

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

1. Anlaß, Bedarf

Planungsanlaß ist die konkrete Bauabsicht eines Ingenrieder Bürgers, auf seinem Grundstück, Fl.-Nr. 261 ein Wohnhaus zu errichten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Abbau bestehender Engpässe auf dem Wohnungsmarkt in Ingenried.

2. Lage, Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am Nord-Ostrand von Ingenried und grenzt im Westen an eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Süden verläuft die Lindenstraße, im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen mit Grünlandnutzung an. Der Geltungsbereich umfaßt Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 33, 194, 199, 188, 188/2, 261 und 670 der Gemarkung Ingenried.

Die Fläche beträgt 0,96 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 Bedarfs 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 östlichen Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und die westlichen Flächen als Dorfgebiet gemäß § 5 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

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

4. Bestand, derzeitige Nutzung

Der Großteil des Planungsgebiet wird derzeit als Intensiv-Grünland genutzt und ist weitestgehend eben.

Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die entsprechend ihres Bestandes teilweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird.

Zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem geplanten Wohngebiet liegt eine Viehweide mit Fahrsilo und einigen Obstbäumen am Westrand.

Planungsrelevante Gehölze befinden sich straßenbegleitend an der Lindenstraße (Drei Birken, ein Ahorn).

Eine besondere ortsbildprägende Bedeutung besitzt die Linde an der Ecke Lindenstraße / Feldweg Flur-Nr. 670. Ebenfalls zu sichern sind die Birken, die im Norden der Birkenstraße das Flur-Kreuz einrahmen.

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

5. Planung

5.1 Flächenbilanz

| | | |
|---|----------|----------|
| Planungsgebiet: | 0,955 ha | 100,00 % |
| Verkehrsflächen: | 0,177 ha | 18,50 % |
| davon: | | |
| Straßen, Bestand | 0,089 ha | 9,28 % |
| Straßen, Planung | 0,036 ha | 3,72 % |
| Straßenbegleitgrün, Bestand | 0,036 ha | 3,72 % |
| Straßenbegleitgrün, Planung | 0,017 ha | 1,78 % |
| Baugrundstücke: | 0,443 ha | 46,39 % |
| davon: | | |
| Wohnbauflächen, Planung | 0,267 ha | 27,96 % |
| Private Grünflächen, Planung | 0,045 ha | 4,71 % |
| Wohnbauflächen, Bestand | 0,004 ha | 0,42 % |
| Dorfgebietsflächen, Bestand | 0,127 ha | 13,30 % |
| Private Grünflächen mit landwirtschaftl. Nutzung, Bestand | 0,335 ha | 35,11 % |

5.2 Art der Nutzung

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Entwicklungskonzept sieht vorrangig Flächen für Familienhausgrundstücke vor. Dementsprechend wird das Neubaugebiet 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.

5.3 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. In dem Dorfgebiet wird hierzu die ansonsten zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % auf 25 % reduziert.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

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

Auf dem östlichen Wohnbaugrundstück wird keine Firstrichtung vorgeschrieben, um dem Bauherren eine variable Anpassung des Gebäudes an das schiefwinklige Grundstück zu ermöglichen. Die Firstrichtungen im Dorfgebiet folgen dem Bestand.

5.5 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.

5.6 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.

5.7 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 Schnitthecken (z.B. Formhecken aus Nadelgehölzen) zu verzichten.

5.8 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.

5.9 Grünordnung, Gestaltung der Freiflächen

Die Ergänzung der vorhandenen Baumreihe entlang der Lindenstraße mit Birken und Linden wird empfohlen. Die vorhandenen Bäume müssen aufgrund ihrer Bedeutung für das Straßenbild erhalten werden.

Insbesondere die ortsbildprägende Linde am Feldweg Fl.-Nr. 670 muß geschützt werden. Hierzu dient die Ausweisung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumschutz“.

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 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.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftliche Nutzung“ ist eine innerörtliche Grünfläche, die weiterhin als Viehweide, Grünland und Obstwiese genutzt werden kann. Eine Bebauung ist unzulässig. Die Ausweisung dieser Grünfläche, die im FNP als Dorfgebiet dargestellt ist, geschieht auf ausdrücklichem Wunsch des Grundstückbesitzers, der bei einer Bebauung seine hofnahen Flächen verlieren würde und Konflikte mit seinem angrenzenden, landwirtschaftlichen Betrieb befürchtet.

5.10 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
- Erhalt der vorhandenen Bäume
- 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
- keine Beeinträchtigung von Flächen mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft
- maßvolle Baulandausweisung

Da sich der Eingriff in Natur, Boden und Landschaft lediglich auf zwei Neubaugrundstücke mit geringen Flächenversiegelungen erstreckt und somit als äußerst minimal bezeichnet werden kann und keine für Natur und Landschaft bedeutsamen Flächen beeinträchtigt werden, wird von einem Ausgleich des Eingriffs im Gebiet ausgegangen. Die Eingriffe werden durch die Minimierungsmaßnahmen und durch die festgesetzten Pflanzgebote im Gebiet ausgeglichen.

5.11 Immissionsschutz

In Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Bebauungsplanes werden keine Immissionen veranschlagt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung das Maß der auf dem Lande herkömmlichen Geräusche und Gerüche übersteigen würden. Es 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.

5.12 Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Lindenstraße und durch die Birkenstraße an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Um die Neubauf Flächen zu erschließen, ist ein kurzer Ausbau des vorhandenen Feldweges in Richtung Nord-Osten notwendig. Der Erschließungsaufwand soll dabei so gering wie möglich gehalten werden, da lediglich ein Bauplatz angefahren werden muß.

5.13 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 Lindenstraße, erfolgt im Zuge des Straßenbaus.

Die anfallenden Abwässer werden der Abwasseranlage der Gesamtgemeinde zugeführt.

Die hierzu erforderliche Kanalplanung wird an ein Ingenieurbüro vergeben.

Die Niederschlagswasser sollen bei geeigneter Bodenbeschaffenheit versickert 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:

| | |
|---|------------|
| Straßenbau incl. Randeinfassungen, Beleuchtung, Schotterrasenflächen | 45.000 DM |
| Trinkwasseranschluß (Rohr + Hausanschluß): | 15.000 DM |
| Schmutzwasserkanal (Schächte + Rohr): | 18.000 DM |
| Regenwasserkanal | 18.000 DM |
| <hr/> | |
| | 96.000 DM |
| + 16 % MwSt. | 111.360 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

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 Ingenieur

Babenhausen, den 16.11.2001



(Peter Kern, Architekt)

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