

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „ERBENSCHWANG WEST“**

## **GEMEINDE INGENRIED**

### **GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB**

#### **1. Anlass, Bedarf**

Planungsanlass ist der Bedarf nach verfügbaren Wohnbauflächen, die derzeit an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen. Gleichzeitig soll die in diesem Bereich gültige Ortsabrundungssatzung durch einen qualifizierten Bebauungsplan ersetzt werden.

#### **2. Lage, Größe**

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Erbenschwang. Im Osten und Süden grenzen zum Teil landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnhäuser an den Geltungsbereich, im Süden quert die B 472 das Planungsgebiet. Ansonsten wird das Planungsgebiet durch intensiv genutzte, landwirtschaftliche Grünflächen umrahmt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 1535, 1868/4, 1868/6, 1868/7, 1868/8, 1868/9, 1868/10, 1868/11, 1869/3, 1869/4, 1869/5, 1872 sowie Teilflächen der Flur-Nummern 1864, 1868, 1869, 1870, 1871, 1873 der Gemarkung Erbenschwang und weist rund 2,43 ha auf.

#### **3. Planungsrechtliche Situation**

Die übergeordneten Planungsvorgaben u.a. aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Oberland (Region 17) sind dem aktuellen Flächennutzungsplan Ingenried in der Fassung vom 16.02.2000, ergänzt am 07.06.2000 und 14.08.2000 zu entnehmen.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.10.2003 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplans Ingenried beschlossen. Die vorgenommenen Änderungen betreffen nicht den Bereich Erbenschwang, somit ist die mit Bescheid vom 04.12.2000 des Landratsamtes Weilheim/Schongau genehmigte Planfassung maßgebend für dieses Bebauungsplansverfahren. Die gewählten Festsetzungen wurden entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans getroffen, lediglich die Wohnbaufläche im

Westen überschreitet um max. 20m nach Norden die Darstellung des FNP. Da die Bebauung auf dieser Fläche jedoch nicht über die Kante der östlich bestehenden Bebauung hinausgeht und die Darstellung des FNP nur geringfügig überschritten wird, entspricht diese Planung immer noch der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ingenried. Aus formalen Gründen soll diese geringfügige Abweichung bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

#### **4. Bestand, derzeitige Nutzung**

Der östliche Teil des Planungsgebietes ist bereits in den letzten Jahren mit einer Wohnbebauung auf Grundlage der Ortsabrundungssatzung „Erbenschwang West“ bebaut worden. Die Gebäude sind vorwiegend zweigeschossig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss untergebracht ist. Die Fassaden sind hell verputzt oder aus Holz, die Dacheindeckungen sind ziegelrot. Der in Ost-West-Richtung verlaufende, private Erschließungsweg ist lediglich geschottert. Da die Bebauung erst vor einigen Jahren entstanden ist, sind noch keine planungsrelevanten Gehölze auf dieser Fläche vorzufinden, eine junge Begrünung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen, sowie Obstbaumpflanzungen sind bereits vorzufinden. Die zwei östlichen Grundstücke neben der bestehenden Wohnbebauung werden noch als Grünland genutzt. Hier befindet sich auch eine alte Wasserreserve mit Löschwasseranschluss.

Ganz im Osten Richtung Ortsmitte befindet sich eine voll bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle.

Westlich und südlich der bestehenden Bebauung wird das Planungsgebiet derzeit als Intensivgrünland genutzt. Auch hier sind keine planungsrelevanten Gehölze vorhanden. Der westliche Anschluss Erbenschwangs an die Bundesstraße verläuft von Ost nach West durch den Geltungsbereich. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraße ist bereits asphaltiert, westlich davon steht eine Trafostation.

Insgesamt ist das Planungsgebiet im Gegensatz zur gesamten Ingenrieder Flur nur mäßig bewegt und fällt dabei in unterschiedliche Richtungen. Durch die Baulanderschließung werden z.T. landwirtschaftliche Flächen ihrer Nutzung entzogen. Die davon betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden in ihrer Ausübung nicht gefährdet.

## 5. Planung

### Flächenbilanz

Planungsgebiet:	2,433 ha	<b>100,0 %</b>
Verkehrsflächen:	0,384 ha	<b>15,8 %</b>
davon:		
Straßen	0,372 qm	15,3 %
Straßenbegleitgrün	0,012 ha	0,5 %
Baugrundstücke:	1,403 ha	<b>57,6 %</b>
davon:		
Wohnbauflächen Bestand	0,550 ha	22,6 %
Wohnbauflächen Planung	0,307 ha	12,6 %
Dorfgebiet Bestand	0,336 ha	13,8 %
Dorfgebiet Planung	0,210 ha	8,6 %
davon:		
private Grünfläche	0,095 ha	4,0 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,646 ha	<b>26,6 %</b>
davon:		
Lärmschutzwall	0,122 ha	5,0 %

### Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wurden Anlagen der Verwaltung, Gartenbau-betriebe und Tankstellen ausgeschlossen, im Dorfgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, um die Wohnnutzung nicht zu stören und um nicht unnötigen Verkehr in das Gebiet zu ziehen.

Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird für die Gebiete WA 1, WA 2, MD 1 und MD 2 mit drei Wohnungen als Höchstgrenze festgesetzt, um eine dorfverträgliche Verdichtung zu ermöglichen und die Versiegelungen für notwendige Stellplätze im Rahmen zu halten.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Gebieten WA 1, WA 2, MD 1 und MD 2 auf zwei als Höchstgrenze beschränkt. Dies soll dem Bauherrn bei der Wahl der Anzahl der Geschosse die Freiheit ermöglichen, zwischen ein oder zwei Vollgeschossen zu wählen. Für das Gebiet MD 3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei als Höchstmaß beschränkt.

Um die Höhenentwicklung in einem verträglichen Maß zu halten, wurde die maximale Wandhöhe für die Gebiete WA 1, WA 2 und MD 1 auf 4,80m begrenzt. Für das Gebiet MD 2 wurden die Wandhöhe auf 3,30m festgesetzt, da dieses Grundstück besonders exponiert liegt und die Bebauung nicht wesentlich über die umliegende Bebauung hinausragen soll. Aufgrund der hängigen Lage im Bereich MD 2 wird hier auch die Nutzung des

Kellergeschosses als Vollgeschoss möglich, so dass für den Bauherrn durch die Begrenzung der Wandhöhe kein Nachteil entsteht. Um die Flächenversiegelung gering zu halten, wird die maximale Grundflächenzahl für das Wohngebiet und die Dorfgebiete mit 0,3 festgesetzt und eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zugelassen. Lediglich für das bestehende Gebiet der bewirtschafteten Hofstelle (MD 3) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen.

#### Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude mittels der Festsetzung der Firstrichtung orientiert sich am Bestand und am Verlauf der vorhandenen Straßen. Die Ost-West Ausrichtung ermöglicht auch die Nutzung der Solarenergie. Ein gefälliges Siedlungsgesamtbild am Ortsrand ergibt sich bei einer weiteren Abrundung dieser Wohnbauflächen nach Westen (siehe städtebauliches Konzept, Anlage 1 zur Begründung).

#### Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab:

- ein Mindestmaß an ortsbildverträglicher Gestaltung der Garagen festzuschreiben,
- einen Stellplatz vor den Garagen sicherzustellen,
- die Versiegelung zu begrenzen,
- die Höhenentwicklung zu steuern.

Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen verlegt (Rasenfugensteine) und ähnliche versickerungsoffene Beläge sind im Bereich der Stellplätze gefordert.

#### Gestaltung der Gebäude

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude soll dem Gedanken des landschaftsgebundenen und ortstypischen Bauens Rechnung getragen werden und eine möglichst ruhige Dachlandschaft entstehen.

Für die Gebiete MD 1 und MD 2 wird aufgrund der erhöhten Lage die Dachneigung gering gehalten.

#### Straßenraumgestaltung, Einfriedungen

Als Einfriedungen zur Straßenseite werden Holzzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1 m festgesetzt, um eine einheitlichere Gestaltung des Straßenraumes zu erzielen und gleichzeitig Gestaltungsvariationen für die Bauherren offen zu lassen.

Festsetzungen zu den rückwärtigen Einfriedungen werden nicht getroffen, da hier der tatsächliche Vollzug der Satzung kaum zu kontrollieren und durchzusetzen ist. Es wird jedoch dem Bauherren dringend empfohlen, auf Mauern, Stützmauern, Einfriedungen mit Sockel und auf blickdichte Schnitthecken (z.B. Formhecken aus Nadelgehölzen) zu verzichten.

### Aufschüttungen und Abgrabungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, die darauf hinzielen, das bestehende Gelände weitestgehend zu erhalten. Insbesondere in den Randbereichen darf das natürliche Gelände nicht verändert werden.

Abgrabungen im Bereich der Kellerlichtschächte werden nur in einem festgesetzten Maß zugelassen, somit wird den Bauherrn eine bessere Nutzung des Kellergeschosses ermöglicht, ohne zu stark in das vorhandene Gelände einzugreifen. Die Nutzung des Kellergeschosses als Vollgeschoss wird nur im Bereich MD 2 aufgrund der topografischen Lage zugelassen.

Die Auswirkungen auf den Boden / Bodenhaushalt sollen durch diese Festsetzungen minimiert werden.

### Grünordnung, Gestaltung der Freiflächen

Die festgesetzten Baumstandorte auf den Privatgrundstücken zur Seite der Erschließungsstraßen dienen als raumwirksame Bepflanzung und Gestaltung des Straßenraumes und sind dem dorftypischen Haus- und Hofbaum nachempfunden.

Die Ortsrandeingrünung soll einen orts- und landschaftsbildverträglichen Übergang von der Siedlung zur freien Feldflur gewährleisten und dem Baugebiet einen „grünen Rahmen“ geben. Bei einer späteren Fortführung des Gesamtkonzeptes (siehe Anlage 1) dient die jetzige Ortsrandeingrünung zur Durchgrünung der Siedlung.

Von einer Ausweisung der Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche wurde abgesehen, da ein auf die Gemeinde zukommender, unverhältnismäßig hoher Pflegeaufwand vermieden werden soll. Gleichzeitig soll eine Nutzung und Pflege dieser Flächen durch die angrenzenden Bewohner ermöglicht werden.

Die in der Planzeichnung enthaltenen Pflanzgebote werden unter den Hinweisen durch eine Artenliste ergänzt, um eine standort- und landschaftsbezogene Begrünung des Baugebietes herbeizuführen.

Am Ortsrand wurden bewusst für die Baumstandorte nur Obstbäume und Sträucher gewählt, um Konflikte aufgrund zu hoher Gehölze mit der angrenzenden Landwirtschaft zu vermeiden.

Bei der Auswahl der standorttypischen und einheimischen Gehölze für die festgesetzten Anpflanzungen wird die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial empfohlen.

### Regenwasserversickerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zu Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zu versickern. Bei ungeeigneten Bodenverhältnissen ist ein Sickerschacht mit einem Überlauf an die gemeindliche Kanalisation zu bauen.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers zur häuslichen Weiterverwendung ist ebenfalls möglich.

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

Für die bereits bebauten Bereiche ist kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf zu ermitteln, da die Grundstücke gemäß Ortsabrundungssatzung bebaut wurden und durch den neuen Bebauungsplan das Baurecht auf diesen Grundstücken nicht nennenswert erweitert wurde.

Durch die neue Bebauung des Gebietes werden z.T. intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Es ist daher der Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu überprüfen.

Der Eingriff wird in Anlehnung an die vereinfachte Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen bewertet. Das Dorfgebiet kann vom Charakter her als Wohngebiet angesehen werden, da bezüglich des Versiegelungsgrades und der Nutzungsintensität keine Wohngebiets unverträglich Nutzung zu erwarten ist. Folgende Faktoren bestimmen den Eingriff:

- Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.
- Die GRZ wird auf max. 0,3 beschränkt.
- Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden.
- Innerhalb der neuen Bauflächen liegen nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Wertvolle Biotope oder Gehölze sind nicht vorzufinden.
- Es werden durch die grünordnerischen Festsetzungen geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung vorgesehen.
- Der Versiegelungsgrad wird durch die getroffenen Festsetzungen begrenzt.
- Das Schutzgut Wasser wird nicht beeinträchtigt, eine Versickerung des Regenwassers ist vorgeschrieben.
- Das Schutzgut Luft und Klima wird nicht beeinträchtigt.
- Die Bauflächen grenzen an eine bestehende Bebauung an. Die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde sieht in diesem Ortsbereich den Schwerpunkt ihrer Siedlungsentwicklung für Erbenschwang.
- Die Einbindung in die Landschaft wird durch die grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet.

Die Festsetzungen für die Wohnbebauung und die Grünordnung sind bereits im Hinblick auf eine wirksame Vermeidung getroffen worden, so dass davon ausgegangen wird, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

Erschließung

Die im Plan dargestellt öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen sind bereits alle vorhanden. Im Zuge der Ausweitung des Baulandes soll nach dem Bau der Kanalisation die Nord-Süd-Erschließung ausgebaut werden, die Randbereiche sollen dabei lediglich mit Schotterrasen befestigt werden.

Die Anschlussstraße an die B 472 ist bereits ausreichend ausgebaut.

Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird so an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ingenried angeschlossen, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen wird in eigener Zuständigkeit vorgenommen

Der Anschluss des Planungsgebietes an die gemeindliche Kanalisation ist für die kommenden Jahre fest eingeplant. Bis zur Verwirklichung der Kanalisation muss jeder Eigentümer, wie schon bei der vorhandenen Bebauung, sein häusliches Schmutzwasser ordnungsgemäß auf seinem Grundstück klären und entsorgen.

Die Niederschlagswasser sollen bei geeigneter Bodenbeschaffenheit versickert werden, um eine weitere Belastung der Vorflut soweit als möglich zu vermeiden. Straßenabwässer und Regenwasser-Sickerschacht-Überläufe werden dem Regenwasserkanal zugeführt (Trennsystem).

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW mittels Erdkabel.

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

**6. Immissionsschutz**

Bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurde für den Bebauungsplanbereich eine schalltechnische Untersuchung (Tecum – Ingenieurbüro für Umwelttechnik vom 31.07.2000) angefertigt. In dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass mit einem ca. 170 m langen, 3 m hohen Lärmschutzwall entlang der B 472 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beinahe eingehalten werden, sofern das südlichste Wohngebäude einen Mindestabstand von 15 m zur Ortsstraße besitzt. Im Bebauungsplan ist der notwendige Wall jedoch kürzer und die Baugrenze zur Ortsstraße zu weit südlich festgesetzt.

Aus folgenden Gründen hat die Gemeinde diese abweichenden Festsetzungen beschlossen:

Der Lärmschutzwall wird nicht auf der ganzen Länge festgesetzt, da das Flurstück Nr. 1873 hierfür nicht zur Verfügung steht. Auch kann ein Mindestabstand der südlichsten Baugrenze zur Ortsstraße vom 15m aufgrund der Grundstückszuschnitte nicht eingehalten werden. Stattdessen werden

passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Grundrissorientierungen festgesetzt, um diesen Mangel auszugleichen. Die Festsetzungen der Grundrissorientierung erfolgen in Anlehnung an die schalltechnische Untersuchung der Firma Tecum – Ingenieurbüro für Umwelttechnik vom 31.07.2000.

Zwar kann mit den festgesetzten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 tags wie nachts an den südlichen Bauparzellen nicht garantiert werden. Jedoch kann von einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV ausgegangen werden, da diese gemäß der schalltechnischen Untersuchung am südlichen Rand der Wohnbaufläche auch ohne jeglichen Lärmschutz nur nachts geringfügig überschritten wurden und tags eingehalten werden konnten.

Gemäß dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat sich die Gemeinde trotz der fehlenden 30m Lärmschutzwall für die Wohnbebauung entschieden. Ein Ankauf der derzeit nicht verfügbaren Flächen steht nicht im Verhältnis zu der nur geringfügigen Verbesserung des Lärmschutzes. Als Ausgleich greift die Gemeinde auf die Festsetzung des passiven Lärmschutzes zurück, damit werden so weit wie möglich die nachteiligen Auswirkungen vermieden.

Zum Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und Abwägungsgebot verweist die Gemeinde auch auf den Kommentar zum BauGB von Ernst, Zinkhahn und Bielenberg, 1. Kapitel, 1. Teil, Randnummer 227, September 2000: „(...) Ausgehend von der Funktion des Abwägungsgebots, unter maßgeblicher Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes einen Interessenausgleich herbeizuführen, folgt, dass in diesem Sinne „soweit wie möglich“ nachteilige Auswirkungen vermieden werden sollen, dass aber auch bei entgegenstehenden Belangen und planerischen Zielen in einem bestimmten Maße die Belange des Immissionsschutzes zurücktreten dürfen.“

Auch in der schalltechnischen Untersuchung der Firma Tecum wird unter 4. Beurteilungsgrundlagen auf folgendes hingewiesen: „Grundsätzlich ist in der Bauleitplanung die Einhaltung der Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 anzustreben. Allerdings ist ein gewisser Abwägungsspielraum insbesondere bei vorhandenen Verkehrswegen oder vorhandener Bebauung gegeben. Der Abwägungsspielraum sollte aber grundsätzlich bei Neuplanungen nach oben durch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV begrenzt werden.“



## 7. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden wie folgt abgeschätzt:

Straßenbau	
inkl. Beleuchtung, Straßenbegleitgrün	35.000 €
Trinkwasseranschluss (Hausanschluss):	4.500 €
Schmutzwasserkanal (Rohre + Hausanschluss):	42.500 €
Regenwasserkanal (Hausanschluss):	42.500 €
gesamt netto	124.500 €
+ 16 % MwSt.	19.920 €
gesamt brutto	144.420 €

Soweit diese Erschließungskosten nicht durch Erschließungsbeiträge bzw. Entwässerungssatzungen gedeckt werden, sind die Kosten im Haushalt der Gemeinde Ingenried gesichert.

## 8. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

## 9. Verwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind nicht erforderlich. Die ersten Baumaßnahmen sind für das Frühjahr 2004 vorgesehen.

### Verfasser

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ingenried

Babenhausen, den 18.12.2003



(Peter Kern, Architekt)

**Architekturbüro Kern**  
Fürst-Fugger-Straße 3  
87727 Babenhausen  
Tel.: 08333/9217-0  
Fax: 08333/9217-20