

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „INGENRIED-OST IIa“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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.

Mit dieser Planung wird ein weiterer Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzepts Ingenried Ost umgesetzt.

2. Lage, Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Ingenried und grenzt im Norden an das Baugebiet Ingenried-Ost II. Im Westen, Süden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen mit Grünlandnutzung an.

Der Geltungsbereich des Planteils A umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 416 der Gemarkung Ingenried.

Die Fläche des Planteils A beträgt 0,19 ha.

Der Planteil B (Ausgleichsfläche) umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 727/2 der Gemarkung Ingenried. Die Ausgleichsfläche liegt ca. 1,5 km nordöstlich der Ortschaft Ingenried an der Grenze zur Gemeinde Schwabsoien.

Die Fläche des Planteils B beträgt 0,06 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Ingenried liegt in der Region Oberland (17). Als nächstgelegenes Mittelzentrum wurden in der Neufassung des Landesentwicklungsprogramms 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 Bedarfs der Bevölkerung sowie eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung umfassen.

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 Beur-

teilung 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 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 Feuchtwiesen
- 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).

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 des Bebauungsplans 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. 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.

Von Norden stößt auf das Planungsgebiet die Burggener Straße, die entsprechend dem zum Bebauungsplan „Ingenried-Ost I“ angefertigten Entwicklungskonzept weitergeführt werden soll.

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.



Schotterkörper noch weitestgehend erhalten, Fichtenanflug am oberen Bahndammrand



Bahndamm im Fichtenforst, zunehmender Bewuchs durch Fichte

Die Ausgleichsfläche 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 gesamten Bereich ist ein vermehrtes Aufkommen der Fichte zu beobachten, was zu einer starken Verschattung des Trockenstandortes führt. Zum Teil drängen die Fichten beidseits in Richtung Bahntrasse, dabei sind stellenweise nur noch 2 m gehölzfrei. Aufgrund der Verschattung verringert sich die Anzahl der trocken- und wärmeliebenden Arten zunehmend.

Es ist festzustellen, dass das wertvolle Trockenbiotop durch Gehölzanflug und insbesondere durch die von den Fichten ausgehende starke Verschattung gefährdet ist. Regelmäßige Pflegemaßnahmen auf der Fläche sind dringend notwendig, um das Biotop dauerhaft zu erhalten.

Die westlich an dieses Plangebiet angrenzenden Flächen des ehemaligen Bahndamms auf dem Grundstück Fl.-Nr. 727/2 werden bereits im Zuge des Ausgleichs für den Bebauungsplan „Ingenried-Ost II“ aufgewertet und dauerhaft gepflegt.

5. Planung

5.1 Flächenbilanz, Planteil A

Planungsgebiet:	1905 qm	100,0 %
Verkehrsflächen:	232 qm	12,2 %
davon:		
Straßen, Planung	193 qm	10,1 %
Straßenbegleitgrün, Planung	39 qm	2,1 %
Baugrundstücke:	1673 qm	87,8 %
davon:		
Wohnbauflächen, Planung	1434 qm	75,3 %
Private Grünflächen, Planung	239 qm	12,5 %

5.2 Flächenbilanz, Planteil B

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:	575 qm	100 %
--	--------	-------

5.3 Art der Nutzung

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Entwicklungskonzept sieht im Planungsbereich vorrangig Flächen für Familienhausgrundstücke vor.

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 im Gebiet WA 1 wird 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. Um die Gesamthöhe des Hauptgebäudes zu begrenzen, wurde die maximale Wandhöhe auf 5,80 m begrenzt.

Im Gebiet WA 2 sind ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig, dabei wird die Wandhöhe auf max. 4,70 m beschränkt. Durch diese Festsetzung soll die Höhenentwicklung im Ortsrandbereich in einem verträglichen Maß gehalten werden.

Um die Flächenversiegelung gering zu halten, wird die maximale Grundfläche im WA 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 einheitlichere Gestaltung des Straßenraumes zu erzielen und um die in den Bebauungsplänen „Ingenried-Ost I“ und „Ingenried-Ost II“ angefangene Einfriedungsart im gesamten Straßenverlauf 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 Schnitthecken (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.

Abgrabungen im Bereich der Kellerlichtschächte werden nur in einem festgesetzten Maß zugelassen, somit wird den Bauherren eine bessere Nutzung des Kellergeschosses ermöglicht, ohne zu stark in das vorhandene Gelände einzugreifen. Die Auswirkungen auf den Boden / Bodenhaushalt sollen durch diese Festsetzungen minimiert werden.

5.10 Öffentliche Grünflächen / Kinderspielplatz

Aufgrund der geringen Größe des Bebauungsplans und dem direkten Anschluss an das Baugebiet „Ingenried-Ost II“ wird auf eine eigene öffentliche Grünflächen verzichtet. Der Kinderspielplatz des Baugebiets „Ingenried-Ost II“ ist über öffentliche Straßen und Wege in einer Entfernung von rund 70 m zu erreichen.

5.11 Grünordnung, Gestaltung der Freiflächen

Der festgesetzte Baumstandort im Vorgartenbereich dient als raumwirksame Bepflanzung und Gestaltung des Straßenraumes und ist dem dorftypischen Haus- und Hofbaum nachempfunden. Er ist eine Fortführung der Straßenraumgestaltung der nördlich angrenzenden Baugebiete.

Mittels der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ soll die bereits im Bauabschnitt I begonnene Durchgrünung nach Süden fortgesetzt und eine optische Zäsur von Wohn- und Mischgebiet geschaffen werden, die weniger aus Immissionsschutzgründen sondern vielmehr aus psychologischen Gründen bei einer Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe notwendig ist. Die Pflanzdichte wurde bewusst gering gehalten, da die tatsächliche Umsetzung dieser Satzung nur schwer zu kontrollieren ist und eine unnötige Beschränkung des Bauherren vermieden werden soll. Die Festsetzung dient daher in erster Linie als Impulsgeber und Ansatz für eine derartige Baugebietsdurchgrünung, die auf freiwilliger Basis durchaus dichter ausgeführt werden kann.

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

Die in der Planzeichnung enthaltenen Pflanzgebote sind durch Artenfestsetzungen 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, wird von Schnithecken (oder sogenannte Formhecken) und Nadelgehölze auf den privaten Grünflächen abgeraten.

5.12 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
- Baugebietsdurchgrünung mit Pflanzgebot
- Straßenraumgestaltung mittels Baumpflanzungen
- verbindliche Artenlisten und Empfehlungen zur Gartengestaltung
- Reduzierung der Versiegelung (siehe 4.2.2, 4.5.4, 4.9.2 der textlichen 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.

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. Erschließung und privater Grünflächen:

1905 qm Eingriffsfläche
 Typ B, niedriger Versiegelungsgrad
 Kategorie I, geringe Bedeutung

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

$1905 \text{ qm} \times 0,2 = 381 \text{ qm}$ Ausgleichsfläche

Für den BP „Ingenried-Ost IIa“ ergibt sich rechnerisch eine Ausgleichsfläche von 381 qm.

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 571 qm.

Die Ausgleichsflächen und die Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Planteil B des Bebauungsplans auf einer Fläche von 575 qm 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 ihrem Durchführungszeitpunkt mit den benachbarten Ausgleichsflächen abgestimmt werden und nicht im Bereich des gesamten Bahndamms gleich sondern zeitlich versetzt sein, um ein Mosaik unterschiedlicher Lebensräume und Entwicklungsstadien zu erhalten und um eine Störung auf der gesamten Fläche auszuschließen.

Die Ausgleichsfläche dient als Übergangsbereich zu einem benachbarten exponierten Trockenstandort. 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 sollte jedoch verhindert werden. Insbesondere in den Randbereichen müssen die Fichten zurückgedrängt werden, um die Fläche ausreichend breit zu halten.

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

5.13 Immissionsschutz

Für das Allgemeine Wohngebiet werden keine Immissionsprobleme gesehen, da die Mehrzweckhalle mit Parkplatz an der Birkenstraße weiter entfernt ist, ein vorhandenes Mischgebiet als Schallschutz dazwischen liegt und die Lärmquelle der Mehrzweckhalle mit Parkplatz nach Norden orientiert ist.

In Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Bebauungsplans 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.

5.14 Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Burggener Straße und die Schwabbrucker Straße an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden.

Bis zur Weiterführung des Wohngebietes nach Süden dient ein provisorischer Wendehammer als Umkehrplatz für Kraftfahrzeuge.

Zum fußläufigen Erreichen des alten Ortskerns kann die Ost-West-Fußwegeverbindung des Baugebiets „Ingenried-Ost II“ genutzt werden

5.15 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

Die anfallenden Abwasser werden der Abwasseranlage der Gesamtgemeinde zugeführt.

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 Stromversorgung erfolgt durch die LEW mittels Erdkabel.

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

6. **Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten werden wie folgt abgeschätzt:

Straßenbau incl. Randeinfassungen, Beleuchtung, Schotterrasenflächen:	13.000 €
Trinkwasseranschluss (Rohr + Hausanschluss):	8.000 €
Schmutzwasserkanal (Schächte + Rohr):	9.500 €
Regenwasserkanal	9.500 €

gesamt netto	40.000 €
+ 16 % MwSt.	6.400 €

gesamt brutto	46.400 €
---------------	----------

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

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind nicht erforderlich. Der Baubeginn für die Erschließungsmaßnahmen ist für das Jahr 2003 vorgesehen.

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ingenried

Babenhausen, den 03.12.2002


.....
(Peter Kern, Architekt)

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

