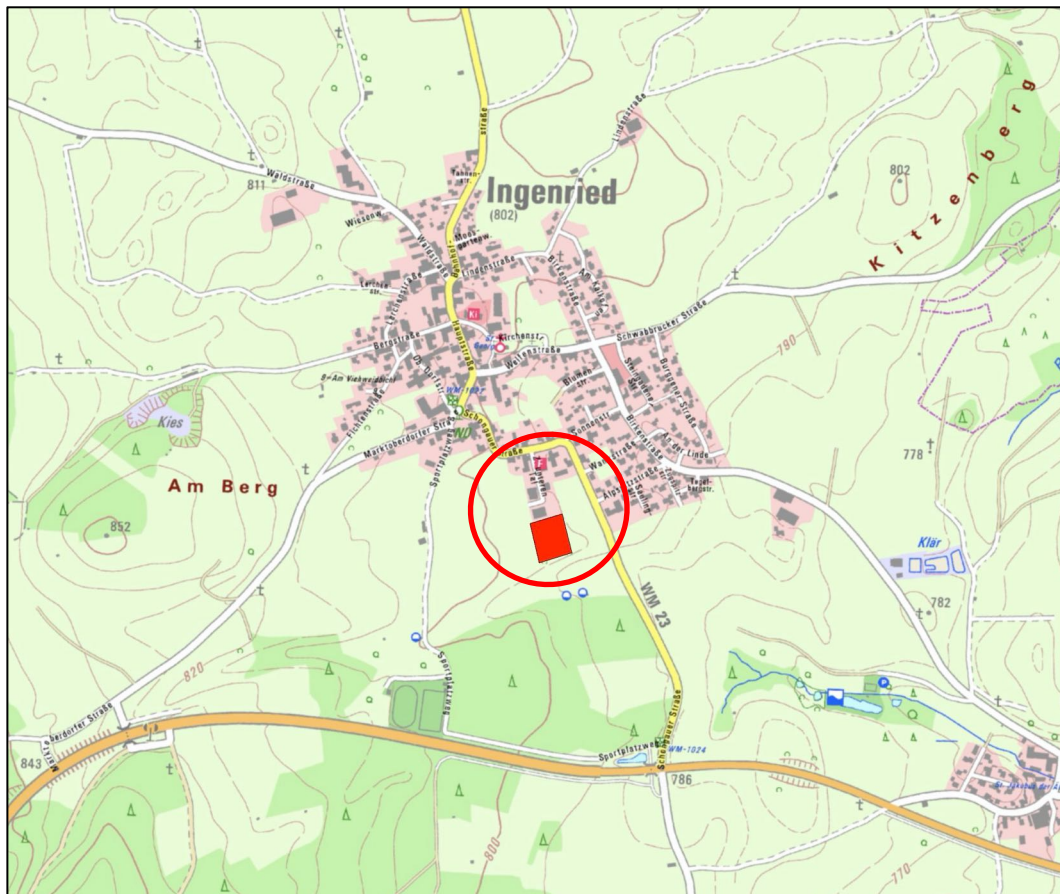


7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ENTWURFSFASSUNG MIT STAND VOM 09.04.2025

Bestandteile der Flächennutzungsplan-Änderung:

1. Plandarstellung mit Planzeichenerklärung (M 1:5000) mit Verfahrensvermerken
2. Textteil / Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB



Übersichtslageplan, ohne Maßstab
© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Inhalt:

1. Anlass und Bedarf
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation und Realnutzung
5. Planungskonzeption
6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Anlage:

1. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 31.01.2024, fortgeschrieben am 09.04.2025

1. Anlass und Bedarf

Mit der gegenständlichen 7. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Aufstellungsverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ erstellt wird, schafft die Gemeinde am Südrand des Hauptortes Ingenried die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Fortentwicklung bzw. Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft), und trägt damit grundsätzlich der (weiteren) Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Rechnung.

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Umsetzung einer gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption die Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden, in welchem die für das Planvorhaben naturschutzrechtlich benötigten Ausgleichsflächen konzeptionell integriert werden.

Insgesamt ist das Planvorhaben damit aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden.

2. Lage und Größe des Plangebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Der am südlichen Ortsrand von Ingenried, im Umgriff der „Schongauer Straße“ / Kreisstraße WM 23 gelegene Änderungsbereich grenzt südlich an die „gemischte Baufläche“ (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO), welche bereits seit dem Jahr 2010 im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend dargestellt ist. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ i. d. F. vom 27.06.2018 (Planaufstellungsverfahren gem. § 13 BauGB – ohne Durchführung einer gesonderten, parallel hierzu aufgestellten Flächennutzungsplan-Änderung) ist der nördliche Teil des gegenständlichen Änderungsbereichs auf Ebene der „verbindlichen Bauleitplanung“ bereits als „Dorfgebiet“ (MD; gem. § 5 BauNVO) festgesetzt sowie der südliche Teilflächenbereich bestandskräftig vollumfänglich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Nach Richtung Westen, Süden und Osten grenzen jeweils landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland-Flächen an. Zusätzlich befinden sich die westlich und südlich unmittelbar an das Baugebiet „Ehemalige Gärtnerei“ anschließenden Flächen auch zukünftig (unverändert) in der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ mit der Gebietskennzahl 2210813060016 (die neue

Wasserschutzgebietsverordnung trat durch Bekanntmachung vom 11.07.2023 in Kraft); gem. den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans lagen urspr. die gesamte Westhälfte und der südliche Randbereich des PG noch innerhalb der Zone II des Wasserschutzgebietes (s. Umgrenzungslinien in der bisher rechtswirksamen Plandarstellung). Die diesbezgl. geänderte Sachstandssituation wird im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens entsprechend nachrichtlich-informativ aktualisiert bzw. plangraphisch nachgeführt und berichtet.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Die ca. 0,85 ha umfassende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 7. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-Nummern 468/4, 468/6 (TF = Teilfläche), 468/7 (TF), 468/17 (TF), 468/20, 471 (TF) und 1800 (TF), jeweils der Gemarkung Ingenried.

Auf der Plandarstellung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Ingenried hat mit Sitzung vom 31.01.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Dieser wurde am 27.01.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Lage bzw. Führung und Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Plandarstellung entnommen werden.

Das Plan-Aufstellungsverfahren erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Gärtnerei".

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung erstellt. Dieser wird der Flächennutzungsplan-Änderung als Bestandteil der Begründung beigelegt.

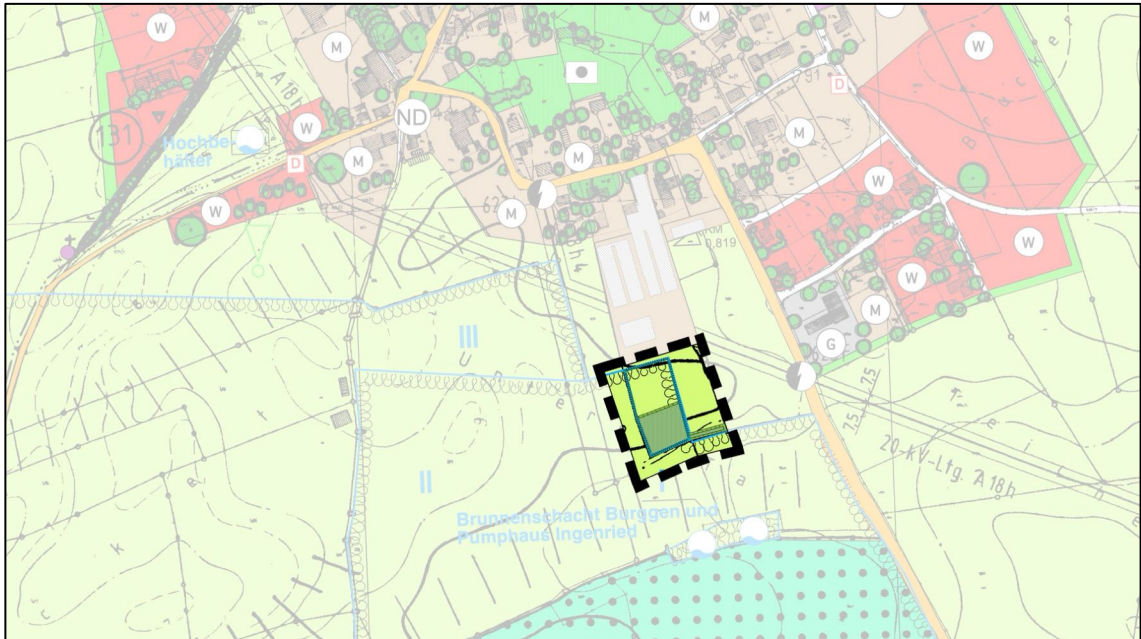
3.2 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.08.2000, bekannt gemacht am 06.12.2000; inklusive der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.10.2003, bekannt gemacht am 28.11.2003 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 07.10.2010

Für den Änderungsbereich stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans, in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 07.10.2010, die rechtswirksame Fassung dar (s. nachfolgende plangraphische Darstellung).

Der Großteil des Änderungsbereichs ist in dieser 3. Änderung des Flächennutzungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, ein weiterer Teilbereich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ („gebietsinterne“ Ausgleichsfläche).

Des Weiteren sind die gesamte Westhälfte und auch der südliche Randbereich des PG gem. der Sachstands-Situation aus dem Jahr 2010 (noch) mit Lage innerhalb der Umgrenzung der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000, mit Darstellung der 1. Änderung aus dem Jahr 2003 und der 3. Änderung aus dem Jahr 2010 sowie Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 7. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

3.3 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

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

3.3.1 Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023

Die Gemeinde Ingenried zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum**.

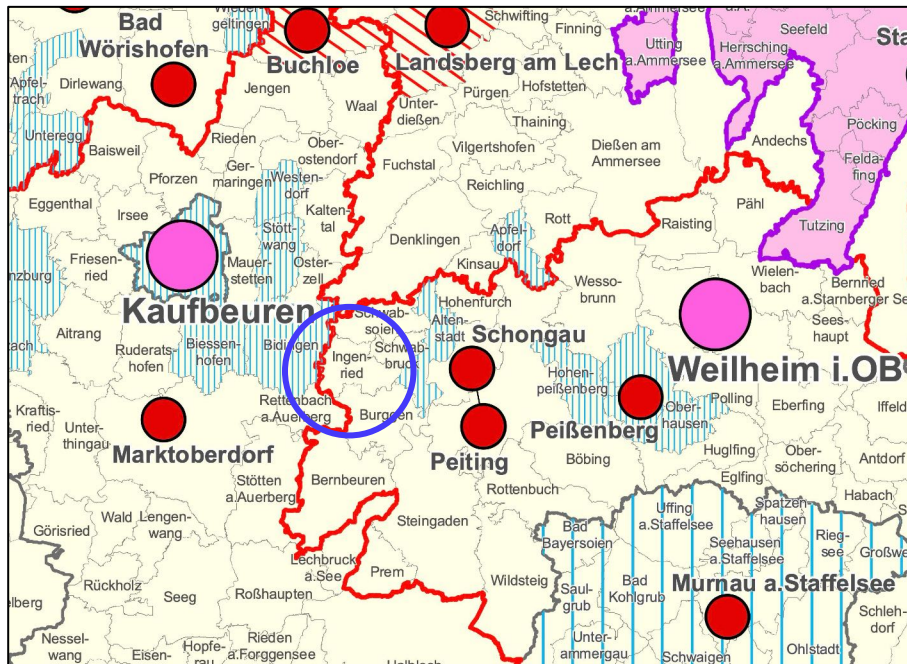
Die **Stadt Schongau** als Teil des „Mittelzentrums“ **Schongau-Peiting** befindet sich etwa 8 km östlich entfernt, das „Mittelzentrum“ **Marktoberdorf** rund 13 km westlich entfernt. Das „Oberzentrum“ **Kaufbeuren** liegt rund 14 km Luftlinie nordwestlich von Ingenried.

Die Gemeinde befindet sich überaus verkehrsgünstig gelegen zum einen unmittelbar an der Bundesstraße B 472 zwischen Schongau / Peiting (mit Anschluss an die B 17; Landsberg am Lech / BAB 96 – Füssen / Reutte / BAB 7) und Marktoberdorf / Kaufbeuren (mit Anschluss an die B 12; Buchloe / BAB 96) sowie zum anderen im Nahbereich zur St 2014, welche nur rund 1 km nördlich des Gemeindegebietes gelegen das „Mittelzentrum“ Schongau mit dem „Oberzentrum“ Kaufbeuren direkt verbindet.

Zur **Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums** ist bezogen auf das plangegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert (LEP 2.2.5(G)):

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 01.06.2023, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung im Wesentlichen folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt (LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibungen aus den Jahren 2018, 2020 und 2023):

- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität in allen Teilräumen. Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume. Beitrag aller überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Ziels.
- LEP 1.1.1 (G) Hierfür insbesondere Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“
- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot;
- LEP 3.3 (G) "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." zudem: (Z) "Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."
- LEP 5.1 (G) Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

3.3.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Ingenried gehört dem **Regionalen Planungsverband Oberland (Region 17)** an.

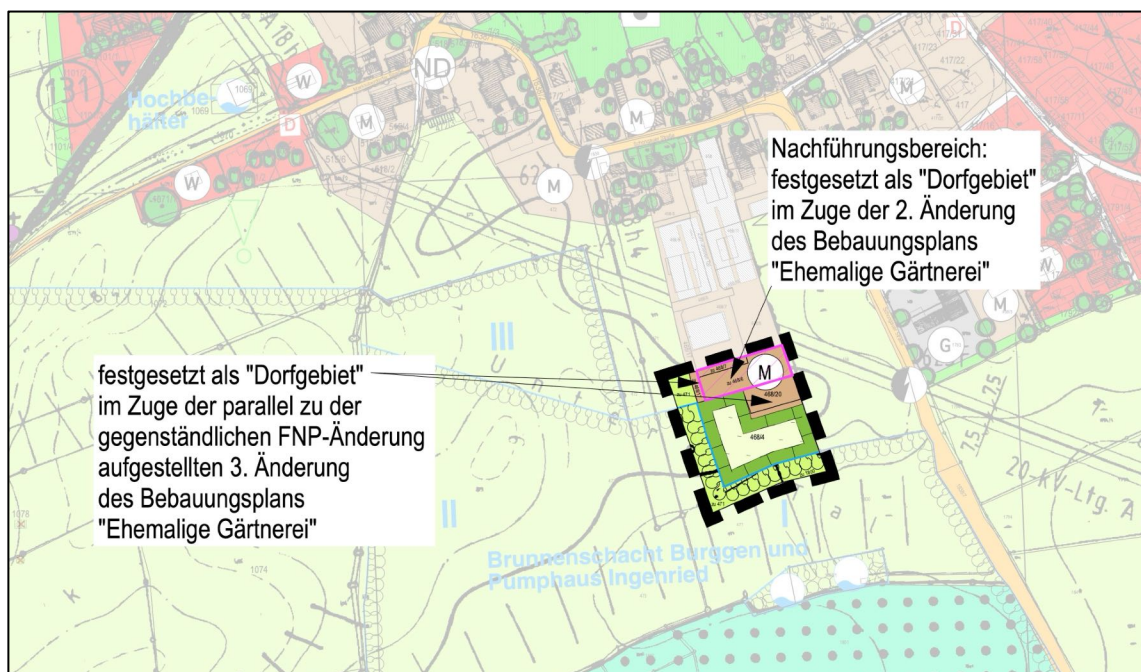
Allgemeine Ziele des Regionalplans Oberland bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.“ (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.6 Z)
- „Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.“ (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.8 Z)
- „Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.“ (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 4 G)

3.3.3 Fazit

Neben der planungsrechtlichen Sicherung einer langfristigen Ortsrand- / Baugebiets-Eingrünungssituation, gebildet durch eine als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gebietsinterne Ausgleichsfläche), erfolgt im Rahmen der gegenständlichen 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Wesentlichen eine lediglich vergleichsweise geringfügige Arrondierung der Dorfgebietsflächen des bestehenden Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei“ nach Richtung Süden.

Hierbei ist festzuhalten, dass der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. der Neudarstellung von „gemischten Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Teilflächenbereiche 468/6 & 468/7), allerdings lediglich einen Nachführungsbereich darstellt (siehe entsprechend markierter Bereich in der nachfolgenden plangraphischen Darstellung). Dieser Flächenumgriff wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018, entsprechend als „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt (im Rahmen eines Planaufstellungsverfahrens gem. § 13 BauGB – ohne Durchführung einer gesonderten, parallel hierzu aufgestellten Flächennutzungsplan-Änderung).



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000, inklusive der 1. Änderung aus dem Jahr 2003 und der 3. Änderung aus dem Jahr 2010; mit Überlagerung der Planungskonzeption der gegenständlichen 7. Änderung des Flächennutzungsplans und Kennzeichnung des Nachführungsbereiches, der auf Bebauungsplan-Ebene bereits im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“, in der Fassung vom 27.06.2018, bekanntgemacht am 27.07.2018, als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt wurde (ohne Maßstab)

Des Weiteren ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen (s. Ziffer 1 dieser Begründung „Anlass und

Planungsziel“), dass die Gemeinde mit dem gegenständlichen Planvorhaben insbesondere auch den Planungen für den dringend erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft) Rechnung trägt. Ein hierfür bzw. für dieses Vorhaben gleichwertig oder besser geeigneter Standort ist im Gemeindegebiet nach aktuellem Kenntnisstand vor dem Hintergrund aller zu berücksichtigender Eckdaten, Faktoren, Rahmenbedingungen etc. und insbesondere im Hinblick auf ökonomische und betriebsorganisatorische Zusammenhänge und Zwänge der zur Fortentwicklung anstehenden Firma selbst im Ergebnis nicht vorhanden.

Im Ergebnis erfolgt mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung des gegenständlichen Standortes eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen gemeindlichen Flächen- und Erschließungspotentiale, welche vorliegend zudem für die mittel- bis langfristige Standortsicherung eines bereits auf den unmittelbar benachbarten Flächen ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes dienen, und damit insgesamt zur zielgerichteten weiterführenden Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Ingenried beitragen.

Außerdem wird durch die im Süden an die „gemischte Baufläche“ anschließende „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gebietsinterne Ausgleichsflächen) eine sachgerechte grünordnerische Anpassung und Optimierung bzw. gesamtgebiets-verträgliche Nachführung des umfangreichen, qualitätsvollen Ortsrandbereiches bzw. nachhaltig räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden geschaffen.

Im Ergebnis wird die verfahrensgegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

4. Bestandssituation und Realnutzung

4.1 Topographische Verhältnisse

Das Geländenniveau des Plangebietes steigt insgesamt betrachtet (ausgehend) von Nordosten nach Südwesten / Westen hin um rund 3,5 bis 4 m sowie nach Südosten hin um ca. 2 m an. Ausgehend von rund 795 m ü. NN im Nordosten, steigt das Gelände zum Flächenbereich direkt im Südosten auf ca. 797 m ü. NN sowie zum westlichen und südwestlichen Bereich schließlich auf knapp 799 m ü. NN an. Unmittelbar südlich der Plangebietsgrenze fällt das Gelände dann in einem markanten ausgeprägten Böschungsbereich / Abhang wieder um ca. 10 m auf rund 790 m ü. NN abrupt zu einem kleinen, von Westen nach Osten hin gerichteten Taleinschnitt hin ab.

4.2 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Der durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ aus dem Jahr 2018 bereits bestandskräftig als Bauland / Dorfgebiet ausgewiesene nördliche Teilbereich der Plangebietsflächen (insbesondere Teilflächen Flurnummern 468/6 und 468/7 sowie die ebenfalls bestandskräftig als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Teilfläche Flurnummer 468/17) werden aktuell bereits Großteils als Zufahrts-, Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen, etc. des vorhandenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft) genutzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes (Teilflächen Flurnummern 468/4 und 468/20) ist die im Zuge der bestandskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ nach derzeitigem Sachstand teilweise bereits hergestellt. Die Fläche wird insb. extensiv bewirtschaftet und es sind bereits Obstgehölze gepflanzt (Zielsetzung: Anlage extensiv genutzte Streuobstwiese in Ortsrandlage); dagegen wurden die entlang der westlichen und südlichen Grenze der Ausgleichsfläche bisher bestandskräftig festgesetzten Gehölze und Strauch-Gehölzstrukturen bislang (noch) nicht umgesetzt. Entlang der südlichen

Grundstücksgrenze der Flurnummer 468/4, direkt an der Gelände-Kante des unter dem vorstehenden Unterpunkt „Topographische Verhältnisse“ beschriebenen markanten Böschungsbereichs, ist eine Gehölzreihe (1-reihig) vorhanden, welche vorrangig durch Nadelgehölze jüngeren Alters (v.a. Blau-Fichten) geprägt ist. Des Weiteren weist diese Gehölzreihe randlich und teils etwas davon abgesetzt auch drei nennenswerte bzw. räumlich-wirksame Laubgehölze auf.

Die südlich und westlich an die Ausgleichsfläche unmittelbar bzw. im Nahbereich angrenzenden Böschungs- / Geländebereiche sind insgesamt als Grünland mit regional typischer Wiesenvegetation anzusehen. Zudem sind diese, bereits außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächenumgriffe, gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2023, bekanntgemacht am 11.07.2023, bereits Teil der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ mit der Gebietskennzahl 2210813060016. Die im weiteren daran anschließenden Landwirtschafts-Flächen werden intensiv als Dauer-Grünland genutzt.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich ebenfalls vollständig an Flächen, die intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden; zudem verläuft in einer Entfernung von etwa 70 bis 80 m östlich des PG die „Schongauer Straße“ / Kreisstraße WM 23. Nach Richtung Norden schließen die Flächen des bestehenden, zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Handwerksbetriebs (Zimmerei & Baugeschäft) an.

Die unmittelbar auf bzw. oberhalb des Geländeabsatzes entlang der Südgrenze der Ausgleichsfläche vorhandene Gehölzreihe weist randlich und teils etwas davon abgesetzt drei nennenswerte bzw. räumlich-wirksame, grundsätzlich naturschutzfachlich wertgebende Laubgehölze auf, die dementsprechend als zu erhaltende Gehölze festgesetzt werden. Dagegen sind die in dieser Gehölzreihe vorrangig vorhandenen Nadelgehölze (v.a. Blau-Fichten) jüngeren Alters als gebietsfremd und nicht erhaltenswert einzustufen. Weitere aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besonders ausgeprägte, randliche Saumstrukturen oder Raine, etc. sind insgesamt nicht vorhanden. Auch die im Bereich der Ausgleichsfläche bereits gepflanzten (Obst-)Gehölze sind insgesamt noch nicht als allzu sehr wertgebend bzw. von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung zu bezeichnen, da diese Gehölze erst vor kurzer Zeit gepflanzt wurden.

4.3 Bestandssituation

4.3.1 Boden / Untergrundsituation

Wie der gesamte Hauptort der Gemeinde Ingenried liegt das Vorhabengebiet **naturräumlich** im Landschaftsbereich des Jungmoränengebietes der Lech-Vorberge westlich des Lechs, etwa 1,5 km südöstlich / östlich der Endmoränenzüge.

Dem entsprechend handelt es sich **geologisch** um würmzeitliches Moränenmaterial, bestehend aus Kies, Blöcken und Schluff; es kann sandig bis schluffig, tonig bis sandig, kiesig bis blockiges Material vorhanden sein (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25000).

Bei den **Böden** handelt es sich im nördlichen Teil vorherrschend um Braunerde, gering verbreitet ist Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt); im südlichen Teil trifft man fast ausschließlich auf Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch) (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.3.2 Oberflächengewässer, Grundwasserverhältnisse und Wasserschutzgebiete

Im Planungsgebiet selbst sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden und es liegt weder innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem **vorläufig gesicherten oder festgesetzten**

Überschwemmungsgebiet für ein HQ-100-Ereignis (gem. § 76 WHG) noch im **sog. wassersensiblen Bereich** (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren). Der unmittelbar südlich an die Plangebietsflächen angrenzende Bereich des kleinen, von Westen nach Osten hin gerichteten Taleinschnittes stellt den Teilbereich eines dort durchgehend in Ost-West-Richtung verlaufenden wassersensiblen Bereichs dar.

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.

Wasserschutzgebiete

Der westliche und südliche Randbereich des verfahrensgegenständlichen Änderungsbereiches befinden sich innerhalb der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ (Gebietskennzahl 2210813060016); die Flächen des Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei“ selbst befinden sich allerdings vollumfänglich außerhalb der neuen Gebietsabgrenzungen. Diese Randbereiche des Plangebietes wurden vornehmlich in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um die Umgrenzung des Wasserschutzgebietes in diesem Bereich des Flächennutzungsplans gemäß der „Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ingenried, Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Burggen und Ingenried“ vom 30.06.2023, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau Nr. 20 vom 11.07.2023, plangraphisch nachzuführen bzw. anpassen.

Hinweise: Die unter § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung aufgelisteten Verbote oder nur beschränkt zulässige Handlungen sind zu beachten.

Nach § 4 der Schutzgebietsverordnung kann das Landratsamt Weilheim-Schongau Ausnahmen von diesen Verboten zulassen, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.

Einer Ausnahmegenehmigung ist nur zuzustimmen, wenn der Träger der Wasserversorgung zuvor gehört wurde.

4.3.3 Schutzgebiete / Arten- und Naturschutz

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation und insbesondere die Situation i.V.m. den drei entlang der Südgrenze der Ausgleichsfläche vorhandenen nennenswerten bzw. räumlich-wirksamen, naturschutzfachlich wertgebenden Laubgehölzen, die dementsprechend auf Ebene des Bebauungsplanes als zu erhaltende Gehölze festgesetzt werden, wird auf die Ausführungen im vorhergehenden Kapitel 4.2 dieser Begründung „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen.

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet (PG) ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.

Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope), Landschaftsbestandteile nach Art. 16 Bay-NatSchG, oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.

Darüber hinaus sind aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau im PG und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt. Allerdings dürfte die Gehölzstruktur am Südrand des Plangebietes insbesondere auch für Vogelarten vorrangig aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von gewisser Bedeutung sein.

Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Weilheim-Schongau aus dem Jahr 1999 keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Abschließend ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass die gesamte Gemeindegebietsfläche von Ingenried Bestandteil des übergeordneten BayernnetzNaturprojekts Nr. 70 "Auerbergland" ist.

Fazit:

Insgesamt ist das Lebensraumpotential des PG und v.a. der für eine Bauflächen-Neuausweisung vorgesehenen Teilflächenbereiche sowie auch dessen nähere Umgebung aufgrund der Lebensraumausstattung und der Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Als bestehende Beeinträchtigungen des gesamten Vorgabengebietes bzw. Plangebiets-Umfeldes zu nennen sind insbesondere die Bestandsbebauung inkl. der betrieblichen Hof-, Lager- und Zufahrtsflächen etc. sowie die vergleichsweise starke Beunruhigung durch die betrieblich-gewerblichen Nutzungen des PG-Umfelds selbst und auch die östlich in einer Entfernung von etwa 70 m bis 80 m verlaufende Kr WM 23.

Folglich kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Bebauungsplanänderung 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 – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchungen und ggf. die Durchführung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) sind nicht erforderlich; insbesondere wird in diesem Zusammenhang auch auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau am Planvorhaben hingewiesen.

4.3.4 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand sowie den Inhalten des "Bayerischen Denkmal Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Bzgl. einer ausführlicheren Beschreibung der Bestandssituation bzw. detaillierteren Abhandlung / Bewertung der Belange der Umweltschutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird auf die Inhalte des beiliegenden Umweltberichts verwiesen.

5. Planungskonzeption

Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist im Wesentlichen die Umänderung von Flächen, die derzeit rechtswirksam als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt sind, sowohl in „gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Flurnummern 468/4 (TF = Teilfläche), 468/6 (TF), 468/7 (TF), 468/17 (TF) und 468/20, jeweils der Gemarkung Ingenried) als zusätzlich auch in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Flurnummer 468/4 (TF), Gemarkung Ingenried). An dieser Stelle ist neuerlich festzuhalten (wie unter der vorstehenden Ziffer 3.3.3 bereits ausgeführt), dass dabei der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. der Neudarstellung von „gemischten Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Teilflächenbereiche 468/6 & 468/7), allerdings lediglich einen Nachführungsbereich auf Grundlage der Flächenausweisung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darstellt, welche bereits im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ i.d.F. vom 27.06.2018 erfolgte.

Die Neuorganisation der „gebietsinternen“ Ausgleichsflächen des Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei“, die im vorliegenden Planungsfall zugleich auch der Ortsrandeingrünung dienen, erfolgt auf Grundlage / in Berücksichtigung der durch die Neu-Darstellung der „gemischten Bauflächen“ sowie durch die gesamtplanerischen Zielsetzungen des Vorhabens veränderten Ortsrand-Situation bzw. der geänderten Ausprägung des Übergangsbereiches zum freien Landschaftsraum. Dabei wird der entsprechend (neu) dargestellte

Flächenumgriff der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Hinblick auf eine gesamtplanerisch zielführende und weitreichend transparente Planung in Bezug auf die übergeordneten Zielsetzungen der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption inhaltlich noch weiterführend konkretisiert, und die Fläche mit dem neu eingeführten Planzeichen „Flächenhafte Extensivierung / Umsetzung von Maßnahmen zur Arten- / Standort- und Lebensraumanreicherung“ ergänzend gekennzeichnet.

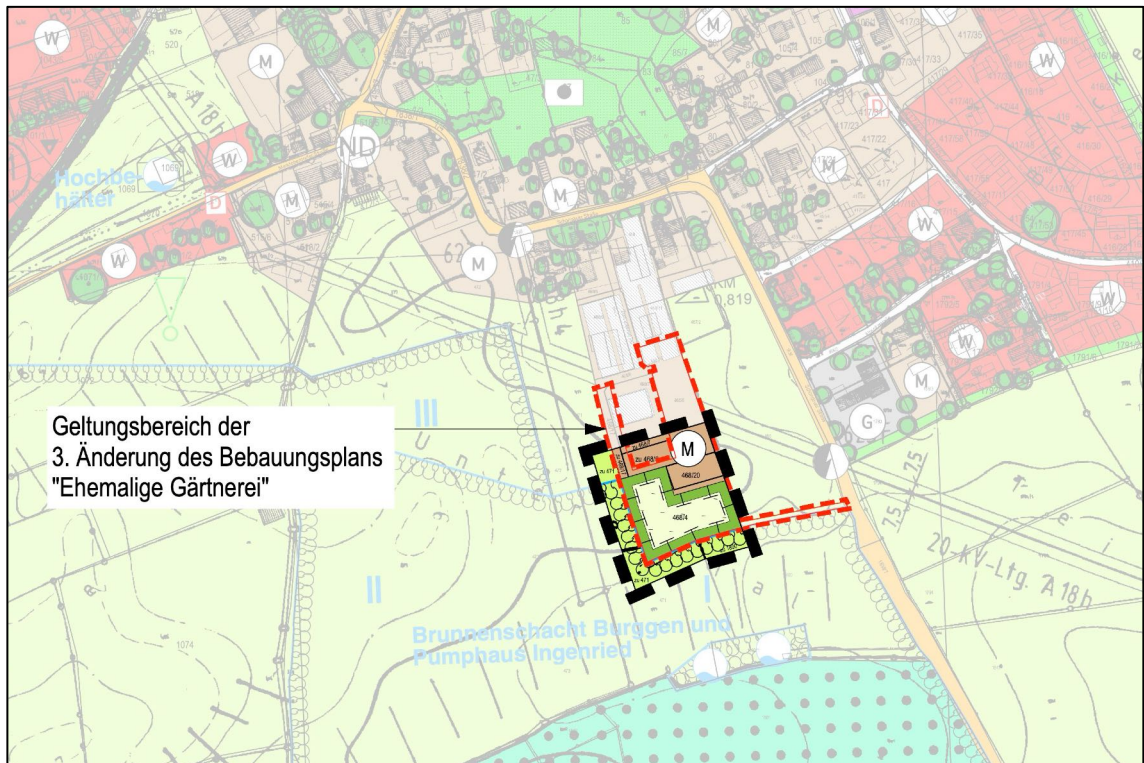
Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der gegenständlichen FNP-Änderung eine nachrichtlich-informative Anpassung bzw. Nachführung der geänderten Sachstandssituation i.V.m. dem südwestlich angrenzenden Wasserschutzgebiet „Unteres Thal“ mit der Gebietskennzahl 2210813060016, gemäß der Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ingenried, Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Burggen und Ingenried" vom 30.06.2023, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau Nr. 20 vom 11.07.2023. Damit befindet sich der gesamte südwestliche bzw. südliche Teil des gegenständlichen Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei“, der zuvor zum Großteil noch innerhalb der Zone II des Wasserschutzgebietes lag, nun gänzlich außerhalb der Umgrenzung des Wasserschutzgebietes. Die neue Führung der Umgrenzung des Schutzgebiets wird im gesamten Planausschnitt nachrichtlich-informativ aktualisiert bzw. plangraphisch nachgeführt und berichtigt.

6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet der gegenständlichen 7. Flächennutzungsplanänderung umfasst im Wesentlichen den südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Gärtnerei".

Eine Änderung der nördlich gelegenen Flächenbereiche, die zusätzlich innerhalb der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Bebauungsplan-Änderung liegen bzw. mit überplant werden, ist aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht erforderlich (s. nachfolgende plangraphische Darstellung).

Dagegen sind die im räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung gelegenen / mit einbezogenen Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 471 und 1800, jeweils Gemarkung Ingenried, wiederum nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplan-Änderung „Ehemalige Gärtnerei“ enthalten. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird hier lediglich die Umgrenzung des angrenzenden Wasserschutzgebietes, gemäß der Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ingenried, Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Burggen und Ingenried" vom 30.06.2023 (bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau Nr. 20 vom 11.07.2023) plangraphisch nachrichtlich-informativ nachgeführt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000, inklusive der 1. Änderung aus dem Jahr 2003 und der 3. Änderung aus dem Jahr 2010; mit Überlagerung der Planungskonzeption der gegenständlichen 7. Änderung des Flächennutzungsplans und Kennzeichnung des Geltungsbereichs der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ (ohne Maßstab)

Da die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB für die Flächen des Vorhabengebietes im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen und in der Detailliertheit erheblich genaueren 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ vorgenommen wird bzw. erfolgt, wird inhaltlich auf den entsprechenden Umweltbericht verwiesen. Dieser Umweltbericht wird der vorliegenden 7. Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründung zudem in Anlage beigelegt.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Weilheim-Schongau
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 374) die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 254) § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas", aktueller Stand Zeitpunkt Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“, aktueller Stand zur Planfassung
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bundesimmissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1981 bis 2010 der Wetterstationen Schwabbruck und Altenstadt
- Gemeinde Ingenried, Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.08.2000, bekannt gemacht am 06.12.2000; inklusive der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.10.2003, bekannt gemacht am 28.11.2003 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 07.10.2010.
- Gemeinde Ingenried, Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010; inklusive der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016 und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018.
- Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ingenried, Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Burggen und Ingenried" vom 30.06.2023, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau Nr. 20 vom 11.07.2023
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Regionalplan der Region Oberland (Region 17)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Ingenried zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

Ausfertigung

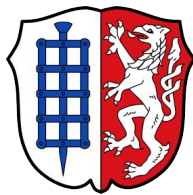
GEMEINDE INGENRIED

Ingenried, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Georg Saur



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung. Städtebau. Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

ANLAGE I. ZUR BEGRÜNDUNG:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB zur parallel in Aufstellung befindlichen

3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“

(in der Vorentwurfsfassung mit Stand vom 31.01.2024, fortgeschrieben am 09.04.2025)

(An dieser Stelle ist neuerlich darauf hinzuweisen (s. hierzu v.a. auch Ausführungen unter den Ziffern 3.3 und 6. der Begründung zur vorliegenden 7. FNP-Änderung), dass das Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung im Wesentlichen den südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Gärtnerei" umfasst. Damit ist bezogen auf die Untersuchung der schutzgutbezogenen Umwelt-Belange grundsätzlich eine weitreichende räumliche bzw. aufgrund dessen auch inhaltlich-argumentative Übereinstimmung der beiden Bauleitplanvorhaben gegeben!

Eine Änderung der nördlich gelegenen Flächenbereiche, die zusätzlich innerhalb der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der parallel in Aufstellung befindlichen 3. Bebauungsplan-Änderung liegen bzw. mit überplant werden, ist aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation generell nicht erforderlich.)

„Vorbemerkung:

Für den Großteil des Plangebietes liegt durch den bestandskräftigen Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ i.d.F. vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie dessen 1. Änderung i.d.F. vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und 2. Änderung i.d.F. vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018 planungsrechtlich bereits ein bestandskräftiges „Baurecht“ vor (siehe Bestandsplan mit Überlagerung der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 3. Bebauungsplan-Änderung auf der Planzeichnung). Die wesentliche Änderung in diesem Bereich (bislang bestehende Baugebietsteilfläche MD 7 sowie Teilbereich der Baugebietsteilfläche MD 5) besteht lediglich bzgl. einer Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohnungen von bislang 2 auf künftig 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Dagegen werden lediglich die 2 Bereiche westlich angrenzend an die Baugebietsteilfläche MD 3 (Grundstück Fl.-Nr. 468/17) sowie südlich / südöstlich anschließend an die Baugebietsteilfläche MD 7 (in etwa Umgriff der Fl.-Nr. 468/20 sowie ein angrenzender 4 m breiter Streifen der Fl.-Nr. 468/4) neu als Bauland ausgewiesen.

Für das gesamte Plangebiet / -vorhaben werden demnach nachfolgend lediglich die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter i.V.m. der Umsetzung der gegenständlichen Planung gegenüber dem planungsrechtlichen Sachstand bzw. der bereits rechtskräftigen Bestandssituation untersucht.

Inhalt:

1. Einleitung
2. Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) /
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Anlass und Bedarf: Mit der Aufstellung der gegenständlichen Bauleitplanung schafft die Gemeinde am Südrand des Hauptortes Ingenried die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Fortentwicklung bzw. Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft), und trägt damit grundsätzlich der (weiteren) Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Rechnung.

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Umsetzung einer gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption die Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden, in welchem die für das Planvorhaben naturschutzrechtlich benötigten Ausgleichsflächen konzeptionell integriert werden.

Insgesamt ist das Planvorhaben damit aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden.

Mit den Bauleitplanvorhaben der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ und der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Gemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,77 ha, der Umgriff der 7. Änderung des Flächennutzungsplans beträgt ca. 0,85 ha.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst im Wesentlichen den südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans "Ehemalige Gärtnerei".

Die weiter nördlich gelegenen Bereiche, die zusätzlich innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung liegen, sind insb. Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereiches, weil u.a. für diese Bereiche die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten / Wohnungen pro Wohngebäude von zwei auf drei erhöht werden soll.

Dagegen sind die im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung gelegenen Flächen im Süden und Westen (Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 471 und 1800, jeweils Gemarkung Ingenried), nicht in der Bebauungsplan-Änderung enthalten. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird hier lediglich die Umgrenzung des angrenzenden Wasserschutzgebietes gemäß der Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ingenried, Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Burggen und Ingenried" vom 30.06.2023, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau Nr. 20 vom 11.07.2023 nachrichtlich-informativ nachgeführt.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption der Bebauungsplanänderung zu nennen sind:

- Festsetzung einer gemischten Bebauung bzw. eines Dorfgebietes (MD) gemäß §§ 1 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Dorfgebiet ist unterteilt in die Baugebietsteilflächen „MD 1“ bis „MD 7“; davon liegt die Baugebietsteilfläche „MD 7“ ganz und die Teilflächen „MD 3“ sowie „MD 5“ jeweils teilweise innerhalb des gegenständlichen Plangebietes.
- Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für alle Baugebietsteilflächen für die Überbauung der Dorfgebietsflächen mit hauptbaulichen Anlagen bleibt unverändert. Auch die Festsetzungen bzgl. der maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und der zulässigen Dachneigungen bleiben unverändert.
- Die Baugebietsteilfläche „MD 7“ wird im Zuge der vorliegenden um ca. 830 m² vergrößert, die Baugebietsteilfläche „MD 3“ um ca. 390 m².
- Weiter erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung die Änderung, dass sowohl für den gesamten Bereich der Baugebietsteilfläche „MD 7“ als auch den innerhalb des Plangebietes gelegenen Teil der Baugebietsteilfläche „MD 5“ die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude von bisher zwei auf künftig drei erhöht wird.

- Auch nach der Vergrößerung der Baugebietsteilfläche „MD 7“ um ca. 830 m² ist die Ausbildung einer deutlich ausgeprägten, räumlich-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung in Richtung der freien Landschaft nach Süden i.V.m. der Flächen- sowie Maßnahmen-Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gewährleistet; dabei bleibt die Grundkonzeption für diese gebietsinterne Ausgleichsfläche abgesehen von einigen Ergänzungen bzw. Aktualisierungen unverändert.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Satzung bzw. die Begründung der Planvorhaben verwiesen (darunter insbesondere das Kapitel 5. der Bebauungsplan-Begründung mit Ausführung zu den einzelnen Änderungen, die im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgen).

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.2.1 Allgemeine Grundlagen

Als wesentliche allgemeine Planungsgrundlagen sind vorrangig die Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000 (inklusive der 3. Änderung aus dem Jahr 2010) und die allgemeinen fachlichen Grundlagen bzw. Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) sowie die Inhalte des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ i.d.F. vom in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und dessen 2. Änderung i.d.F. vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018 zu nennen. Neben den allgemeinen fachlichen Grundlagen bzw. Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) sind ferner die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung, die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen.

Der Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts wurden in Orientierung an die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung erstellt. Zudem wurde in Ergänzung hierzu die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006) zugrunde gelegt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der bestmöglichen Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächen- und Erschließungspotentiale auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung sowie des Prinzips eines grundsätzlich schonenden, verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden.
- Zudem in Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse bzw. Anforderungen der Nutzungen, Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Schaffung einer bedarfsgerechten, qualitätvollen und räumlich wirksamen sowie die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietseingrünung nach Richtung Süden, i.V.m. der Flächen- sowie Maßnahmen-Festsetzung einer gebietsinternen Ausgleichsfläche.

1.2.2 Fachplanungen

Für das Plangebiet sind keine Fachplanungen vorhanden, welche für die gegenständliche Planung relevant sind.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.08.2000, bekannt gemacht am 06.12.2000; inklusive der 3. Änderung i.d.F. vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 07.10.2010:

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan im südlichen Bereich nicht mit den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung übereinstimmen, wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (7. FNP-Änderungsverfahren).

Für das gegenständliche Plangebiet stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans, i.d.F. vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 07.10.2010, die wirksame Fassung dar. Der nördliche Teil des Bebauungsplan-Änderungsbereichs ist in dieser 3. Änderung des Flächennutzungsplans bereits als „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der südwestliche Teil als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) und der restliche Flächenbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“. Des Weiteren sind die gesamte Westhälfte und auch der südliche Randbereich des PG gem. der Sachstands-Situation aus dem Jahr 2010 (noch) mit Lage innerhalb der Umgrenzung der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes dargestellt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Anpassung / Festsetzung / Berücksichtigung der gebietsinternen Ausgleichsfläche bzw. naturschutzrechtlichen Maßnahmenkonzeption gegenüber dem nach Richtung Süden anschließenden freien Landschaftsraum. Größe der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche: 3.410 m².
- Anpassung der Umgrenzung des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ an die akt. Gebietsabgrenzung gemäß der „Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ingenried, Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Burggen und Ingenried“ vom 30.06.2023, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau Nr. 20 vom 11.07.2023 (Gebietskennzahl 2210813060016).

7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist im Wesentlichen die Umänderung von Flächen, die derzeit rechtswirksam als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt sind, sowohl in „gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Flurnummern 468/4 (TF = Teilfläche), 468/6 (TF), 468/7 (TF), 468/17 (TF) und 468/20, jeweils der Gemarkung Ingenried) als zusätzlich auch in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Flurnummer 468/4 (TF), Gemarkung Ingenried). An dieser Stelle ist (neuerlich) festzuhalten, dass dabei der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. der Neudarstellung von „gemischten Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Teilflächenbereiche 468/6 & 468/7), allerdings lediglich einen Nachführungsbereich auf Grundlage der Flächenausweisung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darstellt, welche bereits im Zuge der 2. BPlan-Änderung „Ehemalige Gärtnerei“ i.d.F. vom 27.06.2018 erfolgte.

Die Neuorganisation der „gebietsinternen“ Ausgleichsflächen des Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei“, die im vorliegenden Planungsfall zugleich auch der Ortsrandeingrünung dienen, erfolgt auf Grundlage / in Berücksichtigung der durch die Neu-Darstellung der „gemischten Bauflächen“ sowie durch die gesamtplanerischen Zielsetzungen des Vorhabens veränderten Ortsrand-Situation bzw. der geänderten Ausprägung des Übergangsbereiches zum freien Landschaftsraum. Dabei wird der entsprechend (neu) dargestellte Flächenumfang der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Hinblick auf eine gesamtplanerisch zielführende und weitreichend transparente Planung in Bezug auf die übergeordneten Zielsetzungen der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption inhaltlich noch weiterführend konkretisiert, und die Fläche mit dem neu eingeführten Planzeichen „Flächenhafte Extensivierung / Umsetzung von Maßnahmen zur Arten- / Standort- und Lebensraumanreicherung“ ergänzend gekennzeichnet.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der gegenständlichen FNP-Änderung die nachrichtlich-informative Anpassung des südwestlich angrenzenden Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ mit der Gebietskennzahl 2210813060016 gemäß der Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet vom 30.06.2023.

1.2.4 Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der gegenständlichen Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023 sowie Regionalplan Oberland (Region 17)).

Im Hinblick auf die i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben relevanten Auszüge zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf Ziffer 3.4 der Begründung zu der Bebauungsplanänderung verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Der Zersiedelung der Landschaft wird dadurch entgegengewirkt, dass die neue Dorfgebietsfläche in Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ausgewiesen wird bzw. die bereits vorhandene Dorfgebietsfläche nur in geringem Ausmaß erweitert wird (geringfügige Baugebiets-Arrondierung).
- Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für den bereits am Standort vorhandenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetrieb (Zimmerei & Baugeschäft).
- Somit werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet bei konsequenter Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale; daraus folgt ein weitreichend sparsamer Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs.
- Weitere Optimierung sowie insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherstellung der Ortsrandeingußungssituation bzw. für eine langfristige Ausbildung eines qualitativollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches / Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden, i.V.m. der Flächen- sowie Maßnahmen-Festsetzung einer gebietsinternen Ausgleichsfläche; die Grünordnungskonzeption einschließlich der Konzeption für die naturschutzfachlichen Maßnahmen der gebietsinternen Ausgleichsflächen wurden dabei bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abgestimmt.

1.2.5 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope), Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Darüber hinaus sind aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau im PG und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt. Allerdings dürfte die Gehölzstruktur am Südrand des Plangebietes insbesondere auch für Vogelarten vorrangig aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von gewisser Bedeutung sein.
- Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Weilheim-Schongau aus dem Jahr 1999 keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.
- Abschließend ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass die gesamte Gemeindegebietsfläche von Ingenried Bestandteil des übergeordneten BayernnetzNaturprojekts Nr. 70 "Auerbergland" ist.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Weitere Optimierung sowie insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherstellung der Ortsrandeingußungssituation bzw. für eine langfristige Ausbildung eines qualitativollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches / Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden, i.V.m.

der Flächen- sowie Maßnahmen-Festsetzung einer gebietsinternen Ausgleichsfläche; die Grünordnungskonzeption inklusive der Konzeption für die naturschutzfachlichen Maßnahmen der gebietsinternen Ausgleichsflächen wurden bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abgestimmt.

- Gleichzeitig dient die gebietsinterne Ausgleichsfläche grundsätzlich auch als Abstands- / Pufferfläche gegenüber dem südlich / südwestlich angrenzenden Wasserschutzgebiet.

1.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des "Bayerischen Denkmal-Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ der Bebauungsplanänderung wird verwiesen.

1.2.7 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Auf Ziffer 3.2 der Hinweise durch Text der Bebauungsplanunterlagen wird verwiesen.

2 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 Realnutzung

Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau des Plangebietes steigt insgesamt betrachtet (ausgehend) von Nordosten nach Südwesten / Westen hin um rund 3,5 bis 4 m sowie nach Südosten hin um ca. 2 m an. Ausgehend von rund 795 m ü.NN im Nordosten, steigt das Gelände zum Flächenbereich direkt im Südosten auf ca. 797 m ü. NN sowie zum westlichen und südwestlichen Bereich schließlich auf knapp 799 m ü. NN an. Unmittelbar südlich der Plangebietsgrenze fällt das Gelände dann in einem markanten ausgeprägten Böschungsbereich / Abhang wieder um ca. 10 m auf rund 790 m ü. NN abrupt zu einem kleinen, von Westen nach Osten hin gerichteten Taleinschnitt hin ab.

Realnutzung / vorhandene Strukturen

Der durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ aus dem Jahr 2018 bereits bestandskräftig als Bauland / Dorfgebiet ausgewiesene nördliche Teilbereich der Plangebietsflächen (insbesondere Teilflächen Flurnummern 468/6 und 468/7 sowie die ebenfalls bestandskräftig als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Flurnummer 468/17) werden aktuell bereits Großteils als Zufahrts-, Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen, etc. des vorhandenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebs (Zimmerei & Baugeschäft) genutzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes (Teilflächen Flurnummern 468/4 und 468/20) ist die im Zuge der bestandskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ nach derzeitigem Sachstand

teilweise bereits hergestellt. Die Fläche wird insb. extensiv bewirtschaftet und es sind bereits Obstgehölze gepflanzt (Zielsetzung: Anlage extensiv genutzte Streuobstwiese in Ortsrandlage); dagegen wurden die entlang der westlichen und südlichen Grenze der Ausgleichsfläche bisher bestandskräftig festgesetzten Gehölze und Strauch-Gehölzstrukturen bislang (noch) nicht umgesetzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 468/4, direkt an der Gelände-Kante des unter dem vorstehenden Unterpunkt „Topographische Verhältnisse“ beschriebenen markanten Böschungsbereichs, ist eine Gehölzreihe (1-reihig) vorhanden, welche vorrangig durch Nadelgehölze jüngeren Alters (v.a. Blau-Fichten) geprägt ist. Des Weiteren weist diese Gehölzreihe randlich und teils etwas davon abgesetzt auch drei nennenswerte bzw. räumlich-wirksame Laubgehölze auf.

Die südlich und westlich an die Ausgleichsfläche unmittelbar bzw. im Nahbereich angrenzenden Böschungs- / Geländebereiche sind insgesamt als Grünland mit regional typischer Wiesenvegetation anzusehen. Zudem sind diese, bereits außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächenumgriffe, gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2023, bekanntgemacht am 11.07.2023, bereits Teil der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ mit der Gebietskennzahl 2210813060016. Die im weiteren daran anschließenden Landwirtschafts-Flächen werden intensiv als Dauer-Grünland genutzt.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich ebenfalls vollständig an Flächen, die intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden; zudem verläuft in einer Entfernung von etwa 70 bis 80 m östlich des PG die „Schongauer Straße“ / Kreisstraße WM 23. Nach Richtung Norden schließen die Flächen des bestehenden, zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Handwerksbetriebs (Zimmerei & Baugeschäft) an.

Die unmittelbar auf bzw. oberhalb des Geländeabsatzes entlang der Südgrenze der Ausgleichsfläche vorhandene Gehölzreihe weist randlich und teils etwas davon abgesetzt drei nennenswerte bzw. räumlich-wirksame, grundsätzlich naturschutzfachlich wertgebende Laubgehölze auf, die dementsprechend als zu erhaltende Gehölze festgesetzt werden. Dagegen sind die in dieser Gehölzreihe vorrangig vorhandenen Nadelgehölze (v.a. Blau-Fichten) jüngeren Alters als gebietsfremd und nicht erhaltenswert einzustufen.

Weitere aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besonders ausgeprägte, randliche Saumstrukturen oder Raine, etc. sind insgesamt nicht vorhanden. Auch die im Bereich der Ausgleichsfläche bereits gepflanzten (Obst-)Gehölze sind insgesamt noch nicht als allzu sehr wertgebend bzw. von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung zu bezeichnen, da diese erst vor kurzer Zeit gepflanzt wurden.

Die aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- bzw. Gehölzstrukturen werden folglich im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen erhalten bzw. nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten.

Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da die gegenständlich relevanten bzw. vorliegend zu untersuchenden Bauland- / Dorfgebiets-Erweiterungsbereiche des PG unbebaut sind (nordöstlicher Teilbereich der gebietsinternen Ausgleichsfläche sowie bisher als „Öffentliche Grünfläche“ ausgewiesene Fl.-Nr. 468/17).

Im Übrigen sind auch die Bereiche, in denen das bereits bestehende / bestandskräftig ausgewiesene Dorfgebiet mit überplant wird Großteils noch unbebaut und werden derzeit vorrangig als betriebliche Hof-, Lager- und Zuwegungsflächen genutzt; ausgenommen davon kommt im Nordosten, innerhalb der Baugebietsteilfläche MD 5, akt. die geplante Errichtung eines weiteren (Betriebs)Gebäudes zur Umsetzung. Der im Bereich des MD 3 bereits bestehende Baukörper auf Fl.-Nr. 468/7 („Zum unteren Tal“, Haus-Nr. 8), dessen westlicher Teil in den verfahrensgegenständlichen Geltungsbereich hineinragt, bleibt unverändert erhalten.

2.1.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind insbesondere der vorgenannte Bestand an baulichen Anlagen sowie die damit verbundenen Flächennutzungen (Realnutzungssituation) zu nennen. Weitere Emissionen bzw. vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. des Plangebiets-Umfeldes ergeben sich durch die „Schongauer Straße“ (Kreisstraße WM 23), die in einer Entfernung von etwa 70 bis 80 m östlich bzw. etwa 120 m nördlich des Plangebietes verläuft.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten.

Eine immissionsschutzrechtliche Relevanz ist i.V.m. den genannten Immissionen bzw. Emissionsquellen, und darunter insb. auch die Kr WM 23, nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht vorhanden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass in Bezug auf die gegenständlich relevanten bzw. vorliegend zu untersuchenden Bauland- / Dorfgebiets-Erweiterungsbereiche des PG die derzeitige Real- / Flächennutzungen bis auf Weiteres andauern würden.

Mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben (die gegenständlich relevanten / zu untersuchenden Flächen zur Baugebiets-Arrondierung) und v.a. durch die zusätzlichen baulichen Anlagen bzw. die Überbauung entstehen, wie insbesondere die Versiegelung des Bodens / Eingriffe in die Untergrundsituation und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter (beispielsweise) Boden, Wasser, Kleinklima / Luft sowie Fauna und Flora / biologische Vielfalt blieben in diesem Fall aus.

Demgegenüber würde die Gemeinde eine sich bietende, gute Gelegenheit für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit ungenutzt lassen und der dringend benötigte Flächenbedarf des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft) für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes (mit Zielsetzung einer langfristigen Standort-sicherung) könnte nicht gedeckt werden. Ferner bliebe die Gelegenheit für die Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale (i.S. eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden) im Rahmen einer gegenständlich aus gesamtplanerischer Sicht situativ-bedarfs-gerechten, zweckmäßig-zielführenden und insb. auch nur vergleichsweise geringfügigen Baugebiets-Arrondierung am südlichen Ortsrandbereich von Ingenried ungenutzt.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der nachfolgenden Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Stufen unterschieden: keine negativen Auswirkungen zu erwarten sowie geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Fläche

3.1.1 Bestand

Der südliche Teil der Plangebietsfläche ist als gebietsinterne Ausgleichsflächen festgesetzt, der nördliche Teil bereits bestandskräftig als „Dorfgebiet“ - abgesehen von einem Streifen entlang der Westgrenze, der in der Bestandssituation noch als „Öffentliche Grünfläche“ (Fl.-Nr. 468/17) ausgewiesen ist. Dieser Bereich der „Öffentlichen Grünfläche“ wird im Zuge der gegenständlichen 3. Bebauungsplanänderung wie die bereits bestehenden angrenzenden Flächen als „Dorfgebiet“ (MD, gem. § 5 BauNVO) überplant.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Bebauungsplan-Änderung weist eine Größe von insgesamt ca. 0,77 ha auf und unterteilt sich wie folgt.

A) Bestandskräftige Planung Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ i.d.F. vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie dessen 1. Änderung i.d.F. vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016, und 2. Änderung i.d.F. vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 7.650 m ²	100 %
Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO / Bauland	ca. 2.740 m ²	ca. 36,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 400 m ²	ca. 5,5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 4.175 m ²	ca. 54,5 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 275 m ²	ca. 3,5 %

B) Verfahrensgegenständliche Planfassung der 3. Bebauungsplan-Änderung:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 7.650 m ²	100 %
Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO / Bauland	ca. 3.965 m ²	ca. 52 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 3.410 m ²	ca. 44,5 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 275 m ²	ca. 3,5 %

Im Bereich der Flächen, die bereits bestandskräftig als Dorfgebietsflächen (MD) ausgewiesen sind, erfolgt im Zuge der gegenständlichen Planung i. E. keine Änderung bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der zulässigen „Bebauungs-Intensität“; geändert wird bezogen auf diesen Bereich (die Baugebietsteilfläche MD 7 und den überplanten Teil der Baugebietsteilfläche MD 5) vorrangig nur, dass die zulässige Anzahl der Wohnungen von bisher bestandskräftig festgesetzten 2 auf nunmehr bzw. künftig 3 Wohnungen / Wohneinheiten pro Wohngebäude erhöht wird.

Fazit: Entsprechend weisen die zusätzlich i.V.m. der gegenständlichen Baugebiets-Arrondierung neu festgesetzten Dorfgebiets- / Baulandflächen selbst einen Anteil von lediglich rund 1.225 m² bzw. nur ca. 16 % an den Gesamt-Plangebietsflächen auf.

Insgesamt nehmen die Flächen, die neu in Anspruch genommen bzw. bebaut / überbaut werden, damit einen Anteil von nur ca. 16 % der Plangebietsfläche ein.

In den Dorfgebietsflächen ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf den Wert von 0,6 festgesetzt.

Im Ergebnis können auf Grundlage des vorliegend planungsrechtlich festgesetzten neuen „Baurechts“ (i.V.m. der gegenständlichen Baugebiets-Arrondierung) **maximal ca. 735 m² bzw. ca. 9,6 % der gesamten Plangebietsfläche neu versiegelt werden** (= 1.225 m² x 0,6).

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit Großteils auch versiegelt werden ist von einer temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche (i.V.m. der gegenständlichen Baugebiets-Arrondierung) ist mit einer neu versiegelten Fläche von lediglich ca. 735 m² zu rechnen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; aufgrund der maximal möglichen neu versiegelbaren Fläche (i.V.m. der gegenständlichen Baugebiets-Arrondierung) von nur ca. 735 m² bzw. 9,6 % Flächenanteil am PG.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkt 2. zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge / Oberflächen gem. Ziffern 5.0 Abs. (3) sowie 10.0 Abs. (1) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2010.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; siehe Ausführungen zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit; insbesondere aufgrund von Bestandssituation sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens - aufgrund der maximal möglichen neu versiegelbaren Fläche (i.V.m. der gegenständlichen Baugebiets-Arrondierung) von nur ca. 735 m² bzw. 9,6 % Flächenanteil am PG.

Somit ist im vorliegenden Fall (v.a. auch hinsichtlich der gegenständlichen konsequenten weiterführenden Nutzung der örtlichen Erschließungs- / Flächenpotentiale) aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der vorliegenden, neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen am gegenständlichen Standort i. E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ zu bezeichnen.

Fazit: Insgesamt ist damit das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf den betreffenden, vergleichsweise geringfügigen Gebiets-Umfang sowie die besondere Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumfang und in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation, etc.), als insbesondere auch aufgrund der getroffenen situativ-bedarfsgerechten Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge) sowie des hohen, verbleibenden Plangebiets-Anteils an Grün- und Ausgleichsflächen aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestand

Naturräumliche Einordnung

Wie der gesamte Hauptort der Gemeinde Ingenried liegt das Vorhabengebiet im Landschaftsbereich des Jungmoränengebietes der Lech-Vorberge westlich des Lechs, etwa 1,5 km südöstlich / östlich der Endmoränenzüge.

Geologie und Boden

Geologie: Entsprechend dieser naturräumlichen Lage im Jungmoränengebiet der Lech-Vorberge handelt es sich geologisch um würmzeitliches Moränenmaterial, bestehend aus Kies, Blöcken und Schluff; es kann sandig bis schluffig, tonig bis sandig, kiesig bis blockiges Material vorhanden sein (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25000).

Boden: Bei den Böden handelt es sich im nördlichen Teil vorherrschend um Braunerde, gering verbreitet ist Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt); im südlichen Teil trifft man fast ausschließlich auf Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch) (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000).

Der neu für eine Überbauung in Anspruch genommene Anteil der Plangebietsfläche weist bzgl. der Bestands- / Realnutzungssituation im südöstlichen Erweiterungsbereich derzeit eine Nutzung als extensiv genutztes Grünland auf – entsprechend der Festsetzung als Ausgleichsfläche. Vor dieser Extensivierung, die erst vor wenigen Jahren festgesetzt und in der Folgezeit umgesetzt wurde, waren die Flächen durch eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Dagegen werden die für die Bauland-Erweiterung nach Richtung Westen / entlang des Westrandes des Vorhabengebietes vorgesehenen Flächen (Grundstück Fl.-Nr. 468/17), welche bestandskräftig als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt sind, aktuell bereits Großteils als Zufahrts-, Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen, etc. durch den vorhandenen mittelständischen

Handwerksbetrieb (Zimmerei & Baugeschäft) genutzt. Aufgrund dessen ist von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insbesondere auch durch Einträge und Verdichtung auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen bzw. nicht zuletzt aufgrund der Nutzungssituation vor Ausweisung der Fläche als Ausgleichsfläche vermutlich auszuschließen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. im Gebiet vorhanden bzw. bekannt. Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird inhaltlich weiterführend verwiesen.

Das Geländeniveau des Plangebietes steigt insgesamt betrachtet (ausgehend) von Nordosten nach Südwesten / Westen hin um rund 3,5 bis 4 m sowie nach Südosten hin um ca. 2 m an. Ausgehend von rund 795 m ü. NN im Nordosten, steigt das Gelände zum Flächenbereich direkt im Südosten auf ca. 797 m ü. NN sowie zum westlichen und südwestlichen Bereich schließlich auf knapp 799 m ü. NN an. Unmittelbar südlich der Plangebietsgrenze fällt das Gelände dann in einem markanten ausgeprägten Böschungsbereich / Abhang wieder um ca. 10 m auf rund 790 m ü. NN abrupft zu einem kleinen, von Westen nach Osten hin gerichteten Taleinschnitt hin ab.

3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die im Bereich des PG durch bauliche Anlagen selbst überbaut / -formt werden, ist von einer geringen temporären Belastung / Nutzung weiterer Flächen zur Zwischenlagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, ca. 1.225 m² (= i.V.m. dem zusätzlich festgesetzten Bauland neu in Anspruch genommene Flächenanteile) – flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich;
dagegen ist auf den restlichen Flächen, die als gebietsinterne Ausgleichsflächen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) festgesetzt sind, davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation unverändert erhalten bleibt.
- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist (i.V.m. der gegenständlichen Baugebiets-Arrondierung) mit einer neu versiegelten Fläche von lediglich ca. 735 m². bzw. rund 9,6 % Flächenanteil am PG zu rechnen.
- Keine Überbauung / kein Verlust von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Oberflächen / Beläge (siehe Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2010, Ziffer 5.0 „Stellplätze und Garagen“ Abs. (3), Ziffer 9.0 „Festsetzungen zur technischen Infrastruktur“ Abs. (3) und Ziffer 10.0 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und (...)“ Abs. (1)).
- Aufgrund insb. der Nähe des Plangebietes zum Wasserschutzgebiet sollte die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen besonders sorgsam umzugehen (siehe hierzu auch Ziffer 3.6 der Hinweise durch Text).
- Ebenfalls aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Wasserschutzgebiet sollten sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen. Insbesondere sollte auf die Verwendung von Recycling-Baustoffen verzichtet werden (s. Hinweise durch Text, Ziffer 3.6).

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation sowie Art und Umfang / vergleichsweise geringfügiger Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens insg.; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt. Insgesamt erfolgt keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme – auch werden die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale Sicht (i.V.m. der gegenständlichen Baugebiets-Arrondierung) aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 7 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- auf den versiegelten Flächen-Anteilen erfolgt ein Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion.
- Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich (siehe „Örtliche Bauvorschriften“, Ziffer 3.0 „Gelände“ Abs. (2) des Bebauungsplans aus dem Jahr 2010).

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit siehe Begründungstext zu vorstehenden, baulichen Auswirkungen entsprechend.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation sowie Art und Umfang / vergleichsweise geringfügiger Dimensionierung bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens insg.; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt. Insgesamt erfolgt keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme – auch werden die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale aus gesamtplanerischer Sicht (i.V.m. der gegenständlichen Baugebiets-Arrondierung) in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Bestand

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet (PG) selbst und dessen räumlich funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt weder innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ-100-Ereignis (gem. § 76 WHG), noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren). Der unmittelbar südlich an die Plangebietsflächen angrenzende Bereich des kleinen, von Westen nach Osten hin gerichteten Taleinschnittes stellt den Teilbereich eines dort durchgehend in Ost-West-Richtung verlaufenden wassersensiblen Bereichs dar (siehe nachrichtlich-informative Darstellung auf der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung).

Ergebnis bzgl. Schutzgut Wasser-Oberflächengewässer, insgesamt:

Eine bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Eingriffserheblichkeit i.V.m. Oberflächengewässern ist auszuschließen.

Grundwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des PG nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.

Aufgrund der naturräumlichen Situation / Geländetopographie im Umfeld und Lage des PG ist allerdings mit einem vergleichsweise überaus großen Grundwasserflurabstand zu rechnen.

Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

Das Vorhabengebiet selbst liegt, wie oben bereits erwähnt, weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch im so genannten wassersensiblen Bereich (LfU, „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“).

Wasserschutzgebiete

Das PG liegt räumlich komplett außerhalb, grenzt allerdings im Süden und Südwesten direkt an die engere Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ mit Gebietskennzahl 2210813060016 (gemäß der „Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in der Gemarkung Ingenried, Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Burggen und Ingenried“ vom 30.06.2023, bekanntgemacht im Amtsblatt des Landratsamtes Weilheim-Schongau Nr. 20 vom 11.07.2023). Die Umgrenzung des Wasserschutzgebietes ist in der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung nachrichtlich-informativ eingetragen.

Maßnahmen zum vorsorgenden Gewässer- / Grundwasserschutz:

- Aufgrund der unmittelbaren Nähe des PG zum Wasserschutzgebiet sollte die Verwendung von evtl. grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen besonders sorgsam umzugehen (siehe Hinweise durch Text, Ziffer 3.6).
- Ebenfalls sollten sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen. Insbesondere sollte auch auf die Verwendung von Recycling-Baustoffen verzichtet werden (siehe Hinweise durch Text, Ziffer 3.6).
- Abschließend wird auf die naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption für die gebietsinterne Ausgleichsfläche im Süden des Plangebietes verwiesen, welche ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen unter Ziffer 3.5 der „Festsetzungen durch Text“ der Bebauungsplanänderung detailliert festgelegt ist. Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung wird zum einen die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese festgesetzt. Zum anderen hat entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche sowie abschnittsweise am südlichen und südwestlichen Randbereich der Aufbau von arten- und blütenreichen Gehölzstrukturen, teilweise mit vorgelagerten Säumen zu erfolgen. Ziel ist eine deutliche strukturelle Anreicherung / Optimierung des Lebensraumangebotes in den Ortsrand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden bzw. bekannt. Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird verwiesen.

3.3.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe in den Bereichen mit Erfordernis von flächigen Bodenaufschlüssen wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. der Erschließung des Planungsgebietes).
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,12 ha; Summe der i.V.m. festgesetztem Bauland für die gegenständliche Baugebiets-Arrondierung neu in Anspruch genommenen Flächenanteile – flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich mit einer insgesamt grundlegend veränderten Versickerungssituation.

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung insb. im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Oberflächen / Beläge.
- Eine Erfordernis von Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser auf den vorliegenden Erweiterungsflächen kann aufgrund des vergleichsweise großen Grundwasserflurabstandes als unwahrscheinlich bewertet werden. Ein Vorkommen von drückendem Hangwasser ist allerdings nicht auszuschließen.
- Bzgl. der Maßnahmen zum vorsorgenden Gewässer- / Grundwasserschutz wird auf die vorstehende Ziffer 3.3.1 verwiesen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie insbesondere Umfang (Dimensionierung) bzw. der potentiellen Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Folge der Versiegelung ist grundsätzlich eine gewisse Verstärkung des Oberflächenabflusses, da das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens infolge der Versiegelung künftig nicht mehr auf der gesamten Fläche gegeben ist.
- Ebenfalls aufgrund der Versiegelung: geringere flächenhafte Grundwasserneubildungsrate.
- Der geringeren flächenhaften Grundwasserneubildungsrate als Folge der Versiegelung wird allerdings dadurch entgegengewirkt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser gemäß Festsetzung weitestmöglich über geeignete Sickeranlagen (möglichst flächenhaft) vor Ort zu versickern ist.
- Das Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter kann aufgrund des zu erwartenden, großen Grundwasserflurabstandes als unwahrscheinlich bewertet / ausgeschlossen werden.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch von Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang / vergleichsweise geringfügiger Dimensionierung bzw. der potentiellen Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie die flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser soweit als möglich vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringe Erheblichkeit, siehe Bewertung zu den anlagenbedingten Auswirkungen entsprechend.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse und Realnutzungssituation sowie auch von Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang / vergleichsweise geringfügiger Dimensionierung bzw. der potentiellen Gesamt-Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie die flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser soweit als möglich vorausgesetzt.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

3.4.1 Bestand

Klimadaten

Das Gebiet der Gemeinde gehört zum Klimabezirk "Oberbayerisches Alpenvorland". Der Jahresniederschlag beträgt an der nächstgelegenen Wetterstation in der Nachbargemeinde Schwabbruck rund 1.240 mm (DWD, langjährige Mittelwerte – Temperatur und Niederschlag, Zeitraum 1981-2010) und die

Jahresmitteltemperatur bei 7,8°C. Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Kleinklimatische Situation bezogen auf die Plangebietsflächen

Der südliche, unbebaute Teil des Plangebietes ist bzgl. der Bestandssituation grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiet im Randbereich / mit Kontakt zu gewerblich genutzten Dorfgebietsflächen anzusprechen. Das PG stellt aufgrund der topographischen Situation / Lage einen Bereich dar, in dem die entstandene Kaltluft sowohl zur Luftaustausch- bzw. Abflussbahn in Richtung des Taleinschnittes südlich der Geltungsbereichs-Flächen als auch nach Norden / Nordosten, in Richtung des Siedlungsbereiches von Ingenried abfließt.

Bezogen auf die Ortsrandlage am Südrand des Siedlungsgefüges sowie die topographischen und strukturellen Gegebenheiten im Plangebietsumgriff ist das Planungsgebiet zudem als windexponiert zu bewerten.

Als Vorbelastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation sind, neben der vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen im Nahbereich / Umgriff des PG mit v.a. entsprechenden, zumindest temporären Stoffeinträgen in die Luft, insbesondere auch die Emissionen i.V.m. den gewerblich genutzten Flächen des Baugebietes selbst sowie durch die Nachbarschaft zur Kr WM 23 / „Schongauer Straße“ zu nennen (v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub).

Vorbelastungen

Auf die weiteren Ausführungen zu den Vorbelastungen unter Ziffer 2.1.2 des Umweltberichts wird ergänzend verwiesen.

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr, die allerdings aufgrund von Art und Umfang des Planvorhabens kleinklimatisch eine insgesamt untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insb. aufgrund Vorbelastungen sowie Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Eine gewisse Erhöhung der Barrierewirkung durch die Gesamt-Dorfgebietsfläche, Behinderung der Luftabflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme, zusätzlich zu den bereits bestehenden Barrieren, ist i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben zwar zu erwarten. Allerdings erfolgt dies vorliegend aufgrund der geringen Fläche des neu festgesetzten Baulandes in einem insg. kaum nennenswerten zusätzlichen Umfang.
- Kleinklimatische Veränderungen / Temperaturerhöhung durch Bebauung und befestigte Flächen; Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung – Temperaturerhöhung durch stärkere Erwärmung der Dach- und Hofflächen verglichen mit der Erwärmung von Grünland-Flächen (Veränderungen v.a. durch zusätzliche Aufwärmungswirkungen bzgl. Dach- und Hofflächen / versiegelte Flächen im Allgemeinen als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.). Die Gesamtsituation kann durch die kleinklimatische Verbesserung in Verbindung mit den Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung und der gebietsinternen Ausgleichsfläche erst auf mittelfristige Sicht ausgeglichen werden.
- Zumindest langfristig betrachtet erfolgt gerade i.V.m. den ausgewiesenen situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Ausgleichsflächen (knapp 45 % Anteil des PG) eine Verbesserung der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation.
- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens. Zudem erfolgt eine vergleichsweise umfangreiche (arten)strukturelle Anreicherung im südlichen Randbereich des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung i.V.m. der Flächen- sowie Maßnahmen-Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund von Art und v.a. auch Umfang / Dimensionierung des Vorhabens ist grundsätzlich allerdings von keinem gegenüber der Bestandssituation nennenswerten Anstieg auszugehen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand; aufgrund von Art und Maß, Umfang / Dimensionierung des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation ist grundsätzlich jedoch auch diesbezüglich von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumfang unverträglichen Anstieg auszugehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Maß / Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese nicht zuletzt aufgrund der Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens grundsätzlich im Vergleich zur Bestandssituation als nur geringfügig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.) und Realnutzungssituation sowie insbesondere auch hinsichtlich der gebietsbezogenen Vorbelastungen und Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese nicht zuletzt aufgrund der Art und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens grundsätzlich im Vergleich zur Bestandssituation als nur geringfügig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Zudem erfolgt eine vergleichsweise umfangreiche (arten)strukturelle Anreicherung im südlichen Randbereich des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung i.V.m. der Flächen- sowie Maßnahmen-Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“.

3.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

3.5.1 Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 dieses Umweltberichts verwiesen.

In Ergänzung hierzu ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet auch keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten (oder einschlägige Hinweise darauf) im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten festgestellt wurden.

Bestandssituation / Realnutzung

Bezüglich der Realnutzungssituation wird auf die Inhalte der Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind insbesondere der vorgenannte Bestand an baulichen Anlagen sowie die damit verbundenen Flächennutzungen (Realnutzungssituation) zu nennen. Weitere Emissionen bzw. vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc. des Plangebiets-Umfeldes ergeben sich durch die „Schongauer Straße“ (Kreisstraße WM 23), die in einer Entfernung von etwa 70 bis 80 m östlich bzw. etwa 120 m nördlich des Plangebietes verläuft.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten.

Eine immissionschutzrechtliche Relevanz ist i.V.m. den genannten Immissionen bzw. Emissionsquellen, und darunter insb. auch die Kr WM 23, nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht vorhanden.

Artenschützerische Beurteilung

Insgesamt ist das Lebensraumpotential des PG und v.a. der für eine Bauflächen-Neuausweisung vorgesehenen Teilflächenbereiche sowie auch dessen nähere Umgebung aufgrund der Lebensraumausstattung und der Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Zwar ist der südliche Teil des Vorhabengebietes - und darunter auch der (geringfügige) Teilbereich, der im Zuge der gegenständlichen Planung im Südosten neu als „Dorfgebiet“ ausgewiesen wird - in der bestandskräftigen Planung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt; da diese Ausgleichsflächen jedoch erst vor kurzer Zeit und zudem auch nur teilweise gemäß der in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 27.06.2018 festgesetzten Konzeption hergestellt worden sind, ist dort im fachlichen Gesamtzusammenhang insg. noch keine allzu große Wertigkeit der Flächen vorhanden. Zudem ist an dieser Stelle neuerlich festzuhalten, dass die Gehölzstruktur am Südrand der Ausgleichsflächen / Geltungsbereichsflächen, welche insbesondere auch für Vogelarten vorrangig aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter ggf. von gewisser Bedeutung sein dürfte, im Rahmen des gegenständlichen Vorhabens nicht beeinträchtigt wird bzw. im Zuge der Gesamtplanungskonzeption / übergeordneten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption deutlich und nachhaltig wirksam optimiert wird.

Als bestehende Beeinträchtigungen des gesamten Vorgabengebietes bzw. Plangebiets-Umfeldes zu nennen sind insbesondere die Bestandsbebauung inkl. der betrieblichen Hof-, Lager- und Zufahrtsflächen etc. sowie die vergleichsweise starke Beunruhigung durch die betrieblich-gewerblichen Nutzungen des PG-Umgriffs selbst und auch die östlich in einer Entfernung von etwa 70 m bis 80 m verlaufende Kr WM 23.

Fazit:

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Bebauungsplanänderung 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 – zu

erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben v.a. aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens nicht gegeben (insbesondere wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau am Planvorhaben hingewiesen). Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Nicht zuletzt erfolgt i.V.m. dem Planvorhaben auf Grundlage der festgesetzten, vergleichsweise umfangreichen und qualitätsvollen Ausgleichsflächen-Konzeption aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht eine zielgerichtete Umsetzung von Maßnahmen zur weiteren deutlichen Optimierung der Arten-, Lebensraum- & Strukturanreicherung im Bereich der gebietsinternen Ausgleichsflächen am Südrand des Gesamt-Baugebietes.

Dabei ist insb. auch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der in der vorliegenden Planungskonzeption entlang der nördlichen Grenzen der Ausgleichsflächen (gegenüber den mit MD in braunem Farbton gekennzeichneten Bauland-Flächen) enthaltenen durchgehend-geschlossenen mind. 5 m breiten, artenreichen Gehölzstruktur aus standortheimischen Sträuchern / Gehölzen 3. Wuchsordnung (mind. zweireihig) sichergestellt ist, dass diese Ausgleichsfläche funktional wirksam und deutlich sichtbar von den angrenzenden Bauland-Flächen abgetrennt ist. Diese Gehölzstruktur darf auch nur einmalig durch die Anlage einer bis zu max. 5,0 m breiten Durchfahrt / Pflege-Zufahrt zu den Ausgleichsflächen unterbrochen werden. Zudem ist die Nutzung der Durchfahrt / Zufahrt i.V.m. einem motorisierten Verkehr ausschließlich zum Zweck der Pflegearbeiten für die Ausgleichsfläche zulässig (eine anderweitige Nutzung durch motorisierten Verkehr ist unzulässig). Die Lage der Zufahrt ist im Zuge der Erstellung der Detailplanung für die Ausgleichsfläche entsprechend den Erfordernissen zweckmäßig und dauerhaft festzulegen.

Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Insgesamt kommt es im Bereich des Grundstücks Flurnummer 468/20 und dem 4 m breiten südlich daran angrenzenden Flächenstreifen (Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 468/4) zu einem Verlust einer Fläche, die seit dem Jahr 2018 als Ausgleichsfläche festgesetzt war und seit einiger Zeit dementsprechend auch bewirtschaftet bzw. extensiviert wurde. Die im Bereich dieser Ausgleichs-Teilfläche bereits gepflanzten (Obst-)Gehölze (nach derzeitigem Sachstand 3 Stck.) sind noch nicht als allzu sehr wertgebend bzw. von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung zu bewerten, da diese erst vor kurzer Zeit gepflanzt wurden.

Außerdem wird im Westen des PG ein bislang als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzter Flächenstreifen ebenfalls als Dorfgebietsfläche (MD) überplant. Hinsichtlich der Realnutzung handelt es sich bei dieser Fläche (Flurnummer 468/17) jedoch bereits um eine vorrangig befestigte, als Zufahrts-, Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen, etc. des vorhandenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebs (Zimmerei & Baugeschäft) genutzten Flächenumgriff.

- Die weiteren Teilbereiche im Norden des PG weisen bereits eine Bestandsbebauung / umfangreiche Überbauung mit baulichen Anlagen auf, auf Grundlage der bestandskräftigen Flächenfestsetzung als Dorfgebiet (MD).

- Zudem temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc. zu erwarten.
- Hierdurch potentiell temporäre Störung/Vertreibung von Kleintieren infolge der auftretenden Beunruhigungen.

Die strukturelle Ausstattung des PG selbst ist abgesehen von Teilen der bereits älteren Gehölzstruktur entlang der Südgrenze der Geltungsbereichsflächen allerdings insg. als (derzeit noch) vergleichsweise gering zu bewerten; -nicht zuletzt da die Ausgleichsflächen erst vor kurzer Zeit und zudem auch nur teilweise gemäß der in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 27.06.2018 festgesetzten Konzeption hergestellt worden sind, ist dort (einschließlich des im Zuge der gegenständlichen Planung teilweise wieder überplant Teilflächenbereiches) im fachlichen Gesamtzusammenhang insg. noch keine allzu große Wertigkeit der Flächen vorhanden.

Des Weiteren finden sich Ausweichmöglichkeiten für diese Arten auf den südlich, westlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen.

- Sowohl der wassersensible Bereich als auch das Wasserschutzgebiet, die südlich bzw. südlich und südwestlich an das PG angrenzen, werden i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt.
- **Ausführung von Zäunen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit / Durchschlupfmöglichkeit für Kleinsäugetiere und Kriechtiere ohne Sockel sowie mit Bodenfreiheit / Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante.**

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt v.a. aufgrund der gebietsbezogenen Vorbelastungen und der Bestandssituation / artenstrukturellen Ausstattung sowie auch aufgrund von Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung des Vorhabens (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) vergleichsweise keine allzu große schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit.

Allerdings sind vorliegend die potentiellen Auswirkungen insb. auch i.V.m. der abschnittsweise Überplanung einer festgesetzten und bereits teilweise umgesetzten gebietsinternen Ausgleichsfläche (diese ist grundsätzlich als vergleichsweise sensiblerer Standort zu betrachten) generell bereits mit einer insgesamt zumindest mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.
- Weitere Optimierung der Maßnahmenkonzeption (insb. zusätzliche Arten- und Lebensraumanreicherung durch die Festsetzung einer weiteren Strauchgehölzstruktur) i.V.m. den gebietsinternen Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes; außerdem ist insb. auch durch die flächenhafte Extensivierung hinsichtlich des direkt angrenzenden Wasserschutzgebietes von einer weiteren Verbesserung der Gesamt-Situation auszugehen (v.a. auch in Bezug auf potentielle Nährstoff- / Schadstoffeinträge).

Ergebnis: geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der gebietsbezogenen Vorbelastungen und der Bestandssituation / artenstrukturellen Ausstattung sowie auch aufgrund von Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens.

Zudem erfolgt eine weitere Optimierung der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption (insb. zusätzliche Arten- und Lebensraumanreicherung durch die Festsetzung einer weiteren, deutlich raumwirksamen Strauchgehölzstruktur) i.V.m. den gebietsinternen Ausgleichsflächen im Süden des Vorhabengebietes bzw. im Ortsrand- / Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Die zusätzlich bebauten Flächen und die damit verbundene Erhöhung insbesondere des Verkehrsaufkommens führen generell auch zu einer Zunahme von Emissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.); eine nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist im Vergleich zur Bestandssituation bzw. in Berücksichtigung der gebietsspezifischen Eckpunkte jedoch nicht zu erwarten.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund der gebietsbezogenen Vorbelastungen und der Bestandssituation / artenstrukturellen Ausstattung sowie auch aufgrund von Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens.

Zwar wird i.V.m. dem Planvorhaben abschnittsweise auch eine festgesetzte und bereits teilweise umgesetzte gebietsinterne Ausgleichsfläche mit überplant. Allerdings wurde diese erst vor kurzer Zeit umgesetzt und weist dementsprechend insg. noch keinen allzu hohen, naturschutzfachlich wertgebenden Gesamt-Entwicklungszustand auf. Zudem erfolgt im Rahmen der Planung eine weitere Optimierung der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption (insb. zusätzliche Arten- und Lebensraumanreicherung durch die Festsetzung einer weiteren, deutlich raumwirksamen Strauchgehölzstruktur) i.V.m. den gebietsinternen Ausgleichsflächen im Süden des Vorhabengebietes bzw. im Ortsrand- / Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum.

3.6 Schutzgut Mensch - Immissionsschutz

3.6.1 Bestand

Verkehr, Verkehrsinfrastruktur / Anlagen-, Gewerbelärm

Das Plangebiet (PG) grenzt in Richtung Norden direkt an den vorhandenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetrieb (Zimmerei & Baugeschäft). Die „Bahnhofstraße“ / Kr WM 23 verläuft in einer Entfernung von etwa 70 bis 80 m östlich des Vorhabenbereiches bzw. etwa 120 m nördlich der Plangebietsgrenze.

Zum einen wird bzgl. des Immissionsschutzes i.V.m. Verkehrs- und Gewerbelärm grundsätzlich auf die unverändert gültigen Festsetzungen, Ziffern (1), (2) und (3) unter dem Abschnitt „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ der Ziffer „12.0 Sonstige Festsetzungen“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ i.d.F. vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, verwiesen.

Zum anderen ist festzuhalten, dass eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. der in einem Mindestabstand von rund 75 m östlich der neu ausgewiesenen „Bauland“-Flächen verlaufenden „Schongauer Straße“ / Kr WM 23 nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben ist.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine weitere Emissionsquelle bezüglich Geruch, Lärm, Staub, etc., welche das Planungsgebiet zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die intensive Nutzung der an das Gebiet anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach §906 BGB hinzunehmen.

Sonstige Emissionen

Sonstige Emissionen z.B. durch Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Emissionen, wie Abgase, Lärm und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr im Planungsgebiet und an den Zufahrtsstraßen, die allerdings v.a. aufgrund von Lage und Bestandssituation sowie Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens eine insgesamt eher untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. hinsichtlich der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), der Realnutzungssituation und gebietsbezogenen

Vorbelastungen sowie insbesondere auch aufgrund von Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigende Relevanz gegeben; i. E. sind diesbezgl. keine als unverträglich / nicht als zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, siehe Bewertung zu den betriebsbedingten Auswirkungen entsprechend.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund von Art und v.a. auch Umfang / Dimensionierung des Vorhabens ist grundsätzlich allerdings von keinem gegenüber der Bestandssituation nennenswerten Anstieg auszugehen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand; aufgrund von Art und Maß, Umfang / Dimensionierung des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation ist grundsätzlich jedoch auch diesbezüglich von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumfang unverträglichen Anstieg auszugehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigende Relevanz gegeben; i. E. sind diesbezgl. keine als unverträglich / nicht als zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, siehe Bewertung zu den anlagebedingten Auswirkungen entsprechend.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch - Immissionsschutz insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. hinsichtlich der besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), der Realnutzungssituation und gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie insbesondere auch aufgrund von Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens.

3.7 Schutzgut Mensch - Erholung

3.7.1 Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage direkt angrenzend an den mittelständischen Handwerksbetrieb (Zimmererei & Baugeschäft) sowie auch die Realnutzungssituation (zum einen als Ausgleichsfläche und zum anderen als bereits zum Großteil befestigte Hof-, Lager- und Zufahrtsflächen etc.) weisen die zusätzlich als Dorfgebiet (MD) überplanten Flächenbereiche i. E. keine Bedeutung für eine direkte Erholungsnutzung oder ggf. eine Eignung i.V.m. der Naherholung auf. Des Weiteren liegt das Plangebiet an keiner Wegeverbindung, die evtl. von Spaziergängern oder Radfahrern genutzt werden würde.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft sowie Vorbelastungen

Ebenfalls dürften die zusätzlich als Dorfgebiet (MD) überplanten Flächenbereiche insbesondere in Berücksichtigung der (planungsrechtlichen) Bestandssituation sowie der räumlichen Lage zum Siedlungsbestand / -gefüge (darunter v.a. auch die vorrangig wohngenutzte Bestandsbebauung östlich entlang der

„Schongauer Straße“) für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, insg. keine nennenswerte weitere Bedeutung aufweisen.

Besondere Blickachsen / -beziehungen (wie beispielsweise zwischen Kirchtürmen oder zu / in Zusammenhang mit Baudenkmälern / sonst. Kulturstätten, etc.) werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

3.7.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandssituation, besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), der Realnutzungssituation und gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie insbesondere auch aufgrund von Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung gegeben.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am südlichen Ortsrandbereich.
- Umsetzung von weiterführend zielgerichteten, raumwirksamen Maßnahmen zur Optimierung der Ortsrand(eingrünungs)situation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft, im Rahmen der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption für die gebietsinternen Ausgleichsflächen.
- Grundsätzlich geringes zusätzliches Einschränkungs- / Beeinträchtigungspotential von vorhandenen Blickbeziehungen in die freie Landschaft i.V.m. dem benachbarten Siedlungsbestand, insb. östlich entlang der „Schongauer Straße“.
- Für weiter entfernt gelegene Anwesen ist insgesamt von keinem Beeinträchtigungspotential i.V.m. Blickbeziehungen / in Zusammenhang mit der Fernwirkungssituation auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, siehe Bewertung zu den baubedingten Auswirkungen entsprechend.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund von Art und v.a. auch Umfang / Dimensionierung des Vorhabens ist grundsätzlich allerdings von keinem gegenüber der Bestandssituation nennenswerten Anstieg auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, siehe Bewertung zu den anlagebedingten Auswirkungen entsprechend.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch - Erholung insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, v.a. hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandssituation, besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), der Realnutzungssituation und gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie insbesondere auch aufgrund von Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens.

Zudem erfolgt im Rahmen der Planung eine Umsetzung weiterführend zielgerichteter, raumwirksamer Maßnahmen zur Optimierung der Ortsrand(eingrünungs)situation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft, im Rahmen der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption für die gebietsinternen Ausgleichsflächen.

3.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

3.8.1 Bestand

Bestandssituation / Realnutzung

Bezüglich der Realnutzungssituation wird im Detail auf die Inhalte der Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Das (Orts- /) Landschaftsbild im Bereich des PG ist vorrangig bereits in starkem Maße räumlich geprägt bzw. vorbelastet insbesondere durch die benachbarte Bestandsbebauung / vorhandenen baulichen Anlagen des bereits bestehenden mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft) sowie die östlich in 70 m bis 80 m Entfernung verlaufende „Schongauer Straße“ / Kr WM 23.

Obwohl das Vorhabengebiet am südlichen Ortsrand gelegen ist, besteht aus Richtung Süden (von der Kr WM 23 aus) aufgrund des kleinen direkt an das PG angrenzenden Taleinschnittes und der ca. 100 m südlich der Plangebietsgrenzen gelegenen Waldfläche insg. keine weitreichende Fernwirkung. Aus Richtung Osten und Westen ist dagegen eine gewisse bereichsweise Einsehbarkeit vorhanden.

Besondere Blickachsen oder -beziehungen, z.B. von der „Schongauer Straße“ als auch von dem westlich des Vorhabenbereichs verlaufenden „Sportplatzweg“ zur Kirche von Ingenried, werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da die gegenständlich relevanten bzw. vorliegend zu untersuchenden Bauland- / Dorfgebiets-Erweiterungsbereiche des PG unbebaut sind (nordöstlicher Teilbereich der gebietsinternen Ausgleichsfläche sowie bisher als „Öffentliche Grünfläche“ ausgewiesene Fl.-Nr. 468/17).

Weiterführend wird auf den entsprechenden Unterpunkt unter Ziffer 2.1.1 dieses Umweltberichts verwiesen.

3.8.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.
- Aus Richtung Süden (von der Kr WM 23 aus) besteht aufgrund des kleinen direkt an das PG angrenzenden Taleinschnittes und der ca. 100 m südlich des Vorhabengebietes gelegenen Waldfläche insg. keine weitreichende Fernwirkung. Aus Richtung Osten und Westen ist dagegen eine gewisse bereichsweise Einsehbarkeit vorhanden.
- Besondere Blickachsen oder -beziehungen werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandssituation, besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), der Realnutzungssituation und gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie insbesondere auch aufgrund von Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 und 3 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzliche / potentielle zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am südlichen Ortsrandbereich.
- Umsetzung von weiterführend zielgerichteten, raumwirksamen Maßnahmen zur Optimierung der Ortsrand(eingrünungs)situation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft, im Rahmen der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption für die gebietsinternen Ausgleichsflächen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandssituation, besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), der Realnutzungssituation und gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie insbesondere auch aufgrund von Art, Maß und

Gesamt-Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens. Zudem erfolgt im Rahmen der Planung eine Umsetzung weiterführend zielgerichteter, raumwirksamer Maßnahmen zur Optimierung der Ortsrand(eingrünungs)situation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft, im Rahmen der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption für die gebietsinternen Ausgleichsflächen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten, eine ordnungsgemäße Umsetzung sowohl der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bauleitplanvorhabens als insbesondere auch der Realisierung und nachhaltigen Aufrechterhaltung der festgelegten umfassenden naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption auf der gebietsinternen Ausgleichsfläche am Südrand des PG vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandssituation, besonderen Ausgangs- / Standortverhältnisse (räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten, etc.), der Realnutzungssituation und gebietsbezogenen Vorbelastungen sowie insbesondere auch aufgrund von Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) bzw. der zu erwartenden schutzgutbezogenen Eingriffsintensität des Vorhabens. Zudem erfolgt im Rahmen der Planung eine Umsetzung weiterführend zielgerichteter, raumwirksamer Maßnahmen zur Optimierung der Ortsrand(eingrünungs)situation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft, im Rahmen der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption für die gebietsinternen Ausgleichsflächen.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.9.1 Bestand

Kulturgüter

Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet sowie räumlich-funktionalen Gebietsumgriff sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden. Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen. Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Sachgüter

Bezüglich der Realnutzungssituation wird im Detail auf die Inhalte der Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Auf den gegenständlich relevanten, vorliegend zu untersuchenden Plangebietsflächen sind folgende Sachgüter vorhanden:

- Teils versiegelte, teils befestigte vorrangig Hof-, Lager- und Zuwegungsflächen im nördlichen Teil des Plangebietes
- Großdimensioniertes Bestandsgebäude des bestehenden mittelständischen Handwerksbetriebs im Bereich der Baugebietsteilfläche MD 3 („Zum unteren Tal“, Haus-Nr. 8; auf Fl.-Nr. 468/7); dieses ragt allerdings nur geringfügig in die gegenständlichen Geltungsbereichs-Flächen hinein.

3.9.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporär sind im Zuge der Bauphase vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc. nicht auszuschließen.

Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen sind so gering und situativ verträglich wie möglich zu halten. Eventuelle baubedingte Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

- Für den wohngenutzten Siedlungsbestand östlich der „Schongauer Straße“ besteht ggf. temporär ein gewisses Beeinträchtigungspotential, welches aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt und aufgrund des nur zeitweisen Auftretens generell keine allzu große Erheblichkeit aufweist.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insb. aufgrund von Lage und Bestandssituation sowie Art, Maß und Gesamtumfang (Dimensionierung) / der Größe des Vorhabens bzw. der gegenständlichen Baugebiets-Arrondierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. u.a. erhöhte Nutzungen und Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese bezogen auf die gegenständliche, vergleichsweise geringfügige Baugebiets-Arrondierung im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen i.V.m. den bereits vorhandenen, großflächigen übrigen Teilbereichen des bestandskräftig festgesetzten Baugebietes insgesamt keine nennenswerte zusätzliche Bedeutung aufweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insb. aufgrund von Lage und Bestandssituation sowie Art, Maß und Gesamtumfang (Dimensionierung) / der Größe des Vorhabens bzw. der gegenständlichen Baugebiets-Arrondierung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den anlagenbedingten Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, insb. aufgrund von Lage und Bestandssituation sowie Art, Maß und Gesamtumfang (Dimensionierung) / der Größe des Vorhabens bzw. der gegenständlichen Baugebiets-Arrondierung.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern /

Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

3.10.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Überbauung / teilweise Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Generell besteht v.a. während der Bauphase und im Rahmen der betrieblichen Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberbodenschicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen. Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren in den überbauten Bereichen sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf (v.a. bzgl. der Bestands- / Realnutzungssituation sowie mit Blick auf den Umfang der gegenständlichen, vergleichsweise geringfügigen Baugebiets-Arrondierung). Alle in diesem Absatz genannten Auswirkungen durch Wechselwirkungen wurden bei den einzelnen Schutzgütern bereits entsprechend mit einer höheren Gewichtung gewürdigt. Bei dem durch die vorliegende Planung überplanten Bereich handelt es sich zudem um keine landwirtschaftlich genutzten Flächen; folglich geht mit dem Vorhaben auch kein Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft einher.

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen Auswirkungen u.a. insbesondere sowohl auf das Orts- / Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen. Die gegenständlich zu erwartenden Auswirkungen auf diese beiden Schutzgüter sind jedoch insbesondere aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation auf

den restlichen Baugebietsflächen des Gesamt-Gebietes „Ehemalige Gärtnerei“ sowie durch die i. E. mit einer Flächengröße von mehr als 0,34 ha dennoch großflächig verbleibenden gebietsinternen Ausgleichsflächen im Süden des PG, welche dort zugleich als qualitätsvolle Ortsrand- / Baugebietseingrünung wirken, insgesamt als lediglich geringfügig zu bewerten. Zusätzlich dienen die festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsflächen als Puffer-Fläche zwischen den durch das ortsansässige mittelständische Unternehmen (Zimmerei & Baugeschäft) genutzten Dorfgebietsflächen und dem südlich / südwestlich direkt an das Plangebiet angrenzenden Wasserschutzgebiet.

3.10.2 Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

Bzgl. einer möglichen Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen ist ggf. der bestandskräftige Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ aus dem Jahr 2010 inklusive der 1. und 2. Änderung aus den Jahren 2016 und 2018 zu berücksichtigen. Ein Auftreten zusätzlicher negativer Auswirkungen infolge einer entsprechenden, möglichen Kumulierung insbesondere auf die Schutzgüter (Orts-) und Landschaftsbild, Klima / Luft, Mensch (Erholung und Immissionschutz) sowie Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt ist allerdings nicht zuletzt auch im Hinblick auf die in allen Planungen entsprechend den jew. gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Erfordernissen gezielt getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich nicht zu erwarten.

3.10.3 Auswirkungen

Baubedingte, Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Wie beschrieben besteht bzgl. der unter Ziffer 3.10.2 genannten Schutzgüter eine gewisse mögliche Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben der bereits bestandskräftigen Planung(en).

Eine in irgendeiner Weise relevante Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen ist nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung durch Wechselwirkungen / Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen insgesamt:

Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

3.11.1 Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1 des Umweltberichts verwiesen. Der Teil des PG, der gem. der bestandskräftigen Planung bereits als Dorfgebietsfläche festgesetzt ist, sowie auch der als „Öffentliche Grünfläche“ ausgewiesene Flächenstreifen entlang der Westgrenze sind Großteils bereits befestigt oder versiegelt und werden vorrangig als Hof-, Lager- und Zuwegungsflächen genutzt. Von dem derzeitigen Bestandsgebäude des bestehenden mittelständischen Handwerksbetriebes im Bereich der Baugebietsteilfläche MD 3 („Zum unteren Tal“, Haus-Nr. 8; auf Fl.-Nr. 468/7) liegt nur ein kleiner Teil innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs.

Der im südlichen / südöstlichen Erweiterungsbereich für das Bauland im Umgriff der Fl.-Nr. 468/20 gelegene, als gebietsinterne Ausgleichsfläche bestandskräftig festgesetzte Flächenumgriff ist nach derzeitigem Kenntnisstand gem. der für die Fläche festgesetzten Maßnahmenkonzeption teilweise bereits hergestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand fallen in Verbindung mit der Bestands- / Realnutzungssituation im Bereich der Bauland-Erweiterungsflächen keine besonders zu erwähnenden Abfälle an. Ebenfalls sind im Rahmen des Vorhabens auf diesen, für die gegenständliche Untersuchung relevanten Flächenbereichen, nach derzeitigem Kenntnisstand keine Abrissarbeiten von bestehenden Gebäuden bzw. baulichen Anlagen erforderlich (weiterführend siehe Ausführungen unter dem Kapitel 2.1.1 Unterpunkt „Abrissarbeiten“).

3.11.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im Rahmen der Erstellung der baulichen Anlagen / Gebäude selbst sind im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist neben der Verwendung „normaler“ Baustoffe (wie z.B. Ziegelsteine, Beton, Stahl, Glas und handelsübliche Dämmstoffe, etc.) von keiner Verwendung besonderer baulicher „Stoffe“ / „Stoffgruppen“ auszugehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nach aktuellem Kenntnisstand deshalb nicht auszugehen.
- Während der Bauzeit sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich keine das übliche Maß überschreitenden, unverträglichen Emissionen entstehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist allerdings auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das jew. Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- In der ersten Zeit nach Umsetzung von neuer Bebauung bzw. i.V.m. neu erstellten Gebäuden und sonst. baulichen Anlagen an sich sind bzgl. der baulichen Anlagen keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten.
- Im Zuge von evtl. späteren Renovierungs-, / Sanierungsmaßnahmen bzw. Reparatur-, Änderungs- oder Erneuerungsarbeiten baulicher Anlagen, etc. ist von entsprechenden Abfällen in dem hierfür üblichen Umfang auszugehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist allerdings auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das jew. Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge neben allg. üblichen Stoffgruppen (wie z.B. Papier und Plastik / generelle Wertstoffe, etc.) zu erwarten.
- Durch den Betrieb sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen erfolgt für das Plangebiet über die bereits bestehenden Erschließungsflächen der Straße „Zum unteren Tal“. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9. der Begründung der Bebauungsplanänderung weiterführend verwiesen. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Weilheim-Schongau zu überlassen.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist allerdings wiederum auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das jew. Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung durch die Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen insgesamt:

Geringe Erheblichkeit.

Hinweis: Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann letztlich erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden bzw. gegebenenfalls auch erst nach Umsetzung / Bebauung des gesamten Vorhabengebietes. Aus diesem Grund muss hierfür, sofern i.V.m. mit einzelnen Bauvorhaben / Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist, eine genauere / konkrete Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen

3.12.1 Bestand

Insbesondere im Rahmen der Bauphase(n) ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik auszugehen sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel, etc.

3.12.2 Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Es ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel, etc. auszugehen.
- Keine besonderen Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen zu erwarten.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen erfolgt für das Plangebiet über die bereits bestehenden Erschließungsflächen der Straße „Zum unteren Tal“. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9. der Begründung der Bebauungsplanänderung weiterführend verwiesen.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auch in dieser Stelle wiederum auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das jew. Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung von eingesetzten Techniken und Stoffen insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen

Mögliche Unfälle / Katastrophen mit

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

3.13.1 Bestand

Risiken für die menschliche Gesundheit (Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht ist im Dezember 2016 / Januar 2017 in Kraft getreten): Im Plangebiet oder dessen Umfeld gibt es keinen Störfallbetrieb bzw. keinen Betrieb mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz gegenüber v.a. dem Siedlungsbestand.

Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Kulturelles Erbe: Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Auf den Schutzstatus von Bodendenkmälern und archäologischen Bodenfunden nach Art. 7 DSchG sowie die sofortige Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird nachdrücklich hingewiesen.

Umwelt: Auf die Ausführungen zur Bestandssituation / Realnutzung unter dem Kapitel 2.1.1 sowie auf die Inhalte des Kapitels 1.2.5 „Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen“ und v.a. auch des Kapitel 3.3 „Schutzgut Wasser“ wird verwiesen.

Oberflächengewässer / Lage zu Überschwemmungsgebieten / wassersensible Bereiche:

Im Planungsgebiet selbst und dessen räumlich funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt weder innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ-100-Ereignis (gem. § 76 WHG) noch im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern Naturgefahren). Der unmittelbar südlich an die Planungsgebietsflächen angrenzende Bereich des kleinen, von Westen nach Osten hin gerichteten Taleinschnittes stellt den Teilbereich eines dort durchgehend in Ost-West-Richtung verlaufenden wassersensiblen Bereichs dar (siehe nachrichtlich-informative Darstellung auf der Planzeichnung).

3.13.2 Auswirkungen

Vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Vorhabenintern sind keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf die Art des Vorhabens auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten. Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand v.a. auch kein Gefahrenpotential beispielsweise für eine Lagerung, Herstellung etc. umweltgefährdender Stoffe.

Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das jew. Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Wie oben beschrieben ist aufgrund der Lage des Plangebietes auch bei extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen eine Gefahr von Überschwemmungen des PG oder von Teilbereichen nicht zu erwarten. Allerdings kann infolge v.a. der naturräumlichen Ausgangssituation bzw. der Lage sowie Bestandssituation und Geländetopographie im Allgemeinen bei Starkniederschlägen nicht generell ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können). Diesbzgl. weiterführend wird auf die Inhalte der Ziffern 3.4 der textlichen Hinweise sowie 4.2.2 der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung verwiesen.

Des Weiteren befindet sich das gesamte Plangebiet selbst außerhalb sog. „Wassersensiblen Bereich“ (gem. „UmweltAtlas Bayern Naturgefahren“ des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

Abschließend wird generell eindringlich darauf hingewiesen, dass Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Starkregen, Hagel, Sturm, etc.) nie gänzlich ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:

Geringe Erheblichkeit zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter werden insbesondere festgesetzt:

Schutzgut Fläche

- Im Ergebnis können zusätzlich max. 735 m² bzw. rund 9,6 % der gesamten Plangebietsfläche i.V.m. der gegenständlichen Baugebiets-Arrondierung neu versiegelt überdeckt werden. Dagegen werden etwa 44,5% der Plangebietsflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Dieser Teil des Vorhabengebietes dient letztlich der Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung und wird im Zuge der vorliegenden Planung bzgl. der Maßnahmenkonzeption optimiert.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung, insb. im privaten Bereich.

Schutzgüter Boden und Wasser

- Siehe beide Unterpunkte zum Schutzgut Fläche.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Oberflächen / Beläge.
- Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung mit dem Ziel der weiterhin größtmöglichen flächenhaften Versickerung vor Ort, zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
Zusätzliche Vorgabe, dass nicht überbauter Flächenbereiche zu begrünen sind.
- Hinweis auf die Vermeidung einer Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen aufgrund der Nähe zu dem Wasserschutzgebiet.
- Ebenfalls aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet erfolgt der Hinweis, dass sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Auf die Verwendung von Recycling-Baustoffen sollte allgemein verzichtet werden.
- Insbesondere ist festzuhalten, dass mit den gebietsinternen Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes, durch welche auch eine grundsätzliche Optimierung / Verbesserung der Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung erfolgt, eine „Pufferfläche“ zum direkt angrenzenden Wasserschutzgebiet besteht.
- Gem. Bebauungsplan-Festsetzung i.d.F. vom 18.08.2010, weitestmögliche Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort direkt auf den Grundstücken, über geeignete Sickeranlagen (s. Ziffer 9.0 Abs. (1) der textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 2010).

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Umsetzung einer vergleichsweise umfangreichen, situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Baugebietseingrünung nach Richtung Süden, i.V.m. der Flächen- sowie Maßnahmen-

Festsetzung einer gebietsinternen Ausgleichsfläche, u.a. auch mit dem Ziel kleinklimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.

Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- Weitere Optimierung der Maßnahmenkonzeption (insb. zusätzliche Arten- und Lebensraumanreicherung durch die Festsetzung einer weiteren Strauchgehölzstruktur) i.V.m. den gebietsinternen Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes; außerdem ist insb. auch durch die flächenhafte Extensivierung hinsichtlich des direkt angrenzenden Wasserschutzgebietes von einer weiteren Verbesserung der Gesamtsituation auszugehen (v.a. auch in Bezug auf potentielle Nährstoff- / Schadstoffeinträge).
- **Ausführung von Zäunen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit / Durchschlupfmöglichkeit für Kleinsäuger und Kriechtiere ohne Sockel sowie mit Bodenfreiheit / Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante.**

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Bei Beachtung der Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe: Unterpunkt „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“ der Ziffer „12.0 Sonstige Festsetzungen“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010 sowie entsprechend Ziffer 3.6 „12.0 sonstige Festsetzungen“ der Festsetzungen durch Text der gegenständlichen Bebauungsplanänderung) sind keine als unverträgliche / insg. als nicht zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.

Schutzgüter Mensch (Erholung) sowie Orts- / Landschaftsbild

- Aufbau einer zielführenden Ortsrandsituation bzw. eines nachhaltig räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft am Südrand des Baugebietes i.V.m. einer gesamt-konzeptionellen Optimierung der Maßnahmenkonzeption für die gebietsinternen Ausgleichsflächen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. ergänzte Fassung, 2003).

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1.512 m² ermittelt bzw. festgesetzt (= 670 m² als "Planungsrechtlicher Ersatz" + 842 m² für den Ausgleichsbedarf i.V.m. der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans). Dieser wird vollständig gebietsintern, auf einem Teil-Flächenbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 468/4 der Gemarkung Ingenried festgesetzt.

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Entwicklungszielen / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 7. der Begründung sowie der Ziffer 3.5 der Festsetzungen durch Text der Bebauungsplanänderung verwiesen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich von festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

In Folge dessen sind hierfür auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erforderlich bzw. angezeigt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Wie bereits unter Ziffer 1.1 dieses Umweltberichtes beschrieben **beschrieben**, reagiert die Gemeinde mit dem gegenständlichen Planvorhaben auf die aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliche Fortentwicklung bzw. Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen bzw. ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft) und trägt damit grundsätzlich der (weiteren) Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Rechnung.

Aus diesem Grund ist im verfahrensgegenständlichen Planungsfall aufgrund dieser vorbeschriebenen besonderen Ausgangs- / Bestandssituation bzw. im vorliegenden, grundsätzlich standortbezogenen und im Ergebnis vorrangig auf den bereits vorhandenen Gewerbebetrieb ausgerichteten Einzelfall eine Prüfung von geeigneten Flächenalternativen / alternativen Standorten zu den gegenständlichen Vorhabenflächen ausnahmsweise nicht relevant bzw. nicht zielführend.

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung berücksichtigt im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Ingenried auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten. Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Planungskonzeption insbesondere auch eine konsequente Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale und damit einen weitreichend sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet.

Im Ergebnis handelt es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Arrondierung des Siedlungsgefüges am südlichen Ortsrandbereich von Ingenried, in deren Rahmen zudem eine wünschenswerte weitere Optimierung sowie insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherstellung der Ortsrandeingrünungssituation bzw. für eine langfristige Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches / Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden erfolgt.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Ebenfalls erscheinen gegenständlich Planungsalternativen im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte sowie auch die besondere Ausgangs- / Bestandssituation nicht zielführend zu sein. Diesbezüglich ist grundsätzlich festzuhalten, dass im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage der vorliegend besonderen Rahmenbedingungen stattfand, in welchem mit Blick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption - insb. durch das Gemeinderats-Gremium - zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten fortwährend und eingehend geprüft wurden.

Die Eckpunkte der Planungskonzeption wurden in Berücksichtigung der fachplanerischen Gesichtspunkte bezüglich einer situativ-bedarfsgerechten sowie entsprechend den Erfordernissen weitreichend verträglichen und zukunftssträchtigen bzw. nachhaltig zielführenden Bauleitplanung festgesetzt / vorgenommen. Die Festlegung der gebietsinternen Ausgleichsflächen bzw. naturschutzfachlichen Maßnahmen erfolgte mit dem Ziel der Entwicklung einer möglichst hohen gesamtökologischen Qualität im Plangebietsumgriff sowie insbesondere auf den Flächen am südlichen Rand- / Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grünordnungskonzeption sowie auch die Konzeption für die naturschutzfachlichen Maßnahmen der gebietsinternen Ausgleichsflächen bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abgestimmt wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -

Varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld bzw. im Rahmen des Planungsprozesses eingehend geprüft und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

Die gegenständliche Planungskonzeption berücksichtigt deshalb aus gesamtplanerischer Sicht auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine situativ-bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichend zukunftssträchtige Baugebiets-Entwicklung und wird auf der anderen Seite den Belangen bzw. Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandssituation und darunter v.a. auch der Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der räumlichen Lage in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft sowie direkt angrenzend an das Wasserschutzgebiet bestmöglich und weitreichend gerecht.

5.3 Fazit

Neben der planungsrechtlichen Sicherung einer langfristigen Ortsrand-/Eingrünungssituation, gebildet durch eine als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche), erfolgt im Rahmen der gegenständlichen Planung im Wesentlichen eine lediglich vergleichsweise geringfügige Arrondierung der Dorfgebietsflächen des bestehenden Baugebietes „Ehemalige Gärtnerei“ nach Richtung Süden (siehe Abbildung unter Ziffer 3.3.2 dieser Begründung).

Mit dem gegenständlichen Planvorhaben trägt die Gemeinde insbesondere auch den Planungen für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes des unmittelbar nördlich benachbart ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Zimmerei & Baugeschäft) Rechnung. Ein hierfür bzw. für dieses Vorhaben gleichwertig oder besser geeigneter Standort ist im Gemeindegebiet nach aktuellem Kenntnisstand vor dem Hintergrund aller zu berücksichtigender Eckdaten, Faktoren, Rahmenbedingungen etc. und insbesondere im Hinblick auf ökonomische und betriebsorganisatorische Zusammenhänge und Zwänge der zur Fortentwicklung anstehenden Firma selbst im Ergebnis nicht vorhanden.

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung berücksichtigt im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Ingenried auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Im Ergebnis erfolgt mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung des gegenständlichen Standortes eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen gemeindlichen Flächen- und Erschließungspotentiale, welche vorliegend zudem für die mittel- bis langfristige Standortsicherung eines bereits auf den unmittelbar benachbarten Flächen ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes dienen, und damit insgesamt zur zielgerichteten weiterführenden Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Ingenried beitragen.

Außerdem wird durch die im Süden an die „gemischte Baufläche“ anschließende „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gebietsinterne Ausgleichsflächen) eine sachgerechte grünordnerische Anpassung und Optimierung bzw. gesamtgebiets-verträgliche Nachführung des umfangreichen, qualitätsvollen Ortsrandbereiches bzw. nachhaltig räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden geschaffen.

Im Ergebnis wird die gegenständliche Planung sowie auch die parallel hierzu aufgestellte 7. Änderung des FNP damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts ist im Wesentlichen der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen. In Ergänzung hierzu wurde zudem der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStI, 2006) herangezogen.

Die verbal-argumentative Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse von umfassenden Recherchen in Online-Datenbanken (vorrangig des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie zudem auf Grundlage von Fachinformationen, -literatur und -planungen, Standardkartenmaterial, (Vor)Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken im Rahmen von Kartier-Arbeiten, Vor-Ort-Terminen, etc.

Besondere Fachplanungen / -gutachten, welche ggf. im Rahmen des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens gesondert zu erstellen waren, sind nicht vorhanden bzw. für eine abschließend sachgerechte Abwägung der Umweltschutzgüter i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung auch nicht erforderlich.

Insbesondere sind auch keine weiterführenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen und ggf. die Durchführung einer saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erforderlich; in diesem Zusammenhang wird neuerlich auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau am Planvorhaben hingewiesen.

Insgesamt lagen damit bzgl. des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens zur Bewertung der einzelnen Umweltschutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe entspr. Grundlagen vor.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Ergebnis waren keine besonderen Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter bezogen auf die erforderliche Detaillierungsschärfe auf der gegenständlichen Bauleitplanungs-Ebene vorhanden.

Insbesondere aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens (Beeinträchtigungspotential der zulässigen Nutzungen i.V.m. der gegenständlichen geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) sieht die Gemeinde sowohl von der Durchführung sonst. weiterführender artenschutzrechtlicher Untersuchungen und ggf. einer saP (speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) ab; v.a. wird in diesem Zusammenhang neuerlich auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau am Planvorhaben hingewiesen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planungs-umsetzung auftreten, von der Gemeinde Ingenried durchzuführen, wird aber von den (Fach-) Behörden dabei unterstützt. Damit bei auftretenden unvorhergesehenen negativen Umweltfolgen, die durch die Umsetzung des Bauleitplans entstanden sind, geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können, müssen die jeweiligen Behörden, falls sie derartige Erkenntnisse haben, die Gemeinde unterrichten.

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung errichteten Bebauung / Umsetzung von baulichen Anlagen zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Des Weiteren sollte nach einem Zeitraum von ebenfalls ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch eine Fachperson erfolgen. Bei erheblich zielabweichenden bzw. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen / Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden.

8. Zusammenfassung

8.1 Anlass / Bedarf für die Aufstellung des Bauleitplans

Das Plangebiet (PG) befindet sich am südlichen Ortsrand von Ingenried südlich bzw. westlich der „Schongauer Straße“ (Kreisstraße WM 23).

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde auf die erforderliche Fortentwicklung bzw. Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebs (Zimmerei & Baugeschäft) und trägt damit grundsätzlich der (weiteren) Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Rechnung.

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Umsetzung einer gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption die Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches bzw. Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden, in welchem die für das Planvorhaben naturschutzrechtlich benötigten Ausgleichsflächen konzeptionell integriert werden.

Insgesamt ist das Planvorhaben damit aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden.

Mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben und der 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Gemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

8.2 Planungsrechtliche Situation –

Flächennutzungsplan & Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Da die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) nicht mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben übereinstimmen, wird im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots der Planung aus den Darstellungen des FNP eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ingenried erforderlich. Die entsprechende 7. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf die Ziffer 1.2.3 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023 sowie Regionalplan Oberland (Region 17)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts und Ziffer 3.4 der Begründung zu der Bebauungsplanänderung verwiesen.

8.3 Bestand / Realnutzung

Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau des Plangebietes steigt insgesamt betrachtet (ausgehend) von Nordosten nach Südwesten / Westen hin um rund 3,5 bis 4 m sowie nach Südosten hin um ca. 2 m an. Ausgehend von rund 795 m ü.NN im Nordosten, steigt das Gelände zum Flächenbereich direkt im Südosten auf ca. 797 m ü. NN sowie zum westlichen und südwestlichen Bereich schließlich auf knapp 799 m ü. NN an. Unmittelbar südlich der Plangebietsgrenze fällt das Gelände dann in einem markanten ausgeprägten Böschungsbereich / Abhang wieder um ca. 10 m auf rund 790 m ü. NN abrupt zu einem kleinen, von Westen nach Osten hin gerichteten Taleinschnitt hin ab.

Realnutzung / vorhandene Strukturen

Der durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ aus dem Jahr 2018 bereits bestandskräftig als Bauland / Dorfgebiet ausgewiesene nördliche Teilbereich der Plangebietsflächen (insbesondere Teilflächen Flurnummern 468/6 und 468/7 sowie die ebenfalls bestandskräftig als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Teilfläche Flurnummer 468/17) werden aktuell bereits Großteils als Zufahrts-, Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen, etc. des vorhandenen, ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebs (Zimmerei & Baugeschäft) genutzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes (Teilflächen Flurnummern 468/4 und 468/20) ist die im Zuge der bestandskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ nach derzeitigem Sachstand teilweise bereits hergestellt. Die Fläche wird insb. extensiv bewirtschaftet und es sind bereits Obstgehölze gepflanzt (Zielsetzung: Anlage extensiv genutzte Streuobstwiese in Ortsrandlage); dagegen wurden die entlang der westlichen und südlichen Grenze der Ausgleichsfläche bisher bestandskräftig festgesetzten Gehölze und Strauch-Gehölzstrukturen bislang (noch) nicht umgesetzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 468/4, direkt an der Gelände-Kante des unter dem vorstehenden Unterpunkt „Topographische Verhältnisse“ beschriebenen markanten Böschungsbereichs, ist eine Gehölzreihe (1-reihig) vorhanden, welche vorrangig durch Nadelgehölze jüngeren Alters (v.a. Blau-Fichten) geprägt ist. Des Weiteren weist diese Gehölzreihe randlich und teils etwas davon abgesetzt auch drei nennenswerte bzw. räumlich-wirksame Laubgehölze auf.

Die südlich und westlich an die Ausgleichsfläche unmittelbar bzw. im Nahbereich angrenzenden Böschungs- / Geländebereiche sind insgesamt als Grünland mit regional typischer Wiesenvegetation anzusehen. Zudem sind diese, bereits außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächenumgriffe, gemäß der Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2023, bekanntgemacht am 11.07.2023, bereits Teil der engeren Schutzzone (Zone II) des Wasserschutzgebietes „Unteres Thal“ mit der Gebietskennzahl 2210813060016. Die im weiteren daran anschließenden Landwirtschafts-Flächen werden intensiv als Dauer-Grünland genutzt.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich ebenfalls vollständig an Flächen, die intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden; zudem verläuft in einer Entfernung von etwa 70 bis 80 m östlich des PG die „Schongauer Straße“ / Kreisstraße WM 23. Nach Richtung Norden schließen die Flächen des bestehenden, zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Handwerksbetriebs (Zimmerei & Baugeschäft) an.

Die unmittelbar auf bzw. oberhalb des Geländeabsatzes entlang der Südgrenze der Ausgleichsfläche vorhandene Gehölzreihe weist randlich und teils etwas davon abgesetzt drei nennenswerte bzw. räumlich-wirksame, grundsätzlich naturschutzfachlich wertgebende Laubgehölze auf, die dementsprechend als zu erhaltende Gehölze festgesetzt werden. Dagegen sind die in dieser Gehölzreihe vorrangig vorhandenen Nadelgehölze (v.a. Blau-Fichten) jüngeren Alters als gebietsfremd und nicht erhaltenswert einzustufen.

Weitere aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besonders ausgeprägte, randliche Saumstrukturen oder Raine, etc. sind insgesamt nicht vorhanden. Auch die im Bereich der Ausgleichsfläche bereits gepflanzten (Obst-)Gehölze sind insgesamt noch nicht als allzu sehr wertgebend bzw. von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung zu bezeichnen, da diese Gehölze erst vor kurzer Zeit gepflanzt wurden.

Die aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- bzw. Gehölzstrukturen werden folglich im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen erhalten und somit nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten.

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz / Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorhanden sind bzw. auch im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und

Ortseinsichten nicht festgestellt wurden. Auch sind aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. im PG selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

Fazit artenschutzrechtliche Beurteilung: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans 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 – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht “besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Insbesondere aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen sowie im Hinblick auf Art und Umfang bzw. die zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens (Beeinträchtigungspotential der zulässigen Nutzungen) sieht die Gemeinde sowohl von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen als auch der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab; v.a. wird in diesem Zusammenhang neuerlich auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau am Planvorhaben hingewiesen.

Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da die gegenständlich relevanten bzw. vorliegend zu untersuchenden Bauland- / Dorfgebiets-Erweiterungsbereiche des PG unbebaut sind (nordöstlicher Teilbereich der gebietsinternen Ausgleichsfläche sowie bisher als „Öffentliche Grünfläche“ ausgewiesene Fl.-Nr. 468/17).

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. sind im Untersuchungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Ebenfalls sind Bau- und Bodendenkmäler gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung nicht vorhanden.

8.4 Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet

Im Ergebnis ist im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens lediglich für das **Schutzgut Fauna, Flora und biologische Vielfalt** von vergleichsweise leicht höheren Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auszugehen (in einem allerdings nicht unüblichen und insgesamt relativ geringfügigen Umfang).

Insgesamt besteht v.a. aufgrund der gebietsbezogenen Vorbelastungen und der Bestandssituation / artenstrukturellen Ausstattung sowie auch aufgrund von Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung (i.V.m. der gegenständlichen, vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung) keine allzu große schutzgutbezogene Eingriffserheblichkeit des Vorhabens.

Zwar wird i.V.m. dem Planvorhaben abschnittsweise auch eine festgesetzte und bereits teilweise umgesetzte gebietsinterne Ausgleichsfläche mit überplant (diese ist grundsätzlich als vergleichsweise sensiblerer Standort zu betrachten), weshalb zumindest im Zuge der baubedingten Auswirkungen generell bereits von einer zumindest mittleren schutzgutbezogenen Erheblichkeit auszugehen bzw. dies auch entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen ist. Allerdings wurde der betreffende Ausgleichsflächen-Teilbereich erst vor kurzer Zeit umgesetzt und weist dementsprechend insg. noch keinen allzu hohen, naturschutzfachlich wertgebenden Gesamt-Entwicklungszustand auf. Zudem erfolgt im Rahmen der Planung eine weitere Optimierung der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption (insb. zusätzliche Arten- und Lebensraumanreicherung durch die Festsetzung einer weiteren, deutlich raumwirksamen Strauchgehölzstruktur) i.V.m. den gebietsinternen Ausgleichsflächen im Süden des Vorhabengebietes bzw. im Ortsrand- / Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum.

Auf alle **weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden, bzw. **Fläche, Boden, Wasser (Oberflächenwasser / Grundwasser), Lokalklima / Luft, Mensch – Immissionsschutz, Mensch – Erholung, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- & Sachgüter** ist **insgesamt von einer jeweils nur geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen**, v.a. aufgrund von Vorbelastungen, Bestands- /

Realnutzungssituation und Art, Maß der baulichen Nutzung sowie insbesondere auch Gesamt-Umfang / Dimensionierung des Vorhabens (vergleichsweise nur geringfügigen Baugebiets-Arrondierung mit einer neu festgesetzten Dorfgebiets- bzw. Baulandfläche von insg. lediglich rund 1.200 m²).

Gleiches trifft in Bezug auf die Bewertungen der **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete, Auswirkungen / Erzeugung Beseitigung und Verwertung von Abfällen, Auswirkungen von eingesetzten Techniken / Stoffen sowie Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen** zu.

Abschließend ist nochmals hervorzuheben, dass – obwohl die gebietsinternen Ausgleichsflächen im Zuge der Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens verkleinert / teilweise überplant werden – der gesamte Ausgleichsbedarf sowohl für die gegenständliche 3. Bebauungsplan-Änderung als auch für die bereits bestandskräftigen Planungen (Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ aus dem Jahr 2010 inklusive der 1. und 2. Änderung aus den Jahren 2016 bzw. 2018) dennoch auf den verbleibenden festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsflächen am Südrand des PG vollständig erbracht werden kann.

Außerdem ist an dieser Stelle neuerlich festzuhalten, dass im Rahmen der Planung eine weitere Optimierung der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption (insb. zusätzliche Arten- und Lebensraumanreicherung durch die Festsetzung einer weiteren deutlich raumwirksamen Strauchgehölzstruktur im Rand- / Übergangsbereich zu den geplanten Dorfgebietsflächen (MD)) i.V.m. den gebietsinternen Ausgleichsflächen im Süden des Vorhabengebietes bzw. im Ortsrand- / Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum erfolgt,

Folglich ist in Abwägung aller im gegenständlichen Planungsfall zu berücksichtigender Belange aus gesamtplanerischer und insb. landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht der Verlust sowohl der betreffenden Teilfläche der bestandskräftig festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsflächen am Südrand des Baugebietes (in einem geringen / verträglichen Ausmaß) als auch die Überplanung / -prägung der bestandskräftig ausgewiesenen „Öffentlichen Grünflächen“ entlang der Westgrenze des PG zugunsten der Erweiterung des Dorfgebietes (MD) im Rahmen der vorliegenden Konzeption zur Baugebiets-Arrondierung hinnehmbar.

8.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die i.V.m. dem Planvorhaben einhergehenden, zu erwartenden und nicht zu vermeidenden Eingriffe gegenüber den Umwelt-Schutzgütern von Naturhaushalt und Orts- / Landschaftsbild bzw. vorliegend insb. der Verlust von bestandskräftig als „Öffentliche Grünflächen“ sowie gebietsinterne Ausgleichsflächen ausgewiesenen Flächenbereichen können in vollem Umfang kompensiert werden. Einerseits durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (wie z.B. die weitest mögliche Geringhaltung des Versiegelungsgrades oder die Festsetzungen zur Herstellung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätvollen Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung nach Richtung Süden i.V.m. der Optimierung der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption) sowie andererseits durch den gebietsintern festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich.

Der für das gegenständliche Planvorhaben benötigte Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1.512 m² wird vollständig gebietsintern, auf einem Teil-Flächenbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 468/4 der Gemarkung Ingenried erbracht. Auf Ziffer 4.2 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

8.6 Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung errichteten Bebauung / Umsetzung von baulichen Anlagen ist zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese ggf. abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollte die Herstellung, festgelegte naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption und Zielsetzung der Ausgleichsflächen nach ebenfalls fünf Jahren (im Allgemeinen zwei Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) überprüft werden.

8.7 Ergebnisse der verbal-argumentativen Bewertung der einzelnen Schutzgüter gemäß den Ausführungen der Ziffern 3.1 bis 3.13 dieses Umweltberichts

Zusammengefasst werden die Ergebnisse des Umweltberichtes in der nachfolgenden Tabelle nochmals wiedergegeben:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Fläche	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Boden	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Orts- / Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter Plangebiete	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen
Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Unfälle / Katastrophen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Aufgestellt am 31.01.2024, fortgeschrieben am 09.04.2025

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Weilheim-Schongau
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 374) die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251) § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas", aktueller Stand Zeitpunkt Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas", aktueller Stand Zeitpunkt Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“, aktueller Stand zur Planfassung
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesimmissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1981 bis 2010 der Wetterstationen Schwabbruck und Altenstadt
- Gemeinde Ingenried, Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.08.2000, bekannt gemacht am 06.12.2000; inklusive der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.10.2003, bekannt gemacht am 28.11.2003 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 07.10.2010 sowie der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren zu der gegenständlichen Bebauungsplanänderung aufgestellt wird.
- Gemeinde Ingenried, Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 18.08.2010, bekannt gemacht am 08.10.2010, sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 26.10.2016, bekannt gemacht am 28.10.2016 und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ehemalige Gärtnerei“ in der Fassung vom 27.06.2018, bekannt gemacht am 27.07.2018.
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Regionalplan der Region Oberland (Region 17)

- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)