

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "INGENRIED-OST III" - GEMEINDE INGENRIED - GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

1. Anlaß, Bedarf

Planungsanlaß sind die konkreten Bauabsichten Ingenrieder Bürger, für die an anderer Stelle kein Bauland zur Verfügung steht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher zum Abbau bestehender Engpässe auf dem Wohnungsmarkt in Ingenried dringend erforderlich. Der Bebauungsplan stellt somit für die Wohnbedarfsdeckung ein wesentliches Element der gemeindlichen Entwicklung dar.

2. Lage, Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am Ostrand von Ingenried und grenzt im Süden an das Baugebiet Ingenried-Ost I. Im Westen verläuft die Birkenstraße, im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen mit Grünlandnutzung an.

Der Geltungsbereich des Planteils A umfaßt Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 410/4, 188 und 188/2 der Gemarkung Ingenried.

Die Fläche des Planteils A beträgt 0,54 ha.

Der Planteil B (Ausgleichsfläche) umfaßt Teilflächen des Grundstückes Flur-Nummer 727/2 der Gemarkung Ingenried.

Die Fläche beträgt 0,15 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Ingenried liegt in der Region Oberland (17). Als nächstgelegenes Mittelzentrum wurden in der Neufassung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern vom 01.03.1994 Schongau / Peiting bestimmt. Die Gemeinde liegt gemäß Ziel A II 3.2. im "ländlichen Raum". U.a. gilt für diesen Raum, daß er in seiner Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Dies bezieht sich vor allem auf die Bevölkerungsentwicklung, die Ausstattung mit Arbeitsplätzen und der Höhe der Einkommen. Ingenried hat keine zentralörtliche Funktion. Demnach soll in Ingenried eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung die Deckung des Be-

darfs der Bevölkerung sowie eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung umfassen. Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

In diesem Zusammenhang ist auf die gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 08.08.1985 über die Beachtung der Erfordernisse der Landesplanung bei der Bauleitplanung im Alpen- und Voralpengebiet hinzuweisen, wonach bei der Beurteilung des zulässigen Umfangs einer organischen Entwicklung im Alpen- und Voralpengebiet ein strenger Maßstab anzulegen ist. Bauland soll in den betroffenen Gemeinden durch kommunale Bodenvorratspolitik oder in Anwendung kommunaler Baulandmodelle vorrangig für Einheimische bereitgestellt werden. Darüber hinaus sind besondere Anforderungen bei der strukturellen und gestalterischen Einbindung neuer Siedlungsflächen in das Orts- und Landschaftsbild zu beachten.

Ingenried liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Kempten über Markt Oberdorf, Schongau weiter nach Bad Tölz verläuft. Eine verstärkte Entwicklung im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplätze oder Infrastrukturausstattung läßt sich daraus jedoch nur bedingt ableiten, da eine weitergehende Entwicklung dieser Achse in erster Linie an Orten mit einer zentralörtlichen Funktion stattfinden soll.

3.2 Regionalplan

In Bezug auf die Ortsentwicklung und die Landschaftsplanung sind für Ingenried die im folgenden aufgeführten regionalplanerischen Ziele maßgebend.

- Die Gemeinde liegt im Voralpengebiet in einer abwechslungsreichen, attraktiven und bewegten Landschaft, die wegen ihrer Erholungseignung und Bedeutung für die Fremdenverkehrsfunktion gesichert und vor weiterer Beeinträchtigung geschont werden soll.
- Erhaltung des charakteristischen Landschaftsbildes
- Schonung freier Landschaft (RP 17 BI 1.1)
- Sicherung schutzwürdiger Biotopflächen (RP 17 BI 2.1)
- Erhaltung von Feuchtflächen
- Streuwiesen (RP 17 BI 2.3)

Aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich Beschränkungen für die Ausweisung von Bauland (s. MABI Nr. 19/1985). Dies gilt für Bereiche:

- in denen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt
- in denen die Grenze der ökologischen Belastbarkeit erreicht ist
- in denen durch weiteren Verbrauch von Landschaft die Erholungsfunktion beeinträchtigt wird
- in denen die Gefahr der Zersiedelung besonders gegeben ist.

Generell sollte für Ingenried gelten, daß insbesondere im Hinblick auf die Belastbarkeit der Landschaft und der Erholungsfunktion der Gemeinde eine flächenschonende Entwicklung anzustreben ist. Die künftige Siedlungstätigkeit soll auf den Hauptsiedlungsbereich ausgerichtet und das gewachsene Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Der Zersiedelung der Landschaft ist gerade in Ingenried wegen seiner natürlichen Eigenart der Landschaft (u.a. Topographie) sowie Fremdenverkehrs- und Erholungsfunktion entgegenzuwirken. Bei künftigen Ausweisungen sollen insbesondere ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklungen durch ausreichend Freiflächen vermieden und gliedernde, innerörtliche Grünbereiche erhalten werden (RP 17 BI 2.7). Die überkommene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und nicht durch weitere Siedlungstätigkeit verfälscht werden (>RP 17 BII 1.2). Im Bereich des gewerblichen Siedlungswesens sollen Ausweisungen möglichst in ortsverträglicher Form von Abrundung bzw. Erweiterung bestehender Gewerbegebiete vorgenommen werden. Es soll dabei beachtet werden, daß solche Flächen insbesondere die Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion nicht beeinträchtigen.

Die Gemeinde Ingenried zählt zum regionalen Fremdenverkehrsgebiet Pfaffenwinkel, in dem die Weiterentwicklung der Fremdenverkehrs qualitativ und quantitativ gesichert werden soll (RP 17 BIV 2.6.3).

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ingenried hat einen Flächennutzungsplan, der mit dem Bescheid vom 04.12.2000 des Landratsamtes Weilheim/Schongau genehmigt wurde.

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Weitere Vorgaben des Flächennutzungsplans sind:

- Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Osten von Ingenried
- Ortsrandeingrünung
- Schaffung einer räumlichen Vielfalt
- Beachtung von kostensparenden und energiesparenden Bauweisen
- flächensparendes Bauen

Der Planteil B liegt innerhalb von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt sind.

Der Erläuterungsbericht trifft hierzu folgende Aussagen:

„Von sehr großer überregionaler Bedeutung ist aber auch die Vernetzungsachse für Trocken- und Magerstandorte entlang des ehemaligen Bahndamms Kaufbeuren - Schongau. Im Ingenrieder Bereich verläuft diese Bahntrasse entlang der nördlichen Gemeindegrenze und wechselt in kurzen Abschnitten alternierend von einem Gemeindegebiet in die Nachbargemeinde (Schwabsoien bzw. Schwabbruck).“

Als Maßnahmen werden empfohlen:

- „Erhalt und Optimierung der durchgehenden Vernetzungsachse mit regionaler und lokaler Bedeutung entlang der südexponierten Böschungen und auf den mageren Standorten der ehemaligen Bahntrasse.
- Extensivierung der Grünlandnutzung auf 20 - 50 m breiten Pufferstreifen beidseitig der Bahntrasse.
- Unterlassung von Neuaufforstung.
- Extensivierung des Grünlands innerhalb des Trassenbereichs.“
(7.1 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan)

Durch die gewählten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

4. Bestand, derzeitige Nutzung

4.1 Planungsgebiet Teil A

Das Planungsgebiet wird derzeit als Intensiv-Grünland genutzt und fällt von Norden nach Süden um ca. 2 m bis 2,5 m ab.

Durch die Baulanderschließung werden landwirtschaftliche Flächen ihrer Nutzung entzogen. Die davon betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden in ihrer Ausübung nicht gefährdet.

Planungsrelevante Gehölze befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im Westen begrenzt die Birkenstraße das Planungsgebiet. Innerhalb der Vorgärten der sich anschließenden Wohnbebauung stehen entlang der Straße zahlreiche, ortsbildprägende Birken.

Weitere Informationen können der Bestandskartierung entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beiliegt.

4.2 Planungsgebiet Teil B

Die Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan befinden sich am Nordrand des Gemeindegebietes, nordöstlich vom Hauptort.

Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche der stillgelegten Bahnstrecke Kaufbeuren - Schongau. Die Schienen wurden vor längerer Zeit entfernt, so daß sich der Bahndamm zu einem Trockenbiotop entwickeln konnte. Nördlich und südlich der Ausgleichsfläche befinden sich Fichtenforste.

Das Grundstück Fl.-Nr. 727/2 läßt sich wie folgt charakterisieren:

- Der Bahndammkopf (ehemaliger Gleisverlauf) ist noch weitestgehend gehölzfrei. Dort, wo die Beschattung durch Bäume gering ist, haben sich trocken- und wärmeliebende Arten angesiedelt.
- Im westlichen Bereich des Grundstückes hat der Bahndamm eine Höhe von ca. 2 m während er in Richtung Osten im Bereich der Fichtenforste sich dem Geländeniveau annähert.
- Im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 725 ist der Südhang des Bahndammes gering beschattet. Hier hat sich ein ausgesprochenes Trockenbiotop entwickelt. Die Verbuschung verläuft hier langsamer und geht von zwei den Bereich flankierenden Weidengebüschen aus.
- Dort, wo der Graben am Bahndammfuß verläuft und die Wasser- und Nährstoffversorgung größer ist, wachsen angeflogene Weidengebüsche, Fichten, Pappeln, Bergahörner, Eschen, Birken und Schneeballgebüsche. Ausgehend vom Bahndammfuß verläuft die Ansiedlung in Richtung Bahndammkopf, da mit zunehmender Verschattung durch die unteren Gehölze auch die höher gelegenen, trockeneren Standorte besiedelt werden können.
- Am Nordhang des Bahndammes, der dem Feuchtbiotop 146/2 zugewandt ist, wachsen vermehrt feuchtigkeitsliebende Gehölze wie Esche, Erle und Weide.
- Im gesamten Bereich des Planungsgebietes ist ein vermehrtes Aufkommen der Fichte zu beobachten, was zu einer starken Verschattung des Trockenstandortes führt.
- Im östlichen Abschnitt des Grundstückes, dort wo der Bahndamm durch die Fichtenwälder verläuft, drängen die Fichten beidseits in Richtung Bahntrasse. Stellenweise sind nur noch 2 m gehölzfrei. Aufgrund der Verschattung verringert sich die Anzahl der trocken- und wärmeliebenden Arten zunehmend.



Südhang des Bahndamms, offener Bereich flankiert von Weidengebüschen (Geltungsbereich schließt sich rechts an)



Aufkommen junger Fichten im Bereich der ehemaligen Bahntrasse



Bahndamm im Fichtenforst, zunehmender Bewuchs durch Fichte

Abschließend ist festzustellen, daß das wertvolle Trockenbiotop auf Grundstück Fl.-Nr. 727/2 durch Gehölzanflug und insbesondere durch die von den Fichten ausgehende starke Verschattung gefährdet ist. Dauerhafte Pflegemaßnahmen und ein Entkusseln der Fläche sind dringend notwendig.

5. Planung

5.1 Flächenbilanz, Planteil A

Planungsgebiet:	0,543 ha	100,00 %
Verkehrsflächen:	0,113 ha	20,72 %
davon:		
Straßen, Bestand	0,046 ha	8,43 %
Straßen, Planung	0,045 ha	8,33 %
Straßenbegleitgrün, Planung	0,022 ha	3,96 %
Baugrundstücke:	0,431 ha	79,29 %
davon:		
Wohnbauflächen, Planung	0,389 ha	71,62 %
Private Grünflächen, Planung	0,042 ha	7,67 %

5.2 Flächenbilanz, Planteil B

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: 0,15 ha 100 %

5.3 Art der Nutzung

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Entwicklungskonzept sieht vorrangig Flächen für Familienhausgrundstücke vor. Dementsprechend wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wurden Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um die Wohnnutzung nicht zu stören und um nicht unnötigen Verkehr in das Gebiet zu ziehen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei als Höchstgrenze beschränkt. Dies soll den Bürger bei der Wahl der Anzahl der Geschosse die Freiheit ermöglichen, zwischen ein oder zwei Vollgeschossen zu wählen. Um die Gesamthöhe der Hauptgebäude zu begrenzen, wurde die maximale Wandhöhe auf 5,80 m begrenzt und die zulässige Dachneigung mit der Höhe des Kniestockes gekoppelt, d.h. bei einem hohen Kniestock sind nur geringere Dachneigungen zulässig. Der Schwellenwert von 35° wurde so gewählt, daß in beiden Fällen eine Dachgaube möglich ist (Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von 35°).

Um die Flächenversiegelung gering zu halten, wird die maximale Grundfläche auf 250 m² festgesetzt.

5.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um eine Ausnutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen oder Sonnenkollektoren zu ermöglichen, wird die Firstrichtung wahlweise in zwei Richtungen freigegeben.

5.6 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

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

5.7 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.

5.8 Straßenraumgestaltung, Einfriedungen

Als Einfriedungen zur Straßenseite werden ortstypische Holzlattenzäune festgesetzt, um eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes zu erzielen und um die im BP „Ingenried-Ost I“ angefangene Einfriedungsart im gesamten Gebiet durchgehend weiterzuführen.

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

5.9 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. Die Auswirkungen auf den Boden / Bodenhaushalt sollen so minimiert werden.

5.10 Grünordnung, Gestaltung der Freiflächen

Die festgesetzten Baumstandorte im Vorgartenbereich 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.

Von einer Ausweisung der Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche wurde abgesehen, da ein auf die Gemeinde zukommender, unverhältnismäßig hoher Pflegeaufwand vermieden werden soll. Gleich-

zeitig soll eine Nutzung dieser Flächen durch die angrenzenden Bewohner ermöglicht werden.

Die in der Planzeichnung enthaltenen Pflanzgebote sind durch Artenempfehlungen ergänzt, um eine standort- und landschaftsbezogene Begrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

Am Ortsrand wurden bewußt nur Obstbäume und einheimische und standorttypische 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.

Um eine wandartige und ortsuntypische Baugebietseingrünung zu verhindern, sind Schnitthecken (oder sogenannte Formhecken) und Nadelgehölze auf den privaten Grünflächen am Ortsrand unzulässig.

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

Als Minimierungsmaßnahmen für Eingriffe in das Orts- bzw. Landschaftsbild und in den Naturhaushalt sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot
- Straßenraumgestaltung mittels Baumpflanzungen
- Reduzierung der Versiegelung (siehe 4.2.2, 4.5.4 der textl. Festsetzungen und 5.3 der Hinweise)
- möglichst flächige Versickerung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken
- Minimierung der Fahrbahnbreiten mittels 1,5 m breiter Schotterrasenstreifen
- keine Beeinträchtigung von Flächen mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft
- maßvolle Baulandausweisung

Ein vollständiger Ausgleich im Planungsgebiet gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

- keine Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund
- Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Regenwasserkanal entsorgt
- Sickerschächte auf Privatgrundstücken möglich, da stellenweise eine flächige Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist

Da durch die Bebauung des Gebietes vorher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt werden, sind Kompensationsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft notwendig.

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wird die notwendige Ausgleichsfläche wie folgt berechnet:

Wohngebiet incl. neuer Erschließung und privater Grünflächen:

4974 qm Eingriffsfläche
Typ B, niedriger Versiegelungsgrad
Kategorie I, geringe Bedeutung

Angesichts der im BP enthaltenen Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt.

$4974 \text{ qm} \times 0,2 = 995 \text{ qm Ausgleichsfläche}$

Da die gewählte Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.-Nr. 727/2 bereits jetzt einen hohen ökologischen Wert besitzt, kann sie nicht als „vollwertige“ Ausgleichsfläche angesehen werden. Es muß deshalb ein weiterer Flächenfaktor von 1,5 angesetzt werden. Nur dann kann von einer adäquaten Aufwertung ausgegangen werden, wie sie ansonsten auf einer intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Fläche stattfindet.

Unter Berücksichtigung dieses „Korrekturfaktors“ ergibt sich somit eine notwendige Ausgleichsfläche von 1492,5 m².

Die Ausgleichsflächen und die Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Planteil B des Bebauungsplans auf einer Fläche von 1495 m² festgesetzt .

Beschreibung der Maßnahmen:

Bei der gewählten Ausgleichsfläche handelt es sich um eine wertvolle Trocken-Biotopfläche, die Teil einer Biotopvernetzungsachse / eines Biotopverbundsystems ist. Die Fläche ist jedoch durch zunehmenden Gehölzbewuchs bzw. durch aufkommende Verbuschung als Standort für wärme- und trockenliebende Arten gefährdet. Insbesondere der Anflug von Fichten aus den umliegenden Forsten führt zu einer Verschattung des Bahndamms und zu einer Verdrängung der vorhandenen Arten. Es werden deshalb dauerhafte Pflegemaßnahmen auf der Fläche notwendig.

Die Pflegemaßnahmen sollten in ihrer Art und in ihrem Durchführungszeitpunkt nicht auf der ganzen Flächen gleich sein sondern örtliche Standortfaktoren berücksichtigen und zeitlich versetzt sein, um ein Mosaik unterschiedlicher Lebensräume und Entwicklungsstadien zu erhal-

ten und um eine Störung auf der gesamten Fläche auszuschließen. Aus diesem Grund wird die Ausgleichsfläche in drei Teilräume untergliedert.

Die Fläche A 1, wo die Verbuschung noch am geringsten Fortgeschritten ist, soll als „Kernfläche“ dauerhaft offen gehalten werden. Hierzu sind alle vier Jahre evtl. angewachsene Bäume und Sträucher zu entfernen; das Schnittgut ist abzutransportieren.

Die Fläche A 2 dient als Übergangsbereich zur Fläche A 1. Die Flächen liegen aufgrund der angrenzenden Bewaldung bereits in verschatteten Bereichen, so daß ein „klassischer Trockenstandort“ nur durch Rodung der Waldflächen möglich wäre. Eine langfristig zu befürchtende Verbuschung soll jedoch verhindert werden. Insbesondere in den Randbereichen müssen die Fichten zurückgedrängt werden, um die Fläche ausreichend breit zu halten.

Deshalb wird im Bereich A 2 eine Entfernung aller Gehölze im Zyklus von 8 Jahren für notwendig erachtet.

Die Flächen A 3 sind feuchtere und verschattete Standorte außerhalb des Bahndammkörpers und somit kein Magerstandorte. Diese Flächen werden als Pufferflächen für die Fläche A 1 benötigt und sollte eine ausreichende Besonnung ermöglichen. Der aufkommende Fichtenwald muß aus diesem Grund entfernt werden.

Ein weiterer Eingriff ist langfristig nur bei zu stark aufkommender Dominanz der angeflogenen Koniferen notwendig.

5.12 Immissionsschutz

Für das Wohngebiet werden keine Immissionsprobleme bezüglich der Mehrzweckhalle und des angrenzenden Mischgebietes gesehen.

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 wird jedoch darauf hingewiesen, daß durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zeitweilig Geruchs- und Lärmeinwirkungen auftreten können, die als belästigend empfunden werden können. 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.

5.13 Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Birkenstraße an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden.

Die interne Erschließung soll gemäß dem Entwicklungskonzept in Form einer u-förmigen Schleife nach Norden weitergeführt werden.

Ein kleiner Platz im Winkel der Straße dient zur Verkehrsberuhigung und als Wendemöglichkeit, solange das Baugebiet im Norden nicht vollendet ist.

5.14 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, auch im Hinblick auf eventuelle wasserintensive Betriebe und den Feuerschutz, wird in eigener Zuständigkeit vorgenommen

Der Bau der Wasserleitungen, ausgehend von der Birkenstraße, erfolgt im Zuge des Straßenbaus.

Die anfallenden Abwasser werden der Abwasseranlage der Gesamtgemeinde zugeführt.

Die hierzu erforderliche Kanalplanung wird an ein Ingenieurbüro vergeben.

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

Die hierzu nötigen Planungen werden an ein Ingenieurbüro vergeben.

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW mittels Erdkabel.

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

6. **Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten werden wie folgt abgeschätzt:
(ohne Ausbau Birkenstraße)

Straßenbau incl. Randeinfassungen, Beleuchtung, Schotterrasenflächen, Straßenbäume und Platzgestaltung:	96.000 DM
Trinkwasseranschluß (Rohr + Hausanschluß):	41.000 DM
Schmutzwasserkanal (Schächte + Rohr):	51.000 DM
Regenwasserkanal	49.000 DM
	<hr/>
	237.000 DM
+ 16 % MwSt.	274.920 DM

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

7. 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.

8. Verwirklichung

Das Bauland ist zum Teil im Besitz der Gemeinde. Die restlichen Flächen sind über ein Ankaufsrecht für die Gemeinde gesichert. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind nicht erforderlich. Der Baubeginn für die Erschließungsmaßnahmen ist im Frühjahr 2002 vorgesehen.

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ingenried

Babenhhausen, den 16.11.2001



(Peter Kern, Architekt)

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