

Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehem. Bahnhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Ingenried verfügt über einen rechtsgültig genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000. Dieser wurde im förmlichen Verfahren bisher fünfmal (2003, 2004, 2010, 2011, 2014) geändert.

Der Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes (gewerbliche Baufläche zu gemischter Baufläche) nachträglich angepasst. Dies wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht. Die Ziele der verstärkten Erschließung und die Wahrung des jeweiligen charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes wurden berücksichtigt. Die Gemeinde Ingenried zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zum „Allgemeinen Ländlichen Raum“.

Das Planungsgebiet liegt am ehemaligen Bahnhof im Ortsteil „Am Bahnhof“ nördlich von Ingenried an der Gemeindegrenze Ingenried/Schwabsoien. Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Flurnummern 903, 904/8, 904/9 und 904/10 mit einer Größe von ca. 0,52 ha.

Der Änderungsbereich ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehem. Bahnhof“ - 2. Änderung und Erweiterung (rechtsgültig seit 02.07.2010) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Anlass und Zweck der Planung

Nachdem aufgrund mangelnder Nachfrage nach Gewerbeflächen in diesem Bereich eine Gewerbenutzung seit der Bebauungsaufstellung 1982 nicht vollumfänglich realisiert werden konnte, ist es Ziel und Zweck dieser 3. Änderung, die planungsrechtliche Grundlage für die Grundstückseigentümerin zur Schaffung von Wohnraum sowie Wohnraum mit Gewerbe auf den Flurnummern 903 und 904/10, Gemarkung Ingenried, zu realisieren.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind nur ausnahmsweise zulässig.

Demnach war es notwendig, die Art der baulichen Nutzung für diesen Geltungsbereich anzupassen.

Der Gemeinderat Ingenried hat in seiner Sitzung am 11.12.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehem. Bahnhof“ beschlossen und den Entwurf, in der Fassung vom 11.12.2013, für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gebilligt. In diesem Verfahren wurden Einwände des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, vorgebracht. Der Gemeinderat hat diese Einwände in seiner Sitzung am 30.07.2014 behandelt und gewürdigt sowie ein weiteres Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Demzufolge wurde die Planzeichnung geändert. Der Entwurf der 3. Änderung, in der Fassung vom 30.07.2014, wurde vom Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt erarbeitet und vom Gemeinderat gebilligt.

Geplante bauliche Nutzung im Änderungsbereich

Die 3. Änderung beinhaltet in diesem Geltungsbereich die Überplanung des Bestandes mit Nachverdichtung und damit verbunden die Änderung der Art der baulichen Nutzung gemäß der Baunutzungsverordnung von Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO) in Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO). Im Mischgebiet wird die unterschiedliche Nutzung in „nur gewerbliche Nutzung zulässig“ (Gewerbe = Bereich A) und „Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung zulässig“ (Wohnen und Gewerbe = Bereich B) im Verhältnis von 60/40 abgegrenzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; die Errichtung eines Wohnhauses ist allgemein zulässig, die Festsetzungen für das Mischgebiet sind einzuhalten.

Die übrigen Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Beschleunigtes Verfahren

Da durch die vorgenannten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll diese 3. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nur die Handwerkskammer, die Industrie- und Handelskammer und das Landratsamt betroffen. Diese Stellen werden von der 3. Änderung informiert und beteiligt. Dies soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Es wird hingewiesen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets hierdurch nicht beeinträchtigt wird und somit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst wird.

Aufgestellt:
Altenstadt, 03.12.2014

Ingenried, 03.12.2014

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
ALTENSTADT

GEMEINDE INGENRIED


Seidl
Bauamtsleiter




Fichtl
Bürgermeister



Zusammenstellung für BBP Ingenried - Bahnhof Rückhalteräume pro Fläche						
			Rückhaltevolumen realisierbar durch			
Fläche befestigt [m ²]	Fläche undurchlässig [m ²]	erforderliches Rückhaltevolumen [m ³]	Schacht DN 1000	Schacht DN 1500	Schacht DN 2000	Sonder- bauwerk
			erforderliche Höhe [m]			
120	100	0,9	1,1	0,5	0,3	
235	200	2,9	3,7	1,7	0,9	
350	300	5,7		3,2	1,8	
470	400	9,2		5,2	2,9	
590	500	13,0			4,1	
710	600	16,9			5,4	
830	700	20,9				x
950	800	25,0				x
1060	900	29,3				x
1180	1000	33,8				x
1250	1100	38,5				x
1420	1200	43,4				x
1530	1300	48,3				x
1650	1400	53,5				x
Bemessungsgrundlagen						
mittlerer Abflussbeiwert: 0,85						
Überschreitungshäufigkeit: 0,2/a (alle 5 Jahre)						
Drosselabfluss: 1,5 l/s						
Zuschlagsfaktor: 1,15 (Risikomaß mittel)						