Begründung

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „An der Erbenschwanger Straße Teil II" liegt am südöstlichen Ortsrand von Ingenried und wird begrenzt im Norden von der „Erbenschwanger Straße", im Süden von der südlichen Grenze der Flur Nr. 1791/2, im Westen durch den bestehenden Bebauungsplan „An der Erbenschwanger Straße" und im Osten von der östlichen Grenze der Flur Nr. 1791/2. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,44 ha auf.

2. Veranlassung

Die Gemeinde Ingenried braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der Bevölkerung decken zu können. In den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gebieten bzw. innerhalb der bestehenden Ortslage stehen kaum noch Baugrundstücke zur Verfügung. Es gibt auch keine nennenswerte leerstehende Bausubstanz. Sie ist im übrigen für die Gemeinde nicht verfügbar. Insofern bot sich dieser Planbereich an, zumal die Erschließung bereits über die Zugspitzstraße vorbereitet wurde. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Wohnbaufläche in diesem Verfahren die Ziele der Raumordnung beachtet wurden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ingenried verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Wohngebiet ist hierin als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wird der Bebauungsplan nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

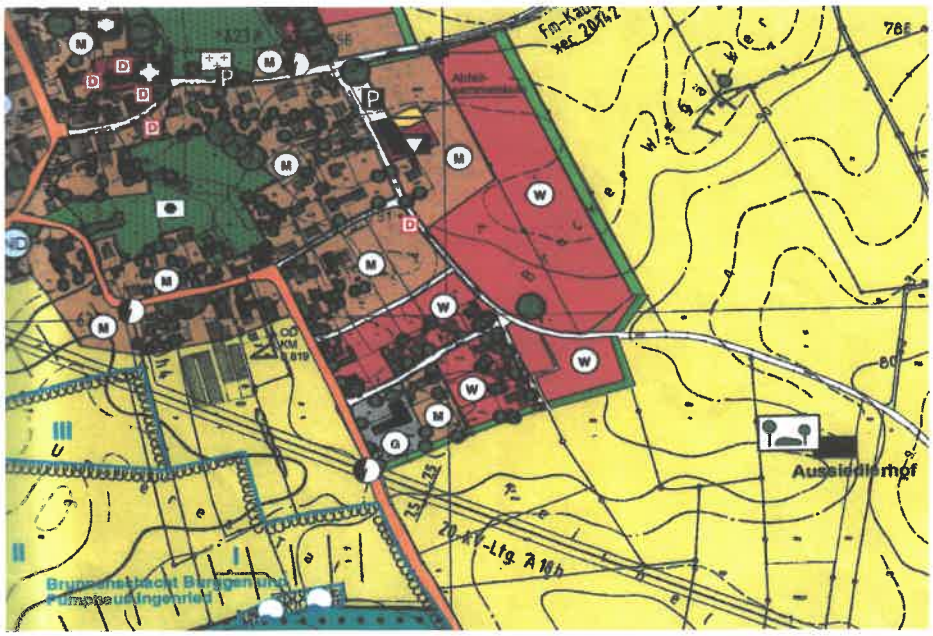

Abb. 1: Flächennutzungsplan Ingenried – Ausschnitt, Maßstab 1 : 5.000

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Der auf der Flur Nr. 1791/2 stehende landwirtschaftliche Holzstadel wird bei Beginn der Bauarbeiten abgebaut. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich somit keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Biotopfläche, Wald oder sonstige Schutzflächen. Zusätzlich wurde bei der Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei speziellen schutzwürdige Arten innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes vorzufinden sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale. Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wird in der Satzung unter Hinweise und Empfehlungen Ziffer 2. hingewiesen.

4.2 Bodenverhältnisse

Das Gelände schließt planeben an die „Erbenschwanger Straße“ an und neigt sich geringfügig und gleichmäßig nach Südenosten. Die genaue Geländehöhenaufnahme erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Derzeit ist die Geländestruktur durch die in die Planzeichnung eingeblendete Höhenschichtlinie in 0,5 m Schritten dargelegt. Das Gelände liegt etwa auf 750 m üNN.

Geologisch liegt die Gemeinde Ingenried im Randbereich der Jungmoränenlandschaft und wird im Norden von den hochgelegenen würmeiszeitlichen Endmoränenwällen des Lechvorlandgletschers umgeben. Die Endmoränenwälle bestehen aus dem Ablagerungsschutt des Lechgletschers. Nach ca. 0,2 m Mutterboden folgen einige Dezimeter Verwitterungslehm (Schluff mit wechselnden Sand- und Kiesanteilen), darunter Kies mit nach unten abnehmendem Schluffanteil. Insofern kann von einem mittleren bis gutem Baugrund ausgegangen werden.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Es soll ein allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser entstehen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage an. Es handelt sich um eine sinnvolle Abrundung der Siedlungsfläche mit 4 Bauplätzen. Zwei Bauplätze werden unmittelbar von der Gemeindeverbindungsstraße nach Erbenschwang aus unmittelbar erschlossen. Diese beiden Bauplätze werden mit WA-1 gekennzeichnet. Hier können Einzelhäuser oder Doppelhäuser entstehen. Generell sollen die Häuser in der sog. I+D Bebauung errichtet werden, d. h. es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Die beiden südlichen Bauplätze werden mit WA-2 gekennzeichnet. Hier sollen nur eine Einzelhausbebauung zulässig sein. Der bestehende Bebauungsplan, der nach Osten erweitert werden soll, ist in Abb. 2 dargestellt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung als **allgemeines Wohngebiet** nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen bleiben. Die Rechtsgrundlage für diesen Ausschluss der Nutzungen ergibt sich aus § 1 Abs. 6 BauNVO. Die vorgenannten Nutzungen sollen ausgeschlossen bleiben, weil hierfür kein Bedarf besteht und solche Nutzungen mit zu viel Verkehr und Flächenbedarf verbunden sind.

Abb. 2: bestehender Bebauungsplan „An der Erbenschwanger Straße“

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl mit 0,3 bei zwei Vollgeschossen entschieden. Zusätzlich wird die Wandhöhe und die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mit einer Höhe in Meter über NN festgesetzt, siehe Anlage 2 dieser Begründung. In Verbindung mit Dachneigung und max. Giebelbreite ist die Kubatur und die Höhenlage des Gebäudes und damit die Lage innerhalb der Landschaft ausreichend bestimmt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche überschritten werden darf, wird angewendet. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen nur bis zu 25 % überschritten werden.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks soll – auch unter dem Aspekt der Nutzung solarer Energie auf der Dachfläche – die Firstrichtung des Hauptgebäudes in Ost-Westrichtung verlaufen. In der Satzung ist festgelegt, dass hiervon auch abgewichen werden kann.

Um die Einfügung der Gebäude in die Landschaft sicher zu stellen, wird eine maximale Wandhöhe mit 4,80 m festgelegt. Sie wird definiert von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Bei den mit WA-1 bezeichneten Bereichen kann auch jeweils ein Doppelhaus errichtet werden.

5.5 Garagen und Nebengebäude

Die Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden zielen darauf ab:

- ein Mindestmaß an ortsbildverträglicher Gestaltung der Garagen festzuschreiben,
- je einen Stellplatz vor den Garagen sicherzustellen,
- die Versiegelung zu begrenzen.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO.

Ist die Grenzgarage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich zu errichten und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so wird diese grenznahe Garage wie eine Grenzgarage aber mit 1,50 m festgesetzt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu behandeln. Diese Regelung hat den Vorteil, dass die späteren Reparaturen und Pflegemaßnahmen von dem eigenen Grundstück aus unternommen werden können, der Dachüberstand gesichert ist, die Grenzgarage mit den in der BayBO hierzu erlassenen Begrenzungen eingehalten und schließlich damit Platz gespart wird.

5.6 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Dachgauben sind nur ab bzw. bei 35° Dachneigung zulässig. Es ist pro Dachfläche nur jeweils ein Quergiebel oder alternativ 2 Dachgauben zulässig; sie müssen mindestens eine Abstand von der Giebelwand von 2,00 m einhalten. Negative Dacheinschnitte und Schleppgauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult und Flachdächern im Einzelfall zugelassen werden. Das Landratsamt hatte vorgeschlagen, für die Gestaltung der Gebäude neben der maximalen Giebelbreite zusätzlich die Proportion von Hausbreite zu Hauslänge zu regeln. Dies hat jedoch der Gemeinderat nach eingehender Erörterung nicht für erforderlich erachtet. Eine zusätzliche Regelung wird nicht aufgenommen.

5.7 Erschließung

Das Plangebiet wird über die „Erbenschwanger Straße“ und über eine Verbindung nach Westen zur Zugspitzstrasse erschlossen. Zwischen den Bauplätzen Flur Nr. 1791/5 und 1791/6 wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „An der Erbenschwanger Straße“ ein 6 m breiter Streifen frei gehalten, der jedoch noch nicht als Verkehrsfläche festgesetzt war. Insofern schließt das gegenständliche Verfahren diesen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes ein. Die Verkehrsfläche ist 6,00 m breit. Die Randflächen werden als Schotterrasen ausgebildet in denen das Oberflächenwasser der Straße zur Versickerung gebracht wird. Für die Ausfahrt auf die Erbenschwanger Straße, Flur Nr. 410/7 wird ein Sichtdreieck festgesetzt und zwar mit einer Anfahrsichtweite.

Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen dezentral zu entsorgen durch Versickerung bzw. mit Regenrückhalteschacht und Überlauf in den Regenwasserkanal. Es besteht Trennsystem.

5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Einzelgröße	Gesamtgröße	Prozentanteil
Bauplatz Nr. 1 = 818 m²			
Nr. 2 = 992 m²			
Nr. 3 = 442 m²			
Nr. 4 = 353 m²			
Nr. 5 = 383 m²			
Nr. 3 = 411 m²		3.379 m²	77 %
Darin enthalten sind Flächen für Minimierungsmaßnahmen, private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (OREG) am östlichen und südlichen Rand =	582 m²		
Verkehrsflächen:			
Planstraße	517 m²		
Straßenbegleitgrün	69 m²	613 m²	14 %
Fläche des Sichtdreieckes in der Erbenschwanger Straße		411 m²	9 %
Gesamtfläche		4.403 m²	100 %

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatte.Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt. Die ebenen Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Pro Bauplatz ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der zweiten Wuchsklasse und die übrige Grünfläche mit einem Strauch je 5 m² zu bepflanzen.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes soll eine gute Ortsrandeingrünung (OREG) sichergestellt werden. Dies kann die Gemeinde nur auf den privaten Grundstücken realisieren. Die Gemeinde wird genaue Festsetzungen treffen, wie diese Bepflanzung auszusehen hat.
Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Begrünung des Ortsrandes sollen gegenüber der Landwirtschaftsfläche bevorzugt **Obstbäume** verwendet werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege des Landkreises Weilheim-Schongau hierzu bereit ist, Hilfestellung bzw. Beratung zu leisten.

Bei der Nutzung von Erdwärme sind die Flächen, die besonders für die Ortsrandeingrünung gekennzeichnet sind, nicht zu belegen, damit die Qualität der Eingrünung nicht beeinträchtigt wird.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wurde das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Der Eingriff wird im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 bearbeitet. Aufgrund der Bestandsermittlung und der Lage innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche wird ein besonderer Ausgleich nicht erforderlich. Im Zuge der globalen Betrachtung wird das vereinfachte Vorgehen in Form der **Checkliste** angewendet und die Schutzgüter nachfolgend behandelt. Für die Bewertung des Ausgangszustandes wurden zu den einzelnen Schutzgütern in Anlehnung an die Listen 1a–b des Anhangs zum Leitfaden folgende Aussagen getroffen:

Schutzgut Arten und Lebensräume (zu Ziffer 2. der Checkliste):

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.
Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.
Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:
- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge.

Schutzgut Boden (zu Ziffer 3. und 4.3 der Checkliste):
Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen.
Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt.
Das Gelände ist nach Südosten leicht abfallend.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Einfamilienhausstruktur ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit ca. 15 bis 20 WE / ha erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- versickerungsfähige Flächen im Bereich der privaten Garageneinfahrten und Wege,
- Schotterrasen-Streifen entlang der Planstraße,
- Regenrückhaltung durch Versickerung vor Ort.

Schutzgut Wasser zu Ziffer 4 der Checkliste:

Wasserschutzgebiete, Quellen und Quellfluren, Schichtwasser und dgl. sind nicht betroffen.
Es liegt ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehal-

ten werden. Es werden bei den Zu- und Einfahrten, Stellplätzen, Randstreifen der Straße und Wegen wassergebundene Beläge festgesetzt.

Schutzgut Luft / Klima:

Das geplante Wohngebiet schließt östlich an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden Westwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild (zu Ziffer 6. der Checkliste):

Das Baugebiet grenzt an den östlichen Ortsrand von Ingenried. Zur Einbindung in die Landschaft werden bei der Bebauung Höhenbeschränkungen festgesetzt und der südliche und östliche Ortsrand gut eingegrünt.

Zusammenfassung

Die im Leitfaden abgedruckte Checkliste kann vollständig mit „ja“ angekreuzt werden, siehe Anlage 1. Für die Anwendung der Checkliste sprechen auch die nachfolgend aufgeführten **Minimierungstatbestände:**

- Das Plangebiet wird nach Osten und Süden mit einer mindestens 6 m breiten privaten Grünfläche eingerahmt, die gemäß den Festsetzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Es wird gegenüber der landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von 4,00 m eingehalten. Diese OREG-Fläche ist 517 m² groß. Die Baugrenze wird auf 3,00 m abgerückt, bis auf die kurze Strecke im Bereich der Garage bei der Haushälfte 3 des dort vorgesehenen Doppelhauses. Als Ersatz wird im Einfahrtsbereich ein Baumstandort unmittelbar mit dem 4,00 m Abstand festgesetzt; dies gilt bei diesem Bauplatz auch im südöstlichen Bereich.

- Die 6,00 m breite Erschließungsstraße erhält eine Asphaltfläche. Die Seitenstreifen sind als Schotterrasen überfahrbar.

- Die textlichen Festsetzungen zur Grundfläche, zur Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofräume sowie zur Freiflächengestaltung zielen darauf hin, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

- Bei Geländeveränderungen sollen keine Mauern verwendet werden.

- Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Bei dem Gelände handelt es sich gemäß Bestandserhebung um intensiv genutztes Grünland, einem Gebiet von geringer Bedeutung und von niedriger Eingriffsschwere. Insofern könnte bei Anwendung des Regelverfahrens unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 gerechnet werden.

Im Zuge der abwägenden Betrachtung macht die Gemeinde Ingenried von der Möglichkeit Gebrauch, auf die differenzierte Vorgehensweise der Ziffer 3.2 des vorgenannten Leitfadens zu verzichten. Es wird das vereinfachte Verfahren mit der Checkliste gewählt; sie ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als An-

halt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für allgemeine Wohngebiete	tagsüber 55,	nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).

Hinweis:
Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz. Es sind keine besonderen Vorkehrungen des Immissionsschutzes im Plangebiet vorzusehen. Weiteres Heranrücken von Wohnbebauung in Richtung des Aussiedlerhofes „Kees“ auf Fl. Nr. 1788 sollte vermieden werden, da nach Ausweisung des gegenständlichen Wohngebietes die aus Gründen der planerischen Vorsorge hinsichtlich Geruchsimmissionen erforderlichen 120 m Abstand gerade noch eingehalten werden.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

7.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie.

Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden; Aufständerungen sind nicht zulässig.

Soweit Bauherrn für ein Haus oder mehrere Häuser ein Blockheizkraftwerk errichten möchten, ist dies rechtzeitig mit der Straßenplanung abzustimmen. Die Größenordnung einer solchen Anlage ist mit den Bestimmungen des allgemeinen Wohngebietes abzuklären.
Bei der flächigen Verlegung von Rohren auf dem Grundstück für die Nutzung von Erdwärme kann der Oberboden hierfür abgetragen werden; dies darf jedoch nicht innerhalb der im Be-

bauungsplan festgesetzten Fläche der Ortsrandeingrünung (OREG) geschehen. Nach dem Verlegen ist der ursprüngliche Geländeverlauf wieder herzustellen.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die „Erbenschwanger Straße“ im Norden und über die „Zugspitzstraße“ im Westen erschlossen.
Die Gemeinde ist in die Linien des RVO eingebunden und wird regelmäßig angefahren.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage der Gemeinde anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Ingenried. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt. Die Gemeinde verfügt mit dem Brunnen 1 mit Wasserschutzgebiet und der Eckwaldquelle über eine gesicherte Wasserversorgung. Die Quantität und Qualität ist auch für die Zukunft und die geplanten Baumaßnahmen ausreichend. Mängel sind nicht bekannt. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht betroffen. Einzelwasserversorgungsanlagen sind nicht zulässig und nicht vorhanden.

Die Gemeinde verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer ist durch einen Anschluss an die Kanalisation mit Ableitung an die zentrale Abwasserbeseitigung gesichert. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren massiv in die Abwasserbeseitigung investiert, die Abwasseranlage verbessert und das Trennsystem eingeführt. Die Abwasserbeseitigung ist damit sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung ist durch Erweiterung des LEW 1-kV-Kabelnetzes gesichert mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend erweitert. Die weiteren Einzelheiten wurden bereits in einem Spartengespräch vor Ort abgestimmt. Kontaktstelle: Betriebsstelle Schongau Burggener Str. 15, 86956 Schongau, Tel. 08861/2342-22 u. a. für den aktuellen Abgleich der Kabellagepläne. Die genauen Trassen der Niederspannungskabel können erst festgelegt werden, wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist.
Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.
Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- die Straßenrohplanie ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

Sonstige gemeindliche Einrichtungen

Kindergarten: Die Gemeinde betreibt einen eigenen KiGa – mit Kinderspielplatz – der noch aufnahmefähig ist. Ein weiterer Spiel- und Bolzplatz ist vorhanden.

Freizeit: Im Bereich des Ortsteiles Erbenschwang liegt der „Erbenschwanger Weiher“, der den Einheimischen Als Erholungsmöglichkeit dient. Die Anlage verfügt über einen Beach – Volleyball - Anlage. Mikrobiologisch hat der Weiher bisher keine Probleme aufgewiesen.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandinspektion des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen.
8.5 Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Bestattungsanlagen: Die Gemeinde verfügt mit dem gemeindlichen Friedhof über ausreichende Flächen für Erdbestattungen und kann erweitern. (Vorbehaltsflächen).

Verkehrsanbindung: Die Gemeinde ist in die Linien des RVO eingebunden und wird regelmäßig angefahren.

Kindergarten: Die Gemeinde betreibt einen eigenen Kindergarten mit Kinderspielplatz, der noch aufnahmefähig ist. Ein weiterer Spiel- und Bolzplatz ist vorhanden.

Freizeit: Im Bereich des Ortsteiles Erbenschwang liegt der „Erbenschwanger Weiher“ der den Einheimischen als Erholungsmöglichkeit dient. Die Anlage verfügt über eine Beach-Volleyball-Anlage. Mikrobiologisch hat der Weiher bisher keine Probleme.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes über das Büro RIWA zur Verfügung.

II Umweltbericht

Vorbemerkungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes ist auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Erbenschwanger Straße Teil II“. Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art der Bebauung (Inhalt, Art und Umfang)	Allgemeines Wohngebiet (WA) Das Plangebiet liegt am östlichen Rande der Ortslage Ingenried, unmittelbar im Anschluss an die bestehende Ortslage.

Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die zulässige Nutzung liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3. Es ist eine II – geschossige Bebauung zugelassen, mit der Maßgabe, dass das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Die Wandhöhe beträgt nur 4,80 m.
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene „Erbenschwanger Straße“ von Norden und über die „Zugspitzstraße“ von Westen.
Flächenbedarf	Der Umfang des Plangebietes beträgt nur knapp 0,4 ha. Für das Baugebiet werden Bauplätze entstehen für Einfamilienhäuser. Die Bauplätze für Einzelhäuser sollten mindestens 600 m², für Doppelhaushälften mindestens 300 m² groß sein. Damit wird auch ein Betrag zu einem flächensparenden Bauen erreicht.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	
Bodenschutz	**Funktion des Bodens** sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes sollen Wohnhäuser errichtet werden. Durch die niedrig gehaltene maximale Grundflächenzahl, die Einzel- und Doppelhausbebauung und den geringen Verkehrsflächenanteil wird die Bodenversiegelung gering gehalten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.*
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Es sind keine besondere Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich. Der Abstand der geplanten Wohnbebauung in Richtung des Aussiedlerhofes „Kees“ auf Fl. Nr. im Sinne der planerischen Vorsorge hinsichtlich Geruchsimmissionen der erforderliche Abstand von 120 m gerade noch eingehalten.*
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Gewässer, Quellen oder sonstige beachtenswerte wasserwirtschaftliche Erscheinungen. Es werden alle möglichen Maßnahmen ergriffen, das Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen.*
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Im Plangebiet wurde ausschließlich intensives Grünland vorgefunden. Sonstige schützenswerte Merkmale sind nicht festzustellen, auch nicht solche nach dem ABSP. Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt nach dem Leitfaden im sog. vereinfachten Verfahren mit der Checkliste.*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Entwicklung aus dem FNP. Intensiv genutztes Grünland, bzw. Bestandsbereich mit dörflicher Prägung. 1 bestehender Holzstadl wird entfernt.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine besonderen Arten vorhanden.	Geringe Bedeutung für den Artenschutz
Boden	Laut Altlastenkataster befinden sich keine Altlasten im Plangebiet.	Geringe Bedeutung
Wasser	Kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet,	Aufgrund des hohen Anteils nicht versiegelter Fläche geringe Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung.
Luft und Klima	Keine wesentliche Kaltluftentstehungsfläche – Grünland	Geringe Bedeutung für das örtliche Kleinklima.
Landschaft	Ortsrandlage, gute Einsicht auf die Südostflanke. Es sind wirkungsvolle Eingrünungsmaßnahmen mit Höhenbeschränkung der Bebauung vorgesehen.	Geringe Bedeutung. Es werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter betroffen	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen	Intensivgrünland	Geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Zunächst kann nur eine grobe Abschätzung der voraussichtlichen Einflüsse erfolgen; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes. Eine genauere Abschätzung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Schutzgut	Erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die bisher intensive Grünlandnutzung kann dies mit geringer Bedeutung eingeschätzt werden.

Boden		x	Versiegelung bisher unbebauter Flächen, aber bei geringer Dichte und aufgelockerter Bebauung geringer Einfluss.
Wasser		x	Durch Bebauung/Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. Durch besondere Maßnahmen wird dies allerdings weitgehend ausgeglichen.
Luft		x	Emissionen der Heizanlagen der geplanten Bebauung von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung. Dies gilt auch für den Ziel- und Quellverkehr.
Klima		x	Keinen nennenswerten Einfluss durch die geplante Bebauung.
Landschaftsbild und Erholung		x	Geringe Bedeutung. Wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen und Höhenbegrenzung der Bebauung ausgeglichen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		x	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter		x	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen		x	Geringe Bedeutung

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:
Das Plangebiet ist im bestehenden gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde benötigt dringen weiteres Bauland um den Bedarf decken zu können.

5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:
Es handelt sich um intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche – Grünlandnutzung, siehe Ziffer 6 der Begründung.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
Innerhalb des Plangebietes werden eine Reihe von Minimierungsmaßnahmen ergriffen, siehe Ziffer 6 der Begründung und eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung festgesetzt.
Es wurde in Abwägung aller Belange von der Gemeinde die Checkliste in Verbindung mit dem integrierten Grünordnungsplan angewendet.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes – weiterhin Nutzung als Intensiv-Grünland.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gesehen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es ist ein besonderes Anliegen, leerstehende Bausubstanz und innerörtliche Freiflächen zu aktivieren. Diese ist jedoch in einer nennenswerten Größenordnung kurzfristig nicht verfügbar. Außerdem kann die Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse so gut wie nicht über solche Flächen verfügen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächenutzungsplan entwickelt. Dort ist die Siedlungsfläche dargestellt.

Eine andere Alternative hat sich nicht ergeben.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	– Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 – Regionalplan Oberland (17) – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ingenried. – Altlastenverdachtskataster des Landkreises Weilheim-Schongau – Biotopkartierung – Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003
Gebietsbezogene Grundlagen	Integrierter Grünordnungsplan
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichs-bewertung nach Leitfaden....)
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden. Die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragenen Argumente und Hinweise haben in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen können.

Die Untere Naturschutzbehörde hat zum Vorentwurf mitgeteilt, dass sie mit der Regelung des vereinfachten Verfahrens nicht einverstanden ist und zwar mit folgender Begründung:

„Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im vereinfachten Verfahren mittels Checkliste abgearbeitet. Dies ist aber nur in den Fällen zulässig, in denen die GRZ unter 0,3 bleibt, ein integrierter Grünordnungsplan mitaufgestellt und alle Fragen der Checkliste mit Ja beantwortet sowie die Art der Ausgleichsmaßnahmen hinreichend präzisiert und erläutert sind. Nachdem die laut Begründung (Kap. I 6) beabsichtigte Ortsrand-gestaltung sich mit den im Plan verankerten Festsetzungen leider nicht realisieren läßt, und außerdem wegen zulässiger Garagen und Unterbauten außerhalb der Baufenster ein über die GRZ von 0,3 hinaus gehender Versiegelungsgrad erreicht wird, ist die Anwendung der Checkliste im vorliegenden Fall leider nicht zulässig.
Beim Bebauungsplan „An der Erbenschwanger Straße Teil II“ handelt es sich um eine kleine Ortsabrundung mit sechs Bauparzellen auf rund 0,4 ha Fläche am südöstlichen Ortsrand. Wegen des Übergangs zur freien Landschaft kommt einer ansprechenden Ortsrandgestaltung aus Sicht des fachlichen Naturschutzes hier eine besondere Bedeutung zu.

Im FNP mit integriertem Landschaftsplan ist deshalb zu Recht ein durchgängiger Grünstreifen für die Ortsrandeingrünung (OREG) dargestellt.

Der im Vorentwurf zum BP (Fassg. v. 18.04.07) dargestellte private Grünstreifen hat nur eine Breite von 6 m im Süden und 4 m im Osten. Er ist damit für eine Realisierung der angestrebten Ortsrandgestaltung mit Obstbäumen nicht ausreichend bemessen. Die ***Ortsrandeingrünung*** *sollte eine Mindestbreite von 8 m aufweisen, da der Grenzabstand von Bäumen (über 2m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen laut Art. 48 AGBGB in der Regel 4 m betragen muss; es sei denn, es ist eine Grenzbepflanzung zulässig und rechtlich gesichert. Die OREG sollte außerdem als öffentliches Grün festgesetzt werden, damit ihre tatsächliche Realisierung sichergestellt ist. Bleibt sie privates Grün, liegt es an der Gemeinde, die Eigentümer durch Bescheid zur Befolgung des Pflanzgebots zu verpflichten (§178 BauGB). Soll die OREG in Form einer Streuobst-Anpflanzung gestaltet werden, ist eine Mindestbreite von 12 m unverzichtbar. Die Bäume sind als Hochstamm im Abstand von 10-15 m in einer Reihe oder versetzt zu pflanzen. Selbst wenn nur Halbstamm-Obstbäume verwendet werden, ist ein Pflanzstreifen mit mindestens 10 m Breite unverzichtbar.“*

Es wurden noch weitere Anregungen vorgetragen, die jedoch Details zur Satzung bzw. zur Begrünung betreffen. Sie werden in die Planung eingestellt. Zur Anwendung der Checkliste ist die Gemeinde jedoch der Auffassung, dass die Rahmenbedingungen für die Anwendung gegeben sind. In der abwägenden Betrachtung sieht dies die Gemeinde folgendermaßen:

„Der Sachverhalt liegt in einem abwägungsfähigen Raum. Hierzu wird auf die Aussagen in Kapitel 0. Aufbau und Ziele des Bay. Leitfadens verwiesen, wonach die Anwendung empfohlen wird, es aber auch frei steht, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden, da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren fehlt. Die methodischen Hinweise des Leitfadens werden beachtet. Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 nicht über dem im Leitfaden bei Abb. 2 Ziffer 1.2 genannten Wert. Die Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Nebenanlagen auch außerhalb, jedoch nicht innerhalb der OREG - Fläche. Es entsteht damit kein darüber hinausgehender Versiegelungsgrad in der freien Fläche. Es wird ein Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes integriert erstellt. Die Ziele und Inhalte der angeführten Bestimmungen § 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatschG und §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB werden beachtet und in die Abwägung eingestellt. Hierbei sind keine Bestimmungen betroffen, die „im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden könnten“, wie z. B. Biotopschutzgebiete, Landschafts- oder Wasserschutzgebietesverordnungen und dergleichen.

Es wird richtig erkannt, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine kleine Abrundung am südöstlichen Ortsrand handelt, dem gerade keine besondere Bedeutung zukommt. Der Hinweis auf den Flächennutzungsplan ist hier nicht hilfreich. Der hierin dargestellte schematische Grünstreifen entlang der Außenseite der Wohnbaufläche kann im Maßstab 1:5.000 sicherlich nur als Hinweis dienen, dass hier eine Einbindung in die offene Landschaft zu beachten ist. Mit einem schematischen Übertragen dieses durchgehenden Grünbandes ist niemand geholfen. Vielmehr soll sich der Übergang der Bebauung in die freie Landschaft durch mehrer Komponenten darstellen. Dies geschieht u. a. dadurch, dass hier nur eine lockere Einfamilienhausbebauung mit einer begrenzten Gebäudehöhe und einer Grund- und Geschossflächenzahl deutlich unterhalb der maximal möglichen Werte des § 17 BauNVO liegen. Es sind nur zwei Geschosse möglich, bei denen das erste Obergeschoss zwar als Vollgeschoss, aber hinsichtlich seiner Außenwirkung nur als Dachgeschoss ausgebildet werden darf und zwar mit einer Wandhöhe von maximal 4,80 m!
Mit dieser Gestaltung in Verbindung mit der Hauptfirstrichtung Ost-West wird ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft erreicht, bei dem die vorgesehene Eingründung nicht mehr die alleinige Rolle spielen muss. Gleichwohl wird das bisher unstrittige Konzept einer 6 m breiten besonderen Grünfläche entlang der äußeren Grenze modifiziert fortgeführt. Dies erscheint auch völlig ausreichend, zumal das Grundstück durch den Feldstadl eine nicht unbedeutende Vorbelastung aufweist.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieses Bebauungsplanes zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen.

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes und bei seiner Durchführung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sein. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, wobei jene nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die in der Regel mit großem Flächenverbrauch und erhöhtem Verkehr verbunden sind, wie die Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen wurden. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die bestehende „Erbenschwanger Straße“ und die „Zugspitzstraße“. Insofern verteilt sich der Ziel- und Quellverkehr und wird voraussichtlich zu keiner erheblichen Belastung innerhalb des Bestandes führen.

Die Landwirtschaft wird die umliegenden Flächen weiterhin bewirtschaften. Hierbei können gelegentlich beim Viehtrieb, dem landwirtschaftlichen Verkehr oder auch bei der Bewirtschaftung der Flächen Belästigungen (Gülleausbringung) auftreten. Dies ist hinzunehmen. Es wird auf den entsprechenden Hinweis nach dem Satzungstext verwiesen.

Soweit es zu besonderen und erheblichen Umweltbelastungen kommen sollte, behält sich die Gemeinde eine Überprüfung nach 5 Jahren vor.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ingenried hat am 17.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Erbenschwanger Straße Teil II“ beschlossen und mit der Ausarbeitung das Büro für kommunale Entwicklung, Marktoberdorf, beauftragt. Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Es soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Die Gemeinde kann über die Flächen verfügen und damit nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und durchgeführter Erschließung baureife Parzellen vergeben.
Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im östlichen Anschluss an die Ortslage Ingenried zwischen der „Erbenschwanger Straße“ und die „Zugspitzstraße“. Das Gelände ist fast eben, es fällt leicht nach Südosten ab.
Durch das Baugebiet sind keine wesentlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Die Gemeinde hat den Vorentwurf am 18.04.2007 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beraten.
Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 05.06.2007 bis zum 06.07.2007 Gelegenheit, sich von der Planung frühzeitig zu informieren.
Am 18.07.2007 wurde der Entwurf zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 17.09.2007 bis zum 17.10.2007. Hierzu sind keine Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, die einer Abwägung bedurft hätten. Insofern konnte in der Sitzung vom 14.11.2007 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 19.11.2007

Gerhard Abt,
Stadtplaner

Gemeinde Ingenried, 19.11.2007

Fichtl,
1. Bürgermeister

Anlage 1 – Checkliste
Anlage 2 – Liste bezüglich Höhenlage und Größe der Bauplätze

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0.	**Planungsvoraussetzungen**	
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	☒ ja ☐ nein
1.	**Vorhabenstyp**	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben ~~um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder~~ um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	☒ ja ☐ nein Art des Vorhabens: WA-Gebiet
1.2	Mass der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht grösser als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen. GRZ < 0,3	☒ ja ☐ nein
2.	**Schutzgut Arten und Lebensräume**	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie • Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	☒ ja ☐ nein intensiv genutztes Grünland
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Massnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3 a) vorgesehen.	☒ ja ☐ nein Art der Massnahmen: Pflanzgebote
3.	**Schutzgut Boden**	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Massnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3 a) begrenzt.	☒ ja ☐ nein Art der Massnahmen: Ziff. 6.3 der Begr.
4.	**Schutzgut Wasser**	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. **Erläuterung:** Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ☐ nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmässig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja ☐ nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Massnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. **Erläuterung:** Eine möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. siehe Erläuterungen unter Ziff. 6.3 der Begr.	☒ ja ☐ nein Art der Massnahmen:
5.	**Schutzgut Luft/Klima**	
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. **Erläuterung:** Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet massgeblich beeinträchtigt.	☒ ja ☐ nein
6.	**Schutzgut Landschaftsbild**	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja ☐ nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. **Erläuterung:** Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); massgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒ ja ☐ nein
6.3	Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Massnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	☒ ja ☐ nein

Sind alle Fragen mit „Ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Anlage 2:

Größe der einzelnen Bauplätze sowie Höhenangaben in Meter über NN für jeden Bauplatz. Die Höhe gilt als maximale Höhe für die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Hierauf beziehen sich auch die Wandhöhen gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung.

Baugebiet "An der Erbenschwanger Straße II" - Bauplatzgrößen

LfdNr.	Gebietsteil	Beschreibung	Größe in m²	Höhe EG m üNN
1	WA-2	Einzelhaus	818	787,30
2	WA-2	Einzelhaus	992	787,30
3	WA-1	Einzel- oder DH	422	786,50
4	WA-1	Einzel- oder DH	353	786,75
5	WA-1	Einzel- oder DH	383	787,25
6	WA-1	Einzel- oder DH	411	787,50
			3.379	