

### III Begründung

#### Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation, Realnutzung und Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### Anlagen:

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 1. Anlass und Planungsziel

Mit der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Ingenried Ost II b“ im östlichen Randbereich des Hauptortes Ingenried, als Maßnahme der Innenentwicklung, schafft die Gemeinde zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aktualisierung bzw. zielführende und plangebietsverträgliche Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen in mehreren Teilbereichen für eine aus gesamtplanerischer Sicht zielorientierte bauliche Entwicklung bzw. höhere Flexibilität im Hinblick auf eine zeitgemäße und zielgerichtete Verwertung der Baugrundstücke (unter Berücksichtigung aktuell erforderlicher Grundstückseinteilungen), insbesondere auch unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zum anderen nutzt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planänderung auch die Gelegenheit im gesamten Bebauungsplangebiet (PG) eine aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht mit den Zielsetzungen des Baugebietes grundsätzlich verträgliche Aktualisierung bzw. zeitgemäße zweckmäßige und zielorientierte Anpassung weiterer Festsetzungen und darunter insbesondere auch zur „Gestaltung der Gebäude“ zur Ermöglichung einer weitreichend zielführenden künftigen baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsgrundstücke vorzunehmen (darunter bzgl. der Zulässigkeit v.a. der Dacheindeckung sowie der alternativen Möglichkeit bzw. Zulässigkeit einer baulichen Nutzung / Bebauung mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum bei einer geringeren Dachneigung).

Darüber hinaus erfolgt die Nachführung bzw. die planerische Anpassung der Flächenausweisungen sowie der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Bereich des südlichen Einmündungsbereiches der „Planstraße A“ bzw. Burggener Straße in die Birkenstraße an die Lage und Dimensionierung der Grundstücksgrenzen der zwischenzeitlich erfolgten amtlichen Vermessungsergebnisse bzw. Grundstücksabmarkungen.

Abschließend wird die Baugebietsdurchgrünung unter Berücksichtigung der aktuell erforderlichen Grundstückseinteilungen räumlich-funktional fortgeschrieben bzw. an die geänderten Gegebenheiten planungskonzeptionell angepasst.

#### 2. Lage und Größe des Plangebiets

Das im östlichen Randbereich des Hauptortes Ingenried gelegene Plangebiet (PG) umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Ingenried Ost II b“, welcher in der rechtskräftigen Fassung vom 29.05.2008 (mit der 1. Änderung in der Fassung vom 23.05.2012 und 2. Änderung in der Fassung vom

02.12.2015) im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (Baugebiete WA 1 bis WA 3) mit entsprechenden Erschließungsflächen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen („Burggener Straße“; Bez. „Planstraße A“ und „Planstraße B“) ausgewiesen ist. Im Osten schließt das Gebiet an die freie Landschaft bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an, im nördlichen, südlichen und westlichen Anschluss ist (nach Richtung Süden hin überwiegend) eine Bestandsbebauung vorhanden. Nach Richtung Westen und Süden wird das PG durch die nach Erbenschwang führende Birkenstraße, welche die örtliche Haupteerschließung der Bebauung am östlichen Ortsrandbereich der Ortschaft darstellt, begrenzt. Nach Nordwesten hin schließt die Wohnstraße „Steingadener Straße“ an.

Der räumliche Geltungsbereich der (verfahrensgegenständlichen) insgesamt ca. 2,25 ha großen Plangebiets-Fläche des Baugebietes „Ingenried Ost II b“ umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 410/4 (TF = Teilfläche), 410/7 (TF), 416, 416/12 (TF), 416/23, 416/24, 416/25, 416/26, 416/27, 416/28, 416/29, 416/30, 416/31, 416/32, 416/33, 416/35, 416/36, 416/37, 416/38, 416/39, 416/40, 416/41, 416/42, 417/11, 417/29 (TF), 417/39 (TF), 417/40, 417/41, 417/42, 417/44, 417/45, 417/46, 417/47, 417/48, 417/49, 417/50, 417/51, 417/52, 417/53, 417/54, 417/55, 417/56, 417/58 und 417/59, jeweils der Gemarkung Ingenried.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 26.10.2016 die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Ingenried Ost II b“ beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan liegt in der Fassung vom 29.05.2008 mit der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 23.05.2012 und der 2. Änderung in der Fassung vom 02.12.2015 vor. Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens die Anwendung des § 13 a BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren“ beschlossen.

Die Lage der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, welcher letztlich auch exakt dem Umgriff des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungsplan-Fassung vom 29.05.2008 inkl. der geringfügigen Reduzierung des Geltungsbereiches im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2012 unverändert entspricht, kann der Planzeichnung entnommen werden.

Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

#### **Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 2000 (mit Änderungen in den Jahren 2003, 2004, 2010, 2011 und 2014) inkl. der Inhalte der 1. Änderung des FNP aus dem Jahr 2003 ist das PG vollumfänglich als „Wohnbaufläche“ mit entsprechenden begleitenden Randflächen dargestellt. Folglich entspricht das Baugebiet sowie auch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplan-Änderung den rechtskräftigen Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung und damit vollinhaltlich ebenfalls der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ingenried.

#### **Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Fazit:

Das im verfahrensgegenständlichen Geltungsbereich durch den Bebauungsplan „Ingenried Ost II b“ bereits rechtskräftig ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet und damit auch die gegenständliche 3. Änderung des Bebauungsplans werden den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht.

#### 4. Bestandssituation, Realnutzung und Umweltschutzgüter

##### **Realnutzung / vorhandene Strukturen**

Das Plangebiet wird derzeit noch vorrangig landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Grünland genutzt. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes entlang der Steingadener Straße sind bereits wenige Bauplätze bebaut. Von den innerhalb des Bebauungsgebietes festgesetzten Erschließungsstraßen ist bislang vorrangig der östliche Erschließungsast in direkter südlicher Verlängerung der Burggener Straße (Ostteil der „Planstraße A“) hergestellt. Außer einer großen Linde (2-stämmig, mit jeweils ca. 0,80 m Stammdurchmesser) im südwestlichen Randbereich des PG bzw. im Nahbereich der Birkenstraße, die bei der Umsetzung der Planung allerdings unverändert erhalten bleiben soll, sind im PG nach aktuellem Kenntnisstand weder Vegetationsstrukturen mit (besonderer) Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen noch sonstige wertgebende Gehölzstrukturen vorhanden.

##### **Bestandssituation für Natur und Umwelt**

###### Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Bei den Böden in dem auf Ablagerungen der Jungmoräne liegenden Planungsgebiet handelt es sich im südwestlichen Teil – entlang der Birkenstraße – um fast ausschließlich Kolluvial aus Schluff bis Lehm, im nordöstlichen Bereich fast ausschließlich um Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus Kiessand bis Kieselem über carbonatreichen Schotter (Bodeninformationssystem Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ-100-Ereignis. Der südwestliche Bereich entlang der Birkenstraße liegt jedoch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand Oktober 2016).

Zum Grundwasserstand liegen keine konkreten Angaben vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sowie im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten ist im PG von oberflächenfernen Grundwasserständen auszugehen. Mit einem Auftreten von Hangschichtwasser ist zu rechnen.

###### Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotop, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete, sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. ASK-Funde werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist das Lebensraumpotential des Plangebiets mit Ausnahme der o.g. 2-stämmigen Linde (Altgehölzbestand), welche im Rahmen der Umsetzung der Planung allerdings unverändert erhalten bleibt bzw. nicht beeinträchtigt wird, sowie auch dessen nähere Umgebung aufgrund der Lebensraumausstattung und der Bestandssituation – mit großteils intensiver landwirtschaftlicher Nutzung bzw. schon bestehender Bebauung – für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Folglich kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – vorliegen. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten, wie Arten der Roten Liste, zu erwarten.

#### Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß Kenntnisstand der Gemeinde sowie den Inhalten des "Bayerischen Denkmal Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand November 2016) im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten generell darauf zu achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

## **5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ingenried Ost II b“, in der Fassung vom 29.05.2008 mit der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2012 und der 2. Änderung in der Fassung vom 02.12.2015, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes mit deren Inkrafttreten ergänzt und fortgeschrieben.

Alle nicht geänderten bzw. angepassten und fortgeschriebenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Rechtsgültigkeit.

### **1. Wesentliche Anpassungen / Änderungen bzw. Ergänzung der Festsetzungen durch Planzeichen**

(Auf die in der Planzeichnung mit einer roten Umgrenzungslinie gekennzeichneten Bereiche / Abschnitte mit Änderungen der Festsetzungen durch Planzeichen im Rahmen der gegenständlichen 3. Bebauungsplanänderung wird entsprechend verwiesen).

1. (Räumliche) Anpassung / konzeptionelle Nachführung des Baulandes und der Grundstückseinteilung / -grenzen sowie auch der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünfläche im Bereich der Baugrundstücke mit den Nrn. 8 bis 11 (gem. Bez. in der Planzeichnung) bzw. zwischen den Einmündungsbereichen der „Planstraße A“ und „Planstraße B“ in die Birkenstraße an die Ergebnisse der zwischenzeitlich erfolgten amtlichen Vermessung bzw. Grundstücksabmarkungen.

In diesem Zusammenhang erfolgt i.E. auch eine geringfügige Reduzierung der in den rechtskräftigen Bebauungsplanunterlagen festgesetzten, ca. 425 m<sup>2</sup> großen Grünfläche auf eine verbleibende Fläche

von ca. 390 m<sup>2</sup> zugunsten einer geringfügig erforderlichen Verschiebung bzw. Flächenanpassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die o.g. zu erhaltende 2-stämmige Linde (Altgehölzbestand) verbleibt allerdings unverändert im Flächenbereich der öffentlichen Grünfläche. Die räumliche Lage des (zweistämmigen) Stammes des zu erhaltenden Altgehölzbestandes auf Fl.-Nr. 417/53 wurde überprüft und der Standort in der Planzeichnung präzisiert. Auch wird der Kronendurchmesser nachrichtlich-informativ in die Planunterlagen übernommen. Es ist festzuhalten, dass sich die Stammmitte in einer Entfernung von rund 5 m zur (nord)westlich angrenzenden Grundstücksgrenze (Fl.-Nr. 417/54), an welche zusätzlich noch die neu geplante 3,0 m breite „private Grünfläche zur Baugebietsdurchgrünung“ anschließt, sowie auch in einer Entfernung von rund 6-7 m zur östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche befindet. Auch der äußere Baumkronenbereich ragt nur minimal (max. ca. 1 m) in die rund 8 m (nord)westlich entfernt gelegene überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze auf Fl.-Nr. 417/54) hinein sowie berührt auch nur rund 1 bis 2 m der östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Von einer nachhaltig wirksamen Schädigung des zu erhaltenden Altgehölzbestandes im Rahmen der Realisierung der verfahrensgegenständlichen Planung (z.B. durch das Ausheben einer Baugrube auf Fl.-Nr. 417/54 oder die Errichtung der östlich angrenzenden Erschließungsstraße) ist aufgrund dessen nicht auszugehen. Weiterhin wird, während die räumliche Lage und Flächengröße des Baulandes der Baugrundstücke mit der Bez. / Nrn. 9, 10 und 11 (12) gegenüber dem Stand der rechtskräftigen Planung unverändert bleiben, das Baugrundstück mit Bez. / Nr. 8 um ca. 35 m<sup>2</sup> geringfügig nach Richtung Westen hin erweitert bzw. vergrößert (Überplanung eines ca. 1 bis 1,5 m breiten randlichen Streifens der ursprünglich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche).

2. Räumliche Anpassung / Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen in insgesamt 4 Teilbereichen entlang des Ostrand des PG (3 Teilbereiche) sowie im westlichen Bereich entlang der Birkenstraße bzw. zwischen den Einmündungsbereichen der „Planstraße A“ und „Planstraße B“ in die Birkenstraße (ein gesamt zu betrachtender, größerer Teilbereich). In diesen Teilbereichen erfolgt die Aktualisierung bzw. zielführende und plangebietsverträgliche Anpassung der Baugrenzen für eine aus gesamtplanerischer Sicht zielorientierte bauliche Entwicklung bzw. höhere Flexibilität im Hinblick auf eine zeitgemäße und zielgerichtete Verwertung der Baugrundstücke unter Berücksichtigung aktuell erforderlicher Grundstückseinteilungen (auf Grundlage der entsprechenden Ergebnisse der zwischenzeitlich erfolgten amtlichen Vermessung bzw. Grundstücksabmarkungen). Damit ist diese Änderung letztlich auch im Kontext eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu betrachten.
3. Änderung / Überplanung von randlichen Teilbereichen bisher festgesetzter „öffentlicher Grünflächen“ unter Berücksichtigung aktuell erforderlicher Grundstückseinteilungen bzw. sowohl einer ca. 35 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche der bisher ca. 180 m<sup>2</sup> großen Grünfläche am südöstlichen Randbereich des PG als auch einer ca. 115 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche der in den rechtskräftigen Bebauungsplanunterlagen ca. 425 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ in die Birkenstraße. Auf den überplanten randlichen Teilbereichen Neufestsetzung von „privaten Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung“ mit zusätzlich ergänzenden textlichen Festsetzungen durch welche aus gesamtplanerischer Sicht entsprechend weitreichend bzw. auch ausreichend planungsrechtlich sicherstellt wird, dass die ursprünglichen planungskonzeptionellen Gesamt-Zielsetzungen der Grünflächen (auf Privatgrund zusammen mit den daran grenzenden öffentlichen Grünflächen) i.E. räumlich-funktional wirksam grundsätzlich unverändert erhalten bleiben. Entsprechend sehen die neu eingefügten textlichen Festsetzungen unter Absatz 5. der Ziffer 7. „Grünordnung“ vor, dass auf den als private Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung festgesetzten Flächen die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO mit Ausnahme von sockellosen Einfriedungen unzulässig ist. Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu

unterhalten. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht als Lagerflächen, Stellplatzflächen, o.ä. genutzt werden.

4. Entfernung der Festsetzungen durch Planzeichen bzw. des Planzeichens „Überbaubare Fläche für Nebengebäude / Garage – Planzeichen 15.3 der PlanzV“ aus den Planunterlagen. Diesbezüglich wird eine Änderung der Planzeichnung in insgesamt 5 Teilbereichen bzw. 2 am Ostrand des PG (Grundstücke mit Bez. Nrn. 1 und 5) sowie 3 im nordwestlichen / westlichen Randbereich (Grundstücke mit Bez. Nrn. 9, 13 und 16) erforderlich.

Auf die Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 2.1 in Unterkapitel „Wesentliche Anpassungen / Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzung durch Text“ dieser Begründung wird vollinhaltlich verwiesen.

5. Änderung der festgesetzten Firstrichtung des Hauptgebäudekörpers für das Grundstück mit der Bezeichnung / Nr. 17 entlang der „Planstraße B“ am nordwestlichen Randbereich des Plangebietes. Ermöglichung der Gebäudeausrichtung an den Grundstücksgrenzen und damit aus gesamtplanerischer Sicht konzeptionelle Optimierung i.S. einer zeitgemäß-zweckmäßigen baulichen Entwicklung bzw. einer Erhöhung der Flexibilität im Hinblick auf eine zielorientierte bauliche Verwertung des Grundstückes (u.a. auch bzgl. von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Dachflächenbereich).

## 2. Wesentliche Anpassungen / Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzung durch Text

1. Reduzierung der Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhausbebauung von 600 m<sup>2</sup> auf 500 m<sup>2</sup> sowie bei Doppelhausbebauung von 300 m<sup>2</sup> auf 250 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte.  
Mit dieser Änderung trägt die Gemeinde dem immer größer werdenden Bedarf an kleineren Baugrundstücken Rechnung und ermöglicht somit eine zweckmäßig-zielgerichtete, bedarfsgerechte Grundstücksverwertung, nicht zuletzt auch i.S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
2. Zulässigkeit der Situierung von Garagen, Carports (überdachten Stellplätzen) und Stellplätzen sowie Nebengebäuden bzw. Nebenanlagen / -einrichtungen i. S. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb des gesamten Baulandes des Plangebietes.  
Diese Änderung stellt aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht eine mit den Zielsetzungen des Baugebietes grundsätzlich verträgliche Aktualisierung bzw. zeitgemäß-zweckmäßige und zielorientierte Anpassung dar und führt i.E. zu einer gewünschten sowie auch erforderlichen höheren Flexibilität bei der Verwertung der Baugrundstücke, insbesondere auch vor dem Hintergrund der tendenziell immer kleiner werdenden Baugrundstücke. Nicht zuletzt wurden in diesem Zusammenhang in jüngerer Vergangenheit mit der Umsetzung von entsprechenden baulichen Erfordernissen bereits Befreiungen im Umgriff des PG mit diesem Inhalt erteilt.
- 2.1 Ergänzend hierzu erfolgt pro Baugrundstück die Möglichkeit bzw. Zulässigkeit der Errichtung von einem (einigen) Nebengebäude bzw. einer Nebenanlage / -einrichtung i. S. § 14 BauNVO auch innerhalb der Ortsrandeingrünung auf Privatgrund entlang der Ostgrenze des PG mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze.

Diese zeitgemäß-zielorientierte Aktualisierung der Planung ist aus gesamtplanerischer Sicht mit den Zielsetzungen des Baugebietes und insbesondere auch im Hinblick auf Art und Maß der zulässigen Bebauung der Bauzeile entlang des östlichen Ortsrandes (v.a. Bauhöhen und Einzelhausbebauung) grundsätzlich ebenfalls als verträglich zu bewerten. Im Hinblick auf die weitestmögliche Berücksichtigung der grünordnerischen Belange wurde die Regelung getroffen, dass pro Grundstück lediglich die Errichtung von einem einzigen Nebengebäude bzw. einer Nebenanlage / -einrichtung i. S. § 14 BauNVO innerhalb der Ortsrandeingrünung zulässig ist. Die Gemeinde trägt damit der gewünschten bzw. erforderlichen Optimierung der Flexibilität bei der Verwertung der Baugrundstücke vor allem im Hinblick auf die vergleichsweise geringen Flächengrößen der Grundstücke und deren

- zweckmäßiger baulicher Ausnutzung Rechnung. In jüngerer Vergangenheit ist entsprechend auch hierfür im Rahmen der Umsetzung der baulichen Erfordernisse bzw. der zielführend-zweckmäßigen Verwertung bereits eine Befreiung diesen Inhalts ergangen. Aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht ist ein abschnittsweises, entsprechendes Einrücken von Nebengebäuden bzw. Nebenanlagen / -einrichtungen i. S. § 14 BauNVO in die als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (OREG) festgesetzten Flächen auch im Hinblick auf den Funktionserhalt der Ortsrandeingrünung in deren Gesamtheit als grundsätzlich weitreichend verträglich zu bewerten. Der verbleibende Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze lässt in diesen Abschnitten bzw. gegenüber derartigen baulichen Anlagen weiterhin auch die Umsetzung einer entsprechend räumlich-funktional ausreichenden Ortsrandeingrünung grundsätzlich zu. Auch steht die Planungs-Änderung den m<sup>2</sup>-bezogenen Pflanzmaßnahmen auf der privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (OREG) unter Ziffer 7. Absatz 2. („Grünordnung“), wonach auf dieser Fläche je 5 m<sup>2</sup> Flächenumgriff mindestens ein Strauch zu pflanzen ist und darin zusätzlich je Bauplatz mindestens ein Laub- oder Obstbaum vorzusehen ist, grundsätzlich nicht entgegen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen bzw. können auf der verbleibenden Restfläche entsprechend umgesetzt werden. Abgesehen davon ist in Ergänzung der festgesetzten Ortsrandeingrünungsmaßnahmen insbesondere auch im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung des PG nicht zuletzt auch in den Privatgärten der Anwesen entlang des Ortsrandbereiches eine Umsetzung entsprechender räumlich-wirksamer Grünstrukturen zu erwarten.
- 2.2 Eine weitere Änderung erfolgt bzgl. der Regelung zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Es wird festgesetzt, dass sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ingenried in der bei der Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung richtet. Diese Regelung erfolgt zur folgerichtigen Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans an die gültige örtliche Bauvorschrift.
- 2.3 Bei der Regelung unter Ziffer 6. Absatz 3., dass bis zu zwei Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis 75 cbm auch außerhalb der Baugrenzen sowie auf den privaten Grünflächen zulässig sind, wird der Nachsatz, dass im Übrigen die Abstandsflächenregelung der BayBO gilt, ersatzlos entfernt. Dieser Nachsatz ist im Hinblick auf die Inhalte der Ziffer 8. Absatz 4 der rechtskräftigen Satzung, wonach für die Abstandsflächen von Gebäuden die Bestimmungen der BayBO gelten, überflüssig bzw. wird an dieser Stelle als nicht zielführend erachtet.
3. Festsetzung, dass innerhalb der als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (OREG) festgesetzten Fläche die Errichtung von Nebengebäuden bzw. Nebenanlagen / -einrichtungen i. S. § 14 BauNVO gemäß Ziffer 3.2.1 dieser Änderungsatzung sowie von sockellosen Einfriedungen zulässig ist. Auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 2.1 dieser Begründung wird vollinhaltlich verwiesen.
- 3.1 Bezüglich der neu eingefügten Festsetzungen unter Absatz 5. der Ziffer 7. „Grünordnung“ wird vollinhaltlich auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 3. des Unterkapitels „Wesentliche Anpassungen / Änderungen bzw. Ergänzung der Festsetzungen durch Planzeichen“ verwiesen.
- 3.2 Im gesamten Plangebiet bzw. in den Baugebieten WA-1 und WA-3 ist alternativ zur bisher zulässigen „Bauform“ bzw. zum Gebäudetypus mit max. 2 Vollgeschossen, „wobei das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist“, künftig auch eine bauliche Nutzung / Bebauung mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum zulässig. Bei einer baulichen Nutzung / Bebauung mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum ist weiterhin auch eine Wandhöhe von exakt 5,50 m in Verbindung mit einer Dachneigung im Wertebereich zwischen 20°- 23° zulässig bzw. umzusetzen. Als Wandhöhe (WH) max. in m wird in allen Baugebieten WA-1 bis WA-3 die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert. (Die bestehende Höhenfestlegung im Baugebiet WA-3 der talseitigen Wandhöhe von OK natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut (siehe auch

Querschnittspläne, die bei der Gemeinde ausliegen) wird für eine bauliche Nutzung / Bebauung mit „I + D“ bzw. mit 2 Vollgeschossen, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, unverändert belassen und dies in der Formulierung der textlichen Festsetzung entsprechend auch eindeutig formuliert.)

Die diesbezügliche Änderung bzw. gewünschte, deutliche Optimierung der Flexibilität der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke stellt aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine mit den Zielsetzungen des Baugebietes generell weitreichend verträgliche Aktualisierung bzw. zeitgemäß-zweckmäßige und zielorientierte Anpassung der Planungskonzeption dar.

Die Festsetzung des alternativ bzw. zusätzlich im PG zulässigen Gebäudetypus mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum erfolgt nicht zuletzt auch aufgrund des Umstandes, da im Gesamtneubaugebiet entlang des östlichen Ortsrandes in jüngerer Vergangenheit bereits Befreiungen mit diesem Inhalt erteilt wurden und die inzwischen entsprechend errichteten Gebäude aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht als gesamtgebietsverträglich bewertet werden bzw. die Planungskonzeption der Baugebiete hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

- 3.3 Des Weiteren werden die Festsetzungen durch Text dahingehend geändert, dass bzgl. der Farbe der Dacheindeckung (diese ist unverändert mit Dachplatten bzw. Ziegeln auszuführen) künftig rote bis rotbraune Farbtöne zulässig sind. Zusätzlich wurde ergänzt, dass Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche davon ausgenommen sind.

Auch die Aktualisierung der Regelung zur Farbe der Dacheindeckung erfolgt im Hinblick auf eine zeitgemäß-zweckmäßige und zielorientierte Anpassung der Planungsinhalte für eine höhere Flexibilität bzgl. der Verwertung der Baugrundstücke. Auch wurden im Gesamtneubaugebiet entlang des östlichen Ortsrandes in jüngerer Vergangenheit insbesondere auch mit Blick auf die angrenzende Bestandsbebauung entlang der Birkenstraße sowie auch die Bebauung im Ortskernbereich bereits Befreiungen mit diesem Inhalt erteilt bzw. in Anspruch genommen. Der Zusatz bzgl. Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist erforderlich, um den besonderen Farbgebungs-Erfordernissen derartiger Anlagen planungsrechtlich an dieser Stelle Rechnung zu tragen. Die Nutzung von regenerativen Energien bzw. im PG insbesondere die Nutzung der Sonnenenergie durch Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen ist gesamtgesellschaftlich und auch von der Gemeinde ausdrücklich erwünscht.

- 3.4 Unter Ziffer 8. Absatz 4., in dem geregelt ist, dass für die Abstandsflächen von Gebäuden die Bestimmungen der BayBO gelten, werden folgende Nachsätze ersatzlos gestrichen: „Bei Garagen entlang der Nachbargrenze kann die Garage auch mit einem Abstand von 1,50 m errichtet werden. Sie gilt als Grenzgarage.“ Eine gesonderte Regelung wird aus gesamtplanerischer Sicht vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften der BayBO als nicht (mehr) erforderlich erachtet.

- 3.5 In den Festsetzungen zu den Dachaufbauten wird ergänzt, dass eine Errichtung von Dachterrassen grundsätzlich unzulässig ist.

Mit dieser Regelung trägt die Gemeinde in erster Linie der nachhaltigen Wahrung bzw. weitestmöglichen Sicherstellung der nachbarschaftlichen Belange / Interessen im Gesamtbaugebiet Rechnung. Aus gesamtplanerischer Sicht wird insbesondere im Hinblick auf die vergleichsweise räumliche Enge des Baugebietes bzw. die geringe Größe der einzelnen Baugrundstücke im Baugebiet eine Errichtung von Dachterrassen als grundsätzlich nicht gebietsverträglich erachtet (u.a. bzgl. Einsehbarkeit und Beunruhigungspotential). Auch stehen die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. insbesondere auch auf die räumlich-funktionale Wirkung der Dachlandschaft im Ortsrandbereich der Zulässigkeit einer Errichtung von Dachterrassen im PG grundsätzlich entgegen.

4. Bei den Festsetzungen zu den Einfriedungen unter Ziffer 9. Absatz 1. wird der Nachsatz, dass diese ohne Sockel auszuführen sind, im Hinblick auf die aus gesamtplanerischer Sicht unter Wahrung der Gesamtkonzeption des Baugebietes gewünschte, möglichst weitreichende Flexibilität bei der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke ersatzlos gestrichen. Allerdings gilt die Möglichkeit bzw. Zulässigkeit zur Errichtung von Einfriedungen mit Sockeln lediglich im „Innenbereich“ des Baugebietes. Im Bereich der als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (OREG) festgesetzten Fläche ist unverändert weiterhin ausnahmslos nur eine Errichtung sockelloser Einfriedungen zulässig (siehe Änderungen i.V.m. der vorhergehenden Ziffer 7. Abs. 2. („Grünordnung“).

Änderungen / Fortschreibungen der textlichen Hinweise:

In die „Hinweise und Empfehlungen“ wird eine Ziffer 7. „Photovoltaikanlagen“ neu eingefügt. Aufgrund der inzwischen bzgl. dieser Anlagen vorliegenden Erfahrungen / Erkenntnisse wird angeregt, einen Feuerwehrsicherheitsschalter (z.B. Feuerwehrsicherheitsschalter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen um die Solarzellen im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung passiv schalten zu können, damit kein Strom mehr produziert wird.

## **6. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Ebenfalls besteht keine Erfordernis zur Durchführung bzw. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodeninformationssystem, Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas"
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried
- Regionalplan der Region Oberland

## Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Ingenried übereinstimmen.

### GEMEINDE INGENRIED

Ingenried, den 25. JAN. 2017



1. Bürgermeister X. Fichtl



### Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den 25.01.2017

  
Peter Kern, Architekt



**kern.**  
architekten

Maximilianstraße 41  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20  
E-Mail: info@architekt-kern.de