

2. Begründung zum Bebauungsplan

2.1 Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und § 2a BauGB
erstellt am 10.02.2010.

1.0 ANLASS UND BEDARF

Innerhalb des Bereiches der Bebauungsplanänderung steht eine Fläche zur Verfügung, die für eine kurzfristige Wohnbaulanderschließung herangezogen werden soll. Des Weiteren wird eine Fläche für ortsansässige Gewerbetreibende benötigt, die derzeit keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten haben, und auf geeignete Neubaugrundstücke angewiesen sind.

Um den Erhalt des Mischgebietscharakters zu gewährleisten, werden für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 417/25 Festsetzungen getroffen, die das Gebiet zonieren und somit eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicherstellen.

Die Änderung des Bebauungsplans stellt somit sowohl für die Wohnbedarfsdeckung als auch für die Bedarfsdeckung des einheimischen Gewerbes ein wesentliches Element der gemeindlichen Entwicklung dar und sichert die Eigenart des Mischgebietes.

2.0 LAGE UND GRÖÖE

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Ingenried östlich der Steingadener Straße. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 417/25 der Gemarkung Ingenried. Die Fläche der Bebauungsplanänderung umfasst 0,162 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 6. Änderung des Bebauungsplan „Ingenried - Ost I“ 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 den Planungsraum Mischgebietsflächen vor. Damit entspricht der Bebauungsplan bei Inkrafttreten der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ingenried.



Darstellung im FNP und Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab

Geltendes Planungsrecht

Für die an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiete gilt der Bebauungsplan „Ingenried Ost I“. Dieser schuf die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbebebauung und eine städtebaulich geordnete Entwicklung. Der Bebauungsplan gilt unverändert fort, solange die 6. Änderung des Bebauungsplanes nichts anderes bestimmt.

4.0 BESTAND UND DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung grenzt im Westen an die Steingadener Straße mit dahinterliegender Mehrzweckhalle und dazugehörigem Parkplatz sowie einer Wertstoffsammelstelle. Im Norden, Osten und Süden schließt das Areal an einen bebauten Bereich an, der durch eine Mischung von Wohngebäuden und Handwerkerbetrieben bzw. Gewerbebetrieben gekennzeichnet ist.

Das Plangebiet selber ist derzeit nicht bebaut, wurde jedoch ehemals als Grünfläche landwirtschaftlich genutzt.

5.0 PLANUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet weist eine Nutzung als gemischte Baufläche (MI) aus. Um das geplante Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich abzusichern, ist der Planbereich zoniert. Diese Zonierung ist möglich, da das Mischungsverhältnis im Gesamtzusammenhang mit den umliegenden Bereichen bestehen bleibt. Als Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung ist im nördlichen Bereich (MI 4) Wohnnutzung vorgesehen. Im südlichen Bereich ist die Unterbringung eines Gewerbebetriebes vorgesehen, da hier bereits durch die Mehrzweckhalle und einen bestehenden Betrieb, eine gewisse Immissionsbelastung vorhanden ist.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ingenried Ost I“ geringfügig abgeändert. Die Wandhöhe wird in beiden Teilbereichen mit max. 4,8 m festgelegt, die Grundflächenzahl des MI 4 mit 0,28 und die im MI 5 mit 0,5. Diese Festsetzungen entsprechen der Dichte der geplanten Nutzungsstruktur.

Die Festsetzungen bezüglich der Zahl der Wohnungen beziehen sich auf das Bestreben, zur Erhaltung des Baugebietes und der innerörtlichen Dorfstruktur, Appartementhäuser insbesondere mit Zweitwohnungen, dadurch zu verhindern, dass die Zahl der Wohnungen beschränkt wird.

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 bleiben kann.

Die Höhenlage ist nach dem gültigen Höhenplan der Gemeinde Ingenried festzusetzen. Der Höhenplan ist von der Gemeinde rechtzeitig vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erstellen.

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

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

Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

Auf die Ver- und Entsorgung wirkt sich die 6. Änderung nicht aus. Alle notwendigen Anlagen und Einrichtungen sind vorhanden und müssen lediglich grundstücksbezogen angeschlossen werden.

Auch die verkehrliche Erschließung ist ausreichend gewährleistet.

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 Naturhaushaltes 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.

Der Änderungsbereich ist in der verbindlichen Bauleitplanung bereits als Bauland festgesetzt. Die bisher bereits geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Grundsatz unverändert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass durch die 6. Änderung keine erheblichen – und damit ausgleichspflichtigen - Veränderungen hinsichtlich der Bodenversiegelung ausgelöst werden.

Auch hinsichtlich der weiteren Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima, Luft, Landschaftsbild und Wasserhaushalt ergeben sich aus der 6. Änderung keine wesentlichen Veränderungen, die zu zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffen führen würden.

6.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Angrenzend an den westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 106 die Mehrzweckhalle der Gemeinde Ingenried mit dem dazugehörigen Parkplatz und der Wertstoffsammelstelle. Entsprechend den Untersuchungen eines von der Gemeinde Ingenried in Auftrag gegebenen Schallgutachtens kann es durch den Betrieb der Mehrzweckhalle und den seltenen Festveranstaltungen in der Halle (max. 10 Großveranstaltungen im Jahr mit einer über 22:00 Uhr hinausreichenden Belegung) insbesondere durch die Parkplatznutzung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes von 45 dB(A) in den Nachtstunden kommen. Bei den Festveranstaltungen werden jedoch die für die seltenen Ereignisse zulässigen Beurteilungspegel von 55 dB(A) in der lautesten Nachtstunde überschritten.

Um ein erträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, wurden Festsetzungen zur Grundrissorientierung von Wohngebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Der Gemeinde entstehen aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

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).

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 sind nur Satteldächer zulässig. Diese müssen eine Dachneigung zwischen 35° und 40° aufweisen.
- (2) Abweichungen bis zu 5° von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig, sofern durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Dachneigung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist oder eine Dachbegrünung vorgesehen ist.
- (3) Für Nebengebäude und Garagen sind Satteldächer 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 oder mit einer Dachbegrünung zu versehen. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.
- (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 0,5 m bis 1,2 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.

Außenwandgestaltung

- (1) Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden zulässig. Ausnahmsweise sind Gebäude in Holzbauweise und mit Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser

- (1) Doppelhäuser sind in Gestaltung, Dachneigung und Materialwahl einheitlich auszuführen.

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 Einfriedung 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 gültigen 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.

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**5.5.10**.....



kern.
architekten

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