

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zum Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“, Gemeinde Ingenried

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ausgangslage

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.

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Ingenried eingefasst 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.

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.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried geändert (3. Flächennutzungsplanänderung).

2. Inhalt

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 Baufenster zum einen genügend baulicher Entwicklungsspielraum gelassen werden, zum anderen verhindert diese Festsetzung auch eine übermäßige Versiegelung des Geländes. In Verbindung mit den Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe wird so ein Kompromiss zwischen der wirtschaftlichen und Wohnbaunutzung des Baugrundes gefunden und die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sichergestellt. Ferner entsprechen diese Festsetzungen der Dichte der geplanten Nutzungsstruktur.

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 Niederschlagswasser in dem angrenzenden 0,5 m breiten Bankett zur Versickerung gebracht werden kann. Zusätzlich dient dieses Bankett der Begrünung des Plangebietes.

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 landschaftsbezogene Begrünung der privaten Freiräume gewährleisten.

3. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind notwendig. Hierfür wird eine interne Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Als Ausgleichsflächen dienen Teilbereiche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 468/4, Gemarkung Ingenried.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemalige Gärtnerei“ der Gemeinde Ingenried wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurden beschrieben und bewertet. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden erläutert.

Im Plangebiet existieren keine europäischen und nationalen Schutzgebiete. Landesplanerische-, raumordnerische- und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben fanden Eingang in die Planung. 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. Weder seltene noch zu schützende Artenvorkommen sind bekannt.

Für die **Schutzgüter Klima, Boden, Wasser sowie Flora und Fauna** werden folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

Soweit Flächen nicht als Wege- und Stellplatzflächen benötigt werden, soll durch entsprechende Begrünung der Versiegelung entgegengewirkt werden. Weiterhin trägt die Begrünung neben der Verbesserung des Kleinklimas auch zur Grundwasserneubildung bei. Das Niederschlagswasser kann hier großflächig versickert werden. Im Bereich der Eingrünung kann sich der Boden naturnah weiterentwickeln. Ferner wird ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna und damit zur Förderung der Artenvielfalt geleistet.

Relevante Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die **Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter** werden über die Festsetzung von Emissionskontingenten zur Begrenzung für betriebsbedingte Lärmentwicklung getroffen. Durch baugestalterische Festsetzungen integriert sich die Planung ins Landschaftsbild. Es wird ein Anschluss an die bestehende Bebauung geschaffen. Dies sorgt in Verbindung mit den bestehenden und neu ausgewiesenen Bauflächen für eine harmonische Weiterentwicklung der Gemeinde Ingried.

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.

Im Zuge der Umwandlung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen in gewerbliche Bauflächen werden Eingriffe getätigt die es auszugleichen gilt. Insgesamt sind die Auswirkungen des Bebauungsplans von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Es sind keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten. 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.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und in Verbindung mit den Vermeidungsmaßnahmen wurde für das gesamte Vorhaben ein Ausgleichsbedarf von 1.803 qm ermittelt. Die Ausgleichsfläche für den zu erwartenden Eingriff beträgt 1.811 qm. Insgesamt rechtfertigen die Lage und der geringe ökologische Wert der Fläche die Ausweisung von Mischgebietsflächen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden insgesamt 15 Stellen beteiligt. Es wurden 9 Stellungnahmen abgegeben, davon 3 ohne Äußerung bzw. ohne Einwände gegen die Planung. Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft und durch zeichnerische Darstellungen in der Planzeichnung und textliche Änderungen der Begründung ergänzt.

Die Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wurden dahingehend berücksichtigt, dass in den Festsetzungen zur technischen Infrastruktur darauf aufmerksam gemacht wird, dass das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend flächenhaft versickert werden soll. Sollte eine Versickerung über die bewachsene Bodenschicht nicht möglich sein, wird das anfallende Niederschlagswasser dem Regenkanal zugeführt werden. Weiterhin wurden die Hinweise des Bebauungsplans dahingehend ergänzt, dass auf die Mitteilungspflicht beim Auffinden von Altlasten oder Bodenveränderungen hingewiesen wird.

Ferner wurde den Forderungen nachgekommen, darauf zu achten, keine tiefwurzelnde Bepflanzung im Wasserschutzgebiet vorzunehmen. Der Punkt „Pflanzbindungen“ wurde entsprechend angepasst.

Den Anregungen des FB Bauamt wurde entsprechend nachgekommen. Dabei handelt es sich um:

- Korrektur der Festsetzung II+D in WH 6,0 m, da nur die Zahl der Vollgeschosse nicht aber die Art ihrer Ausführung festgesetzt werden kann.
- Ferner werden die Unzulässigkeiten bestimmter Nutzungen explizit aufgeführt und Ausnahmen nur abweichend von den gesetzlichen Regelungen bestimmt.
- Ergänzung bezüglich des Umgangs mit Garagen, dahingehend, dass auch diese nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Der FB Naturschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau merkte an, dass die mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ festgesetzte öffentliche Grünfläche bei einer Größe von 6x16 m diese Aufgabe nicht wird erfüllen können. Gleiches gelte für den schmalen Grünstreifen auf der Westseite. Der Hinweis wurde dahingehend aufgegriffen, dass die Zweckbestimmungen der Grünflächen entfallen und beide Flächen als „öffentliche Grünflächen“ ausgewiesen werden.

Der FB Städtebau regt an, dass zur besseren Einschätzbarkeit und Bestimmtheit der Festsetzungen die erforderlichen Angaben zur Höhenlage in den Bebauungsplan einzutragen sind. Der Hinweis wurde aufgegriffen, die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst. Ferner entfällt aufgrund der Anregungen des FB Städtebaus die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von 25% aus den textlichen Festsetzungen. Auch wurden die Festsetzungen dahingehend abgeändert, dass nur unversiegelte Zufahrten aus der Anrechenbarkeit der GRZ entfallen und die GRZ des MD 1 entsprechend der anderen Teilbereiche auf 0,6 erhöht wurde. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde ergänzt.

Den Anregungen des FB Technischer Umweltschutz wurde dahingehend nachgekommen, dass die der Straße zugewandten Baugrenzen, analog der einzuhaltenden Orientierungswerte, auf 10 m bzw. 15 m Abstand zur Straßenmitte verschoben werden. Dieser Hinweis ergeht auch vom Staatlichen Bauamt Weilheim. Zusätzlich wurden die erforderlichen Grundrissorientierungen für das MD 6 unter „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ und der Begründung ergänzt.

Auch der FB Technischer Umweltschutz weist darauf hin, dass die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen konkret aufgeführt werden sollte. Dem Einwand wurde nachgekommen.

Vom Staatlichen Bauamt Kempten ergeht der Hinweis, dass außerhalb der zur Erschließung der Kreisstraße bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bauliche Anlagen in einer Entfernung von 15 m zum Fahrbahnrand, nicht errichtet werden dürfen. Die entsprechenden Anbauverbotszonen sind, ebenso wie die straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen im Bauleitplan darzustellen. Den Einwänden wurde nachgekommen und auch die Sichtfelder im Bereich der geplanten Einmündung ergänzt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden insgesamt 15 Stellen beteiligt. 9 Stellungnahmen wurden abgegeben, davon 3 ohne Äußerung bzw. ohne Einwände gegen die Planung.

Der Forderung des Landratsamtes Weilheim-Schongau, die Pflanzliste für verbindlich zu erklären wurde nachgekommen; die Pflanzliste in die textlichen Festsetzungen übernommen.

5. Prüfung anderweitiger 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.

Gemeinde Ingenried - 9. SEP. 2010


Fichtl
Bürgermeister

