



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ingenried-Süd“ der Gemeinde Ingenried

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB)

Der Gemeinderat Ingenried hat in seiner Sitzung am 14.09.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ingenried-Süd“ der Gemeinde Ingenried beschlossen.

Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens die Anwendung des § 13 BauGB bzw. die Durchführung im vereinfachten Verfahren beschlossen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es besteht auch kein Erfordernis zur Durchführung bzw. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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 kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absieht. Der Flächennutzungsplan muss hierfür nicht berichtigt werden.

Lage des Planungsgebietes

Das verfahrensgeständliche Bebauungsplan-Gebiet „Ingenried-Süd“ liegt am südwestlichen Ortsrandbereich von Ingenried, zwischen der „Schongauer Straße“ / Kr WM 23 im Westen und der „Birkenstraße“ bzw. der „Zugspitzstraße“ im Osten. Im Norden und Nordosten grenzt das Baugebiet an das Bebauungsplan-Gebiet „Ingenried-Süd II“, im Osten an das Gebiet „Ingenried-Ost II b“ und im Südosten an das Bebauungsplan-Gebiet „An der Erbenschwanger Straße“. Das Bebauungsplan-Gebiet „Ingenried-Süd“ selbst weist, mit Ausnahme der Teilflächen-Festsetzungen als „MD“ (Dorfgebiet; gem. § 5 BauNVO) am Nordwestrand sowie „MI“ (Mischgebiet; gem. § 6 BauNVO) und „GE/e“ („Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung“; gem. § 8 BauNVO) am Süd- bzw. Südwestrand, ein vollumfassendes „bestandskräftiges Baurecht“ in Form einer Wohngebiets-Ausweisung (WA; gem. § 4 BauNVO) auf. Auch ist nach derzeitigem Kenntnisstand, bis auf insgesamt 3 Baugrundstücken, bereits auf allen Bau-Parzellen eine Bebauung vorhanden.

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt die der öffentlichen Bekanntmachung zugrunde liegende zeichnerische Festsetzung, die als beigefügter Lageplan Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Wesentliche Inhalte der 4. Änderung

Geänderte zeichnerische Festsetzungen

Punktuelle Änderung bzw. Erweiterung / Flexibilisierung der Festsetzung der Hauptfirstrichtung

Für den Erhalt einer situativ-bedarfsgerechten, zielführend ausgerichteten Grundrissituation der Bebauung erfolgt für das im „Inneren“ des Baugebietes entlang der „Wankstraße“ gelegene Grundstück Fl.-Nr. 455/2 eine Änderung der bestandskräftig festgesetzten „verbindlichen Hauptfirstrichtung“ in das Planzeichen „Wahlmöglichkeit der Firstrichtung“. Hierdurch wird künftig auf diesem bisher noch unbebauten Grundstück eine Anordnung / Ausrichtung des Firstes des Hauptbaukörpers nicht nur (wie bisher festgesetzt) in Nord-Süd-Richtung, sondern wahlweise auch in Ost-West-Richtung bzw. parallel ausgerichtet gegenüber der „Wankstraße“ ermöglicht.

Geänderte textliche Festsetzungen

Änderung Maß der baulichen Nutzung / Erhöhung Anzahl max. zulässiger Wohnungen pro Wohngebäude

Im Hinblick auf die grundsätzlich angestrebte zentrale Zielsetzung einer konsequenten weiteren Innerortsentwicklung bzw. Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung wird im Gesamt-Baugebiet eine maßvolle Erhöhung der (städte)baulichen Nutzungs-Intensität in Form einer Anpassung der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen / Wohneinheiten pro Wohngebäude in einem gesamtplanerisch verträglichen Rahmen vorgenommen. Entsprechend wird die zulässige Anzahl der Wohnungen von bisher bestandskräftig festgesetzten 2 auf nunmehr bzw. künftig 3 Wohnungen / Wohneinheiten pro Wohngebäude für das gesamte Baugebiet geändert. Ausgenommen davon ist einzig der Flächenumfang des Bebauungsplans im Teil-Geltungsbereich der 2. Bebauungsplan-Änderung (i. d. F. vom 09.03.1994) am Süd- / Südwestrand des Baugebietes, für welchen die bestandskräftig getroffene Regelung unverändert fort gilt, dass keine Beschränkung der Anzahl der dort zulässigen Wohnungen festgelegt ist.

Änderung Gestaltung baulicher Anlagen / bereichsweise Ergänzung einer (ausnahmsweisen) Zulässigkeit der Errichtung von Dachaufbauten

Für eine weitere gewünschte, situativ-bedarfsgerechte Gebietsentwicklung wird auf den beiden Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 458/6 und 458/8 am Nordwestrand des Bebauungsplan-Gebietes im Rahmen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gem. § 31 Abs. 1 BauGB auf der ostseitigen Dachfläche bzw. der von der "Schongauer Straße" / Kreisstraße WM 23 abgewandten Dachseite eine Errichtung von Dachaufbauten auf Wohngebäuden sowie auf daran angebauten, in die Dachform des Hauptdaches integrierten Garagenbauwerken zugelassen. Die Summe der Breiten aller Dachgauben wird auf 1/3 sowie die Summe aller errichteter Dachaufbauten auf max. 50 % der gesamten Dachlänge beschränkt.

Anlass und Planungsziel

Für die gewünschte weitere, aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Fortentwicklung des Baugebietes „Ingenried-Süd“ ist die Anpassung bzw. Fortschreibung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Übergeordnete Zielsetzung ist dabei vorrangig die Umsetzung einer konsequenten weiteren Innerortsentwicklung - vor dem Hintergrund v.a. auch eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. eines weiterführend flächensparenden / ressourcen- und klimaschonenden Bauens - sowohl im Rahmen einer maßvollen Erhöhung der baulichen Nutzungs-Intensität im Gesamtgebiet als auch in einzelnen Teilbereichen auf Grundlage einer geringfügigen Ausweitung der Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke, in einem insb. auch mit der umgebenden Bestandsbebauung verträglichen Umfang. Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde im Zuge einer konsequenten Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Baulandreserven / Entwicklungspotentiale der Verbesserung der Gesamt-Situation insbesondere bzgl. des dringenden Bedarfs zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer zielführenden und gesamtverträglichen Weise Rechnung. Aktuell besteht im gesamten Gemeindegebiet ein unverändert anhaltender, starker Bedarf nach Bauflächen / -land, sonst. Bebauungs-Möglichkeiten, etc. zur Umsetzung einer wohngenenutzten Bebauung.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes der 4. Änderung gemäß §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches

Der Gemeinderat Ingenried hat ebenfalls in seiner Sitzung am 14.09.2022 den vom Planungsbüro eberle.PLAN, 87719 Mindelheim ausgearbeiteten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ingenried-Süd“ in der Fassung vom 14.09.2022, bestehend aus Satzung und Begründung beraten und gebilligt.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 sowie 3 Abs. 2 BauGB steht der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ingenried-Süd“ in der Fassung vom 14.09.2022, bestehend aus der Satzung (Festsetzungen durch Planzeichen und Text) und einer Begründung, zur Einsicht in der Zeit von

Montag, 27.03.2023 bis einschließlich Donnerstag, 04.05.2023

zur Verfügung.

Gemäß des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz-PlanSiG) i.d.F. vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) wird bestimmt, dass die öffentliche Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt wird (§ 3 PlanSiG) und die Abgabe der Erklärung zur Niederschrift ausgeschlossen ist (§ 4 PlanSiG).

Aufgrund einer Empfehlung des Bayerischen Gemeindetages, den Publikumsverkehr in den Rathäusern wegen der COVID-19-Pandemie so weit wie möglich einzuschränken, ist eine persönliche Einsichtnahme in die Planunterlagen im Rathaus Ingenried sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt derzeit nur mit vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Der Telefon- und Email-Dienst (elektronischer Zugang) steht Ihnen als formwahrende Alternative zu den allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden unter der Telefonnummer 08861/2300-0 von Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr – Email: rainer.seidl@altenstadt-wm.bayern.de zur Verfügung.

Zu diesen Zeiten können während dieser Auslegungsfrist Fragen telefonisch oder per E-Mail geklärt werden. Äußerungen (Bedenken und Anregungen) zur aktuellen ausgelegten Bauleitplanung können während der Auslegungsfrist als elektronische Erklärung (durch einfache E-Mail) an die o.g. Email-Adresse gesandt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Hinsichtlich der Corona-Einschränkungen sollte jeder persönliche Kontakt vermieden werden. Hierzu bitten wir Sie nachhaltig und vorrangig Gebrauch zu machen, den Planentwurf (sämtliche auszulegende Unterlagen), der ab dem 27.03.2023 auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de (unter „Bekanntmachungen & Bauleitplanung – Gemeinde Ingenried“) bis zum 04.05.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten wird, online einzusehen. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Plansicherstellungsgesetzes wird ausdrücklich klargestellt, dass mit dieser Veröffentlichung im Internet die im Baugesetzbuch angeordnete Auslegung erfüllt wird. In der derzeitigen außergewöhnlichen Lage ist es jedem Bürger trotzdem zumutbar, sich hierzu ausschließlich online zu informieren und sich anschließend bei der telefonischen Auskunftsstelle der Gemeinde zu erkundigen und nachzufragen.

Sollten Bürger dennoch auf die Einsichtnahme im Rathaus bestehen, ist dies ausschließlich mit vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. Im Anschluss daran werden unter Einhaltung der Vorgaben des Infektionsschutzes und der Vorsorge der Bürger i.V.m. der eindeutigen Rechtslage die auszulegenden Unterlagen in den vorgenannten Dienststellen in einem separaten Raum bereitgestellt. Dieser Raum ist von jedem Bürger nur einzeln, unter Einhaltung des Mindestabstands und mit entsprechendem Schutz (Mund-Nasen-Schutz) zu betreten.

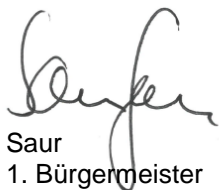
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches im vorgenannten Auslegungszeitraum bei den vorgenannten Dienststellen mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz) eingestellt wurde.

Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß §§ 13 BauGB im sog. "Vereinfachten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die o.g. Bauleitplanung berührt werden können, werden gemäß §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 sowie 4 Abs. 2 BauGB parallel zu dieser öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt. Der Beschluss und die Frist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 sowie 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit gemäß BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ingenried, den 17.03.2023

GEMEINDE INGENRIED


Saur
1. Bürgermeister



Bekannt gemacht per Aushang am: 17.03.2023

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: 05.05.2023