfgebiet sind Auswirkungen auf die Umwelt mit mittelschweren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich gegenüber der bestehenden Situation keine großen Veränderungen ergeben würden. Die Fläche würde weiterhin als Grünland genutzt werden.

## 2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

### Bewertung des Ausgangszustands

Schutzgut	Einstufung	Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie
<b>Arten und Lebensräume</b>	intensiv genutztes Grünland	geringe Bedeutung	Kat. I / oberer Wert
<b>Boden</b>	Größtenteils versiegelter Boden z.T. anthropogen überprägter Boden	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung	Kat. I / oberer Wert
<b>Wasser</b>	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	mittlere Bedeutung	Kat. II / unterer Wert
<b>Klima/Luft</b>	zum Teil Randbereich von Luftaustauschbahnen (durch vorhandene Bebauung ist Luftaustausch bereits beeinträchtigt) zum Teil Fläche ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahn	mittlere Bedeutung geringe Bedeutung	Kat. I / oberer Wert
<b>Landschaftsbild</b>	Zum Teil strukturarme Landschaft Ortsrandbereich	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung	Kat. I / oberer Wert
<b>Gesamtbewertung</b>		<b>Geringe bis mittlere Bedeutung</b>	<b>Kat. I / oberer Wert</b>

Durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen kann ein hoher Kompensationsfaktor innerhalb der Kategorie I verwendet werden:

- Minimierung der Bodenversiegelung dient der Grundwasserneubildung
- Niederschlagswasserversickerung vor Ort
- Eingrünung des Baugebiets bietet neuen Lebensraum
- Begrenzung der betriebsbedingten Lärmentwicklung durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild durch baugestalterische Festsetzungen
- Ortsrandeingrünung durch öffentliche Grünfläche und Straßenraumbegrünung

### Ermittlung des Kompensationsfaktors

Da auf großen Teilen des Plangebietes bereits Bestandsbebauung vorhanden ist, ist der Ausgleichsflächenbedarf abzüglich der Bestandsbebauung und dem dafür bereits potentiell ermittelten Ausgleichsbedarfs zu errechnen.

Tabelle zur Ermittlung des Kompensationsumfangs

Plangebiets-einstufung	Eingriffsart/ Eingriffsschwere	Typ	Baugrundstück	Flächengröße in qm	angewendeter Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächen- bedarf in qm	Anmerkungen
Teilgebiets- kategorie I	Bauflächen und versiegelte Flächen Baugrundstück	A I	MD 1	720	0,1 (Restkompensationsfaktor 0,6)	72	0,5 des Kompensationsfaktors durch Bestandsbebauung schon kompensiert
		A I	MD 2	2.260	0,6 (Planung) im Vergleich zu 0,6 (Bestand)	-69	potentielle Versiegelung der Planung geringer als die des Bestandes
		A I	MD 3	2.870	0,2 (Restkompensationsfaktor 0,6)	574	0,4 des Kompensationsfaktors durch Bestandsbebauung schon kompensiert
		A I	MD 4	1.980	0,6 (Planung) im Vergleich zu 0,6 (Bestand)	0	potentielle Bebauung in der gleichen Dichte wie der Bestand
		A I	MD 5	1.100	0,6 (Planung) im Vergleich zu 0,6 (Bestand)	0	potentielle Bebauung in der gleichen Dichte wie der Bestand
		A I	MD 6	4.000	0,2 (Restkompensationsfaktor 0,6)	806	0,4 des Kompensationsfaktors durch Bestandsbebauung schon kompensiert
	Straßenbereich	A I		950	0,3 (Restkompensationsfaktor 0,6)	420	0,3 des Kompensationsfaktors durch Bestandsausbau schon kompensiert
"geringe Bedeutung"	<b>Summe</b>					<b>1803</b>	

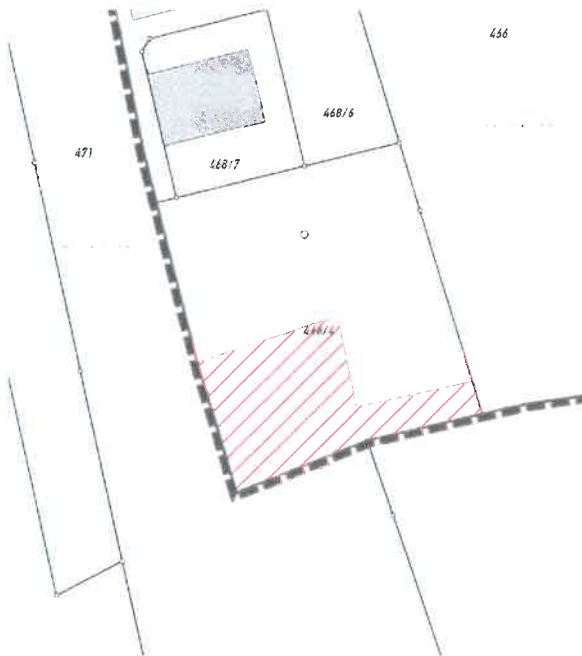
Erläuterung: Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere:  
**Typ A=** hoher Versiegelungs/ Nutzungsgrad - GRZ > 0,35  
 Kategorie I / oberer Wert

### 3.0 AUSGLEICHSFÄCHEN FÜR DIE ERWARTETEN EINGRIFFE

Der Ausgleichsbedarf von 1.803 qm für die zu erwartenden Eingriffe wird innerhalb des Plangebietes auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 468/4, Gemarkung Ingenried erbracht. Das Grundstück ist in Gemeindebesitz – die Ausgleichsfläche weist eine Größe von 1.811 qm auf.

**Flurstück:** 468/4

**Lage:**



Darstellung: Darstellung der Lage der Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplans

Die Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Ingenried, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

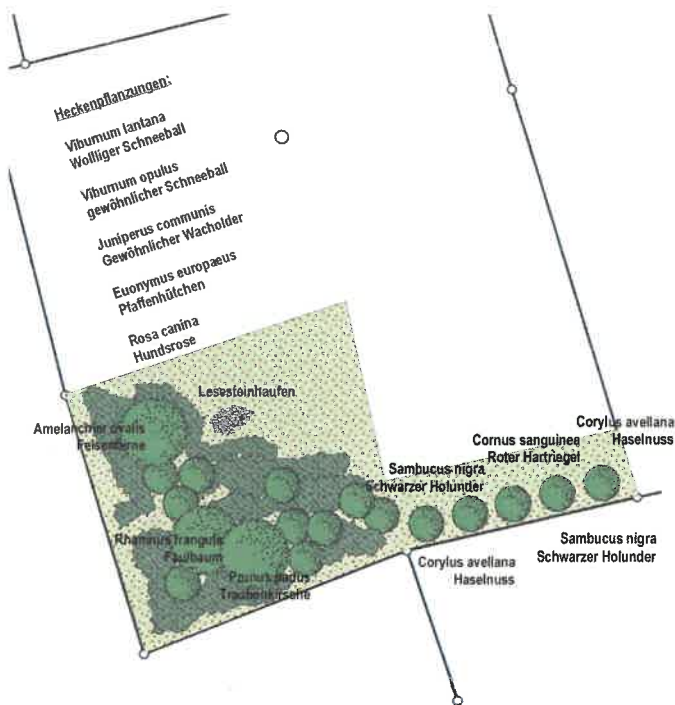
**Größe:** 1.811 qm

**Bestand:** landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche

**Gefährdung:** Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen für Boden und Gewässer

**Zielbild:** Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag, Extensivierung

**Maßnahmen:** Entwicklung eines Extensivgrünlandes, Anpflanzung von freiwachsenden Hecken, Anpflanzung von Großgehölzen



Darstellung: Schematische Darstellung der Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen

### 3.1 Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen sowie Entwicklungszeiträume der einzelnen Biotope

#### Extensiv bewirtschaftete Wiesen

Die Wiesenflächen werden zu artenreichem Extensivgrünland entwickelt. Begrünung mit örtlichem Heudrusch oder Spezialsaatgutmischung RSM 8.1: Artenreiches Extensivgrünland.

**Pflege:** zweimal im Jahr mähen  
 1. Mahd ab 01.07, zweite Mahd im Herbst  
 (Anm.: innerhalb der ersten 5 Jahre ist eine dreimalige Mahd/ Jahr durchzuführen)  
 Mähgut von der Wiese abtransportieren

**Entwicklungszeiträume\*:** Stufe I: -  
 Stufe II: 5-10 Jahre

#### Großgehölze

Pflanzung standorttypischer Großgehölze (Mindestqualität: StU 12-14), z.B. Acer campestre (Feldahorn).

**Pflege:** bei Bedarf Schnitt- und Pflegearbeiten

**Entwicklungszeiträume\*:** Stufe I: 3-5 Jahre  
 Stufe II: ab 10 Jahren

## Freiwachsende Hecken

Pflanzung von einheimischen Sträuchern in einer 2-4-reihigen Heckenstruktur, in jeweils 3er bis 5er Gruppen.

Straucharten:

Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Malus sylvestris	Holzapfel
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Juniperus communis	Gewöhnlicher Wacholder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose

Pflege: Komplettrückschnitt etwa 20 Jahre  
Dabei nicht mehr als 1/3 der Hecken gleichzeitig zurückschneiden

Entwicklungszeiträume\*: Stufe I: 4-6 Jahre  
Stufe II: 10-15 Jahren

\*Entwicklungszeiträume: Stufe I: Zeitdauer, bis der angestrebte Zustand erkennbar ist  
Stufe II: Zeitdauer bis Entwicklungsziel erreicht ist

## 4.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 4.1 anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Hinblick auf die vorhandene Erschließung und die Bestandsbebauung wird ein Leerstand der Flächen und damit die Suche nach anderen Planungsgebieten nicht in Betracht gezogen.

Eine andere Nutzungsänderung des Plangebietes, z.B. noch intensiver als Gewerbegebiet oder weniger intensiv mit Wohnbebauung wird aufgrund der umgebenden Bebauung nicht als sinnvoll erachtet. Somit ist die jetzige Planung der Ansatz, die Vermarktung und damit eine zeitnahe Weiternutzung der Flächen voranzutreiben.

### 4.2 verwendete Verfahren und Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte anhand von Ortsbegehungen und der Zuhilfenahme von Biotopschutzkartierungen, dem Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried.

#### 4.3 Monitoring

Als Maßnahme zur Überwachung der Umweltauswirkungen wird folgendes vorgeschlagen:

- Die bebauten Grundstücke sollen 2 Jahre nach Bebauung auf die Einhaltung der festgesetzten privaten Grünflächen und der sonstigen Festsetzungen, die die Oberflächenbeschaffenheit im Sinne der Umwelt regeln, geprüft werden.

Weiterhin ist die ordnungsgemäße Herrichtung und Pflege von Ausgleichsflächen geboten, damit diese ihre Funktion erfüllen können. Deshalb wird folgende Überwachungsmaßnahme vorgeschlagen:

- 1 Jahr nach der Fertigstellung der Bebauung soll die ordnungsgemäße Herrichtung und Pflege der dem Bauabschnitt zugeordneten Ausgleichsflächen überprüft werden. Sind aufgrund nicht ordnungsgemäßen Umgangs oder aufgrund sonstiger Ursachen die Flächen nicht in einem ausreichenden Zustand, ist die Prüfung zusätzlicher Maßnahmen angezeigt.
- Das im vorangegangenen Punkt beschriebene Verfahren ist nach 5 Jahren zu wiederholen.

#### 4.4 Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplans werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Nutzung als Dorfgebiet zugeführt. Diese Änderung führt zu einer erhöhten Versiegelung, was sich auf die Funktionsfähigkeit des Bodens, den Wasserhaushalt sowie auf das Kleinklima auswirkt. Ferner beeinflusst die gewerbliche Nutzung das Landschaftsbild.

Die Planung im Bereich des Bestandes führt gegenüber dem jetzigen Zustand kaum zur Beeinträchtigung von Schutzgütern. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zu den wichtigsten Ergebnissen des Umweltberichts:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Klima	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Flora/Fauna	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe bis mittlere Erheblichkeit

Zwischen den einzelnen Schutzgütern besteht ein komplexes Wirkungsgefüge. Die Schutzgüter direkt miteinander verkettet. D.h. die Beeinträchtigung eines Schutzguts bringt meist auch eine Verschlechterung für die anderen Schutzgüter mit sich. So führt die Beeinträchtigung der Bodenfunktion, welche durch eine erhöhte Versiegelung hervorgerufen wird, zu einer Minderung der Grundwasserneubildung. Ferner beeinträchtigt die Bodenversiegelung auch die Schutzgüter Klima (kleinklimatische Funktion) und Landschaftsbild. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes schmälern wiederum die Erholungsfunktion und wirken sich somit auf das Schutzgut Mensch aus.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans sind insgesamt gesehen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.



### 3. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 81 BayBO

#### 3.1 Textteil

##### 1.0 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

###### Dach- und Fassadengestaltung

- (1) Für die Hauptgebäude im Bereich MD 1, MD 2, MD 3, MD 4, MD 5 und MD 6 sind Dächer mit einer Neigung von 28° bis 35° zulässig.
- (3) Für Nebengebäude und Garagen sind Dächer mit gleichen oder bis zu 20% geringeren Dachneigungen als bei den Hauptbaukörpern zulässig.
- (4) Dächer sind entweder mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rot bis rotbrauner Farbe einzudecken. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen. Blechdächer werden ausgeschlossen.
- (5) Bei der Gestaltung von Gauben sind folgende Festsetzungen einzuhalten:
  - Der Firstpunkt der Gaube ist mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst anzuordnen.
  - Gauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
  - Pro Dachfläche darf nur eine Gaube errichtet werden. Ausnahmsweise kann auch eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 9,0 m überschreitet.
  - Negative Dachausschnitte sind unzulässig.
  - Die Gauben dürfen bis zu einer max. Breite von 2,0 m ausgeführt werden.
- (6) Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- (7) Quergiebel dürfen mit einer max. Breite von 6,5 m ausgeführt werden. Der Abstand zum Giebeleck muss beidseitig mindestens 2,0 m betragen.
- (8) Dachüberstände sind von mind. 0,5 m bis max. 1,5 m zulässig. Bei Nebengebäuden darf der Dachüberstand 1,0 m betragen.

###### Gebäudeproportionen

- (1) Die Hauslänge der Hauptgebäude muss mindestens 1/5 länger als die Giebelseite ausgebildet sein.

##### 2.0 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

- (1) Garagenvorplätze sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.

### 3.0 GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHE

#### Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune, mit einer Höhe bis zu 1,0 m über der Verkehrsfläche zulässig. Mauern und Sockel sind nur zulässig, wenn sie dem Schutz vor abfließendem Hangwasser dienen. Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind auch dicht hinterpflanzte Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten in einer Höhe von 1,0 m über fertigem Gelände zulässig. Stützmauern, Sockel und Formhecken sind unzulässig.

#### Gelände

- (1) Die Höhenlage der Gebäude ist nach dem gültigem Höhenplan der Gemeinde festzusetzen.
- (2) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
- (3) Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- (4) Abgrabungen sind unzulässig.

#### Abstandsflächen

- (1) Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

**WEITERE AUSSAGEN TRIFFT DIE 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER GEMEINDE INGENRIED.**

## Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ingenried übereinstimmen.

### PLANVERFASSER:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den 03.09.10



**kern.**  
architekten

Maximilianstraße 41  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/731 89-0  
Fax: 08261/731 89-20

Gemeinde Ingenried - 9. SEP. 2010

  
Fichtl  
Bürgermeister

