

## **Begründung zum Bebauungsplan "Ingenried Ost I" - Gemeinde Ingenried gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1. Anlaß, Bedarf**

Innerhalb des aufzustellenden Bebauungsplanes stehen derzeit die einzigen Flächen zur Verfügung, die für eine kurzfristige Wohnbaulanderschließung zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung herangezogen werden können. Insgesamt haben sich 10 heimische Bauwerber um einen Bauplatz beworben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher zum Abbau bestehender Engpässe auf dem Wohnungsmarkt in Ingenried dringend erforderlich.

Des Weiteren werden Grundstücke für ortsansässige Gewerbetreibende benötigt, die am derzeitigen Standort keine weitere Entwicklungsmöglichkeit haben und auf geeignete Neubaugrundstücke dringend angewiesen sind. Der Bebauungsplan stellt somit sowohl für die Wohnbedarfsdeckung als auch für die Bedarfsdeckung des heimischen Gewerbes ein wesentliches Element der gemeindlichen Entwicklung dar.

### **2. Lage, Größe**

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Ingenried östlich des Birkenweges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 188, 417/11, 416, 299/2, 187/1, 410/4, 410, 188/2 sowie die Grundstücke Flur-Nr. 106, 417/1 und 416/1 Gemarkung Ingenried.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist 2 ha groß.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Ingenried befindet sich innerhalb des Planungsverbandes Region Oberland (17). Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen zur Raumplanung und Landesplanung zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde innerhalb des regionalen Fremdenverkehrsgebietes Pfaffenwinkel.

Da Ingenried keine zentralörtliche Funktion 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 Bayer. Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 08.09.1985 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 bereitzustellen, negative Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild sind so gering wie möglich zu halten.

Die Gemeinde-Ingenried hat einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Bis auf einen schmalen Mischgebietsstreifen an der Birkenstraße und der Mehrzweckhalle als Gemeinbedarfsfläche sind die neu zu erschließenden Baugebiete des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen enthalten. Andererseits hat der Flächennutzungsplan durch die östlich des Birkenweges dargestellten Bauflächen zu erkennen gegeben, daß der Birkenweg nicht als eine endgültige Ortsrandbegrenzung,

wie dies mit Ausnahme der Mehrzweckhalle derzeit der Fall ist, anzusehen ist. Da die Gemeinde aufgrund der Verfügbarkeit von Grundstücken ausschließlich im Osten der Ortslage eine Baulanderschließung für den heimischen Bedarf vornehmen kann, beschloß sie in Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hier eine weitergehende bauliche Entwicklung einzuleiten. Planerische Grundlage für diese Entwicklung ist ein Entwicklungskonzept, das als künftiger Siedlungsschwerpunkt einen langfristigen Entwicklungsspielraum für die Gemeinde aufzeigt. Der vorliegende Bebauungsplan ist als 1. Bauabschnitt aus dem Gesamtkonzept entwickelt. Maßgebend für die Schwerpunktentwicklung im Osten der Ortslage war der Umstand, daß die bereits jetzt deutlich ausgeprägte, in Nord-Südrichtung ausgerichtete, bandartige Siedlungsentwicklung von Ingenried nicht verstärkt werden soll. Vielmehr soll eine kompaktere Siedlungsanordnung angestrebt werden. Ferner werden durch die Baugebieterschließungen keine alten, dörflich geprägten Ortsränder, die die überkommene bäuerliche Siedlungsstruktur nach außen hin repräsentieren, verstellt. Des weiteren kann in immissionsrechtlich günstiger Weise die erforderliche gewerbliche Entwicklung der Gemeinde der vorhandenen Mehrzweckhalle zugeordnet werden.

Es ist vorgesehen, im Zuge des aufzustellenden Landschaftsplanes auch eine Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Das vorliegende Entwicklungskonzept soll dabei in den Flächennutzungsplan eingearbeitet werden. Durch die Einfügung des Bebauungsplanes in den durch das Entwicklungskonzept vorgegebenen ortsplanerischen Rahmen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und eine Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmengesetz gerechtfertigt.

In Ingenried findet derzeit ein Dorferneuerungsverfahren statt, im Rahmen dessen u.a. auch öffentliche Zuschüsse für die Verbesserung des Infrastrukturbestandes gewährt werden. So ist es in Absprache mit der Direktion für Ländliche Entwicklung vorgesehen, die dringend erforderliche Sanierung und gestalterische Aufwertung der Mehrzweckhalle im Rahmen der Dorferneuerung zu fördern. Da nach den geltenden Förderungsrichtlinien eine Förderung nur innerhalb von Gebieten gemäß § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB möglich ist, wurde der Bereich der Mehrzweckhalle von dem Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes ausgeklammert und mit einem einfachen Bebauungsplan überplant. Innerhalb des einfachen Bebauungsplanes gelten nach wie vor die Regelungen des § 34 BauGB. Auf diese Weise ist gewährleistet, daß eine immissionsrechtliche Auseinandersetzung mit der Lärmsituation im Umfeld der Mehrzweckhalle stattfinden kann, ohne die Förderungsfähigkeit der Sanierung der Mehrzweckhalle in Frage zu stellen.

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

Der Planungsbereich grenzt im Westen an einen bebauten Bereich, der durch eine Mischung von Wohngebäuden und Handwerkerbetrieben bzw. Gewerbebetrieben gekennzeichnet ist. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich die Mehrzweckhalle mit dazugehörigem Parkplatz sowie eine Wertstoffsammelstelle.

Die für die Baulanderschließung vorgesehenen Flächen werden als Grünlandflächen derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Baulanderschließung werden landwirtschaftliche Flächen ihrer Nutzung entzogen. Die davon betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden in ihrer Ausübung nicht gefährdet. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um 3,0 m.

## **5. Planung**

### **5.1. Art der Nutzung**

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Entwicklungskonzept sieht vorrangig Flächen für Familienhausgrundstücke vor. Lediglich im Umfeld der Mehrzweckhalle ist ein Mischgebiet für die Unterbringung heimischer Gewerbebetriebe vorgesehen. Um das geplante Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich abzusichern, ist der gesamte Planungsbereich als ein Mischgebiet mit unterschiedlichen Zonierungen ausgewiesen. Dementsprechend wird in dem Bereich um die Mehrzweckhalle, die schon jetzt durch den Betrieb der Halle und die Wertstoffsammelstelle für die nähere Umgebung eine gewisse Immissionsbelastung darstellt, die gewerbliche Nutzung konzentriert. Als Übergang zur vorhandenen und in weiteren Bauabschnitten geplanten Wohnbebauung zum künftigen Ortsrand hin ist die Wohnnutzung angeordnet worden (siehe auch Abschnitt Immissionsschutz). Innerhalb des gewerblich genutzten Mischgebietes (MI<sub>1</sub> und MI<sub>3</sub>) sind drei Grundstücke für eine gewerbliche Nutzung und innerhalb der wohngenutzten Mischgebiete (MI<sub>2</sub>) 11 Baugrundstücke für eine freistehende Familienhausbebauung vorgesehen. Dabei soll entsprechend der Bedarfssituation der westlich der Wohnanliegerstraße gelegene Baustreifen der Familienhausbebauung zweigeschossig ausgeführt werden. Dieser zweigeschossige Baustreifen soll in einem späteren Bauabschnitt in südlicher Richtung fortgesetzt werden.

### **5.2. Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Abfallentsorgung**

Östlich der Mehrzweckhalle wurde zusätzlich die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung der Mehrzweckhalle geschaffen. Die Erweiterung umfaßt ausschließlich Nebennutz- und Lagerflächen. Ein weiterer Stellplatzbedarf wird dadurch nicht ausgelöst. Nordöstlich der Gemeindehalle wurde ein Standort für die gemeindliche Wertstoffsammelstelle als Flächen für Abfallentsorgung festgesetzt.

### **5.3. Verkehr**

Das Baugebiet ist durch die Birkenstraße und die Welfenstraße an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Bei der internen Erschließung des Baugebietes wurde auf eine Trennung der Erschließung für den gewerblich genutzten und des wohngenutzten Teiles geachtet. Beide Erschließungsstraßen, die von der nach Altstadt führenden Gemeindeverbindungsstraße abzweigen, sind als Teilstücke zweier Erschließungsschleifen anzusehen, die in südlicher Richtung in die Birkenstraße einmünden. Im Verlauf der östlichen Erschließungsschleife ist ein Quartiersplatz vorgesehen, der als ein verkehrsberuhigendes Element und als raumbildender Identifikationspunkt des Wohnquartiers dienen soll. Nördlich der Mehrzweckhalle ist entsprechend der derzeitigen Nutzung der Parkplatz für die Mehrzweckhalle festgesetzt. Bei der Ausgestaltung des Platzes ist darauf zu achten, daß dieser Freiraum nicht als reine Abstellfläche für Stellplätze erscheint, sondern darüberhinaus als Mehrzweckplatz auch unterschiedlichen Nutzungen zugänglich ist. Darüberhinaus sollte eine Versiegelung des Platzes so gering wie möglich gehalten werden.

### **5.4. Siedlungsbild, Gestaltung der Gebäude und Freiflächen**

Mit den Festsetzungen zu den Firstrichtungen innerhalb des wohngenutzten Baugebietes soll eine raumwirksame Gebäudeanordnung erzielt werden. Die Festsetzungen durch Text enthalten Festsetzungen über die Höhenlage der Gebäude und die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, die darauf hinzielen, daß das bestehende Gelände weitestgehend erhalten bleiben kann. Ferner soll durch Fest-

setzungen 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, sind in Teilen der Planzeichnung Festsetzungen über das Verbot von Einfriedungen aufgenommen worden.

## 5.5. Grünplanung

Wesentliche Elemente der Grünordnung sind der öffentliche Grünstreifen entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Altstadt und die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes. Von einer Ausweisung der Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünstreifen wurde abgesehen, da ein auf die Gemeinde zukommender unverhältnismäßig hoher Pflegeaufwand vermieden werden soll. Gleichzeitig soll eine Nutzung dieser Flächen durch die angrenzenden Bewohner ermöglicht werden. Eine Einzäunung oder auch eine Geländemodellierung dieses Grünstreifens soll jedoch unterbleiben, um die Durchgängigkeit und die "Vermittlerfunktion" im Übergangsbereich zwischen der freien Landschaft und den Familienhausgrundstücken sicherzustellen. Ergänzend hierzu wurde auch ein Grünstreifen als private Grünfläche mit Pflanzgeboten zwischen dem gewerblich genutzten und dem wohngenutzten Baugebiet ausgewiesen, um die gewerbliche Nutzung von der Wohnnutzung abzuschirmen.

Die in der Planzeichnung enthaltenen Pflanzgebote sind durch Artenfestsetzungen ergänzt, um einer standort- und landschaftsbezogenen Begrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

## 6. Immissionsschutz

Im Westen des Bebauungsplanes liegt an der Birkenstraße auf dem Grundstück Flur-Nr. 106 die Mehrzweckhalle der Gemeinde Ingenried mit dem dazugehörigen Parkplatz und der Wertstoffsammelstelle. Westlich der Mehrzweckhalle befindet sich ein Mischgebiet. 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 (maximal 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 seltenen Festveranstaltungen werden jedoch die für die seltenen Ereignisse zulässigen Beurteilungspegel von 55 dB(A) in der lautesten Nachtstunde unterschritten.

Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, wurde eine Abstufung der gewerblichen Nutzung festgesetzt, die von einer reinen gewerblichen Nutzung im Umfeld der Mehrzweckhalle über eine gewerbliche Nutzung mit untergeordneter Wohnnutzung bis zu einer reinen Wohnnutzung reicht (siehe Punkt 4.1. Art der baulichen Nutzung). Ferner wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Grundrißorientierung von Wohngebäuden und zu Lärmschutzmaßnahmen für die Wertstoffsammelstelle aufgenommen (siehe Punkt 4.12. Immissionsschutz).

In Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Bebauungsplanes werden keine Immissionen veranschlagt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung das Maß der auf dem Lande herkömmlichen Geräusche und Gerüche übersteigen würden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zeitweilig Geruchs- und Lärmeinwirkungen auftreten können, die als belästigend empfunden werden können. Da jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirt-

schaftung 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. Versorgung, Entsorgung**

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Ingenried angeschlossen. Die Verlegung der erforderlichen Wasserleitung erfolgt im Zuge des Straßenbaus.

Die anfallenden Abwässer werden der Abwasseranlage der Gesamtgemeinde zugeführt. Die hierzu erforderliche Kanalplanung wird an ein Ingenieurbüro vergeben.

Die Niederschlagswasser sollen bei geeigneter Bodenbeschaffenheit versickert oder auf dem Grundstück errichteten Versickerungsanlagen zugeführt werden, um eine weitere Belastung der Vorflut soweit als möglich zu vermeiden. Straßenabwässer und Regenwasser-Sickerschacht-Überläufe werden dem Regenwasserkanal zugeführt (Trennsystem). Die nötige Planung wird durch das Ing.-Büro Köpf vorgenommen.

Die Stromversorgung der Gebäude erfolgt über Kabelanschluß.

## **8. Erschließungskosten**

Die Kosten für die Straßenerschließung werden überschlägig auf DM 240.000,00 für die Trinkwasserversorgung auf DM 86.000,00 und für die Kanalerschließung auf DM 650.000,00 geschätzt.

## **9. Bodenordnung und Verwirklichung**

Das Bauland ist zum Teil im Besitz der Gemeinde. Die restlichen Flächen sind über ein Ankaufsrecht für die Gemeinde gesichert. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Der Baubeginn für die Erschließungsmaßnahmen ist im Herbst 1997 vorgesehen.

Babenhausen, den 28.02.1997 ergänzt am 13.06.1997 und am 20.10.1997



(i.A. Jirzik)

Architekturbüro Peter Kern  
Fürst-Fugger-Straße 3  
87727 Babenhausen  
Telefon: 08333/9217-0  
Telefax: 08333/9217-20