Gemeinde Ingenried

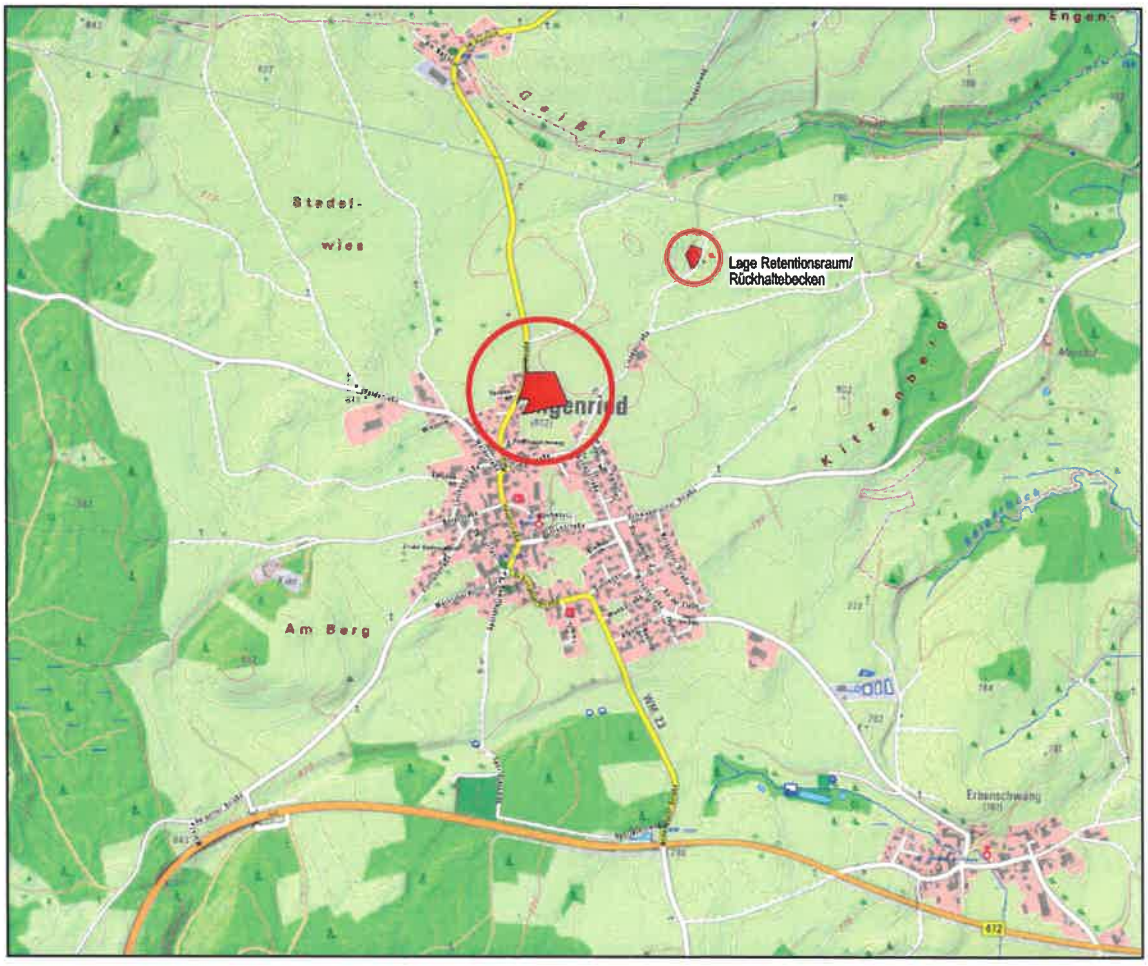
3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFSTRAßE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 08.06.2022

Bestandteile des Bebauungsplans:

1. **Planzeichnung / Festsetzungen durch Planzeichen (M 1:1000) mit Verfahrensvermerken**

2. **Textteil mit**
   - **I Präambel**
   - **II Satzung (Festsetzungen durch Text)**
   - **III Begründung**



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**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).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt mit Sitzung vom 08.06.2022 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13, 13a und 13b** des **Baugesetzbuches (BauGB),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), die vorliegende

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße",

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.06.2022 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am ...30. AUG. 2022..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Bahnhofstraße" in der Fassung vom 20.02.2003, bekannt gemacht am 14.03.2003, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 29.03.2011, bekannt gemacht am 01.04.2011, und 2. Änderung in der Fassung vom 02.12.2015, bekannt gemacht am 04.12.2015, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

Hinweise: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde / der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.
Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.
Der Bebauungsplan wurde gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 und 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

GEMEINDE INGENRIED

Ingenried, den ...- 5 SEP. 2022.....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Georg Saur

II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 08.06.2022.
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.

1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 49/7 (TF = Teilfläche), 260 (TF), 260/1 (TF), 260/2 (TF), 260/4, 260/5 und 902/2 (TF), jeweils der Gemarkung Ingenried.

1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

1.3 Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs gem. den wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belangen für die Niederschlagswasserrückhaltung erforderliche Retentionsraum (Rückhaltebecken mit Dammbauwerk) wird auf / innerhalb einer ca. 1.960 m² umfassenden Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 763 der Gemarkung Ingenried festgesetzt.
Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) untergliedert in 2 Baugebietsteilflächen mit den Bezeichnungen „WA-1“ und „WA-2“.

2.2 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.3 Ferner sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2.3.1 Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk (als fernmeldetechnische Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) sind unzulässig.

2.4 Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude wird auf maximal 2 WE für Einzelhäuser sowie auf max. 1 WE für Doppelhaushälften begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2.4.1 Abweichend von § 2.4 sind bei Doppelhaushälften ab einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² max. 2 WE allgemein zulässig.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die gem. § 19 Abs. 1 & 2 BauNVO gesamte Über- und Unterbauung bestimmt. Zum anderen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Werte für die Wandhöhen (WH) als Höchstmaß sowie für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse maßgebend.

3.1.1 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

3.1.2 Im Baugebiet „WA-2" werden die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) hinzugerechnet.

3.2 Die max. zulässige Gebäude-Grundfläche (Höchstmaß der gesamten Baukörper-Grundfläche; gemessen an den Außenwänden) für Einzelhäuser beträgt 150 m² sowie für Doppelhaushälften (Gebäude(teil) eines Doppelhauses) 90 m².

3.2.1 Abweichend von § 3.2 ist bei Grundstücksgrößen über 500 m² eine Überschreitung der Gebäude-Grundfläche für Doppelhaushälften bis zu max. 100 m² zulässig.

3.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m² pro Einzelhaus sowie 275 m² pro Doppelhaushälfte (Gebäude(teil) eines Doppelhauses).

3.4 Als Höchstmaß für die Wandhöhe (WH) des Haupt- / Wohngebäudes gilt:

- Gebäude-Typ 1 (mit DN zwischen 20°-23°):
  WH max. 5,80 m.
- Gebäude-Typ 2 (mit DN zwischen 28°-35°):
  WH max. 5,00 m.

3.4.1 Diese Wandhöhen-Festsetzungen gelten nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten.

3.5 Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird durch das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG; unterer Bezugspunkt) und der Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand (oberer Bezugspunkt) bestimmt.

3.6 Höhenlage der Gebäude: Für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Hauptgebäude der einzelnen, nummerierten Baugrundstücke gelten folgende Wertespannen für die Mindesthöhenlagen sowie die max. Höhenlagen in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull):
(Hinweis: die Nummerierung der festgelegten bzw. vorgeschlagenen Baugrundstücke ist den Eintragungen in der Planzeichnung jeweils zu entnehmen!)

	Nummer Grundstück	Höhenlage in m ü.NN, mind.	Höhenlage in m ü.NN, max.
Baugebiet „WA-1"	1	802,60	802,80
	2	801,95	802,15
	3	801,80	802,00
	4	801,25	801,45
	5	801,00	801,20
	6	801,15	801,35
	7	801,40	801,60

	8	801,40	801,60
Baugebiet „WA-2"	9	801,45	801,65
	10	801,75	801,95
	11	801,55	801,75
	12	801,85	802,05
	13	802,15	802,35

3.6.1 Bei grundstücksübergreifenden Doppelhäusern bezogen auf die in der Planzeichnung nummerierten Baugrundstücke, gelten für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) beider Doppelhaushälften folgende Wertespannen für die Mindesthöhenlagen sowie die max. Höhenlagen in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull):
Dabei ist für die OK RFB EG beider Doppelhaushälften ein und derselbe bzw. der identische Wert in m ü.NN einzuhalten.

	Doppelhaus zwischen Grundstücken mit Nummern	Höhenlage in m ü.NN, mind.	Höhenlage in m ü.NN, max.
Baugebiet „WA-2"	9 und 10	801,45	801,75
	11 und 12	801,55	801,85
	12 und 13	801,85	802,15

3.6.2 Den topographischen (kleinräumlichen) Gegebenheiten geschuldete, nachweislich erforderliche Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Es gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Ingenried vom 20.01.2021", in Kraft getreten am 01.02.2021.

4.2.1 Im Übrigen gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021.

4.2.2 Abweichend von § 4.2.1 ist die herzustellende Mindest-Geländehöhe gem. § 10.1, bezogen auf die jeweils einzelnen, nummerierten Baugrundstücke selbst, maßgebend für die (als unterer Bezugspunkt) anzusetzende „Geländeoberfläche" gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 der BayBO.

4.2.3 Abweichend von § 4.2.1 ist die Errichtung von Grenzgaragen mit den max. festgesetzten Wandhöhen (WH) und den max. zulässigen Höhenlagen gem. § 5.4 i.V.m. § 5.4.1 allgemein zulässig (Vorrang vor der bauordnungsrechtlich zulässigen „mittleren Wandhöhe bis zu 3 m" gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

4.4 Im Baugebiet „WA-1" sind nur Einzelhäuser, im Baugebiet „WA-2" Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

5.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen" errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).

5.1.1 Abweichend von § 5.1 sind „offene" bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen im gesamten Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) zulässig.

5.2 Abweichend von § 5.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen, etc.) im gesamten Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber den Straßenbegrenzungslinien situiert werden.
Die Errichtung von Einfriedungen gem. §§ 7.1 i.V.m. 7.2 ist innerhalb des nach Satz 1 definierten Vorgartenbereiches zulässig.

5.2.1 Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen bzw. Sichtschutzzäune, welche die max. zulässige Höhe von Einfriedungen gem. § 7.1 übersteigen, müssen zu den Grenzen privater Nachbargrundstücke einen Mindestabstand von 1,0 m aufweisen; Hecken sind davon ausgenommen, allerdings hat unverändert bzw. übergeordnet die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) zu erfolgen. Abweichend davon besitzt § 7.3 übergeordnete Gültigkeit.

5.2.2 Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehältnisse sind in bauliche Anlagen zu integrieren.

5.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss zum öffentlichen Straßenraum / zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,50 m eingehalten werden.

5.4 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. -gebäuden darf traufseitig max. 3,0 m betragen. Für die Firsthöhe (FH) gilt bei Ausführung / Zulässigkeit mit einer Dachneigung (DN) zwischen 20°-23° (auf Grundstücken mit einem Hauptgebäude des Gebäude-Typs 1) max. 5,0 m sowie bei Ausführung / Zulässigkeit mit einer DN zwischen 28°-35° (auf Grundstücken mit einem Hauptgebäude des Gebäude-Typs 2) max. 5,50 m.

5.4.1 Bezugshöhen stellen für die WH die Oberkanten (OK) Rohfußboden (RFB) EG und der Dachhaut an der Traufe i.S.d. senkrechten Verlängerung der Außenwand sowie für die FH die Oberkanten RFB EG und der Dachhaut senkrecht gemessen am First dar. Bezüglich der zulässigen Höhenlagen der OK RFB EG gelten die jeweiligen Wertespannen für die Mindesthöhenlagen sowie die max. Höhenlagen gem. § 3.6 (entsprechend sind tiefer oder auch höher gelegene OK RFB EG als diejenige des Hauptgebäudes möglich / zulässig). Zusätzlich darf bei Garagen (einschließlich Grenzgaragen) die max. Höhenlage des Hauptgebäudes um weitere max. 0,15 m überschritten werden.

Hinweise: Es wird darauf hingewiesen und dringend empfohlen, dass Zufahrten mit einer max. Neigung (Steigung / Gefälle) von 5 % ausgeführt werden.
Aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

5.5 Garagenstellplätze, die nicht höhengleich mit der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Zufahrt ausgeführt sind (Doppel-Parksysteme wie z.B. Duplex-Garagenstellplätze, etc.), können nicht auf die Richtzahl für den Stellplatzbedarf / -nachweis angerechnet werden.

5.6 Die gemeindliche „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ inkl. der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung ist zu beachten bzw. anzuwenden.

5.6.1 Abweichend von § 5.6 sind pro Wohneinheit (WE) 2 Stellplätze nachzuweisen.

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

6.1 Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit dem First mittig über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 1,2 betragen. Bei Doppelhäusern gelten beide Doppelhaushälften gemeinsam gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper; der First muss durchgehend und mittig über beide Doppelhaushälften verlaufen.
Versprünge in der Fassade / Versatz der Außenwände, Erker und dergleichen sind zulässig.

6.1.1 Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt 11 m. Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudelänge (längere Gebäudeseite / Traufseite) beträgt für die im Baugebiet „WA-2“ zulässigen Doppelhäuser max. 18 m.

6.1.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
Bei Doppelhäusern, die über die im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen (s. gesonderte Nummerierung der Grundstücke) hinweg errichtet werden, ist diejenige Firstrichtung maßgebend, die jeweils senkrecht auf die in der Planzeichnung eingetragene (gemeinsame) Grundstücksgrenze gerichtet ist.

6.1.3 Die Errichtung von Grenzgaragen ist nur giebelständig / mit der Giebelseite zur Grundstücksgrenze hin ausgerichtet zulässig.

6.2 Keller / Unterkellerungen sind in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (sog. „wasserdichte Wanne“). Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen bzw. -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen.

6.3 Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. Bei Hauptgebäuden müssen die beiden Dachseiten zudem eine symmetrische Gestalt aufweisen. Es sind sowohl Dachneigungen (DN) zwischen 20°-23° (Gebäude-Typ 1, mit WH bis max. 5,80 m) als auch DN zwischen 28°-35° (Gebäude-Typ 2, mit WH bis max. 5,00 m) zulässig. Die DN (bzw. der Gebäude-Typ) des Hauptgebäudes ist auch maßgebend für die entsprechend zulässige Wertespanne der DN von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports).
(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.3.1 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6.3.2 Abweichend von § 6.3 sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Pultdachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen sowie zusätzlich Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen bis 20° Dachneigung zulässig.

6.4 Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
Glänzende und reflektierende Oberflächen bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) sind unzulässig.

6.4.1 Abweichend von § 6.4 sind engobierte Oberflächen sowie Anlagen nach § 6.11.2 zulässig.

Zudem sind Dachbegrünungen zulässig.

6.4.2 Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas mit konstruktiven Elementen aus Metall und Holz zulässig.

6.4.3 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.
Ebenfalls ist eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig.

Hinweis: Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

6.5 Dachüberstände an Hauptgebäuden müssen (ohne Dachrinne) an der Traufe sowie im Bereich des Ortganges mind. 0,6 m betragen und dürfen einen Höchstwert von max. 1,5 m nicht überschreiten.
Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.

6.5.1 Dachüberstände von Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen die Dachüberstände des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6.6 Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden sowie ausnahmslos auf bzw. in direkter Verbindung mit der Dachhaut des Hauptdaches zulässig.

6.7 Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachhaut des Hauptdaches eine Mindestneigung von 35° aufweist. Die Dacheindeckung ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.7.1 Es sind nur Giebelgauben und Schleppgauben zulässig. Die Dachneigung von Schleppgauben muss gemessen / ausgehend von der Horizontalen mind. 15° und darf max. 20° aufweisen; die Höhe an der traufseitigen Außenwand darf max. 2,5 m, gemessen von der OK FFB Obergeschoss (OG) bis zur OK der Dachhaut nicht überschreiten.
Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.

6.7.2 Zulässig sind Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 2,50 m je Gaube (Rohbauaußenmaß). Als Abstand zur giebelseitigen Außenwand ist mind. 1,0 m einzuhalten. Die Summe der Breiten aller Dachgauben je Dachseite darf $^1/_3$ der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Hinweis: Die Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen.

6.8 Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) dürfen (jeweils gemessen an den Außenwänden) bezogen auf ihre Breite $^1/_3$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur giebelseitigen Außenwand aufweisen.
Je Gebäudeseite ist nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig.

6.8.1 Die Breite von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 50 % der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Ferner müssen diese, gemessen an den jeweiligen Außenwänden, mind. 1,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten.
Je Gebäudeseite ist ein Quer- / Wiederkehrbau gem. den Sätzen 1 und 2 zulässig.

6.8.2 Ausgenommen von § 6.8.1 sind als Quer- / Wiederkehrbaubauten in das Dach des Hauptgebäudes einschiftende Garagen.

6.8.3 Die Breite von Längsbauten /-anbauten darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6.8.4 Die Dacheindeckung von außenwandbündigen Dachaufbauten, Quergiebel(bauwerke)n und von Längsbauten /-anbauten ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.9 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln sowie sonstigen Anbauten (Längs- bzw. Quer- / Wiederkehrbauten) muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen. Die Wandhöhe von Längsanbauten darf max. die WH des Hauptgebäudes betragen.

6.9.1 Die Dachneigung der Dachaufbauten und sonst. Anbauten darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6.9.2 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten gem. §§ 6.7 und 6.8 darf je Dachseite 50 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

6.9.3 Der Mindestabstand zwischen 2 Dachaufbauten beträgt 1,50 m.

6.9.4 Doppelhäuser gelten (gemeinsam bezogen auf beide Doppelhaushälften) gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper.

Hinweis: Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.

6.10 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte oder holzverschalte Flächen zulässig. Für den Außenanstrich sind grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben nicht zulässig (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen). Auffallende Putzstrukturen (z.B. Zier- / Kunstputze) und Sichtziegelfassaden sind unzulässig.

6.10.1 Abweichend von § 6.10 sind Gebäude / Flächen in sichtbarer Holzbauweise (auch mit unverschalten Außenwänden) allgemein zulässig. Flächen in sichtbarer Rundholz-Bauweise sind unzulässig.

6.11 Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

6.11.1 Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder), etc. dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.

6.11.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer möglichst zusammenhängenden, harmonisch wirkenden Fläche erfolgen.

6.11.3 Werbeanlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen, die ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, können an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.
Diese müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über OK Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.

7.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

7.2 Für die Einfriedung / -zäunung dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.

7.2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien sowie auch der öffentlichen Grünflächen ist nur die Verwendung von transparenten Holzzäunen zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.

7.2.2 An den restlichen Grundstücksgrenzen ist weiterhin die Verwendung von transparenten Metallzäunen, darunter z.B. von Maschendrahtzäunen / -geflechten und Draht- / Stabgitterzäune zulässig. Kunststoffzäune sind unzulässig.

Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen.

7.3 Abweichend von den §§ 7.1, 7.2 und 5.2.1 Satz 1 sind auf der Grenze zwischen Doppelhaushälften einmalig ein Sichtschutzzaun bzw. eine Terrassentrennwand mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe (der Außenwand vorgelagert) von bis zu 4,0 m, gemessen an der Gebäudeaußenwand, zulässig.

7.3.1 Abweichend von den §§ 7.1 und 7.2 können nachweislich erforderliche Stützmauern auf bzw. entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrten zu Garagen/Grenzgaragen ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Höhe der Stützmauer darf dabei die Höhe des Zufahrtsbereiches über die gesamte Länge der Zufahrt hinweg um max. 0,1 m überschreiten, gemessen an den OK der angrenzenden Außenkanten der Zufahrtsfläche und der OK Mauer; bei direkt angrenzenden Zufahrten ist hierfür die jeweils höher gelegene Zufahrtsfläche maßgebend.

7.3.2 Die (zusätzlich erforderliche) Errichtung von Einfriedungen gem. §§ 7.1 i.V.m. 7.2 auf Stützmauern gem. § 7.3.1 ist zulässig.

Hinweis: Sollte i.V.m. der Errichtung einer Mauer eine begehbare Fläche mit einem Höhenunterschied von mehr als 0,5 m zum Nachbargrundstück entstehen, so ist die äußere Kante der Mauer zu umwehren (Art. 36 BayBO).

7.4 Die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche) vor Garagen und Stellplätzen sind auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

7.5 (Durchgehende, dichte) Heckenpflanzungen und insbesondere Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone definiert als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind dort in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichteren, geschlossenen Hecken freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes erzeugt wird.

§ 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

8.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).

8.3 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

8.3.1 Abweichend von § 8.3 ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. §§ 7.1 & 7.2 zulässig.

8.3.2 Auf den öffentlichen Grünflächen ist (neben der Umsetzung von Grünflächen / Pflanzmaßnahmen und dgl.) insbesondere auch sowohl die Errichtung von Maßnahmen zur Naherholung wie z.B. Zuwegungen, Sitzbänke, Platzbereiche, Beleuchtungen, Hinweistafeln, etc. als weiterhin auch eine Errichtung von Wegeflächen inkl. der hierfür für die (verkehrstechnische) Ordnung / Sicherung und Orientierung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (z.B. Beschilderungen, Beleuchtungen, Absperrungen / Einzäunungen, etc.) sowie die Umsetzung von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung zulässig.

8.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen gem. § 8.3 als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.

8.4.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.

8.4.2 Auf den unter § 8.3 genannten Flächen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.

8.5 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).

8.5.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist bezogen auf die jeweilige Einzelgrundstücksfläche die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

a) in den Abschnitten mit einer Breite von 3,0 m: Pflanzung einer mind. 1-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzabstand wird ein Abstandsmaß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 - 3 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.4.1 wird verwiesen;
b) in den Abschnitten mit einer Breite von 5,0 m: Pflanzung einer mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.4.1 wird verwiesen.
c) in den Abschnitten mit einer Breite von größer 5,0 m: Pflanzung einer mind. 3-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Im Übrigen gilt § 8.5.1 b).

8.5.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.

8.6 Auf Privatgrundstücken ist pro 250 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen. Die in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen jeweils bereits eingetragene Anzahl an Gehölzen mit Pflanzbindung (Planzeichen: „festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen (...)") kann von dieser m²-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.

8.7 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 2. Wuchsordnung (standortgerechte, artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 8.4.1 wird verwiesen.
Alternativ ist auf Privatgrund bei freistehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

8.7.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.

8.7.2 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

8.8 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden zweiten Vegetationsperiode auszuführen.

Hinweise: Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./(29.)02. zu erfolgen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau zulässig.

§ 9 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

9.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder / -dreiecke sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.

9.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Hinweis: Es sind ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten fortwährend zu gewährleisten.

§ 10 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

10.1 Das Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) der einzelnen Grundstücke ist bis mind. 0,20 m unter die Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) des Erdgeschosses (EG) des Hauptgebäudes (allseitig) aufzuschütten.

10.1.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sowie gegenüber den privaten Nachbargrundstücken ist die Aufschüttung bzw. die herzustellende Geländeprofilierung durch flachgeneigte Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 3 (bzw. 1 : 3 und flacher) anzugleichen.

10.2 Abgrabungen beim Hauptgebäude zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung der Fassade des Keller- / Untergeschosses bis zu max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite können ausnahmsweise zugelassen werden. Sonstige Abgrabungen auf den privaten Grundstücken an Gebäuden sind unzulässig.

10.3 Böschungen bzw. Geländeveränderungen sind nur mit einer Neigung von max. 1 : 3 (bzw. 1 : 3 und flacher) zulässig.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insb. das bestehende Gelände, die geplante Geländeprofilierung und die Lage der Gebäude(teile) bzw. sonst. baulichen Anlagen darzustellen.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Ziffer „1" gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrsgeräuschbelastungen) zu treffen.
In diesem Bereich des Plangebietes sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten.

Hinweis: Auf die Ausführungen unter den textlichen Hinweisen sowie der Begründung des Bebauungsplanes zu der im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des IB Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021 wird weiterführend verwiesen.

11.2 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Schallleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§ 12 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

12.1 Die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie -anlagen (Strom, Fernmeldetechnik, usw.) ist nur unterirdisch zulässig.

§ 13 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

13.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

13.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Bahnhofstraße" in der Fassung vom 20.02.2003, bekannt gemacht am 14.03.2003, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 29.03.2011, bekannt gemacht am 01.04.2011, und 2. Änderung in der Fassung vom 02.12.2015, bekannt gemacht am 04.12.2015, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

2.1 Übergeordnete Konzeption der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im Plangebiet

A) Ergebnisse der im Zuge des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchung

Im Zuge / Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurde eine gesonderte Baugrunduntersuchung u.a. zur grundsätzlichen Klärung der Untergrundsituation bzw. der sich daraus ergebenden Möglichkeiten für die Niederschlagswasserversickerung sowohl auf den Baugrundstücken / Privatgrundstücken selbst (vor Ort) als auch i.V.m. den Flächen der verkehrlichen Erschließung durchgeführt (Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, 86919 Utting am Ammersee, mit Stand vom 22.07.2021).

Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunduntersuchung stehen im Bereich des Plangebietes demnach unter dem Mutterboden (Mächtigkeit von bis zu 0,8 m) direkt Moränenablagerungen aus meist stark schluffigen, sandigen, teils schwach tonigen Kiesen bzw. sandigen Kies-Schluff-Gemischen an. Bis in eine Tiefe von etwa 3,0 m bis 3,3 m unter der Geländeoberkante liegen diese Moränenablagerungen in einer überwiegend geringen Lagerungsdichte vor und bis etwa 4,0 m unter der Geländeoberkante ist eine mindestens mitteldichte Lagerung vorhanden. Ab etwa 4,0 m Tiefe (erkundet wurde der

Untergrund stellenweise bis in eine Tiefe von 4,8 m bzw. 5,0 m) nimmt die Festigkeit weiter zu - die Moränenkiese sind in dieser Tiefenlage dann dicht bis sehr dicht gelagert.
Im gesamten Plangebietsbereich ist weiterhin mit Linsen aus Tonen mit variierenden Schluff-, Sand- und Kiesanteilen sowie variierender Mächtigkeit zu rechnen. Sie sind im Vorhabengebiet als schluffige Tone und teils als schluffige, schwach sandige bis sandige, schwach bis stark kiesige Tone ausgebildet. Die oberflächennah, bis in Tiefen von etwa 1,7 m unter der Geländeoberkante anstehenden Tone weisen eine weiche Konsistenz auf, bei tiefer gelegenen Tonhorizonten wurden weiche bis steife Konsistenzen vorgefunden.
Im Zuge der Erstellung des Baugrundgutachtens wurde im Plangebiet ein Grundwasserflurabstand zwischen 0,78 m und 1,95 m festgestellt. Bzgl. weiterführender Informationen zur Grundwassersituation wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 3.4 der textlichen Hinweise verwiesen.

Zusammenfassend ist gem. den gutachterlichen Ergebnissen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Moränenablagerungen und des geringen Grundwasserflurabstandes eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

An dieser Stelle wird im Allgemeinen (neuerlich) darauf hingewiesen, dass die abschließende Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Weiterführend wird auch diesbezüglich auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 3.4 der Hinweise durch Text verwiesen.
Zudem ist in diesem Zusammenhang auf die Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen hinzuweisen, deren Festsetzungs-Inhalte in vorsorglicher Berücksichtigung der vorliegenden, geringen Grundwasserflurabstände getroffen wurden: So sind Keller / Unterkellerungen im gesamten Plangebiet generell in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (sog. „wasserdichte Wanne")! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen bzw. -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen!

B) Konzeption der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im Vorhabengebiet

Da die bestehenden Untergrundverhältnisse im Plangebiet nachweislich keine nachhaltig funktionierende Versickerung der anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer dezentral, vor Ort auf den Grundstücken selbst zulassen, ist im Zuge der Herstellung des Baugebietes eine Regenrückhaltung laut geltendem Regelwerk umzusetzen.
Die Rückhaltung wird gem. Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim-Schongau in Form eines offenen Regenrückhaltebeckens im Hauptschluss mit Erdwallschüttung auf einer ca. 1.960 m² umfassenden Teilfläche der Fl.-Nr. 763, der Gemarkung Ingenried, umgesetzt (auf den entsprechenden „Beiplan" im M 1:1.000 mit entsprechender Festsetzung der erweiterten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf der Planzeichnung wird hingewiesen). Der geplante Retentionsraum befindet sich gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einer Entfernung von ca. 500 m nordöstlich der Plangebietsgrenzen sowie rund 250 / 300 m südlich des „Kaltenbaches".
Die Planungen hierfür werden vom Ingenieurbüro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, 87616 Marktoberdorf, durchgeführt. Auf Grundlage des vorliegenden Planungsstandes des Ingenieurbüros WipflerPLAN (Planentwurf vom Dezember 2021) ist in der Planzeichnung bereits das aus fachplanerischer Sicht nach aktuellem Berechnungs- / Sachstand zur Umsetzung vorgeschlagene Becken inkl. Dammbauwerk zur Niederschlagswasserrückhaltung nachrichtlich-informativ eingetragen. Im Ergebnis wird das anfallende Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Bereich des gegenständlichen Baugebietes über einen ca. 600 m langen Regenwasserkanal mit Dimension DN 500 B dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Zudem sind die Privatgrundstücke ebenfalls an den Regenwasserkanal angeschlossen und führen somit das dort anfallende Niederschlagswasser dem Regenrückhaltebecken zu. Des Weiteren werden gemäß den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim-Schongau die bestehenden

Flächen (Flächen mit Bestandsbebauung) entlang der „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 sowie die zwischen dem Plangebiet und dem Retentionsraum gelegenen Grünflächen (Flächen für die Landwirtschaft) auf Fl. Nr. 261, 262, 667, 668 und 765 (alle der Gemarkung Ingenried) in der Bemessung des Regenrückhaltebeckens mit berücksichtigt. Abschließend berücksichtigt das geplante Regenrückhaltebecken (i.S. einer grundsätzlich möglichst weitreichend vorsorglichen Gesamt-Planungskonzeption) das anfallende Niederschlagswasser auf dem zukünftig ggf. erwartbaren / möglicherweise zur Umsetzung kommenden Bauland auf den beiden südlich an das vorliegende PG angrenzenden Grundstücken Fl.-Nrn. 219 und 33, beide Gemarkung Ingenried (= Gebiet zwischen dem gegenständlichen Baugebiet, dem „Moosgartenweg" und der „Lindenstraße"). Insgesamt beträgt das rechnerisch rückzuhaltende Beckenvolumen damit 550 m³.

Damit ist die Niederschlagswasserbeseitigung des Vorhabengebietes i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung nach Umsetzung des Niederschlagswasser-Rückhaltekonzeptes bzw. des Rückhaltebeckens mit Dammbauwerk als abschließend sichergestellt zu bewerten. Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Situation in den vorliegenden Planunterlagen damit in einem gegenständlich ausreichenden Umfang sowie den Erfordernissen entsprechend berücksichtigt.

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung

Es wird generell darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen genehmigt (z.B. wie im vorliegenden Fall erfolgt, mittels Nachweis durch eine gesondert erstellte Baugrundsondierung / -untersuchung, etc.).
Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.
Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird entsprechend verwiesen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken" und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) sind zu beachten.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Weilheim-Schongau und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch

für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist.
In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Des Weiteren bzw. ergänzend weist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 23.05.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) in Bezug auf die weiterführenden Planungen / Umsetzung baulicher Maßnahmen bzw. Anlagen, etc. insbesondere auf die Beachtung folgender Punkte hin:

- Es muss vorrangig versickert werden. Erst überschüssiges Niederschlagswasser ist einem Oberflächengewässer zuzuführen. Daher sollten z. B. Dächer zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Dämpfung / Rückhalt von Starkregenereignissen als extensiv begrünte Gründächer angedacht werden. Die effektiv abflusswirksamen Flächen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Gründächer, Rückhaltespeicherzisterne von Regenwasser, versickerungswirksame Oberflächen, etc.) möglichst gering zu halten, um der naturnahen Wasserhaushaltsbilanz mit vorwiegender Versickerung sowie Verdunstung und geringem Oberflächendirektabfluss gerecht zu werden. Der Flächenverbrauch infolge Neuversiegelung ist auf ein Minimum zu begrenzen.
- Bei Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und dergleichen sollten für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert möglichst kleiner oder gleich 0,7 verwendet werden (wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke).
- Es sind keine Drainagen zur Ableitung von Schichten- und / oder Grundwasser erlaubt, welche die natürlichen hydraulischen Verhältnisse verändern.
- Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.
- Rückstausicherung: Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

3. BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ

3.1 Bodenschutz: Das Gelände ist soweit als möglich in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.
Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues" und DIN 18300 „Erdarbeiten" beachtet werden.
Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Im gegenständlichen Planungsfall wird ferner empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Des Weiteren bzw. ergänzend weist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 23.05.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) in Bezug auf die weiterführenden Planungen / Umsetzung baulicher Maßnahmen bzw. Anlagen, etc. für die vorliegende Planung darauf hin, dass durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt werden und deshalb nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen ist.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

3.1.1 Boden / Untergrundsituation: Bei den Böden handelt es sich im südwestlichen Teil des Plangebietes um Braunerde und gering verbreitet um Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne), im nordöstlichen Teil um einen Bodenkomplex aus Gleyen mit weitem Bodenartenspektrum, jeweils über würmzeitlichen Material der Jungmoräne. Der Untergrund ist im gesamten Plangebiet geprägt von Kiesen bis Blöcken, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt) (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).
Gemäß den Ergebnissen der im Zuge des Planaufstellungsverfahrens erstellten Baugrunduntersuchung (Fa. Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, 86919 Utting am Ammersee, mit Stand vom 22.07.2021) wurde bei den durchgeführten, bis zu 5,0 m tiefen Sondierungen (6 Kleinbohrungen und 2 schwere Rammsondierungen) folgende Baugrundabfolge vorgefunden: Mutterboden (0,0 m bis 0,5 m – 0,8 m unter GOK); Moränenablagerungen aus meist stark schluffigen, sandigen, teils schwach tonigen Kiesen bzw. sandigen Kies-Schluff-Gemischen (bis >5,0 m unter GOK). Bis in eine Tiefe von etwa 3,0 m bis 3,3 m unter der Geländeoberkante liegen diese Moränenablagerungen in einer überwiegend geringen Lagerungsdichte vor, bis etwa 4,0 m unter der Geländeoberkante eine mindestens mitteldichte Lagerung und ab etwa 4,0 m Tiefe (erkundet wurde der Untergrund stellenweise bis in eine Tiefe von 4,8 m bzw. 5,0 m) nimmt die Festigkeit weiter zu, die Moränenkiese sind in dieser Tiefenlage dicht bis sehr dicht gelagert. Zudem ist im gesamten Plangebietsbereich, inhomogen verteilt, mit Linsen aus Tonen mit wechselnden Schluff-, Sand- und Kiesanteilen mit variierender Mächtigkeit und weicher, ab einer Tiefe von etwa 1,7 m mit weicher bis steifer Konsistenz zu rechnen.

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

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.

3.2 Topographische Verhältnisse

Das Geländeniveau des PG fällt insgesamt von Südwesten nach Richtung Nordosten um ca. 2,2 bis zu ca. 2,9 m ab. Der am höchsten gelegene Punkt im Südwesten des Vorhabengebietes (im Bereich der Fahrbahn-Oberkante der „Bahnhofstraße" / Kr Wm 23) liegt gemäß den Angaben des „BayernAtlas" der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. nach dem im Zuge des Planaufstellungsverfahrens durch das Ingenieurbüro WipflerPLAN, 87616 Marktoberdorf, erstellten Höhenaufmaß auf ca. 802,6 m ü. NN, der am tiefsten gelegene Punkt im Nordosten des Plangebietes auf etwa 799,7 m ü.NN.
Aufgrund der Erfordernisse bzgl. der Erschließungssituation (insb. Leitungsanschlüsse; entsprechende Anhebung der neu geplanten zentralen Erschließungsstraße) sowie nicht zuletzt auch hinsichtlich des geringen Grundwasserflurabstandes ist vorgesehen bzw. festgelegt, das Gelände / die Baugrundstücke um bereichsweise bis zu ca.1,0 bis 1,5 m anzuheben. Weiterführend wird auf den Übersichtsplan „Konzeption Höhenfestlegung Hauptgebäude (OK RFB EG) in m ü.NN, mit Überlagerung Höhenaufmaß Stand 09/2021 sowie Straßenplanung Stand 11/2021 des Ingenieurbüros WipflerPLAN, 87616 Marktoberdorf" verwiesen, welcher den Planunterlagen als Anlage 1 zur Begründung beigefügt ist.

3.3 Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet selbst bzw. in dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Der Kaltenbach befindet sich ca. 700 m nordöstlich der zur Bebauung vorgesehenen Plangebietsflächen. Weiterhin liegt das PG weder innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebieten, jedoch aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes zu einem Großteil im sog. „wassersensiblen Bereich" (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Stand Dezember 2021).

3.4 Grundwasserschutz

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

Das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans gesondert erstellte Baugrundgutachten enthält zur Grundwassersituation folgende zentrale Aussage (Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, 86919 Utting am Ammersee, mit Stand vom 22.07.2021, S. 16): „Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde in allen Bohrungen in Tiefen von 0,78 m bis 1,95 m unter GOK (entsprechend zwischen 800,27 m ü. NN und 798,57 m ü. NN) Grundwasser erkundet. Nähere Informationen zu Grundwasserspiegelschwankungen und Grundwasserhöchstständen im Untersuchungsgebiet liegen (...) nicht vor. Vor allem über bindigen, gering wasserdurchlässigen Schichten ist in allen Tiefen (auch oberhalb von tiefer liegenden Grundwasserleitern) bis hin zur Geländeoberkante mit der Ausbildung von Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Die Schichtwasserhorizonte sind an stärker durchlässige Bodenhorizonte gebunden und können damit in Lage und Größe beliebig verteilt sein. Schichtwässer treten typischerweise nur zeitweise und vor Allem im Nachgang von Niederschlagsereignissen auf. (...) Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands muss bei Hochwasserverhältnissen mit einem Grundwasseranstieg bis nahe der Geländeoberkante bzw. in den tiefer gelegenen Bereichen bis Gelände gerechnet werden. (...)"
Im Ergebnis wird u.a. weiterhin ausgeführt, dass nach der vorgesehenen Anhebung des Plangebiets-Geländes, bei vergleichbaren Grundwasserverhältnissen wie während der Erkundungsarbeiten im Mai 2021 gegeben, von einem Grundwasserflurabstand zwischen ca. 1,3 m und 1,8 m auszugehen ist (Baugrunderkundung Fa. Crystal Geotechnik mit Stand vom 22.07.2021, S. 20).

Deshalb wird dringend darauf hingewiesen und aufgrund der Situation bzgl. des geringen Grundwasserflurabstandes eindringlich empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.
Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.
Die **Erkundung des Baugrundes** einschließlich der Grundwasserverhältnisse **obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn**, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
Zudem wird an dieser Stelle auf die Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen hingewiesen, deren Festsetzungs-Inhalte in vorsorglicher Berücksichtigung der vorliegenden, geringen Grundwasserflurabstände getroffen wurden: ***So sind Keller / Unterkellerungen im gesamten Plangebiet generell in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (sog. „wasserdichte Wanne")! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen bzw. -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen!***

Grundwasser-Bauwasserhaltung: Da gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachtens bzw. mit Blick auf die geringen Grundwasserflurabstände aller Voraussicht nach bei der Errichtung der Gebäude eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.
Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal nicht zulässig ist.
Der Bau von Drainagen zur Ableitung von Grundwasser (z.B. in Oberflächengewässer) ist zum Erhalt der Wasserhaushaltsbilanz ebenso nicht zulässig.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 23.05.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) in Bezug auf die weiterführenden Planungen / Umsetzung baulicher Maßnahmen bzw. Anlagen, etc. für den vorliegenden Planungsfall darauf hin, dass ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG darstellt.
Benutzungen sind entsprechend im Rahmen von konkreten Planungen / rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen durch die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen, etc. zu beantragen bzw. in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Abschließend weist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim generell darauf hin, dass in Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast besteht.

3.5 Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

(an dieser Stelle i.S. von allgemeinen, vorsorglichen Hinweisen i.V.m. den sich zunehmend verstärkenden Auswirkungen des voranschreitenden Klimawandels)
Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten im Umgriff des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.
Es wird darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, angepasste Bauweise, etc..
Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.
Dagegen ist für alle in der Planung planungsrechtlich festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie innerhalb der Gesamtflächen der ausgewiesenen privaten Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht zulässig!

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde).

Bäume II. Ordnung:
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Obstbäume / -gehölze:
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),
sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze (Wildarten und Sorten).

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 cm (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Allgemeine Hinweise:
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen 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) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Verkehrsinfrastruktur - Verkehrsgeräusche / -lärm

Das Plangebiet (PG) grenzt in Richtung Westen direkt an die „Bahnhofstraße" / Kreisstraße WM 23 an. Gemäß den Ergebnissen der im Zuge der gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Fa. IB Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021; s. Anlage der Begründung) wird für die drei direkt an die Kreisstraße angrenzenden Baugrundstücke (im Plan mit den Nrn. 1 bis 3 gekennzeichnet) festgesetzt, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrsgeräuschbelastungen) zu treffen sind (siehe Ziffer 11.1 der textlichen Festsetzungen). Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten.
Ergänzend zu den Festsetzungen sind folgende Punkte zu beachten:

- Innerhalb der in der Planzeichnung mit Ziffer „1" gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" wird empfohlen, die zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den schallzugewandten Westfassaden zu situieren. Alternativ ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für diese Räume vorzusehen.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der vorliegenden Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt (vgl. Gebäude- und Rasterlärmkarte im Anhang A, auf Seite 5 der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. IB Greiner, Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021).
  Es wird darauf hingewiesen; dass ab Ende des Jahres 2022 im BAYSIS (Bayerisches Straßeninformationssystem) mit neuen Daten der Straßenverkehrszählung zu rechnen ist. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind dann gegebenenfalls erneut zu berechnen.

5.2 Bestehende / geplante Landwirtschaftliche Betriebe - Landwirtschaftsgeräusche

Östlich des Plangebietes (PG) besteht in ca. 200 m zum Vorhabengebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung (Fl.-Nr. 293). Des Weiteren bestehen Planungen für zwei weitere Aussiedlerhöfe /

landwirtschaftliche Betriebe mit Milchviehhaltung nördlich / nordöstlich des Vorhabengebietes, jeweils in einer Entfernung von > 120 m zu den Plangebietsflächen (auf Fl.-Nr. 631, in Genehmigung, sowie auf Fl.-Nr. 633, in Planung). Zu einem dieser geplanten Aussiedlerhöfe gehört auch eine bereits bestehende Fahrsiloanlage nordöstlich des PG (auf Fl.-Nr. 261). Auf den diesbezüglichen Übersichtsplan im Anhang A, auf Seite 2 der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. IB Greiner, Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021 wird verwiesen.

Als Ergebnis der Berechnungen ist festzuhalten, dass die schalltechnische Situation im Bebauungsplangebiet und insbesondere an den zu den landwirtschaftlichen Betrieben nächstgelegenen Baugrundstücken (Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „3", „4", „5", „6", „7" und „8") in Bezug auf die einwirkenden Landwirtschaftsgeräusche als unkritisch einzustufen ist. Für die geplante Wohnbebauung sind diesbezüglich deshalb keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Weiterführend wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel 7. der Begründung verwiesen. Zudem ist die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. IB Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, Bericht Nr. 221048 / 2, vom 06.05.2021 der Begründung als Anlage beigefügt.

5.3 Landwirtschaft - allgemein

Durch die räumliche Lage des Vorhabengebietes, das in Richtung Norden und Osten direkt an den Ortsrandbereich bzw. die freie Landschaft und landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen angrenzt, können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

5.4 Schutz vor Radon / „Radonvorsorge" – Radongeschütztes Bauen

In Bezug auf den (vorsorgenden) Schutz vor natürlich vorkommendem Radon Rn-222 wird auf die §§ 123 ff. des Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) sowie auf die Inhalte der Informations-Broschüre „Radonschutz in Gebäuden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.

6. Beschränkungen und Hinweise in Verbindung mit der angrenzenden Kreisstraße WM 23

Die bestehende Anbauverbotszone (gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) entlang der „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 in einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, wurde in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.

In Vorabstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist in Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation / -verhältnisse bzw. der von Seiten der Verkehrsbehörde am gegenständlichen Standort zu vertretenden Belange die Festsetzung der Überbaubaren Grundstücksflächen bei den im Plan mit den Nummern 1 bis 3 bezeichneten Baugrundstücken auf einen um 3,0 m reduzierten Abstand bzw. auf einen Abstand von durchgehend 12 m zu den Fahrbahn-Außenkanten festgesetzt. Auf Art. 23 Abs. 3 BayStrWG wird hingewiesen. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gem. § 5.2 der vorliegenden „Festsetzungen durch Text" Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im gesamten Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) allgemein zulässig sind, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber den Straßenbegrenzungslinien situiert werden.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der weiterführenden Planungen insbesondere bzgl. der Punkte Erschließung / Zufahrten, Entwässerung, Sichtbeziehungen, etc. entlang der Kr WM 23 jeweils enge Vorabstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau durchzuführen sind. Insbesondere sind die Grundstücke / das Gelände entlang der Kreisstraße so anzulegen, dass weder Niederschlags- / Oberflächenwasser noch sonstige Abwässer auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen können. An Zufahrten sind die entsprechend erforderlichen Sichtflächen /

-verhältnisse auf die Kreisstraße von sämtlichen Sichtbehinderungen wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse höher 0,80 Meter auf Dauer freizuhalten. Generell sind sämtliche Änderungen an der Kreisstraße von der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau zu genehmigen.

7. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung (ADBV) Weilheim zu beantragen hat.

8. PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Es wird angeregt bei Photovoltaikanlagen einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrschalter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen um die Solarzellen im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung vom öffentlichen Netz trennen zu können.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ingenried sind einzuhalten, soweit in den Festsetzungen keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den 22.08.2022

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · STADTPLANER · BY AK 41 773 · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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

GEMEINDE INGENRIED

Ingenried, den 23. AUG. 2022

(Siegel)

1. Bürgermeister Georg Saur

Kirchenstraße 3
86980 Ingenried
fon 08868-757
fax 08868-180748
gemeinde@ingenried.bayern.de

III Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

1. Übersichtsplan „Konzeption Höhenfestlegung Hauptgebäude (OK RFB EG) in m ü.NN, mit Überlagerung Höhenaufmaß Stand 09/2021 sowie Straßenplanung Stand 11/2021 des Ingenieurbüros WipflerPLAN, 87616 Marktoberdorf", eberle.PLAN mit Stand vom 15.12.2021.
2. Schalltechnisches Gutachten: „3. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße" Gemeinde Ingenried, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Landwirtschaftsgeräusche), Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021" des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure Part-GmbB, 82110 Germering.
3. Baugrunderkundung / Baugrundgutachten „Gemeinde Ingenried, Baugebiet „Bahnhofstraße"", Projekt-Nr. B211159 vom 22.07.2021, der Fa. Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, 86919 Utting am Ammersee.

1. Anlass und Planungsziel

Mit der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung und -erweiterung reagiert die Gemeinde Ingenried auf den dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes und insbesondere im Bereich des Hauptortes Ingenried.
Ziel der Planung ist, vor dem Hintergrund der räumlich-situativ zu berücksichtigenden Erfordernisse bzw. Belange, die Bereitstellung gesamtplanerisch qualitätsvoller sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer bzw. verwertbarer Wohnbaugrundstücke für eine weitreichende platz- / raumsparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende, gesamtgebietsverträgliche Bebauung - vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern.
Das Planvorhaben (zur weiteren Mobilisierung von dringend benötigtem Bauland) dient damit i. E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie derzeit insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen auf Gesamtgemeinde-Ebene (u.a. zur Sicherung / Stärkung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen) möglichst auch die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Ausweisung eines Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge im nordöstlichen Ortsrandbereich entlang der „Bahnhofstraße" mit der vorliegenden Planung um 13 weitere, dringend benötigte Baugrundstücke für die zielgerichtete Umsetzung einer grundsätzlich möglichst aufgelockert wirkenden, aber dennoch insgesamt weitreichend flächensparend-

kompakten wohngenutzten Bebauung in einem gesamtgebietsverträglichen Umfang (darunter 8 Grundstücke für Einzelhäuser und 5 für eine wahlweise Einzel- oder Doppelhausbebauung).
Die Plangebietsflächen können dabei aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Ausgangs- bzw. Bestandssituation insgesamt vergleichsweise flächen- / ressourcenschonend erschlossen werden. So erfolgt die Baugebiets-Erschließung teilweise über die bereits im Westen angrenzende „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 sowie weiterführend, für die rückwärtig gelegenen Grundstücke, über eine einzelne davon abzweigende, neu zu errichtende separate Stichstraße / zentrale Erschließungsachse. In deren Zentrum ist zudem eine innenliegende, räumlich-markante platzartige Aufweitung eingeplant, welche u.a. auch für die benötigte Umsetzung einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage dient. Ferner kann diese - mit Blick auf die bestehenden, übergeordnet zu berücksichtigenden gesamtplanerischen Zusammenhänge - im Fall einer künftig ggf. möglichen und erfolgenden Fortentwicklung des Baugebietes nach Richtung Süden (ggf. mit Anschluss an den „Moosgartenweg" oder evtl. bis an die „Lindenstraße") im Rahmen einer leistungsfähigen sowie möglichst flächensparenden / ökonomischen (künftig gemeinsamen) Gesamt-Erschließungssituation problemlos räumlich-funktional weitergeführt werden.

Im Ergebnis stellt die Planung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges im nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrandbereich von Ingenried dar.
Neben einer deutlichen Optimierung der Ortseingangssituation bzw. der städtebaulichen Vervollständigung der bislang nur einseitig vorliegenden Bebauung am bestehenden nördlichen Siedlungsende entlang der „Bahnhofstraße", erfolgt durch das Planvorhaben die Schaffung einer aus gesamtplanerischer Sicht gerade auch in Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten / Verhältnisse angemessen-geeigneten Ausprägung bzw. räumlichen Definition des Siedlungsgefüges. Dabei wird für den Erhalt einer langfristigen Ortsrandsituation sowie eines qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft bzw. zum Landschaftsraum nach Richtung Norden und Nordosten zudem die Ausbildung einer ausgeprägten Eingrünungssituation mit einer durchgehenden / dichten und lückenlosen Ortsrandeingrünung vorgesehen.
Auf den neu ausgewiesenen Baugrundstücken selbst wird als wesentliche, übergeordnete Zielsetzung die Umsetzung einer gesamtplanerisch-zielführenden Bebauungs-Konzeption bzw. situativ-bedarfsgerechten baulichen Fortentwicklung vorgenommen, welche insbesondere eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen" Gebäudeformen / -kubaturen beinhaltet - mit dem Bestreben sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. Grundsätzlich erfolgt dabei zugleich auch eine Berücksichtigung der Erfahrungen / Erkenntnisse hinsichtlich der Bebauung bzw. insbesondere auch der „Regel-Gebäudekubaturen" der in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebiete wie z.B. der Baugebiete „Ingenried Ost II b" und „Am Kalkofen". Wichtiges Element der Gesamtkonzeption stellt weiterhin die zentrale Erschließungsachse dar, bei welcher ein vergleichsweise großzügig-dimensionierter Straßenraum planungskonzeptionell berücksichtigt wurde. Nicht zuletzt ergibt sich hierdurch i.V.m. den konsequent von den Verkehrsflächen abgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen sowie der planungskonzeptionellen Stärkung und weitreichenden „Offenhaltung" der räumlich-straßenraumwirksamen Vorgartenbereiche auch eine deutliche räumlich-ordnende Wirkung bzw. städtebaulich-geordnete Grundstruktur im Baugebiet, wodurch sich die Möglichkeit eröffnet, dass auf den Baugrundstücken grundsätzlich auch eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte / Nutzungsintensität sowie Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit gesamtgebietsverträglich zugelassen werden kann.
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 (i. S. einer situativ-bedarfsgerechten, grundsätzlich bestmöglich ressourcenschonenden Gesamt-Planungskonzeption).

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) befindet sich am nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand von Ingenried, direkt im Ortsausgangs- / -eingangsbereich östlich entlang der „Bahnhofstraße" (Kreisstraße WM 23).
Nach Richtung Westen grenzt die bereits vorhandene wohngenutzte Bebauung entlang der „Bahnhofstraße" an. Diese befindet sich mit Ausnahme eines bereits bebauten Grundstückes am Südostrand der Plangebietsflächen (Anwesen „Bahnhofstraße" Haus-Nr. 10) durchgehend entlang der westlich gegenüberliegenden Straßenseite bzw. jenseits des vor Ort an dieser Stelle deutlich wahrnehmbaren Straßendammes der Kr WM 23. Nach Richtung Süden, Osten und Norden schließen direkt landwirtschaftliche Grünland-Flächen an, die eine vergleichsweise intensive Nutzung aufweisen.
Abgesehen von der unmittelbar angrenzenden Bebauung entlang der „Bahnhofstraße" sind in einer Entfernung von etwa 90 / 100 bis 130 m südlich und lediglich rund 70 m weiter südöstlich der Plangebiets-Umgrenzung bzw. im Umgriff des „Moosgartenweges" sowie der „Lindenstraße" mit „Birkenstraße" bereits weitere bebaute Bereiche des Siedlungsgefüges von Ingenried mit einer entsprechenden räumlichen Wirksamkeit / deutlich raumbildenden Prägung vorhanden. Des Weiteren befindet sich etwa 200 m östlich des PG ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung (Fl.-Nr. 293). Der räumliche Umgriff des Vorhabengebietes ist folglich bereits in stärkerem Maße durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, etc. geprägt. Zudem bestehen Planungen für die Ansiedlung von zwei weiteren Aussiedlerhöfen / landwirtschaftlichen Betrieben mit Milchviehhaltung nördlich / nordöstlich des Vorhabengebietes, jeweils in einer Entfernung von > 120 m zu den Plangebietsflächen (auf Fl.-Nr. 631, in Genehmigung, sowie auf Fl.-Nr. 633, in Planung). Zu einem dieser geplanten Aussiedlerhöfe gehört auch eine bereits bestehende Fahrsiloanlage nordöstlich des PG (auf Fl.-Nr. 261). Hierdurch wird sich die Gesamtgebiets-Prägung durch anthropogene Nutzungen und Einflüsse noch deutlich weiter verstärken.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich die gegenständliche Plangebiets-Umgrenzung aufgrund der Umsetzung des vorliegend gem. den wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belangen für die Niederschlagswasserrückhaltung erforderlichen Retentionsraumes (Rückhaltebecken mit Dammbauwerk) zusätzlich auch auf eine gebietsexterne bzw. außerhalb des vorstehend beschriebenen räumlichen Geltungsbereiches erstreckt. Der entsprechend geplante Retentionsraum auf einer ca. 0,2 ha umfassenden Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 763 der Gemarkung Ingenried befindet in einer Entfernung von ca. 500 m nordöstlich der Plangebietsgrenzen sowie rund 250 / 300 m südlich des „Kaltenbaches" (auf den entsprechenden „Beiplan" im M 1:1.000 mit entsprechender Festsetzung der erweiterten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf der Planzeichnung wird hingewiesen).

2.2 Größe des Planungsgebietes

Die ca. 1,26 ha umfassende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-Nummern 49/7 (TF = Teilfläche), 260 (TF), 260/1 (TF), 260/2 (TF), 260/4, 260/5 und 902/2 (TF), jeweils der Gemarkung Ingenried.
Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs gem. den wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belangen für die Niederschlagswasserrückhaltung erforderliche Retentionsraum (Rückhaltebecken mit Dammbauwerk) wird auf einer ca. 0,2 ha umfassenden Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 763 der Gemarkung Ingenried festgesetzt.
Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und entsprechend in dem auf der Planzeichnung enthaltenen „Beiplan" im M 1:1.000 mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlusssituation

Der Gemeinderat Ingenried hat in der Sitzung am 15.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße" gefasst (gem. §§ 2 Abs. 1 BauGB).

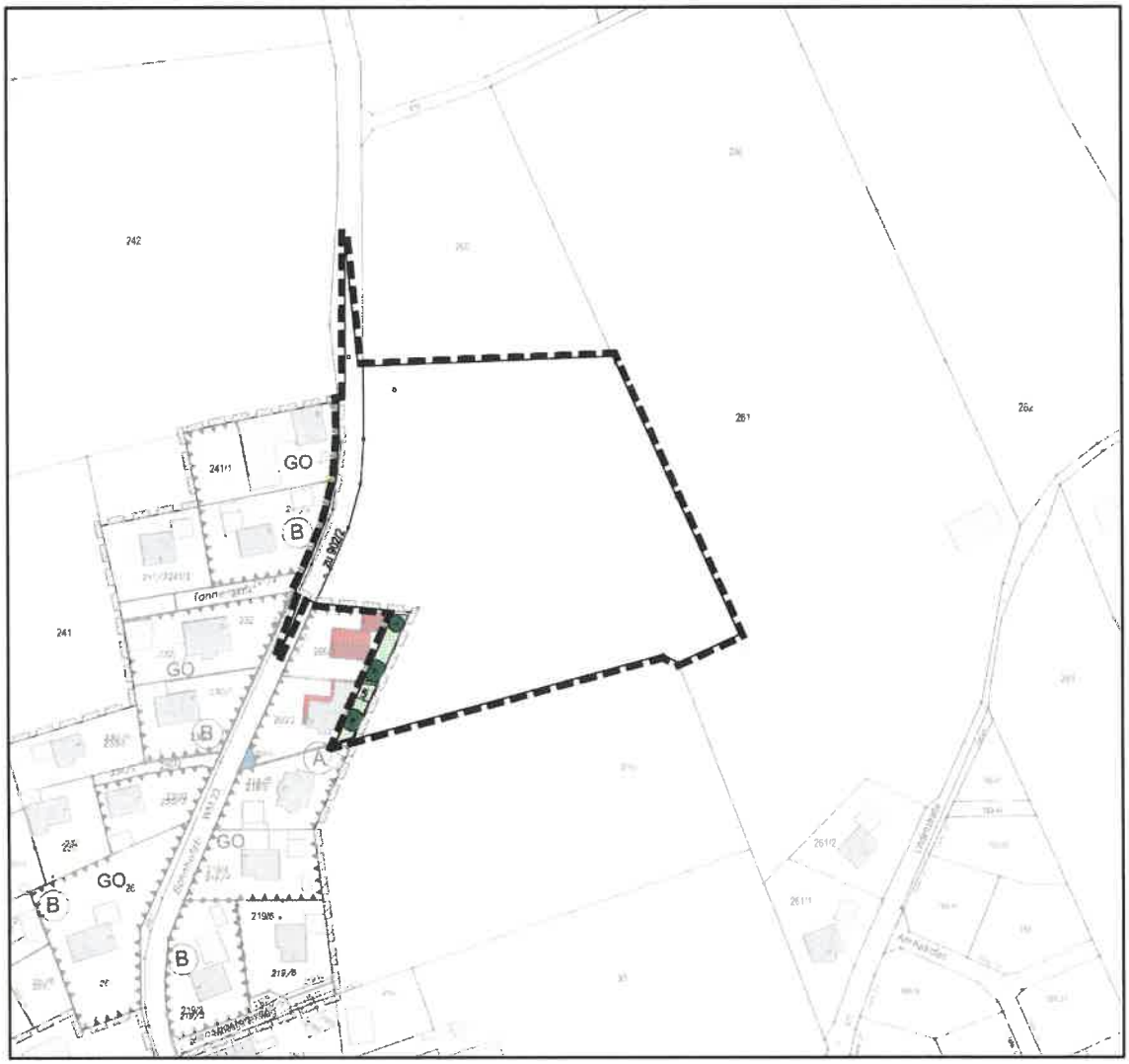
Weiterhin wurde für die **Durchführung des Aufstellungsverfahrens** die **Anwendung des § 13b (i.V.m. 13a und 13) BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren" (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren")** beschlossen.
Die Voraussetzungen hierfür bzw. für die Anwendung des § 13b (i.V.m. 13a und 13) BauGB sind erfüllt. Insbesondere werden durch die vorliegende Bauleitplanung eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² / 1 ha festgesetzt (aufgrund der für das Bauland festgesetzten Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen (GRZ)). Die hierfür relevanten Gesamtflächen der ausgewiesenen Baugrundstücke (Bauland-Flächen bzw. mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereiche) betragen in den Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-2" insgesamt ca. 8.735 m²; die „zulässige Grundfläche" für die Teilflächen „WA-1" ca. 5.590 m² x festgesetzter GRZ von 0,35 = ca. 1.955 m² sowie für die Teilflächen des „WA-2" entsprechend ca. 3.145 m² x festgesetzter GRZ von 0,40 = ca. 1.260 m².
Insgesamt ist damit im Gesamt-Plangebiet eine maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO von etwa 0,32 ha im Rahmen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes festgesetzt. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
Des Weiteren wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ausschließlich auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Auch werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs.1 Satz 3 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 6. „Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" wird weiterführend verwiesen.

Hinweise:
Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absieht.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der §§ 13b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wird. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bebauungspläne

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes (PG) wurden zwei kleine Teilbereiche des bestandskräftigen Bebauungsplans „Bahnhofstraße" in der Fassung vom 20.02.2003, bekannt gemacht am 14.03.2003, sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 29.03.2011, bekannt gemacht am 01.04.2011 und dessen 2. Änderung in der Fassung vom 02.12.2015, bekannt gemacht am 04.12.2015, mit dem räumlichen Geltungsbereich der gegenständlichen Planung überlagert bzw. mit überplant. Zum einen ein kleiner

Teilbereich der Öffentlichen Verkehrsflächen entlang der „Bahnhofstraße“ / Kr WM 23 und zum anderen im östlichen Randbereich der beiden Baugrundstücke Fl.-Nrn. 260/1 und 260/2. Auf die entsprechende Eintragung der Umgrenzung des Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ (inkl. dessen zwei bislang erfolgten Änderungen) im nachfolgend dargestellten Übersichtslageplan sowie auf der Planzeichnung wird verwiesen.



Bestandskräftiger Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung (ohne Maßstab)

Der kleine, „eckförmig“ umgrenzte Teilbereich der „Bahnhofstraße“ am Südwestrand des PG wurde aus planungsrechtlicher Sicht zur (räumlich-funktionalen) Sicherstellung einer abschließenden Bestimmtheit der gesamtkonzeptionell erforderlichen Festsetzungen der Öffentlichen Verkehrsflächen bzgl. der zur Umsetzung angestrebten Straßenraumsituation in den räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planung mit einbezogen. Demgemäß wird der Flächenbereich im Wesentlichen unverändert zur bestandskräftigen Situation des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ (inkl. dessen zwei Änderungen) ebenfalls als „Öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt, allerdings mit der auf der Teilfläche ergänzenden Ausweisung einer zusätzlich erforderlichen Sichtfläche (Sichtdreieck, mit Schenkellänge 70 m) ausgehend von dem neu zur Umsetzung vorgesehenen Einmündungsbereich der geplanten zentralen Erschließungs-Stichstraße des PG.

Des Weiteren wurde am Südwestrand der jeweils äußerste östliche Teilbereich (durchgehend 5 m-breite randliche Flächenstreifen) der beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 260/2 (Anwesen „Bahnhofstraße“ Haus-Nr. 12,

ca. 105 m²) sowie 260/1 (Anwesen „Bahnhofstraße" Haus-Nr. 14, ca. 130 m²) mit überplant. Die in diesen Flächenabschnitten im Rahmen des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße" ursprünglich festgesetzten, durchgehenden Ortsrandeingrünungen werden aus gesamtplanerischer Sicht mit Umsetzung der vorliegenden Planung nun nicht mehr benötigt (aufgrund der künftigen Lage nicht mehr am unmittelbaren Ortsrandbereich sondern „innenliegend" im Gesamt-Baugebiet). Aufgrund dessen werden diese, gem. des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2003 als „private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)" bestandskräftig festgesetzten Teilflächenbereiche im Rahmen der vorliegenden Planungskonzeption in Bauland-Flächen umgeändert (Teilgebietsflächen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA); gem. § 4 BauNVO).

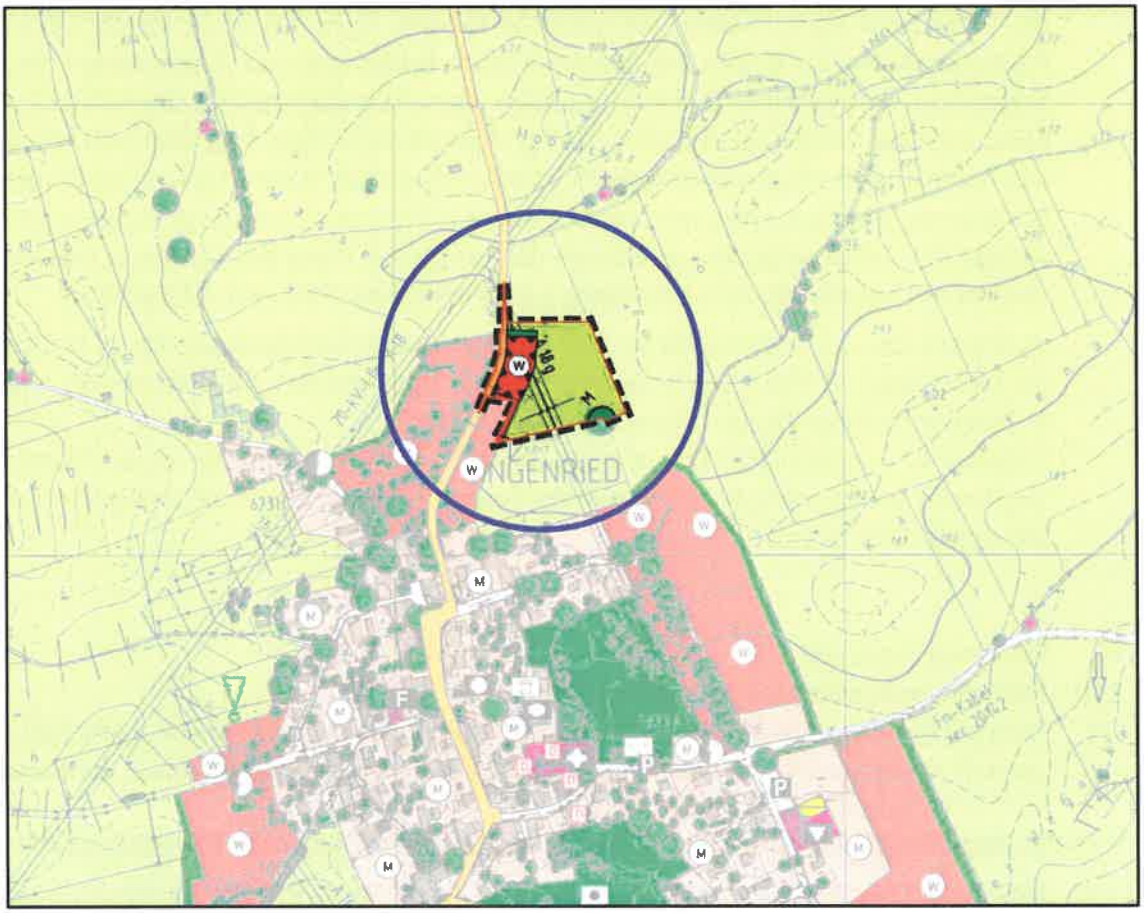
Im Ergebnis ist aus planungsrechtlicher Sicht in diesen beiden Überlagerungsbereichen im Vergleich zu den bestandskräftigen Planfassungen deshalb insgesamt keine besondere Eingriffsintensität / -erheblichkeit in Bezug auf die Realnutzungs- / Bestandssituation gegeben.
Nachdem der gegenständliche Bebauungsplan in Kraft getreten ist, werden die mit dem räumlichen Geltungsbereich der gegenständlichen Planung überlagerten Teilbereiche durch die vorliegenden Festsetzungen entsprechend ersetzt.

3.3 Flächennutzungsplan

3.3.1 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.08.2000, bekannt gemacht am 06.12.2000; inklusive der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.05.2018, bekannt gemacht am 03.08.2018

Im Wesentlichen wurde die geplante Bebauung / Bauzeile östlich entlang der „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 (Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „1", „2" und „3") im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2018 bereits als „Wohnbauflächen" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1. BauNVO mit einer nördlich anschließenden Fläche zur „Verbesserung der Ortsrandeingrünung, neue Ortsrandeingrünung" zur Optimierung der Ortseingangs- / -ausgangssituation dargestellt. Darüber hinaus erfolgte in Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange für diesen „Wohnbauflächen"-Umgriff die Kennzeichnung mit einer „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes".
Die „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 selbst ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls bereits entsprechend als „Gemeindestraße und sonstige Wege" dargestellt.
Die restlichen Flächen des verfahrensgegenständlichen Plangebietes sind im Wesentlichen als „Fläche für die Landwirtschaft" rechtswirksam gekennzeichnet.
Außerdem ist in der rechtswirksamen Planunterlage der im Südosten des Vorhabengebietes aktuell noch vorhandene Bestandsbaum (eine Birke in „Alleinlage") dargestellt sowie weiterhin die Trasse einer ursprünglich von Südosten nach Nordwesten durch das PG hindurch verlaufenden 20-kV-Freileitung mit entsprechenden Schutzstreifen beidseits der Leitungstrasse, die jedoch nicht mehr besteht.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000, mit Darstellung der 6. Änderung aus dem Jahr 2018; mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße" (ohne Maßstab)

3.3.2 Planberichtigung / Nachführung des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren" (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren").

Insbesondere aufgrund von Lage, Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang / Dimensionierung des Planvorhabens sowie die qualitätsvollen, situativ getroffenen Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Ingenried durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die nicht mit den Festsetzungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans übereinstimmen, werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB deshalb zeitnah, ggf. im Rahmen einer gesonderten Plandarstellung der Berichtigung (ggf. Ausfertigung der 1. Berichtigung des gemeindlichen FNP) oder spätestens im Zuge der anstehenden, nächsten Flächennutzungsplanänderung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung abgeändert und entsprechend angepasst.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um eine Umänderung der grundsätzlichen Flächen-Kennzeichnung der rechtswirksam dargestellten *„Flächen für die Landwirtschaft"* in eine *„Wohnbaufläche"* gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1. BauNVO sowie um eine entsprechend daran vorgenommene Anpassung der Flächen-Darstellung der *„Ortsrandeingrünung"* an diese Bauflächen-Neuausweisung. Des Weiteren erfolgt auch eine Anpassung / Nachführung der Flächen der verkehrlichen Erschließungssituation als *„Gemeindestraße und sonstige Wege"*.

Die *„Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes"* der Grundstücke

entlang der „Bahnhofstraße" (Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „1", „2" und „3"), welche sich bereits über den gesamten Bereich der westlichen Bauzeile erstreckt, wird im Wesentlichen unverändert belassen bzw. ggf. geringfügig plangraphisch angepasst.
Abschließend werden die Darstellung der inzwischen nicht mehr vorhandenen *„20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen"*, aus der Plandarstellung herausgenommen und auch das bisher am Südostrand gekennzeichnete Einzelgehölz (eine Birke in „Alleinlage") durch die entsprechend angepasste Flächen-Darstellung der *„Ortsrandeingrünung"* ersetzt.

3.4 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

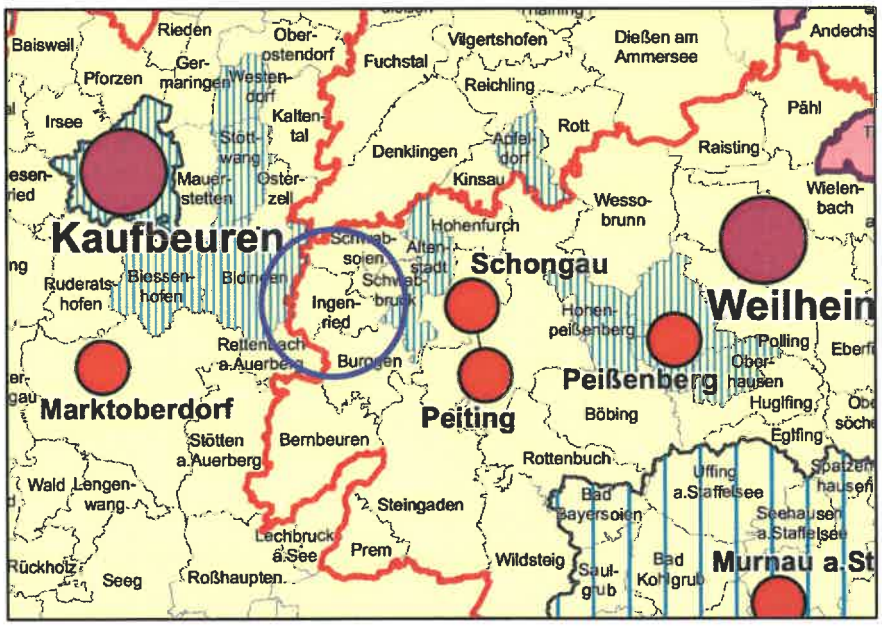
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

3.4.1 Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01.03.2018

Die Gemeinde Ingenried zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum.**
Die **Städte Schongau** sowie **Marktoberdorf** als jeweiliges **„Mittelzentrum"** befinden sich lediglich rund 6 bzw. 11 km östlich und westlich entfernt. Das **„Oberzentrum" Kaufbeuren** ebenfalls nur rund 11 km Luftlinie nordwestlich.
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 - Kempten i. Allgäu / BAB 7) **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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann".



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 01.03.2018, 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. Fortschreibung aus den Jahren 2018 und 2020):

- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen 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.
- 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 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

3.4.2 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)

3.4.3 Strukturdaten von Ingenried – Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Ingenried beträgt gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik 1.089 Einwohner, Stand: 31.12.2019 (Statistik kommunal 2020 – Gemeinde Ingenried). Auf der Internetseite der Gemeinde sind am 01.01.2020 insgesamt 1.077 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde geführt (www.ingenried.de → „Gemeinde" → „Daten und Fakten"; Stand Februar 2022).
In dem Zeitraum der letzten 10 Jahren ist die Einwohnerzahl folglich kontinuierlich gestiegen von 910 Einwohnern am 31.12.2010 bis auf die genannten 1.089 Ende des Jahres 2019, was einem Zuwachs von knapp 20 % entspricht.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht für die Gemeinde Ingenried bis 2033 von einer weiteren stetigen Zunahme der Bevölkerung aus – beispielsweise 1.130 Einwohner am Ende des Jahres 2023 oder 1.240 (+ 151) Einwohner am Ende des Jahres 2033, was im Vergleich zu den vorstehenden Daten einem Zuwachs um weitere knapp 14 % innerhalb von 13 Jahren bzw. rund 10 % innerhalb einer Dekade entspricht (Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Ingenried – Berechnungen bis 2033 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553)).
Für den Landkreis Weilheim-Schongau wird dagegen ein Gesamt-Bevölkerungswachstum zwischen rund 2,5 und 7,5 % für den Zeitraum von 2019 bis 2039 vorausberechnet (Pressemitteilung des Bayerischen Landesamtes für Statistik vom 29.12.2020: „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2039 veröffentlicht").
Im Ergebnis spiegelt sich hierin bzw. in der Gesamtheit dieser Strukturdaten - was nicht zuletzt auch in der eingangs beschriebenen sehr guten überörtlichen Verkehrsanbindung in Kombination mit einer überaus günstigen räumlichen Lage zu den umgebenden regionalplanerischen Zentrum-Bereichen begründet sein dürfte (s. vorstehende Ziffer 3.4.1) - das erhöhte durchschnittliche (Bevölkerungs)Wachstum der Gemeinde und damit auch der entsprechend aktuell und auf mittelfristige Sicht dringend bestehende (gegenüber der Entwicklung des Landkreises vergleichsweise erhöhte) Wohnraumbedarf wider. Letztlich ist auf Grundlage der Strukturdaten für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ein Wohnraumbedarf auf Sicht der nächsten ca. 10 Jahre in der Gemeinde Ingenried für rund 125 / 130 weitere Einwohner gegeben.

Des Weiteren beträgt gem. der aktuell verfügbaren „Karte 5.1 Wohnungsbestand (...) am 31.12.2020 nach Regionen, Veränderungen ggü. 2011 in %" (Quelle: „https://www.landesentwicklung-bayern.de/daten-zur-raumbeobachtung/wohnungen/") sowie den zugehörigen Ausführungen / Erläuterungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik die durchschnittliche Wohnfläche im ländlichen Raum knapp über 50 m² pro Person (bzw. exakt 51,9 m²). Generell kann dabei zur durchschnittlichen Haushaltsgröße allerdings nur die („etwas veraltete") Angabe gemacht werden, dass bei dem Zensus vom 09. Mai 2011 in Ingenried 350 Privathaushalte und darunter 80 Einpersonenhaushalte (s.o. für 910 Einwohnern am 31.12.2010) gezählt wurden (Statistik kommunal 2020 – Gemeinde Ingenried). Ungeachtet dieser 80 Einpersonenhaushalte (diese können i. E. nicht als Grundlage für den Wohnraumbedarf, vorrangig für junge Familien, im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Siedlungsentwicklung sachgerecht angesetzt werden) befanden sich demnach im Jahr 2011 durchschnittlich knapp über 3 Personen in einem Mehrpersonenhaushalt im Gemeindegebiet Ingenried.

Geht man grundsätzlich davon aus, dass auf Sicht von 10 Jahren, bei einer günstigen dahingehenden Entwicklung (u.a. bzgl. Grundstücksverfügbarkeiten, Eigentums-Situationen, etc.) rund 1/3 bis die Hälfte des Bedarfs durch (die gem. übergeordneter Zielsetzung verstärkt zu betreibenden) Maßnahmen bzw. eine Aktivierung von Bauflächen- / Potentialen der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und

leerstehende Bausubstanz sowie sonstigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.) abgedeckt werden kann, *verbleibt insgesamt ein Wohnraumbedarf i.V.m. einer Neuinanspruchnahme von Flächen (Siedlungsflächenentwicklung / -erweiterung) bis zum Prognosejahr 2033 in einer Größenordnung von voraussichtlich mind. rund 65 / 70 (neue/zusätzliche) Einwohner als Mindest-Bedarf - eine generell vorhandene Möglichkeit für die deutlich erhöhte Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung für die Unterbringung der restlichen zusätzlichen Einwohner vorausgesetzt!*

(→ im Allgemeinen ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei um einen Einwohnerzuwachs handelt, d.h. der zusätzliche Wohnraumbedarf insbesondere auch i.V.m. einem örtlich ggf. stark unterschiedlich auftretenden Haushalts-Neugründungsbedarf von bereits ortsansässigen (jungen) Personen auf einem eigenständigen / neuen Grundstück darin ist ggf. nicht ausreichend mit abgebildet!)

Ergebnisse Bedarfsermittlung im Hinblick auf das verfahrensgegenständliche Bauleitplanvorhaben mit Umsetzung von insgesamt 13 Baugrundstücken:

Bei einer voraussichtlich im Hinblick v.a. auf Art und Maß (der baulichen Nutzung) sowie Dimensionierung / Umfang / Struktur, etc. des Vorhabens neu geschaffenen Netto-Gesamtwohnfläche pro Baugrundstück (ohne Maueranteil der Gebäude) von durchschnittlich ca. 200 m² und einer - wie vorstehend ausgeführt - durchschnittlichen Wohnfläche von rund 50 m² pro Person (der Wert entspricht auch einer angenommenen Haushaltsgröße von 3 bis 5 bzw. durchschnittlich ca. 4 Personen), würde demnach auf den vorliegend zur Neuausweisung kommenden 13 Baugrundstücken voraussichtlich Wohnraum für den Bedarf von insgesamt rund 50 Personen bzw. Einwohnern geschaffen werden.

Bezogen auf den vorstehend ermittelten (mittelfristigen) Wohnraumbedarf i.V.m. einer Neuinanspruchnahme von Flächen (Siedlungsflächenentwicklung / -erweiterung) bis zum Prognosejahr 2033 für voraussichtlich mind. rund 65 / 70 (neue/zusätzliche) Einwohner als Mindest-Bedarf ist demnach ein unabweislicher Bedarf für die Umsetzung des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens im vorliegenden räumlichen Umfang gegeben!

Abschließend ist im Allgemeinen bezüglich der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ingenried zudem in besonderem Maße (derzeit und insb. auch zunehmend künftig) zu berücksichtigen, dass sich die Gemeinde unmittelbar an einer überregional bedeutenden verkehrstechnischen Verbindungsachse (B 472) zwischen den sich aktuell dynamisch fortentwickelnden Wirtschaftsachsen, zum einen im Bereich entlang des Lech-Talraumes im Osten (entlang der B 17; Metropolregion München / Landsberg am Lech - Füssen / Reutte) zum anderen im Bereich entlang des Wertach-Talraumes im Westen befindet (entlang der B 12; Metropolregion München / Buchloe - Kaufbeuren - Marktoberdorf – und weiter nach Kempten i. Allgäu).

3.4.4 Innerörtliche Entwicklung – Konzeption zur Entwicklung der Ortsmitte

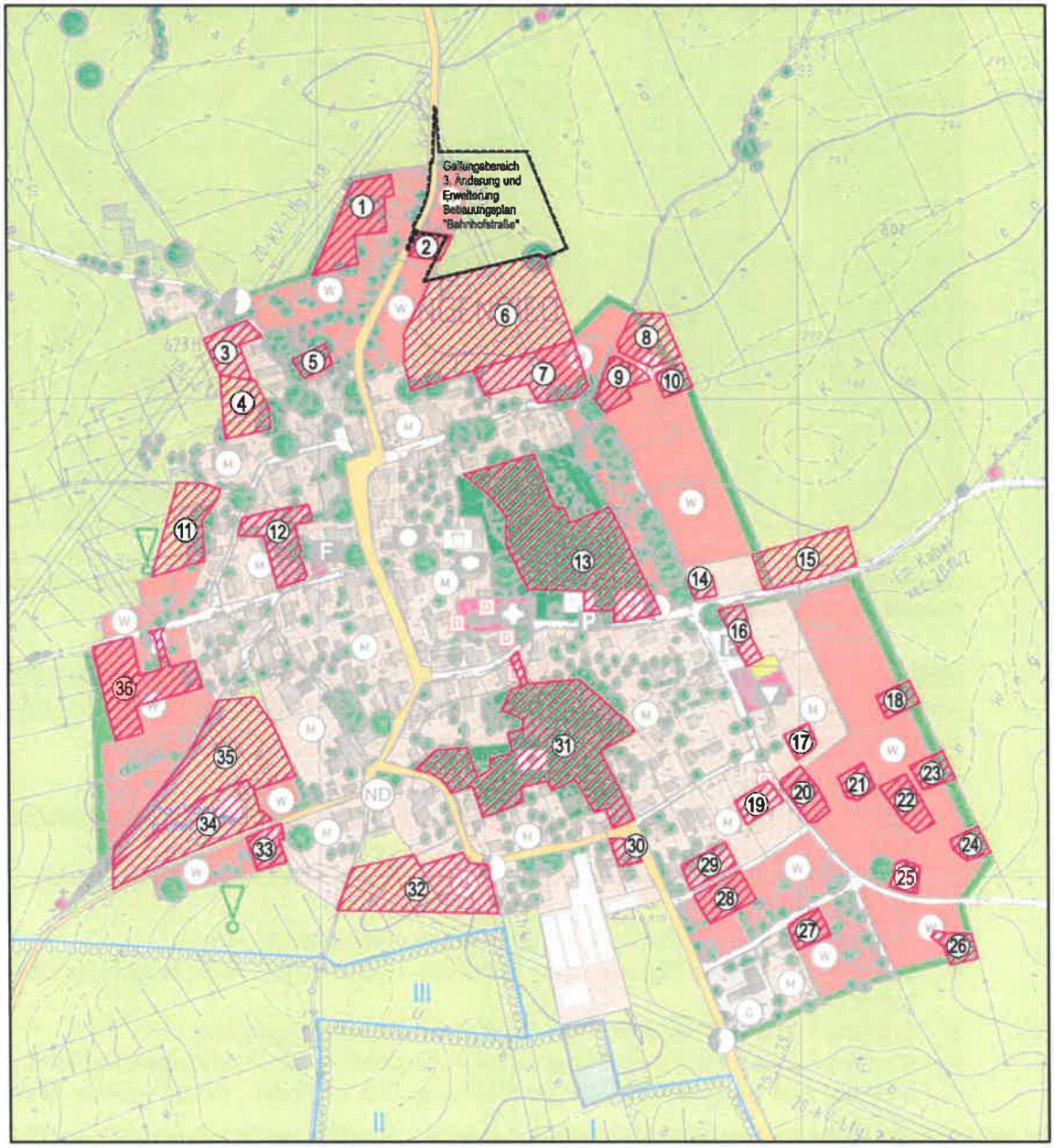
Aktuell wird von Seiten der Gemeinde Ingenried - nicht zuletzt auch in besonderem Maße im Rahmen der übergeordneten gemeindlichen Zielsetzung einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen (zukünftigen) Nutzung der Innenentwicklungspotentiale / Prüfung von Nutzungspotentialen im Innenbereich / etc., mit zusätzlichem Schwerpunkt auf die Belebung der Ortsmitte - zudem eine Konzeption zur innerörtlichen Entwicklung erarbeitet. Hierfür wurde u.a. Anfang 2021, begleitet bzw. unterstützt durch die Schule für Dorf- und Landentwicklung (SDL), 86672 Thierhaupten, bereits eine ausführliche Veranstaltung für den Gemeinderat im Zuge des Entwicklungs-Prozesses durchgeführt und die Thematik auch weiterführend behandelt. Der begonnene / laufende Prozess für die Erarbeitung der Innerörtlichen Entwicklungskonzeption wird im Jahr 2022 in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ländliche Entwicklung und einem externen Fachplanungs-Büro vertieft weitergeführt. Darüber hinaus soll der Projekt-Prozess durch Studenten des Studiengangs „Management Sozialer Innovationen" (Fakultät für angewandte Sozialwissenschaften) der Hochschule München - University of Applied Sciences begleitet werden (insb. auch i.V.m. einer Online-Befragung mit Schwerpunksetzung auf die allg. Thematik „Wohnen").

3.4.5 Prüfung von Standortalternativen sowie vertiefte ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen /

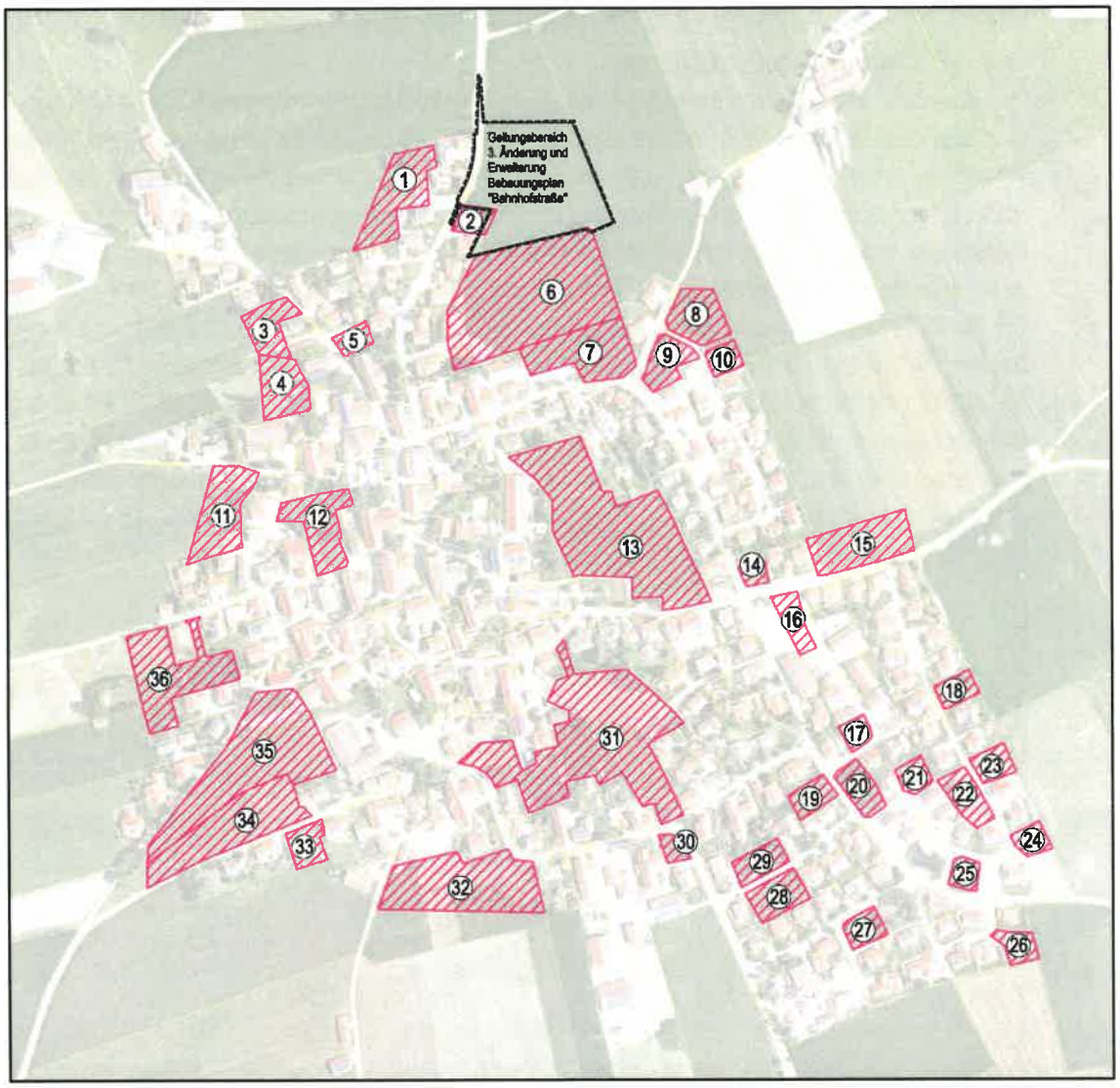
Potentialen zur Innenentwicklung (Baulandreserven, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz, etc.)

Im Folgenden wird auf Grundlage der Auswertung sowohl des gemeindlichen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000 inklusive der 6. Änderung aus dem Jahr 2018 als auch der seitens der Bayer. Vermessungsverwaltung aktuell zur Verfügung stehenden Luftbild-Situation eine vertiefte Potentialanalyse der Maßnahmen zur Innenentwicklung bzw. in Bezug auf Baulandreserven, Nachverdichtungsmöglichkeiten und Brachflächen, etc. vorgenommen. Im Nachgang erfolgt weiterhin eine Aussage / Bewertung zu Gebäudeleerständen / möglichen für die Gemeinde zur Umnutzung zur Verfügung stehende Bausubstanz.

Für die Analyse wurden die grundsätzlich vorhandenen Flächenpotentiale gemäß FNP und der nicht überbauten Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge ermittelt (jeweils mit Zuordnung einer Ziffer, vgl. nachstehende plangraphische Darstellungen) sowie deren Status im Hinblick auf die Möglichkeit zur Realisierung einer wohngenutzten Bebauung / Schaffung von Wohnraum bewertet und die entsprechenden Ergebnisse nachfolgend bezogen auf die einzelnen Flächen(bereiche) zusammengefasst wiedergegeben:



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 mit 6. Änderung aus dem Jahr 2018 inkl. Überlagerung des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung, mit Eintragung zu überprüfender Flächenpotentiale (ohne Maßstab)



Ortslage Ingenried, Luftbild inkl. Parzellarkarte; Auszug aus dem „BayernAtlas" des Bayerischen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation mit Überlagerung des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung und Eintragung der zu überprüfenden Flächenpotentiale (ohne Maßstab)

Status / Ergebnis der vertieften Analyse zu den grundsätzlich vorhandenen Flächenpotentialen gemäß FNP sowie auch bzgl. der nicht überbauten Flächen im bestehenden Siedlungsgefüge im Hinblick auf die Möglichkeit zur Realisierung einer wohngenutzten Bebauung / Schaffung von Wohnraum:

1. Grünland-Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
2. Erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
3. Baulücke, erschlossen, bebaubar nach § 34 BauGB; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
4. Grünland-Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
5. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
6. Grünland-Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
7. Grünland-Fläche in Privatbesitz, Bebauungsplan vorhanden; keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
8. Baugrundstück in gemeindlichem Besitz, Bebauungsplan vorhanden; Verkauf an einen Bauwerber im Jahr 2021;
9. Fläche mittlerweile bebaut;
10. Fläche mittlerweile bebaut;

11. Fläche mittlerweile teilweise bebaut; restliche Fläche: Grünland-Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
12. Baulücke, erschlossen, bebaubar nach § 34 BauGB; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
13. Grünland-Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
14. Baugrundstück in gemeindlichem Besitz, nicht verkäuflich;
15. Grünland-Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
16. Parkplatz der Mehrzweckhalle in gemeindlichem Besitz, nicht verkäuflich;
17. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
18. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
19. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
20. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden;
    - teilweise Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
    - teilweise Baugrundstück in gemeindlichem Besitz, Verkauf an einen Bauwerber im Jahr 2021;
21. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
22. Fläche teilweise mittlerweile bebaut;
    Teilweise Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
23. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
24. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
25. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
26. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
27. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
28. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
29. Baulücke, erschlossen, Bebauungsplan vorhanden; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
30. Fläche mittlerweile bebaut;
31. Grünland-Fläche; teilweise in Privatbesitz, teilweise in gemeindlichem Besitz; jeweils keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
32. Baulücke, erschlossen, bebaubar nach § 34 BauGB; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
33. Baulücke, erschlossen, bebaubar nach § 34 BauGB; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
34. Grünland-Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
35. Grünland-Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
36. Fläche teilweise Grünland-Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben;
    teils Baulücke, bebaubar nach § 34 BauGB; Fläche in Privatbesitz, keine Grundstücksverfügbarkeit gegeben.

Situation Gebäudeleerstände: Aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Gebäudeleerstände bzw. eine mögliche, für die Gemeinde zur Umnutzung zur Verfügung stehende Bausubstanz, in einem vor dem Hintergrund des dringend vorhandenen Handlungsbedarfs zur Wohnraum-Versorgung zielführenden Gesamt-Kontext (u.a. zeitliche Umsetzbarkeit) sowie insbesondere auch im gegenständlich erforderlichen Umfang bzw. für den vorhandenen örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Prüfung von Standortalternativen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ingenried sind im Hauptort selbst, abgesehen von einigen wenigen, bisher noch nicht bebauten kleinflächigeren (Rest)Bereichen vorrangig im Nordwesten, Westen und Nordosten der Ortslage, insgesamt keine Flächen für eine nennenswerte zusätzliche Siedlungserweiterung / -entwicklung als „Wohnbauflächen" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO oder „Gemischte Bauflächen" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mehr dargestellt, die bis dato nicht umgesetzt wurden. Auf die Inhalte der vorstehenden plangraphischen Darstellung des FNP wird entsprechend verwiesen.
Des Weiteren ist festzustellen, dass sowohl für diese im FNP dargestellten (Rest)Flächenbereiche als insbesondere auch für alle darüber hinaus vorliegend alternativ mit untersuchten, großflächigeren Innerorts-Standorte und Ortsrandlagen (vgl. v.a. vorstehende Ergebnisse zu den Flächen mit Nrn. 6, 7, 13, 31, 32, 34 und 35) bis auf Weiteres keine Grundstücksverfügbarkeit bzw. Umsetzungsmöglichkeit der Gemeinde für eine wohngenutzte Bebauung gegeben ist.

Im Ergebnis ist nach aktueller intensiver Prüfung der diesbezüglichen Gesamtsituation festzuhalten, dass nach derzeitigem Sachstand keine Standort-Alternativen zu den verfahrensgegenständlich beplanten Geltungsbereichsflächen vorhanden sind bzw. keine alternativen Flächen- / Grundstücksverfügbarkeiten zur Umsetzung von weiteren Baugebietsflächen - insbesondere auch in dem gegenständlich benötigten Umfang bzw. für den vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen - gegeben sind.

Ortsplanerische Überprüfung von Maßnahmen / Potentialen zur Innenentwicklung - Vertiefte Prüfung vorhandener Bauflächen / -potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, etc.)

Im Rahmen des Planungsprozesses für das vorliegende Baugebiet wurden, neben der vorstehenden Prüfung der ggf. zur Umsetzung vorhandenen Standort-Alternativen i.V.m. den Flächendarstellungen auf Ebene des FNP sowie den großflächigeren Innerorts-Standorten und Ortsrandlagen, weiterhin v.a. die Möglichkeit der Grundstücksverfügbarkeiten im Bereich von bestandskräftigen Bebauungsplan-Gebieten sowie gerade auch die Situation von generell vorhandenen kleinflächigeren Bauflächen / -potentialen im Innenbereich und von sonst. Maßnahmen zur Innenentwicklung eingehend erörtert und geprüft (Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Leerstände, etc.).
Allerdings ist wie aus den Einzel-Ergebnissen der detailliert durchgeführten Überprüfung entsprechend hervorgeht auch diesbezüglich festzuhalten, dass hierfür in der Regel keine Flächenverfügbarkeit bzw. bis auf Weiteres ebenfalls keine Handlungs- / Umsetzungsmöglichkeit der Gemeinde für eine wohngenutzte Bebauung gegeben ist.

In diesem Zusammenhang ist generell festzuhalten, dass die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Ingenried ein grundlegend bedeutendes, zentrales Handlungsfeld darstellt.
Entsprechende Verfügbarkeiten bzw. sich evtl. ergebende Möglichkeiten von entsprechenden Verfügbarkeiten werden seitens der Gemeinde (insbesondere vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Bedarfs an Wohnbauflächen) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck sowie stetem Interesse verfolgt und geprüft.
Nicht zuletzt ist an dieser Stelle bzw. in diesem Kontext auch nochmals auf den vorbeschriebenen, aktuell laufenden Prozess bzgl. der Erarbeitung einer Innerörtlichen Entwicklungskonzeption hinzuweisen (s. vorstehendes Kapitel 3.4.4 dieser Begründung).

Im Ergebnis befindet sich die Gemeinde allerdings in der Situation, dass nach gegenwärtigem Sachstand die Verfügbarkeit von Bauflächen / -potentialen der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonstigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.), welche von Seiten der Kommune für eine zielführende Entwicklung bzw. Realisierung von Wohnbauflächen sowie für die

Realisierung von Wohneinheiten im Gebäudebestand genutzt werden kann, als insgesamt stark eingeschränkt zu bewerten bzw. derzeit faktisch nicht vorhanden ist. Darin eingeschlossen sind insbesondere auch mögliche Flächenpotentiale im Bereich der in der Vergangenheit bereits erfolgten Baugebietsausweisungen.
Bestehende Baulandreserven bzw. Bauflächen / -potentiale im Innenbereich, etc. sowie auch Standort-Alternativen, insbesondere im erforderlichen Umfang bzw. für den vorhandenen örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen, sind nach derzeitigem Sachstand nicht zuletzt v.a. auch aufgrund der Eigentumssituationen / -verhältnisse nicht vorhanden.
Damit ist die Gemeinde in ihrer Handlungsfähigkeit bzgl. der Wahrnehmung einer ihrer grundlegenden Aufgaben, nämlich der Bereitstellung ausreichender Flächen zur Versorgung der (vorrangig auch ortsansässigen) Bevölkerung mit Wohnbauflächen / Wohnraum in starkem Maße eingeschränkt. Diesem Umstand wird vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden, überaus starken Bedarfs an Bauflächen mit der plangegenständlichen Baugebietsentwicklung im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße" konsequent entgegenwirkt.
Nicht zuletzt aus diesen Gründen sowie der gegebenen Flächenverfügbarkeit erfolgt nun auf Grundlage der Prüfung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigender Belange die Umsetzung der vorliegenden zusätzlichen Siedlungsentwicklung / -erweiterung an einem aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Standort in Bezug auf das Gesamtsiedlungsgefüge.

Insgesamt stellt die Planung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur Arrondierung des Siedlungsgefüges im Bereich des nördlichen / nordöstlichen Ortsrandes von Ingenried dar (durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden) und bietet aus landschaftsplanerischer Sicht v.a. auch durch die festgesetzten qualitätsvollen Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrand-Eingrünung die Möglichkeit für eine weiterführende Aufwertung bzw. Optimierung der Gesamt-Eingrünungssituation.

3.4.6 Fazit

Raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionaler Planungsverband Oberland (Region 17)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020) stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

Zum einen wurde anhand der für die Gemeinde Ingenried und den Landkreis Weilheim-Schongau verfügbaren Strukturdaten geprüft, ob der örtliche Bedarf an neuen Bauflächen auch mit diesen allgemeinen statistischen Aussagen vereinbar ist. So ist vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und der Bevölkerungsvorausberechnungen sowie der verkehrsgünstigen Lage und dem vor Ort bestehenden Bedarf an Bauflächen, der Umfang bzw. die Dimensionierung des gegenständlichen Bauleitplanvorhabens mit insgesamt 13 neu ausgewiesenen Baugrundstücken insgesamt als dahingehend verträgliche, bedarfsgerechte (zusätzliche) Siedlungsentwicklung / -erweiterung zu bewerten.

Zum anderen erfolgte im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens v.a. auch eine vertiefte ortsplanerisch-städtebauliche Prüfung der Möglichkeiten zur Umsetzung der Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale vorrangig zu nutzen („Innenentwicklung vor Außenentwicklung"). Allerdings können i. E. örtlich vorhandene Flächen- und Erschließungs-Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie sonstigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung, etc.) gegenwärtig nicht für die vorhandene, dringend erforderliche Bereitstellung von Wohnbauflächen entsprechend des örtlichen Bedarfs genutzt werden. An dieser Stelle wird abermals darauf hingewiesen, dass entsprechende Verfügbarkeiten oder sich evtl. diesbezüglich ergebende Möglichkeiten seitens der Gemeinde (nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des aktuell vorherrschenden starken Flächenbedarfs) stets frühzeitig bzw. zeitnah und mit großem Nachdruck und stetem Interesse verfolgt und geprüft werden.

Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge von Ingenried berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung" 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 einen weitestmöglich sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. die Geringhaltung des Flächenverbrauchs beinhaltet (gerade auch die Flächen des „Baulandes" betreffend). Eine grundlegende ökologisch und ökonomisch zielführende Lösung für die Umsetzung einer weitreichend geringflächigen und dennoch qualitätsvollen verkehrlichen Erschließung, für möglichst viele Baugrundstücke auf vergleichsweise engem Raum / Raumangebot, ist in Berücksichtigung aller weiterer situativ gegebener Belange bzw. Erfordernisse eingeplant.

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

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Bestandsituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen

Die neu zur Überbauung bzw. für eine bauliche Nutzung als Straßen- / Straßennebenflächen und Wohngebietsflächen vorgesehenen Flächen des Plangebietes (PG) sind im Wesentlichen geprägt durch eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung sowie die am Westrand in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Bahnhofstraße" (Kr WM 23; Fahrbahn mit Nebenflächen und deutlich wahrnehmbarem Straßenkörper / -damm) und die in Richtung Westen / Südwesten angrenzende wohngenutzte Bestandsbebauung. Dieser angrenzende Siedlungsbestand entlang der „Bahnhofstraße" bildet derzeit auch den Ortsrandbereich im Norden / Nordosten von Ingenried aus.

Neben den beplanten, neu in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen selbst beinhalten die Plangebietsflächen insbesondere auch den räumlich-funktional für die Baugebietserschließung benötigten Straßenraum-Abschnitt der „Bahnhofstraße" (v.a. in Bezug auf die Sicherung der erforderlichen Flächen für freizuhaltende Sichtdreiecke sowie die Ausgestaltung des Einmündungsbereiches der (zukünftig) geplanten zentralen Erschließungsstraße / -achse; zudem wurde dabei auch eine „lückenlose" bzw. planerisch zielführende Weiterführung des Gesamt-Geltungsbereiches des Plangebietes „Bahnhofstraße" konzeptionell berücksichtigt).

Darüber hinaus wurde am Südwestrand der jeweils äußerste östliche Teilbereich (durchgehend 5 m-breite randliche Flächenstreifen) der beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 260/2 (Anwesen „Bahnhofstraße" Haus-Nr. 12, ca. 105 m²) sowie 260/1 (Anwesen „Bahnhofstraße" Haus-Nr. 14, ca. 130 m²) mit überplant. Die in diesen Flächenabschnitten im Rahmen des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße" ursprünglich festgesetzten, durchgehenden Ortsrandeingrünungen werden aus gesamtplanerischer Sicht mit Umsetzung der vorliegenden Planung nun nicht mehr benötigt (aufgrund der künftigen Lage innerhalb des Gesamt-Baugebietes). Während das Grundstück Fl.-Nr. 260/1 derzeit noch unbebaut ist und ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird, befindet sich auf der Fl.-Nr. 260/2 bereits eine Wohnbebauung mit entsprechenden Frei- bzw. Außenbereichs- und Gartenflächen. Dabei ist der vorliegend mit überplante, 5 m-breite Flächenstreifen entlang des Ostrandes aktuell zwar als Gartenland / intensive Mähwiese ausgebildet (auf einem nach Osten hin abfallenden Böschungsbereich), allerdings weist die Fläche derzeit noch keine sonst. räumlich-wahrnehmbaren Grün- / Gehölzstrukturen i.V.m. der ursprünglich festgesetzten Ortsrandeingrünung auf.

Die weiterhin nach Richtung Norden, Osten und Süden hin an das PG angrenzenden Flächenbereiche werden, wie der Großteil des Vorhabengebietes selbst, ebenfalls vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt und können insgesamt als „ausgeräumte Agrarlandschaft" bewertet werden.

Innerhalb des Vorhabengebietes selbst sind keine aus naturschutzfachlicher Sicht nennenswerten bzw. besonders wertgebenden Strukturen vorhanden (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Feldhecken, artenreiche Ranken / Raine, etc.). Die Randbereiche der westlich / südwestlich entlang der „Bahnhofstraße" an die Plangebietsflächen anschließenden Privatgrundstücke / -gärten weisen punktuell bis abschnittsweise grenznahe Gehölz- bzw. kleinere Heckenstrukturen (vorrangig Schnitthecken) auf.
Als einziges nennenswertes Gehölz ist am Südostrand der Plangebietsfläche, direkt auf der Grundstücks- bzw. Geltungsbereichsgrenze zu den benachbarten Grundstücken Fl.-Nrn. 219 und 261 gelegen, eine etwa 60 Jahre alte Birke in „Alleinlage" zu nennen. Gemäß eines Gutachtens, das im Oktober 2021 im Auftrag der Gemeinde im Rahmen des vorliegenden Planungsprozesses gesondert zu dieser Pioniergehölzart erstellt wurde (Untersuchung Vitalität / Erhaltungs-Möglichkeit i.V.m. Standsicherheit / Gefahrenpotential, etc.), wird der Baum aufgrund div. bestehender Schädigungen i. E. aus fachlicher Sicht nicht als erhaltenswert eingestuft / bewertet. So wurde insbesondere festgestellt, dass die Krone teils durch Windbruch aufgerissen ist und sich bereichsweise überlastige, anscheinend nicht vollständig selbsttragende Astpartien übereinander legen. Davon abgesehen weist der Stamm gem. des Gutachtens auch eine starke alte Wundstelle auf, mit einer ungeklärten Fäulnisausbreitung nach innen (Jeschke, G., Dipl. Forstlng. FH, Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung, „Beurteilung einer Birke nach Ortsbesichtigung 25.10.2021 (...), Standort: im Norden Ingenrieds, 100 m östlich der Bahnhofsstraße, im Osten des ausgewiesenen Neubaugebietes", in der Fassung vom 27.10.2021). I. E. wird die Gemeinde deshalb insbesondere aufgrund des Gefährdungspotentials eine Rodung des Gehölzes vornehmen (müssen). Allerdings ist hierbei im gesamtplanerischen Zusammenhang anzumerken, dass der Verlust des Baumes insb. durch die in der gegenständlichen Planung festgesetzten mehr als 35 Gehölzstandorte auf privatem Grund – von denen sich die deutliche Mehrzahl direkt innerhalb der Ortsrand- / Baugebietseingrünung befindet und für die zudem ausnahmslos die Verwendung standortheimischer Laubgehölz-Arten zulässig ist – mehr als ausgeglichen werden kann.

Im Ergebnis sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine) im Plangebiet selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.
Des Weiteren ist der räumliche Umgriff des Vorhabengebietes bereits in stärkerem Maße durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, etc. geprägt. Diesbezüglich wird auf vorstehende Ziffer 2.1 „Lage des Plangebietes" inhaltlich weiterführend verwiesen.

Topographische Verhältnisse
Das Geländeniveau des PG fällt insgesamt von Südwesten nach Richtung Nordosten um ca. 2,2 bis zu ca. 2,9 m ab. Der am höchsten gelegene Punkt im Südwesten des Vorhabengebietes (im Bereich der Fahrbahn-Oberkante der „Bahnhofstraße" / Kr Wm 23) liegt gemäß den Angaben des „BayernAtlas" der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. nach dem im Zuge des Planaufstellungsverfahrens durch das Ingenieurbüro WipflerPLAN, 87616 Marktoberdorf, erstellten Höhenaufmaß auf ca. 802,6 m ü. NN, der am tiefsten gelegene Punkt im Nordosten des Plangebietes auf etwa 799,7 m ü.NN.
Aufgrund der Erfordernisse bzgl. der Erschließungssituation (insb. Leitungsanschlüsse; entsprechende Anhebung der neu geplanten zentralen Erschließungsstraße) sowie nicht zuletzt auch hinsichtlich des geringen Grundwasserflurabstandes ist vorgesehen bzw. festgelegt, das Gelände / die Baugrundstücke um bereichsweise bis zu ca.1,0 bis 1,5 m anzuheben. Weiterführend wird auf den Übersichtsplan „Konzeption Höhenfestlegung Hauptgebäude (OK RFB EG) in m ü.NN, mit Überlagerung Höhenaufmaß Stand 09/2021

sowie Straßenplanung Stand 11/2021 des Ingenieurbüros WipflerPLAN, 87616 Marktoberdorf" verwiesen, welcher den Planunterlagen als Anlage 1 zur Begründung beigefügt ist.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage am nordöstlichen Rand des Siedlungsgefüges und Bestandssituation (in Bezug auf Artenausstattung bzw. Grün- / Gehölzstrukturen, Vorbelastungen durch Realnutzungen im Plangebietsumgriff, etc.) sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Hier wird neben der besonderen Berücksichtigung sowohl der Belange des Schutzgutes Wasser (Niederschlagswasserbehandlung / Wasserwirtschaft) i.V.m. dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung (s. Ziffer 2. der „Hinweise durch Text") als auch der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange (s. insb. Ziffer 11. der textlichen Festsetzungen und nachfolgendes Kapitel 7. der Begründung) insbesondere auch auf die Festsetzungen im Rahmen der Grünordnerischen Gesamt-Konzeption und darunter v.a. auf die umfangreiche, qualitätsvolle Maßnahmenkonzeption zur Baugebietseingrünung hingewiesen.

Weiterführend wird auf die Inhalte des nachfolgenden Kapitels 6. „Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" der Begründung verwiesen.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant oder teils allenfalls als vergleichsweise nicht allzu erheblich bzw. nur geringfügig und situativ verträglich zu bewerten und kann aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigender relevanter Belange hingenommen werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend wiedergeben:

4.2.1 Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,26 ha.

Davon betragen die Flächenausweisungen der *neu geplanten Öffentlichen Verkehrs- / Wegeflächen* für die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen *etwa 0,14 ha bzw. einen Flächenanteil von rund 11* %. Für den Netto-Versiegelungsanteil der neu festgesetzten Verkehrs- und Wegeflächen dürfte dabei, in Berücksichtigung z.B. von Bankettbereichen, Nebenflächen, etc., in der Größenordnung eines Wertes von ca. $^3/_4$ der Flächen auszugehen sein. Dies entspricht i. E. einer Überbauung / Versiegelung i.V.m. neu geplanten Verkehrs- / Wegeflächen von ca. 0,14 ha x 0,75 = ca. 0,1 ha bzw. rund 8 % der Gesamtfläche des PG.

Weiterhin weisen die *bereits bestehenden, mit überplanten Öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der „Bahnhofstraße" / Kr WM 23* insgesamt eine Fläche bzw. bereits bestehende Flächenüberbauung / -formung von ca. 0,07 ha sowie damit etwa 5,5 % der Gesamtfläche des PG auf.

Die *Bauland- / Baugrundstücksflächen (WA)* selbst betragen rund 0,87 ha (ca. 69 % Gesamt-Flächenanteil). Dies entspricht bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 im Bereich der Baugebietsteilflächen des „WA-1" (ca. 0,56 ha) bzw. 0,4 im Bereich der Baugebietsteilfläche „WA-2" (ca. 0,31 ha) sowie in Berücksichtigung zum einen der Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ um 50 % für die Errichtung insbesondere von Garagen und Stellplätzen inkl.

Zufahrten sowie Nebenanlagen) und zum anderen der Ziffer 3.1.2 der „Festsetzungen durch Text" (Hinzurechnung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland im Bereich der Baugebietsteilfläche „WA-2") einem maximalen Überbauungs- / Versiegelungsanteil wie folgt:

	„WA-1"	**„WA-2"**	**insgesamt**
Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich)	5.590 m²	3.145 m²	8.735 m²
GRZ	0,35	0,4	–
Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ um 50 %)	ja	ja	–
Hinzurechnung der privaten Grünflächen zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl	nein	ja (entspricht ca. 120 m²)	–
=> überbaubare Grundstücksfläche	2.935 m²	1.960 m²	4.895 m²
Überbauungs- / Versiegelungsanteil (maximal) an der gesamten Plangebietsfläche ca.			**39 %**

Zusammenfassend ist damit bei Ausschöpfung des gesamten im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung zulässigen „Baurechts" inklusive der Berücksichtigung der neu anzulegenden Erschließungs- / Verkehrsflächen von einer max. zulässigen neuen (zusätzlichen) Flächenüberbauung / -formung von ca. 0,1 + 0,49 ha = ca. 0,59 ha bzw. einem Flächenanteil von rund 47 % und damit von etwas weniger als der Hälfte der Gesamt-Geltungsbereichsflächen auszugehen.
Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5.3 wird weiterführend verwiesen.

- Bewertung: Insgesamt ist damit das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf Lage / Standort gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge und die Bestands- / Nutzungs- / Raumsituation im Plangebietsumgriff sowie in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation, Dimensionierung Verkehrsflächen, etc.) als v.a. auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung aus gesamtplanerischer Sicht als vergleichsweise angemessen und verträglich zu bewerten.
  In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die weitreichende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen, gem. Ziffer 8.2 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Abschließend ist anzumerken, dass die vorliegende Planung insgesamt auch als vergleichsweise besonders flächensparend bzw. ressourcenschonend bezeichnet werden kann, da durch die konsequente Nutzung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale (bzw. des Straßenraumes der „Bahnhofstraße") ein i. E. nur geringer Anteil von deutlich weniger als 15 % der Gesamt-Baugebietsflächen für die öffentlichen Verkehrs- / Erschließungsflächen benötigt werden.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens

A) Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet (PG) selbst liegt, wie der gesamte Hauptort der Gemeinde Ingenried, im Landschaftsbereich des Jungmoränengebietes der Lech-Vorberge westlich des Lechs, etwa 1,5 km südöstlich / östlich der Endmoränenzüge.

B) Bei den Böden handelt es sich im südwestlichen Teil des Plangebietes um Braunerde und gering verbreitet um Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne), im nordöstlichen Teil um einen Bodenkomplex aus Gleyen mit weitem Bodenartenspektrum, jeweils über würmzeitlichen Material

der Jungmoräne. Der Untergrund ist im gesamten Plangebiet geprägt von Kiesen bis Blöcken, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt) (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Ferner sind in der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern M 1:25.000 (Bayerisches Landesamt für Umwelt) folgende Eckpunkte genannt:

- Baugrundtyp: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen.
- Beispiele für Gesteine: Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre / quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen.
- Mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch.
- Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen / Quellen) z.T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar.

Gemäß den Ergebnissen der im Zuge des Planaufstellungsverfahrens erstellten Baugrunduntersuchung (Fa. Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, 86919 Utting am Ammersee, mit Stand vom 22.07.2021) wurde bei den durchgeführten, bis zu 5,0 m tiefen Sondierungen (6 Kleinbohrungen und 2 schwere Rammsondierungen) folgende Baugrundabfolge vorgefunden: Mutterboden (0,0 m bis 0,5 m – 0,8 m unter GOK); Moränenablagerungen aus meist stark schluffigen, sandigen, teils schwach tonigen Kiesen bzw. sandigen Kies-Schluff-Gemischen (bis >5,0 m unter GOK). Bis in eine Tiefe von etwa 3,0 m bis 3,3 m unter der Geländeoberkante liegen diese Moränenablagerungen in einer überwiegend geringen Lagerungsdichte vor, bis etwa 4,0 m unter der Geländeoberkante eine mindestens mitteldichte Lagerung und ab etwa 4,0 m Tiefe (erkundet wurde der Untergrund stellenweise bis in eine Tiefe von 4,8 m bzw. 5,0 m) nimmt die Festigkeit weiter zu, die Moränenkiese sind in dieser Tiefenlage dicht bis sehr dicht gelagert. Zudem ist im gesamten Plangebietsbereich, inhomogen verteilt, mit Linsen aus Tonen mit wechselnden Schluff-, Sand- und Kiesanteilen mit variierender Mächtigkeit und weicher, ab einer Tiefe von etwa 1,7 m mit weicher bis steifer Konsistenz zu rechnen.

Der neu für eine Überbauung in Anspruch genommene Anteil der Plangebietsflächen weist bzgl. der Bestands- / Realnutzungssituation derzeit eine Nutzung als Dauer-Grünland auf bzw. die Plangebietsflächen sind geprägt durch eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund dessen ist von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insbesondere auch durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden Realnutzungs-Situation 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 Realnutzungssituation vermutlich auszuschließen.

C) Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
Insbesondere ergeht erneut folgender 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 3.1.2 der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

- Bewertung: Als bau- und anlagenbedingte Auswirkungen sind vorrangig die Beseitigung von anstehendem Oberboden bzw. gegenständlich in Besonderem auch eine großflächige Überformung und Veränderung der Plangebiets-Böden anzusprechen. Aufgrund der Erfordernisse bzgl. der Erschließungssituation

(insb. Leitungsanschlüsse; entsprechende Anhebung der neu geplanten zentralen Erschließungsstraße) sowie nicht zuletzt auch hinsichtlich des geringen Grundwasserflurabstandes ist vorgesehen bzw. festgelegt, das Gelände / die Baugrundstücke um bereichsweise bis zu ca.1,0 bis 1,5 m anzuheben. Insbesondere im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. der Lage des Großteiles des Vorhabengebietes im sog. „wassersensiblen Bereich" wird im gegenständlichen Planungsfall besonders darauf hingewiesen, dass sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Ferner soll für das gesamte Plangebiet von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden.
Darüber hinaus kommt es auf diesen großflächig veränderten Böden / Untergrundflächen zu einer Versiegelung durch Wohnbebauung inkl. Nebenflächen sowie verkehrliche Erschließungsflächen und einem Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen. Grundsätzlich erfolgt dabei ein genereller Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (aufgrund der Dimension des PG in Bezug auf das Gesamtgemeindegebiet jedoch von nur untergeordneter Bedeutung), die allerdings auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen örtlich weit verbreitet sind.

Im Ergebnis ist sowohl mit Blick auf die räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebiets-Umgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens als auch im Hinblick auf die max. zulässige Gesamt-Versiegelung davon auszugehen (es erfolgt, wie zuvor ermittelt, eine max. zulässige neue (zusätzliche) Flächenüberbauung / -formung von lediglich etwa 50 % der Gesamt-Geltungsbereichsflächen), dass trotz der Auswirkungen i.V.m. den großflächig durchzuführenden Geländeanhebungen das Vorhaben insgesamt betrachtet bzw. vergleichsweise zu keiner über das übliche Gesamt-Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Privatgärten, Außen- / Freianlagen. Des Weiteren erfolgt im Rahmen der Grünordnerischen Gesamt-Konzeption die grundlegende Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung sowie der Flächen-Überbauungen und -Überformungen generell auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen sind ferner als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Gerade auch eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten" ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

Ergänzend wird auf die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz sowie bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen, etc. unter der Ziffer 3. in den „Hinweisen durch Text" verwiesen.

4.2.3 Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

A) Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet selbst bzw. in dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Der Kaltenbach befindet sich ca. 700 m nordöstlich der zur Bebauung vorgesehenen Plangebietsflächen. Weiterhin liegt das PG weder innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebieten, jedoch aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes zu einem Großteil im sog. „wassersensiblen Bereich" (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren, Stand Dezember 2021).

- Bewertung: Von Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser-Oberflächengewässer ist nicht auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt insbesondere ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine umweltschonende Nutzung gerade auch i.V.m. den künftigen Privatgärten, Außen- / Freianlagen, etc..

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

Das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans gesondert erstellte Baugrundgutachten enthält zur Grundwassersituation folgende zentrale Aussage (Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, 86919 Utting am Ammersee, mit Stand vom 22.07.2021, S. 16): „Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde in allen Bohrungen in Tiefen von 0,78 m bis 1,95 m unter GOK (entsprechend zwischen 800,27 m ü. NN und 798,57 m ü. NN) Grundwasser erkundet. Nähere Informationen zu Grundwasserspiegelschwankungen und Grundwasserhöchstständen im Untersuchungsgebiet liegen (...) nicht vor. Vor allem über bindigen, gering wasserdurchlässigen Schichten ist in allen Tiefen (auch oberhalb von tiefer liegenden Grundwasserleitern) bis hin zur Geländeoberkante mit der Ausbildung von Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Die Schichtwasserhorizonte sind an stärker durchlässige Bodenhorizonte gebunden und können damit in Lage und Größe beliebig verteilt sein. Schichtwässer treten typischerweise nur zeitweise und vor Allem im Nachgang von Niederschlagsereignissen auf. (...) Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands muss bei Hochwasserverhältnissen mit einem Grundwasseranstieg bis nahe der Geländeoberkante bzw. in den tiefer gelegenen Bereichen bis Gelände gerechnet werden. (...)"

Im Ergebnis wird u.a. weiterhin ausgeführt, dass nach der vorgesehenen Anhebung des Plangebiets-Geländes, bei vergleichbaren Grundwasserverhältnissen wie während der Erkundungsarbeiten im Mai 2021 gegeben, von einem Grundwasserflurabstand zwischen ca. 1,3 m und 1,8 m auszugehen ist (Baugrunderkundung Fa. Crystal Geotechnik mit Stand vom 22.07.2021, S. 20).

In diesem Zusammenhang wird deshalb erneut dringend darauf hingewiesen und aufgrund der Situation bzgl. des geringen Grundwasserflurabstandes eindringlich empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.
Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die **Erkundung des Baugrundes** einschließlich der Grundwasserverhältnisse **obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn,** der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

Zudem wird an dieser Stelle neuerlich auf die Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen hingewiesen, deren Festsetzungs-Inhalte in vorsorglicher Berücksichtigung der vorliegenden, geringen Grundwasserflurabstände getroffen wurden: ***So sind Keller / Unterkellerungen im gesamten Plangebiet generell in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (sog. „wasserdichte Wanne")! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen bzw. -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen!***

Grundwasser-Bauwasserhaltung: Da gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachtens bzw. mit Blick auf die geringen Grundwasserflurabstände aller Voraussicht nach bei der Errichtung der Gebäude eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.
Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal nicht zulässig ist.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim weist in seiner Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 23.05.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) in Bezug auf die weiterführenden

Planungen / Umsetzung baulicher Maßnahmen bzw. Anlagen, etc. für den vorliegenden Planungsfall darauf hin, dass ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar stellt.
Benutzungen sind entsprechend im Rahmen von konkreten Planungen / rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen durch die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen, etc. zu beantragen bzw. in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Abschließend weist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim generell darauf hin, dass in Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast besteht.

Bzgl. der vorgesehenen übergeordneten Konzeption der Niederschlagswasserversickerung / -behandlung im Plangebiet sowie den allgemein zu beachtenden Hinweisen zur Niederschlagswasserbehandlung wird weiterführend insbesondere auf die Inhalte der Ziffer 2. der textlichen Hinweise sowie der Unterziffer 8.2.3 dieser Begründung verwiesen.

C) Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten im Umgriff des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.

An dieser Stelle wird erneut und nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, eine grundsätzlich angepasste Bauweise, etc.!
Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Bezüglich der vorstehenden Hinweise ist allerdings festzuhalten, dass diese im gegenständlichen Planungsfall als generelle, pauschal in die Planunterlagen integrierte Informationen / sachliche Grundlagen-Hinweise vor dem Hintergrund der allgemeinen Bestandssituation zu verstehen sind (v.a. Lage und topographische Situation), um die Bauwerber in Bezug auf diese Thematik - gerade auch im Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels voraussichtlich immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse – im Allgemeinen zu sensibilisieren.
Eine konkret vorliegende, diesbezüglich zu beachtende besondere Situation bzw. konkrete Hinweise auf eine entsprechende, auf Grundlage der aktuellen Bestandsverhältnisse auftretende Gefährdungssituation (z.B. i.V.m. einem besonderen oberflächlichen Abflussgeschehen, auf das womöglich z.B. durch gesonderte Flächenausweisungen oder ggf. mit besonderen baulichen Anlagen, etc. reagiert werden müsste) ist im vorliegenden Plangebiet nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden.
Eine Erfordernis / notwendige Veranlassung für eine ggf. weiterführende diesbezügliche fachliche Betrachtung bzw. Prüfung der Situation in Bezug auf mögliche Gefährdungen oder nachteilige Auswirkungen, insb. auch i.V.m. tiefer gelegenen Grundstücken, ist deshalb im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens grundsätzlich nicht gegeben bzw. wird nicht als zielführend erachtet.

- Bewertung: Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen (v.a. Baugruben für Gebäude oder i.V.m. dem Straßen- / Wegebau). Zudem ist gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachtens generell mit Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben zu rechnen (ggf. kommt es bereichsweise auch zu einem Auftreten von Schichtwasser).
Weiterhin ist - trotz der bereichsweise erfolgenden Anhebung des Geländes / der Baugrundstücke um bis zu ca. 1,0 bis 1,5 m - bei Unterkellerungen im allgemeinen von einem Eindringen der Baukörper in den Grundwasserleiter aufgrund des vorbeschriebenen vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstandes auszugehen. In diesem Zusammenhang wird erneut darauf hingewiesen, dass insbesondere im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. der Lage des Großteiles des Vorhabengebietes im sog. „wassersensiblen Bereich" sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Ferner soll für das gesamte Plangebiet (PG) von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden.
Des Weiteren ist aufgrund der Untergrundverhältnisse im Vorhabengebiet nachweislich keine nachhaltig funktionierende Versickerung der anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer dezentral, vor Ort auf den Grundstücken selbst möglich. Deshalb wird im Zuge der Herstellung des Baugebietes eine Regenrückhaltung laut geltendem Regelwerk umgesetzt. Bzgl. der entsprechend geplanten Rückhaltung, welche gem. Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim-Schongau in Form eines offenen Regenrückhaltebeckens im Hauptschluss mit Erdwallschüttung vorgesehen ist, wird auf die Inhalte der Ziffer 2.1 der textlichen Hinweise weiterführend verwiesen. Hierdurch bzw. durch die diesbezüglich erfolgende Abführung von unverschmutztem Niederschlagswasser sowie weiterhin auch bedingt durch die Flächenüberbauungen und -Versiegelungen ist, neben einer Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens, generell auch von einer geringeren (flächenhaften) Grundwasserneubildungsrate im Vorhabengebiet auszugehen.
Im Ergebnis ist mit Blick auf die vergleichsweise sensible Bestandssituation / Standort-Lage bezogen auf das Schutzgut Wasser das Vorhaben zwar generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise erhöhten Erheblichkeit zu bewerten bzw. grundsätzlich in die Gesamt-Abwägung der Planung entsprechend mit einzustellen. Allerdings ist sowohl aufgrund von v.a. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Umfang und Dimensionierung des Vorhabens als auch i.V.m. den festgesetzten (schutzgutbezogenen) Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen insb. in Zusammenhang mit der umfangreichen Grünordnerischen Gesamt-Planungskonzeption insgesamt auch eine Eingriffsintensität / Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut „Wasser" in einem situativ weitreichend gesamtgebietsverträglichen Maß bzw. Umfang zu erwarten.
Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (v.a. im Bereich von Bodenaufschlüssen) bzw. eine umweltschonende Nutzung der künftigen Privatgärten, Außen- / Freianlagen. Des Weiteren ist auf die im Rahmen der Grünordnerischen Gesamt-Konzeption festgesetzten einschlägigen Maßnahmen zum weitestmöglichen Erhalt sickerfähiger Flächen bzw. einer weitreichenden flächenhaften Wasseraufnahmekapazität hinzuweisen. So ist zum einen insb. auch der Anteil der Bodenversiegelung sowie der Flächen-Überbauungen und -Überformungen (vor dem Hintergrund der max. zulässigen Flächen-Neuinanspruchnahme; s. hierzu vorstehendes Unterkapitel 4.2.1) auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind ferner als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Zum anderen erfolgt nicht zuletzt auch eine weitreichende Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen. Bzgl. der vorgesehenen Konzeption der Niederschlagswasserbehandlung im PG wird auf die Inhalte der Ziffer 2. der textlichen Hinweise weiterführend verwiesen.

4.2.4 Klima/Luft

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.

Das PG selbst ist aufgrund von Lage und der vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Grünland-Nutzung vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes nördlich /nordöstlich von Ingenried im Bereich der „Stadelwies" bzw. südlich des „Geißtals" anzusprechen. Wegen der Ortsrandlage, der topographischen Gegebenheiten und den sich nördlich und östlich anschließenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen (freier Landschaftsraum) ist das Vorhabengebiet bezüglich Winden v.a. aus nördlichen und nord/östlichen Richtungen als grundsätzlich windexponiert zu bewerten.

(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Verhältnisse bestehen aufgrund der örtlichen Bestandsituation insbesondere einerseits temporär, in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden vergleichsweise intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, andererseits durch Emissionen i.V.m. der „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 sowie durch den angrenzenden Siedlungsbestand (u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr). Darüber hinaus ist auch auf die unmittelbaren kleinklimatischen Auswirkungen i.V.m. den Flächenversiegelungen / baulichen Anlagen der benachbart vorhandenen Bestandsbebauung selbst hinzuweisen (v.a. Temperaturerhöhung).

Zwar gehen die aktuell vorrangig als Kaltluftentstehungsgebiet in Ortsrandlage anzusprechenden Plangebietsflächen Großteils verloren. Allerdings ist baubedingt v.a. im Hinblick auf Art, Maß und Gesamt-Umfang des Vorhabens insgesamt von einer nur geringen diesbezüglichen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen, welche ein hierfür vergleichsweise übliches Maß nicht überschreitet. Ebenfalls ist anlagen- und betriebsbedingt sowohl in Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse durch erhöhte Versiegelung (v.a. zusätzliche Aufwärmungs-Wirkungen durch Dach- und Hofflächen / versiegelte Flächen im Allgemeinen) als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc. eine insgesamt nur geringe Erheblichkeit zu erwarten. Abschließend ist im Hinblick insbesondere auf die räumliche Lage am Nord- / Nordostrand des Siedlungsgefüges sowie Art, Maß und Gesamt-Umfang / Dimensionierung des Vorhabens auch von keiner nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.

- Bewertung: Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können nennenswerte Auswirkungen und ggf. auch erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung des Planvorhabens sowie im Hinblick auf die räumliche Lage und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation (sowohl bezogen auf das Vorhabengebiet selbst als auch auf die umgebenden Flächenbereiche) ausgeschlossen werden. Als diesbezügliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird zum einen auf die Begrenzung des überbaubaren Flächenanteils bzw. der max. zulässigen Gesamt-Versiegelung / Flächenüberformung hingewiesen (s. hierzu insbesondere auch Inhalte des vorstehenden Unterkapitels 4.2.1). Zum anderen sind hier generell die zusätzliche u.a. schadstoff- und staubfilternde Wirkung, Frischluftproduktion sowie positiven Auswirkungen auf das Kleinklima insb. durch die umfassenden Gehölzpflanzungen im Zuge der Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung anzuführen, wodurch diesbezüglich (vielmehr) von einer nachhaltigen Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation bzw. gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf den Plangebietsflächen auszugehen ist.

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

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation und insbesondere die Situation i.V.m. der etwa 60 Jahre alten Birke im Südosten des Plangebietes wird auf die Ausführungen im vorhergehenden Kapitel 4.1 „Bestandsituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen" verwiesen.

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff vorhanden. Auch wurden im Bereich des gegenständlichen Vorhabengebietes keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten festgestellt. 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.

- Artenschützerische Bewertung: Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen selbst v.a. aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten aktuell von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.
Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Raine, etc. sind ebenfalls nicht vorhanden.
Bzgl. der etwa 60 Jahre alten Birke in „Alleinlage" mit Standort auf der Grundstücks- bzw. Geltungsbereichsgrenze am Südostrand der Plangebietsfläche sowie der erforderlichen Rodung des Pionier-Gehölzes wird an dieser Stelle neuerlich auf die detaillierten Ausführungen unter dem Kapitel 4.1 „Bestandsituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen" dieser Begründung hingewiesen. Im gesamtplanerischen Zusammenhang ist allerdings anzumerken, dass der Verlust des Baumes insb. durch die in der gegenständlichen Planung festgesetzten mehr als 35 Gehölzstandorte – von denen sich die deutliche Mehrzahl direkt innerhalb der Ortsrand- / Baugebietseingrünung befindet und für die zudem ausnahmslos die Verwendung standortheimischer Laubgehölz-Arten zulässig ist – mehr als ausgeglichen werden kann.

Aufgrund des im Wesentlichen vorhandenen, vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Dauergrünlandes ist vorrangig eine größere Fläche mit der dafür regional typischen Wiesenvegetation betroffen. Zwar ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens sowie insb. die erforderlichen großflächigen Gelände-Anhebungen die landwirtschaftlich als Grünland genutzten Plangebietsflächen großflächig überbaut / überformt werden und damit weitreichend verloren gehen. Allerdings ist davon auszugehen, dass der Verlust dieser als grundsätzlich vergleichsweise artenarm zu bewertenden Flächen v.a. auch durch die qualitätsvollen Grünordnerischen Maßnahmen insb. zur Baugebietsdurchgrünung und Ortsrandeingrünung sowie zudem durch die auf den künftigen Frei- / Gartenflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen nicht nur weitreichend ausgeglichen bzw. kompensiert werden kann. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens generell im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöht.

- Fazit: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – 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 v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens i.V.m. dem gegenständlichen

Planvorhaben nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Allgemeine Hinweise:
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Zudem wird an dieser Stelle gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen erneut darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)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) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau zulässig.
Abschließend wird darauf hingewiesen, dass trotz der umfassend durchgeführten Standortrecherchen, Kartierungen / Ortseinsichten, etc. dennoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass bzgl. des Artenschutzes Erkenntnislücken bestehen. Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Umsetzung der Planung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen / artenschutzrechtliche Konfliktsituationen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

4.2.6 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

- Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet grenzt in Richtung Westen direkt an die Kreisstraße WM 23 an. Gemäß den Ergebnissen der im Zuge der gegenständlichen Planung durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung (Fa. IB Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021) wird für die drei direkt an die Kreisstraße angrenzenden Baugrundstücke festgesetzt, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrsgeräuschbelastungen) zu treffen sind.
Weiterführend wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 7. „Immissionsschutz" dieser Begründung sowie ergänzend auf die Ausführungen unter den Ziffern 5. der „Hinweise durch Text" und § 11. der „Festsetzungen durch Text" verwiesen.

- Bestehende / geplante Landwirtschaftliche Betriebe

Östlich des Plangebietes (PG) besteht in ca. 200 m zum Vorhabengebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung (Fl.-Nr. 293). Des Weiteren bestehen Planungen für zwei weitere Aussiedlerhöfe / landwirtschaftliche Betriebe mit Milchviehhaltung nördlich / nordöstlich des Vorhabengebietes, jeweils in einer Entfernung von > 120 m zu den Plangebietsflächen (auf Fl.-Nr. 631, in Genehmigung, sowie auf Fl.-Nr. 633, in Planung). Zu einem dieser geplanten Aussiedlerhöfe gehört auch eine bereits bestehende Fahrsiloanlage nordöstlich des PG (auf Fl.-Nr. 261). Auf den diesbezüglichen Übersichtsplan im Anhang A, auf Seite 2 der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. IB Greiner, Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021 wird verwiesen.
Die Schalltechnische Untersuchung kommt bzgl. der bestehenden bzw. geplanten Landwirtschaftlichen Betriebe zum Ergebnis, dass die schalltechnische Situation im Bebauungsplangebiet in Bezug auf die einwirkenden Landwirtschaftsgeräusche als unkritisch einzustufen ist – für die geplante Wohnbebauung sind deshalb keine Schallschutzmaßnahmen dahingehend erforderlich.
Auch diesbezüglich wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 7. „Immissionsschutz" dieser Begründung sowie ergänzend auf die Ausführungen unter der Ziffer 5. der „Hinweise durch Text" verwiesen. Zudem ist die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. IB Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, Bericht Nr. 221048 / 2, vom 06.05.2021 der Begründung als Anlage beigefügt.

- Landwirtschaftliche Nutzflächen / Landwirtschaft allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich bzw. in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

- Bewertung: Auswirkungen auf das Schutzgut Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung) sind aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang / Dimensionierung der Planung sowie im Hinblick auf die räumliche Lage und bereits vorhandene Nutzungs- / Siedlungsstruktur im Umfeld des Vorhabengebietes anlagen- und betriebsbedingt insb. mit Blick auf die zusätzlich auftretenden Emissionen (v.a. durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.) generell in einer nur geringfügigen Erheblichkeit zu erwarten. Baubedingt ist vorrangig temporär von Beeinträchtigungen durch beispielsweise Baustellenfahrzeuge, Baulärm, Staubentwicklung, etc. auszugehen (insb. auch entlang der Erschließungsstraßen und v.a. der „Bahnhofstraße"). Aufgrund v.a. von Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang des Vorhabens ist diesbezüglich jedoch ebenfalls von keinen Auswirkungen in einem hierfür unüblichen Umfang bzw. insgesamt von einer nur geringfügigen, situativ-verträglichen Auswirkungs-Erheblichkeit auszugehen.

4.2.7 Denkmalschutz / Kulturgüter und Sachgüter

- Kulturgüter; Bewertung: Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des "Bayerischen Denkmal Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Vorhabengebiet selbst und dessen näheren räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.
Auf die allgemeinen Ausführungen zum Denkmalschutz unter der Ziffer 1. der „Hinweise durch Text" wird verwiesen.

- Im Hinblick auf die Bewertung des Schutzgutes Sachgüter (z.B. Sachwerte / Objekte innerhalb und v.a. auch im Randbereich / in der näheren Umfeld des PG) kann eine nennenswerte Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung v.a. aufgrund der räumlichen Lage gegenüber dem Siedlungsbestand sowie der Bestands- / Realnutzungssituation des Plangebietsumfeldes und v.a. auch in Berücksichtigung von Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden.
Ggf. sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens baubedingte Auswirkungen bzw. temporäre Beeinträchtigungen der angrenzenden Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen im Allgemeinen zu erwarten. Dabei wird es insbesondere auch im Zuge der Erstellung des Einmündungsbereiches bzw. der Spartenerschließung i.V.m. der neu geplanten Erschließungsstichstraße entlang der „Bahnhofstraße" / Kr Wm 23 zeitweise zu entsprechenden Situationen kommen. Von einer baubedingten Beeinträchtigung der Sachgüter auf den benachbarten Privatgrundstücken ist allerdings nicht auszugehen. Eventuelle Schäden an Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen bzw. Sachgütern benachbarter Privatgrundstücke sind generell vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.
Ebenfalls ist von keinen nennenswerten anlagen- und betriebsbedingten Erheblichkeiten bzw. Beeinträchtigungen auszugehen. Dabei ist bzgl. einer grundsätzlich weitreichenden Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange bzw. Interessen i.V.m. dem vorliegenden Planvorhaben zum einen anzumerken, dass gerade auch im Hinblick auf die bauliche Gesamt-Intensität sowie insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, zulässige Anzahl an Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen, etc.) innerhalb der Baugebietsteilflächen auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt werden.
Abschließend ist in Zusammenhang mit dem Schutzgut „Sachgüter" erneut auch auf die im Zuge der Gesamt-Planungskonzeption mit überplanten, jeweils durchgehend 5 m-breiten randlichen Flächenstreifen (jeweils äußerste östliche Teilbereiche) der beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 260/2 (Anwesen „Bahnhofstraße"

Haus-Nr. 12, ca. 105 m²) sowie 260/1 (Anwesen „Bahnhofstraße" Haus-Nr. 14, ca. 130 m²) hinzuweisen. Die in diesen Flächenabschnitten im Rahmen des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße" ursprünglich festgesetzten, durchgehenden Ortsrandeingrünungen werden mit Umsetzung der vorliegenden Planung nun nicht mehr benötigt (aufgrund der künftigen Lage innerhalb des Gesamt-Baugebietes). Aufgrund dessen werden die Flächenstreifen vorliegend gesamtplanerisch folgerichtig in Bauland-Flächen umgeändert (Teilgebietsflächen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA); gem. § 4 BauNVO), wodurch nun im Vergleich zur ursprünglich planungsrechtlich erforderlichen Umsetzung einer durchgehenden Ortsrand-Eingrünungssituation eine insgesamt nicht unwesentliche „Mehrung des Baurechtes" auf den beiden Grundstücken geschaffen / ermöglicht wird.

4.2.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Umgriff des Plangebietes (PG) ist, neben der westlich angrenzenden „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 sowie der entlang des Straßenraumes bereits bestehenden Bestandsbebauung, im Wesentlichen durch die intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt, die sich über das Vorhabengebiet und weiterhin nach Richtung Norden / Nordosten und Osten in den freien Landschaftsraum erstreckt. Weiterhin ist für die Gesamt-Bewertung der schutzgutbezogenen Bestandssituation sowohl auf den östlich des PG (in ca. 200 m zum Vorhabengebiet) bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung (Fl.-Nr. 293) hinzuweisen als auch die konkrete Planung für die Ansiedlung von 2 weiteren Aussiedlerhöfen / landwirtschaftlichen Betrieben mit Milchviehhaltung nördlich / nordöstlich des Vorhabengebietes, jeweils in einer Entfernung von > 120 m zu den Plangebietsflächen zu berücksichtigen (auf Fl.-Nr. 631, in Genehmigung, sowie auf Fl.-Nr. 633).

Als einzige raumwirksame bzw. den räumlichen Gebietsumgriff im Nahbereich des PG mitprägende Gehölzstruktur ist direkt auf der Grundstücks- bzw. Geltungsbereichsgrenze zu den benachbarten Grundstücken Fl.-Nrn. 219 und 261 gelegen, eine etwa 60 Jahre alte Birke in „Alleinlage" zu nennen. Bzgl. der allerdings erforderlichen Rodung des Pionier-Gehölzes wird an dieser Stelle auf die detaillierten Ausführungen unter dem Kapitel 4.1 „Bestandsituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen" dieser Begründung hingewiesen. Der Verlust des Baumes kann durch die in der gegenständlichen Planung festgesetzten mehr als 35 Gehölzstandorte auf privatem Grund – von denen sich die deutliche Mehrzahl direkt innerhalb der Ortsrand- / Baugebietseingrünung befindet und für die zudem ausnahmslos die Verwendung standortheimischer Laubgehölz-Arten zulässig ist – mehr als ausgeglichen werden.

Aufgrund der Lage der Bestandsbebauung bzw. der räumlichen Lage des Vorhabenbereiches gegenüber dem Siedlungsgefüge sowie der nach Norden / Nordosten sowie Osten insgesamt relativ ebenen, sich nur leicht verändernden topographischen Verhältnisse und der zudem nur wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen in diesem Bereich der „freien Landschaft", ist im Ergebnis v.a. aus nördlichen und östlichen Richtungen generell eine vergleichsweise gute Einsehbarkeit bzw. auch eine entsprechende Fernwirkung / Wahrnehmbarkeit der zukünftigen Bebauung des PG gegeben.

Nicht zuletzt aufgrund dieser situativ-übergeordnet zu berücksichtigenden gesamträumlichen (Bestands)Situation wird die bauliche Intensität sowie insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung (u.a. auch Abnahme der baulichen Intensität auf den Grundstücken in Ortsrandlage) und die Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, Mindestgrundstücksgrößen, Dachform und -neigung, etc.) innerhalb der Baugebietsteilflächen auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt. Dabei wird eine entsprechende Bebauungs-Möglichkeit / „Bebaubarkeit" der neu ausgewiesenen Baugrundstücke festgelegt, welche sich grundsätzlich an „klassische" Gebäudeformen / -kubaturen bzw. sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft orientiert, mit dem Ziel eines gesamtgebietsverträglichen, sich insgesamt gut / stimmig in die Umgebung einfügenden Baugebietes.

Abgesehen davon stellt vorliegend das zentrale Element zur Erreichung dieser Zielsetzung - eines sich stimmig in die Umgebung einfügenden Baugebietes - die Maßnahmenkonzeption zur Schaffung einer

qualitätsvollen, durchgehend räumlich-wirksamen Baugebiets- / Ortsrand-Eingrünung dar. Diese trägt zusammen mit den weiterhin festgesetzten Maßnahmen zur „innenliegenden" Baugebietsdurchgrünung i. E. auch maßgeblich zu einer weiterführenden Aufwertung / gesamtplanerischen Optimierung der bestehenden Gesamt-Eingrünungssituation am nördlichen / nordöstlichen Ortsrandbereich von Ingenried im Umgriff des Ortseingangs- bzw. -ausgangsbereiches entlang der „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 bei.

- Bewertung: Auf das Schutzgut Ortsbild und Landschaftsbild sind baubedingte Auswirkungen vorrangig durch temporäre optische Störungen i.V.m. dem Baubetrieb zu erwarten (Krane, Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.). Aufgrund des lediglich zeitweisen Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen sowie im Hinblick v.a. auf Art, Maß und Umfang / Dimensionierung des Vorhabens und die vorstehend dargestellten Gebiets-Vorbelastungen sind diese allerdings, trotz der potentiell erhöhten Einseh- bzw. Wahrnehmbarkeit des PG aus Richtung Norden / Nordosten und Osten, insgesamt als vergleichsweise nur geringfügig zu bewerten.
  Anlagen- und betriebsbedingt ist hinsichtlich der neu ausgewiesenen Wohnbebauung, welche sich insbesondere bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Baugestaltung generell an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles orientiert (und die sich auch im Rahmen der Umsetzung von diversen Bauvorhaben im Gemeindegebiet in den vergangenen Jahren bewährt hat), insgesamt von keinen nennenswerten zusätzlichen negativen Auswirkungen auszugehen. Die entsprechend relevanten Festsetzungs-Eckpunkte werden auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und situativ-gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt.
  Abschließend ist als ein weiterer wesentlicher Planungs-Eckpunkt auch auf die positiven Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes durch die konkret getroffenen Festsetzungen von vergleichsweise umfangreichen und qualitätsvollen, nachhaltig-raumwirksamen Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung hinzuweisen. Diesbezüglich weiterführend wird insb. auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 5.2 der Begründung verwiesen.

4.2.9 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

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Im Wesentlichen bedingt die Überbauung / -formung bzw. teilweise Versiegelung von Flächen zum einen den Verlust dieser Flächen an sich für die Landwirtschaft sowie zugleich die Reduzierung bis hin zum teils auch vollständigen Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktionen des Bodens. Zum anderen besteht generell v.a. während der Bauphase und im Rahmen der Gebiets-Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht 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 (vorliegend zudem auch i.V.m. der erforderlichen Abführung von unverschmutztem Niederschlagswasser zum gebietsexternen gelegenen, zentralen Regenrückhaltebecken) anzuführen.
  Eine weitere Folge der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen – die (potentielle) Störung / Vertreibung insbesondere von Kleintieren (u.a. Insekten, Kleinsäugetiere, Vögel, etc.) in den überbauten Bereichen sowie der zu erwartende, insgesamt großflächige Verlust der bestehenden Vegetationsstrukturen – weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf, da derart genutzte Flächen als Ausweich- / Ersatzlebensräume insbesondere im direkt nördlich und östlich an das PG angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Bereich weit verbreitet sind. Zudem ist i.V.m. der „Nachfolgenutzung" / nach Umsetzung bzw. erfolgter Entwicklung des Baugebietes generell auch von einer Erhöhung des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen (v.a. durch die qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietseingrünung sowie durch die auf den künftigen Frei- / Außenbereichen bzw. Gartenflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke erfolgenden Pflanzungen).

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen v.a. auch Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen. Allerdings sind die damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen im verfahrensgegenständlichen Fall als insgesamt vergleichsweise nicht allzu erheblich zu bewerten, v.a. mit Blick auf die räumliche Lage des PG gegenüber dem Siedlungsbestand, die Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumfeldes sowie insbesondere auch aufgrund von Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang bzw. der zu erwartenden Eingriffsintensität des Vorhabens und die festgesetzten Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung.

- Eine Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete od. Bestandssituationen bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben auszuschließen bzw. nicht relevant.

- Bewertung: Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
Eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen besteht nicht.
Deshalb sind im Ergebnis keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet (PG) befindet sich am nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand von Ingenried, direkt im Ortsausgangs- / -eingangsbereich östlich entlang der „Bahnhofstraße" (Kreisstraße WM 23). Nach Richtung Westen grenzt die bereits vorhandene wohngenutzte Bebauung entlang der „Bahnhofstraße" an. Nach Richtung Süden, Osten und Norden schließen vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland-Flächen an.
Abgesehen von der unmittelbar angrenzenden Bebauung entlang der „Bahnhofstraße" sind in einer Entfernung von etwa 90 / 100 bis 130 m südlich und lediglich rund 70 m weiter südöstlich der Plangebiets-Umgrenzung bzw. im Umgriff des „Moosgartenweges" sowie der „Lindenstraße" mit „Birkenstraße" bereits weitere bebaute Bereiche des Siedlungsgefüges von Ingenried mit einer entsprechenden räumlichen Wirksamkeit / deutlich raumbildenden Prägung vorhanden. Des Weiteren befindet sich etwa 200 m östlich des PG ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung, zudem sind nördlich des Vorhabengebietes in einer Entfernung von über 120 m (künftig) zwei weitere landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe geplant. Der räumliche Umgriff des Vorhabengebietes ist folglich bereits in stärkerem Maße durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, etc. geprägt.
Das Geländeniveau des PG fällt insgesamt von Südwesten nach Richtung Nordosten um ca. 2,2 bis zu ca. 2,9 m ab. Aufgrund von Lage und Bestandsverhältnissen ist insgesamt v.a. aus nördlichen und östlichen Richtungen generell eine vergleichsweise gute Einsehbarkeit bzw. auch eine entsprechende Fernwirkung / Wahrnehmbarkeit der zukünftigen Bebauung des PG gegeben.

Gesamtkonzeptionell ergibt sich infolgedessen, neben der Erfordernis zur Schaffung qualitätsvoller, nachhaltig wahrnehmbarer bzw. raumwirksamer Grünstrukturen zur Gebiets-Durchgrünung und v.a. zur (Ortsrand)Eingrünung des PG, eine besondere Bedeutung i.V.m. der Umsetzung einer (den besonderen örtlichen Gegebenheiten) situativ-angepassten, entsprechend gesamtverträglichen Bebauung. Diese soll mit Blick auf den Erhalt einer grundsätzlich dörflich-charakteristisch wirkenden, gut zur Ortschaft bzw. zur vorhandenen Standortsituation passenden (sich darin gut einfügenden) Siedlungsstruktur u.a. auch in weitreichender

Anlehnung an regionaltypische Bauformen / Gebäude-Kubaturen erfolgen. Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist ferner vorgesehen, dieser Situation v.a. auch durch die Entwicklung einer grundsätzlich „aufgelockert" wirkenden, aber dennoch insgesamt flächen- / raumsparenden Plangebiets-Bebauung Rechnung zu tragen.

Des Weiteren ist insbesondere auch die Festlegung einer gesamtverträglichen „baulichen Intensität" sowie eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen" Gebäudeformen / -kubaturen erforderlich, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren. In diesem Zusammenhang ist im Wesentlichen ein entsprechender Regelungsbedarf v.a. auch i.V.m. der Situierung / räumlichen Ausrichtung der Baukörper bzw. der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung sowie auch von zielführenden gestalterischen Festsetzungen für die Gebäudekörper gegeben.

Abschließend soll in Bezug auf die grünordnerisch-landschaftsplanerischen Erfordernisse gerade auch eine planungsrechtliche Sicherung von entsprechend qualitätsvollen Grünmaßnahmen bzw. zum einen von wirksamen Maßnahmen zur Baugebiets-Durchgrünung sowie zum anderen v.a. zur Schaffung einer starken bzw. nachhaltig räumlich-wahrnehmbaren Ortsrandeingrünung berücksichtigt werden / erfolgen.

Weiterführend bzw. ergänzend wird in Bezug auf Anlass sowie die wesentlichen Zielsetzungen der Planung auf die entsprechenden Ausführungen unter dem Kapitel 1. „Anlass und Planungsziel" verwiesen.

Die Grundidee der städtebaulichen Planungskonzeption basiert vor diesem Hintergrund auf der Schaffung attraktiver und qualitätsvoller Wohnbauflächen (vorliegend mit einem Umsetzungsvorschlag von 13 Baugrundstücken) i. S. eines bürger- und insbesondere familienfreundlichen Bauflächenangebotes - mit Grundstücken, welche sowohl bzgl. der Größe als auch im Hinblick auf die baulichen Realisierungsmöglichkeiten grundsätzlich möglichst flexibel und zweckmäßig verwertbar sind. Eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde stellt dabei zugleich die gesamtplanerische Berücksichtigung eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches bzw. ein weitreichend schonender, bewusster Umgang mit Grund und Boden dar (u.a. wird auf die Möglichkeit zur Umsetzung einer Doppelhaus-Bebauung im Bereich der Baugebiets-Teilfläche „WA-2" hingewiesen). Dennoch soll das Baugebiet (nicht zuletzt auch aufgrund der vorbeschriebenen Lage / Standortsituation) im Hinblick auf seine Gesamtstruktur auch einen insgesamt „aufgelockerten" bzw. grundsätzlich locker strukturierten, ländlich-dörflich wirkenden Charakter aufweisen.

Im Ergebnis erfolgt durch das Planvorhaben, neben einer deutlichen Optimierung der Ortseingangssituation bzw. der städtebaulichen Vervollständigung der bislang nur einseitig vorliegenden Bebauung am bestehenden nördlichen Siedlungsende entlang der „Bahnhofstraße", die Schaffung einer aus gesamtplanerischer Sicht gerade auch in Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten / Verhältnisse angemessen-geeigneten Ausprägung bzw. räumlichen Definition des Siedlungsgefüges. Dabei wird für den Erhalt einer langfristigen Ortsrandsituation sowie eines qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft bzw. zum Landschaftsraum nach Richtung Norden und Nordosten zudem die Ausbildung einer ausgeprägten Eingrünungssituation mit einer durchgehenden / dichten und lückenlosen Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Auf den neu ausgewiesenen Baugrundstücken selbst wird als wesentliche, übergeordnete Zielsetzung die Umsetzung einer zielführenden Bebauungs-Konzeption bzw. situativ-bedarfsgerechten baulichen Fortentwicklung vorgenommen, welche insbesondere eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen" Gebäudeformen / -kubaturen beinhaltet. Grundsätzlich erfolgt dabei zugleich auch eine Berücksichtigung der Erfahrungen / Erkenntnisse hinsichtlich der Bebauung bzw. insbesondere auch der „Regel-Gebäudekubaturen" der in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebiete wie z.B. der Baugebiete „Ingenried Ost II b" und „Am Kalkofen". Wichtiges Element der Gesamtkonzeption stellt weiterhin die zentrale Erschließungsachse dar, bei welcher ein vergleichsweise großzügig-dimensionierter Straßenraum planungskonzeptionell berücksichtigt wurde (Flächenpotential u.a. zur Schaffung einer erhöhten Aufenthaltsqualität). Nicht zuletzt ergibt sich hierdurch i.V.m. den konsequent von den Verkehrsflächen abgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen sowie der planungskonzeptionellen Stärkung und weitreichenden „Offenhaltung" der räumlich-straßenraumwirksamen

Vorgartenbereiche auch eine deutliche räumlich-ordnende Wirkung bzw. städtebaulich-geordnete Grundstruktur im Baugebiet, wodurch sich die Möglichkeit eröffnet, dass auf den Baugrundstücken grundsätzlich auch eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte / Nutzungsintensität sowie Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit gesamtgebietsverträglich zugelassen werden kann.

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. hierzu Kap. 1. „Anlass und Planungsziel") werden im Wesentlichen folgende Punkte im Rahmen der Planungskonzeption festgesetzt:

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

A) Aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, unterteilt in 2 Baugebietsteilflächen „WA-1" und „WA-2". Mit dieser Unterteilung in zwei Baugebietsteilflächen wird – in Beachtung der Bestandsverhältnisse bzgl. der Lage des Vorhabengebietes am Ortsrand – den zu berücksichtigenden Belangen / Erfordernissen für die Schaffung einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption vorrangig bzgl. der Festsetzungen des (unterschiedlichen) Maßes der baulichen Nutzung und der Regelung der jeweils zulässigen Intensität der Wohnnutzungen in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise Rechnung getragen.

B) Im Hinblick auf den aktuellen planungsrechtlichen Sachstand für Planaufstellungsverfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB können Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO nur dann über § 13b BauGB entwickelt werden, wenn sichergestellt ist, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes", „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", „Anlagen für Verwaltungen", „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig sind. Im Wesentlichen erfolgt dies, um zum einen dem auf die Förderung des Wohnungsbaus gerichteten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hinblick auf den Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-Richtlinie Rechnung zu tragen. Zum anderen soll ein bzgl. dieser Nutzungen grundsätzlich zu erwartendes, erhöhtes Beeinträchtigungs- / Konfliktpotential gegenüber der mit dem Planvorhaben insb. geförderten Wohnnutzung bzw. -bebauung vermieden werden (u.a. erhöhter Fahrzeugverkehr, Gebiets-Beunruhigung z.B. i.V.m. Lärm, unverträgliche bauliche Strukturen, etc.). Dies wurde unter § 2.3 der textlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften" gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet (PG) aufgrund der planungskonzeptionellen, in erster Linie auf die Umsetzung von dringend benötigtem Wohnraum ausgerichteten Haupt-Zielsetzung des Baugebietes (vgl. hierzu u.a. Kapitel 1. der Begründung) als nicht gebietsverträglich bewertet und deshalb ausgeschlossen. Gerade auch bei dieser Nutzung ist von einem damit verbundenen bzw. zu erwartenden erhöhten Beeinträchtigungs- / Konfliktpotential auszugehen (insbesondere durch ggf. erhöhten Andienungs- bzw. Gäste- / Kundenverkehr sowie Gebiets-Beunruhigung z.B. durch Lärm, etc.).

Zusammenfassend ist allerdings festzuhalten, dass vorliegend der Gebietscharakter bzw. die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO (das gegenständlich insbesondere auf die Förderung der Schaffung von Wohnraum abzielt) trotz des Ausschlusses dieser Nutzungen dennoch erhalten bleibt. Aufgrund der übrigen zulässigen Nutzungen des Nutzungskataloges gem. § 4 BauNVO ist grundsätzlich unverändert eine deutliche Abgrenzung / Unterscheidung zum Reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO weiterhin gegeben.

C) Des Weiteren ist eine Errichtung von Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk als fernmeldetechnische Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (und i.S. von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) im PG allgemein unzulässig. Dies erfolgt insbesondere aus Gründen der Erhaltung des Gebietscharakters sowie im Hinblick auf den vorbeugenden Immissionsschutz und zur nachhaltigen Sicherstellung des Wohnfriedens. Darüber hinaus wird eine Erfordernis für eine diesbezügliche allgemeine Zulässigkeit im PG insbesondere allein schon aufgrund der Flächengröße und räumlichen Lage des Vorhabengebietes gegenüber dem bestehenden Siedlungsgefüge nicht

gesehen. Zudem ist festzuhalten, dass im näheren Gebietsumgriff – nur etwa 100 m südlich / südwestlich der Plangebietsflächen – entsprechende, hierfür deutlich besser geeignete gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorhanden sind, in denen eine allgemeine Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen für die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen gegeben ist.
Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass durch die getroffene Festsetzung im Hinblick v.a. auf die Lage des PG gegenüber dem Siedlungsgefüge / -bestand sowie auch bzgl. der Bestandssituation des bereits bestehenden Mobilfunkanlagen-Systems die Verpflichtung des Grundgesetzes zu einer flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde (gem. Art. 87 f. Abs. 1 GG) nicht berührt ist.

D) Abschließend wird als wesentlicher weiterer Eckpunkt bzgl. der zulässigen baulichen Nutzung im Hinblick auf die Sicherstellung v.a. auch einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität des Gebietes bzw. der Baugebiets-Teilflächen eine differenzierte Regelung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude unterschieden nach den Baugebiets-Teilflächen (WA-1" bzw. „WA-2") sowie auch den darin zulässigen Hausformen festgelegt. Hierbei ist anzumerken, dass die entsprechenden Festsetzungsinhalte durch den Gemeinderat, nach diesbezüglich besonders ausführlichen Erörterungen, auf Grundlage v.a. der Bewertung der Bestandsverhältnisse sowie gerade auch in Berücksichtigung diesbezüglich vergleichbarer Erfahrungswerte im Rahmen der Umsetzung von in jüngerer Zeit entwickelten Baugebieten / Bauvorhaben getroffen wurden.

So wird festgelegt, dass die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude für Einzelhäuser im gesamten PG auf maximal 2 WE begrenzt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) für eine in der Baugebietsteilfläche „WA-2" alternativ ebenfalls zulässige Doppelhausbebauung beträgt pro Doppelhaushälfte (Gebäude(teil) eines Doppelhauses) 1 WE bei einer Grundstücksgröße bis 500 m² sowie 2 WE bei einer Grundstücksgröße über 500 m². Insgesamt wird damit erreicht, dass die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude / Doppelhaushälfte in Berücksichtigung der zur Umsetzung vorgesehenen bzw. in der Planzeichnung entsprechend eingetragenen Grundstücke mit Flächengrößen von ca. 590 m² bis ca. 870 m², bezogen auf die beiden unterschiedlichen Hausformen, in einem insgesamt weitreichend ausgewogenen Verhältnis zueinander festgelegt werden, was gerade auch mit Blick auf die sich letztlich ergebenden Nutzungsintensitäten der Baugebietsteilflächen von Bedeutung ist.

Zusammenfassend soll mit diesen Regelungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Gesamt-Plangebiet in erster Linie (nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Sicherstellung einer nachhaltig-zukunftsträchtigen, „generationenübergreifenden" Nutzungs-Situation) neben einer Hauptwohnung auch die Möglichkeit für die Umsetzung einer untergeordneten Einliegerwohnung zugelassen werden. Zielsetzung ist es gerade auch auf Grundlage des weiterhin festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und insbesondere i.V.m. der max. zulässigen Grundfläche der Haupt- / Wohngebäude (s. nachfolgendes Unterkapitel) eine situativ-verträgliche, familiengerechte Bebauung zu schaffen.
Abschließend tragen die Regelungen vorliegend auch wesentlich zur Sicherstellung einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität im Gesamt-Gebiet bei.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die gem. § 19 Abs. 1 & 2 BauNVO gesamte Über- und Unterbauung bestimmt. Zum anderen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Werte für die Wandhöhen (WH) als Höchstmaß sowie für die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse maßgebend.

A) Im Hinblick auf die Konzeption der vorgeschlagenen, zur Umsetzung kommenden Baugrundstücke in den beiden Baugebietsteilflächen sowie die gewünschte Schaffung einer grundsätzlich möglichst flexibel und zweckmäßig verwertbaren baulichen Realisierungsmöglichkeit wurde die Grundflächenzahl (GRZ)

auf einen Wert von 0,35 für die Teilfläche „WA-1“ (mit einer nur zulässigen Einzelhausbebauung) sowie auf einen Wert von 0,4 für das Teilgebiet „WA-2“ (mit einer zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung) festgesetzt. Die festgelegten Werte für die Grundflächenzahl bewegen sich damit an der Obergrenze der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 17 BauNVO. Darüber hinaus ist die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig bzw. eine Überschreitungsmöglichkeit der vorgenannten GRZ von 50 % für z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten / -wegungen und Flächen für sonst. Nebengebäude / -anlagen, etc. gegeben.

Ferner werden in der Baugebietsteilfläche „WA-2“ die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) hinzugerechnet. Dies erfolgt bzgl. der betreffenden beiden südlichen Grundstücke mit Bez. / Nrn. 9 & 10 in erster Linie zur planungsrechtlichen Sicherstellung der Möglichkeit für eine zielführende bauliche Verwertbarkeit insb. auch i.V.m. einer Doppelhausbebauung (vor dem Hintergrund der ansonsten rechnerisch nur anzusetzenden, flächenmäßig zu geringen Bauland-Flächen).

Im Ergebnis darf damit eine Flächenüberbauung von insgesamt max. 52,5 % der Bauland-Fläche im „WA-1“ bzw. ohne Einbeziehung / -berechnung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" erfolgen. Im Bereich der Teilgebietsflächen „WA-2“, im Inneren des Baugebietes, beträgt die zulässige Flächenüberbauung max. 60 %, welche i. E. im Gegensatz zum „WA-1“ auf Grundlage der gesamten Baugrundstücks-Flächengrößen ermittelt wird.
Aus gesamtplanerischer Sicht sind diese hierdurch i E. zustande kommenden, höheren Werte im Bereich der Teilflächen „WA-2“ zum einen v.a. aufgrund des benötigten Umfangs für die Flächenüberbauungen i.V.m. einer zielführenden Umsetzungsmöglichkeit der in diesem Bereich zusätzlich zulässigen Doppelhausbebauung grundsätzlich erforderlich. Zum anderen wird damit aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht die gewünschte, generell zu berücksichtigende Zielsetzung einer gebietsbezogenen Staffelung / Abnahme der baulichen Intensität des (künftigen) Siedlungsgefüges zum Ortsrand hin bzw. gegenüber der angrenzenden freien Landschaft erreicht.

B) Ergänzend hierzu wurden in Bezug auf die Haupt- / Wohngebäude für eine gesamtgebietsverträgliche, sich gut / stimmig in die Umgebung bzw. in die örtliche Bestandssituation einfügende Bebauung, auf Grundlage insb. der örtlich-situativen Gegebenheiten sowie der Berücksichtigung diesbezüglich vergleichbarer Erfahrungswerte im Rahmen der Umsetzung von in jüngerer Zeit entwickelten Baugebieten / Bauvorhaben, entsprechende Regelungen für die max. zulässige Gebäude-Grundfläche (Höchstmaß der Baukörper-Grundfläche) für Einzel- und Doppelhäuser getroffen.
So sind im gesamten Plangebiet für Einzelhäuser eine max. zulässige Grundfläche (Höchstmaß der gesamten Baukörper-Grundfläche, gemessen an den Außenwänden) von 150 m² sowie für Doppelhaushälften (Gebäude(teil) eines Doppelhauses) in der Baugebietsteilfläche „WA-2“ von max. 90 m² allgemein zulässig. Abweichend davon ist bei Grundstücksgrößen über 500 m² eine Überschreitung der Gebäude-Grundfläche für Doppelhaushälften bis zu max. 100 m² zulässig.

In diesem Zusammenhang sind aus gesamtplanerischer Sicht mit Blick auf eine grundsätzlich weitreichend verträgliche Planungskonzeption, neben den Gebäudehöhen / -höhenlagen und Flächengrößen bzw. der räumlichen Abfolge der Baugrundstücke im PG, natürlich insbesondere auch die gestalterischen Festsetzungen für das Höchstmaß der zulässigen Gebäudebreiten (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) in allen Baugebietsteilflächen sowie auch die aufgrund der möglichen Doppelhausbebauung max. zulässigen Gebäudelängen (längere Gebäudeseite / Traufseite) in den Baugebietsteilflächen „WA-2“ von Bedeutung. Diesbezüglich wird weiterführend auf die entsprechenden Inhalte der nachfolgenden Unterkapitel und insbesondere 5.1.5 „Gestaltung baulicher Anlagen“ verwiesen.

C) Weiterhin erfolgt im planerischen Gesamtkontext (insbesondere auch zusammen mit der Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzungen der Zulässigkeiten bzgl. der Wohneinheiten (WE; s. vorhergehendes Kapitel 5.1.1, Unterpunkt D)) für eine ortsplanerisch-städtebaulich zielführende Regelung der Nutzungsintensität bzw. baulichen Dichte in den Baugebietsteilflächen sowohl die Festsetzung der

allgemeinen Zulässigkeit von max. II Vollgeschossen im gesamten PG als auch die Festlegung, dass die Mindestgrundstücksgröße im Vorhabengebiet 500 m² pro Einzelhaus und mind. 275 m² pro Doppelhaushälfte (Gebäude(teil) eines Doppelhauses) betragen muss. Bzgl. der Zulässigkeit der Hausformen wird auf das nachfolgende Unterkapitel 5.1.3, Unterpunkt C) inhaltlich verwiesen.

Mit diesen Festsetzungen und darunter insbesondere den betreffenden Regelungen bzgl. der Mindestgrundstücksgrößen erfolgt die Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Bebauung / Bebauungsdichte. Damit wird in Berücksichtigung v.a. auch der Bestandssituation und Lage gegenüber dem Siedlungsgefüge ein grundsätzlich ländlich geprägtes Ortsbild im PG gefördert sowie eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes erreicht (v.a. auch im Hinblick auf die Vermeidung einer ggf. zu kleinteiligen sowie eine zu hohe Nutzungsintensität / bauliche Dichte aufweisende, gebietsunverträgliche Bebauung (mit ggf. einer Vielzahl einzelner kleinerer Grundstücksabmarkungen).

D) Für die zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper, welche sich i. E. aus den Festsetzungseckpunkten zu den Wand- / Firsthöhen, den Dachneigungen und zu den Höhenlagen ergibt, gelten nachfolgende Regelungen, die im gegenständlichen Planungsfall als situativ geeignet und gesamtgebietsverträglich für eine sich gut / stimmig in die Umgebung bzw. in die örtliche Bestandssituation einfügende Bebauung angesehen werden. Diese wurden u.a. auf Grundlage v.a. der örtlich-situativen Gegebenheiten / räumlichen Bestandsverhältnisse sowie auch der positiven Erfahrungswerte bzw. einer Berücksichtigung bewährter Festsetzungseckpunkte (vorrangig auch in Anlehnung an die „regionaltypische Hauslandschaft") im Rahmen der Umsetzung von in jüngerer Zeit entwickelten Baugebieten / Bauvorhaben im Gemeindegebiet festgelegt.
Insgesamt wird damit eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sichergestellt.

Ausgehend von diesen Überlegungen zur städtebaulichen Konzeption wird die Möglichkeit für eine Umsetzung von zwei Gebäude-Typen insb. mit unterschiedlichen max. Wandhöhen (WH) sowie Wertespannen von Dachneigungen entsprechend festgelegt:

Zum einen ein Gebäude-Typ 1 mit einer Wandhöhe (WH) von max. 5,80 m (als „oberer Höhenbezugspunkt") und einer Dachneigung (DN) mit einer Wertespanne zwischen 20° und 23° sowie
zum anderen ein Gebäude-Typ 2 mit einer Wandhöhe (WH) von max. 5,00 m und einer Dachneigung (DN) mit einer Wertespanne zwischen 28° und 35°.
Auf die nachfolgend plangraphisch eingefügte Unterlage „Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklung (...) wird entsprechend verwiesen.

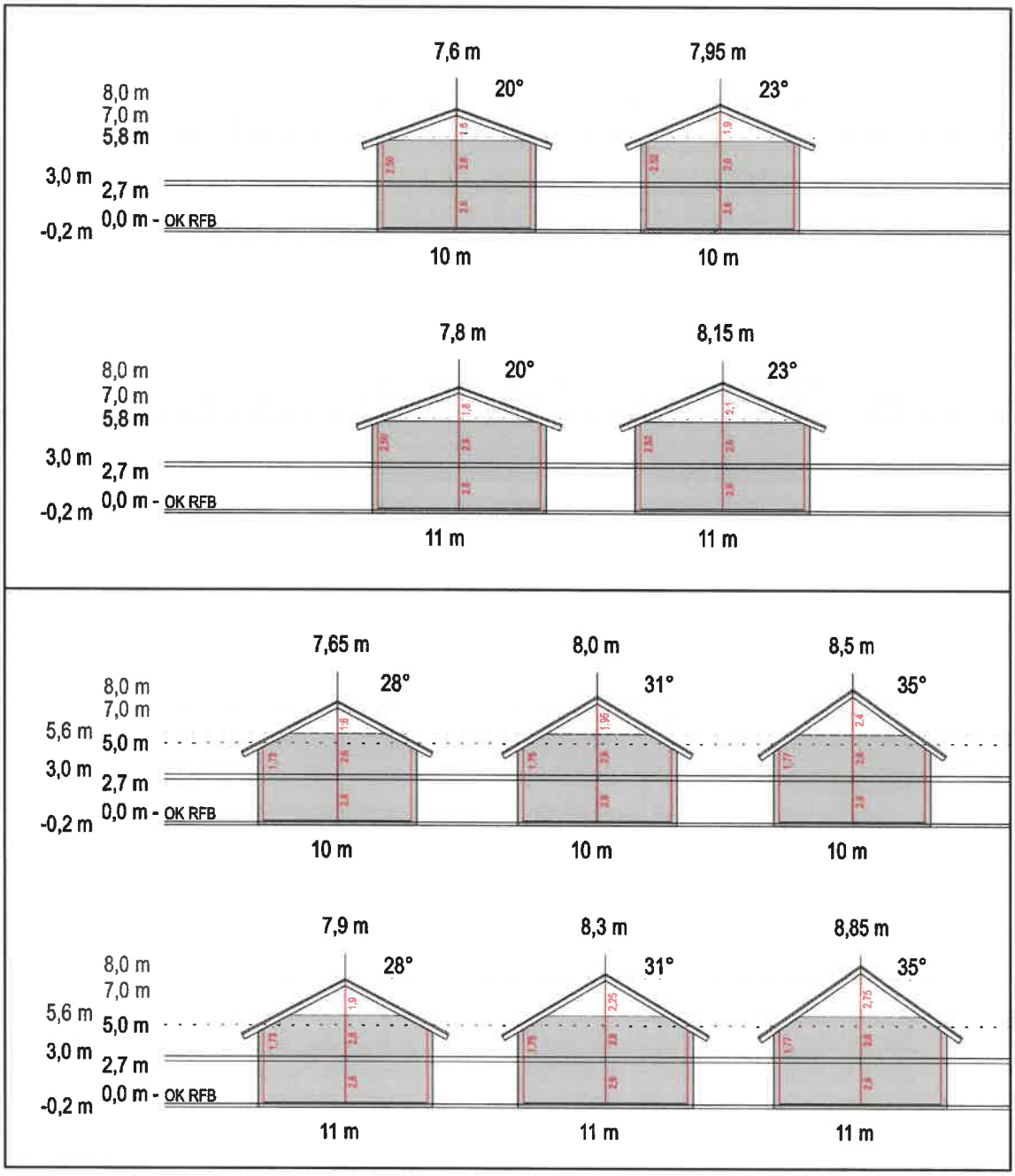
Ergänzend zu diesen Festsetzungen wird für eine abschließende Bestimmtheit der max. zulässigen Höhenentwicklung der Haupt- / Wohngebäude schließlich noch festgelegt, dass die Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) ein Höchstmaß von max. 11 m nicht überschreiten darf (s. nachfolgendes Unterkapitel 5.1.5 zur Gestaltung baulicher Anlagen).

Abschließend ist anzumerken, dass die vorgenannten WH für die gewünschte Ermöglichung einer weitreichend flexiblen baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke (in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen) nicht für Quergiebel (bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten gelten.

Festlegung / Bestimmung der „oberen und unteren Höhenbezugspunkte" der Wandhöhe:
Im Hinblick auf eine abschließende Bestimmtheit der Höhenbezugspunkte werden die vorstehenden WH der Gebäude durch das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG; unterer Bezugspunkt) und der Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand (oberer Bezugspunkt) bestimmt.

Bezüglich der im PG aufgrund der besonderen Untergrundverhältnisse erforderlichen bzw. umzusetzenden / herzustellenden Geländeveränderungen sowie der Integration der Gebäude wird weiterführend auf

die entsprechenden Inhalte unter dem nachfolgenden Kapitel 5.2 „Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption", Unterpunkt E) „Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländeveränderungen (...)" verwiesen.



Gebäude-Typ 1 (oben) sowie Gebäude-Typ 2 (unten):
Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklung FH und Kubatur (Haupt- / Wohngebäude) für eine Gebäudebreite von 10,0 m & 11,0 m, bei Ausschöpfung max. WH von 5,80 m (Gebäude-Typ 1) und 5,00 m (Gebäude-Typ 2) sowie Dachneigungen (DN) von 20° & 23° (Typ 1) bzw. 28°, 31° und 35° (Typ 2).

E) Höhenlage der Gebäude

Zur Sicherstellung der Umsetzung einer gesamtkonzeptionell zielführenden, auch weitreichend barrierefreien, zukunftsträchtigen Bebauung wird das Maß für die max. zulässigen Höhenlagen der Gebäude konsequent in Bezug auf die verkehrstechnische Erschließung festgesetzt. Dabei erfolgt vorliegend für eine abschließende planungsrechtliche Bestimmtheit eine Festsetzung der entsprechenden Höhenlagen der Rohfußboden-Oberkanten des Erdgeschosses (OK RFB EG) der Gebäude in m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull).

Aus planungskonzeptioneller Sicht wurde hierfür gesondert für jedes Baugrundstück (auf die

eingetragene Nummerierung der festgelegten bzw. vorgeschlagenen Baugrundstücke 1 bis 13 in der Planzeichnung wird hingewiesen), an einem bzgl. der topographischen Bedingungen sowie des Grundstückszuschnittes geeigneten Bezugspunkt der angrenzenden bestehenden (entlang der „Bahnhofstraße") oder geplanten Fahrbahnkanten der Erschließungsstraßen, eine entsprechende Höhe als „Ausgangswert" ermittelt. Davon ausgehend erfolgte in Abstimmung mit dem das Planvorhaben begleitenden Tiefbau-Ingenieurbüro die Festsetzung eines gesamtplanerisch-zielführenden Minimal- und Maximalwertes für die Höhenlage der OK RFB EG des Gebäudes für das jeweilige Grundstück, jeweils mit einer Wertspanne von 0,20 m, um eine gewisse diesbezügliche Flexibilität gerade auch hinsichtlich der topographischen Situation zu ermöglichen.
Auf die Inhalte des zugehörigen Übersichtsplans zur Konzeption der Höhenfestlegungen der OK RFB EG in m ü.NN mit Eintragung des Bestands-Höhenaufmaßes (Stand September 2021) sowie der Entwurfsplanung / Straßenplanung (Stand November 2021) zur Baugebiet-Erschließung (Ingenieur-Büro Wipfler-PLAN, 87616 Marktoberdorf), der den Planunterlagen als Anlage 1 zur Begründung beigelegt ist, wird weiterführend verwiesen.

Darüber hinaus sind für eine weitreichende Sicherstellung der grundsätzlichen Funktionalität dieser Höhenlagen-Konzeption auch für den Fall einer ggf. erfolgenden grundstücksübergreifenden Doppelhausbebauung zusätzlich entsprechende gesamtplanerisch-zielführende Minimal- und Maximalwerte festgesetzt. Diese weisen entsprechend den Erfordernissen eine noch etwas flexiblere Wertespanne von jeweils 0,30 m auf (s. Ziffer 3.6.1 der textlichen Festsetzungen). Dabei wird insb. zur Vermeidung von möglichen, aus gesamtplanerischer Sicht unerwünschten, gestalterisch unverträglichen Versprüngen / Absätzen, etc. der (gemeinsamen) Gebäudefassade ergänzend hierzu festgelegt, dass für die OK RFB EG beider Doppelhaushälften ein und derselbe bzw. der identische Wert in m ü.NN einzuhalten ist.

Weiterhin wurde im Zusammenhang mit dieser Konzeption zur Festlegung der Gebäude-Höhenlagen im Hinblick auf eine weitreichend zielführende Funktionalität der Planung zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass den topographischen (kleinräumlichen) Gegebenheiten geschuldete, nachweislich erforderliche Überschreitungen auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden können.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegenden Unterlagen Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind. Dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

A) Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Führung der Baugrenzen wurde zur gesamtplanerisch gewünschten Sicherstellung einer wirksamen / wahrnehmbaren räumlichen Grundordnung bzw. einer räumlich einheitlich geordnet und in der Gesamtheit zusammengehörend wirkenden Abfolge der Bebauung generell in einer konsequenten Ausrichtung und engen Orientierung am Verlauf der Verkehrsflächen vorgenommen.
Darüber hinaus ist entlang der „Bahnhofstraße" die Berücksichtigung der Belange / Erfordernisse in Bezug auf die Anbauverbots-Situation i.V.m. der Kr WM 23 entsprechend den Abstimmungsergebnissen mit Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau maßgebend. Bezgl. des hierfür erforderlichen bzw. entsprechend festzulegenden Abstandes von durchgehend 12,0 m der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen zu den Fahrbahn-Außenkanten der „Bahnhofstraße" wird insbesondere auf die Ausführungen unter der Ziffer 6. der textlichen Hinweise weiterführend verwiesen.

Übergeordnete, generelle Zielsetzung im Gesamtplan-Gebiet ist es in Berücksichtigung einer situativ-verträglichen, möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke einen grundsätzlich abwechslungsreich-identitätsstiftenden Baugebiets-Charakter mit einem v.a. auch möglichst großen (Flächen)Potential für eine hohe Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen sowie gleichzeitig auch eine qualitätsvolle, möglichst großzügig wirkende räumliche Situation auf

den Baugrundstücken selbst sicherzustellen.

Entsprechend wurden entlang der neu geplanten, zentralen Erschließungsachse - in Berücksichtigung der Gesamt-Situation und v.a. auch bzgl. der räumlichen Lage und Zuschnitte (Breite, Raumtiefe, etc.) der (künftigen) Grundstücke - ein Abstand der Baugrenzen gegenüber den Öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel von durchgehend mind. 3 m bzw. 5 m südlich und westlich entlang des Straßenraumes sowie durchgehend 8 m nördlich und östlich entlang der Straßenbegrenzungslinien vorgesehen.

Des Weiteren sind die Baufelder aufgrund der gesamtkonzeptionell gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen insgesamt zumeist nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt. Gesamtplanerische Zielsetzung ist in diesem Zusammenhang - ausgehend vom Straßenraum entlang der „Bahnhofstraße" als maßgebende „räumliche Bezugs-Struktur" - in erster Linie die Schaffung einer übergeordnet räumlich-wirksamen Grundgliederung des Baugebietes in insgesamt 3, quasi nord-süd-gerichtete Bauzeilen. Hierfür werden die Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen der einzelnen Bauzeilen zwischenliegend - abgesehen im Bereich der geplanten, deutlich größer aufgeweiteten Straßenraum-Situationen - mit einem Abstand von mind. 8 bis 10 m Breite zueinander festgesetzt (gewünschte Zielsetzung der jeweiligen Wirkung / Wahrnehmbarkeit einer städtebaulich-räumlichen Zäsur).

Zusammen mit der Festsetzung der Firstrichtungen bzw. Ausrichtung der Hauptgebäudekörper wird insgesamt eine abwechslungsreich-bewegt aber dennoch einheitlich-geordnet wirkende Anordnung / Abfolge der Hauptgebäude erreicht (dem Straßenraum folgend, mit dem Ziel der Vermeidung einer allzu „statischen" / „strikt-geometrischen" Ausrichtung der Baukörper).

Im Ergebnis erfolgt i.V.m. dieser „Raumkonzeption" der Überbaubaren Grundstücksflächen, neben einer gesamtkonzeptionell-zielführenden bauleitplanerischen Lenkung der Hauptgebäudesituierung, vorrangig auch die Sicherung von räumlich-wirksamen, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung (vorwiegend entlang der Straßenräume / Verkehrsflächen sowie insbesondere auch entlang der privaten Grundstücksgrenzen).

B) Abstandsflächen

Im PG gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Ingenried vom 20.01.2021", in Kraft getreten am 01.02.2021. Im Übrigen finden die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 Anwendung. Diese Regelungen stellen eine bedeutende Grundlage für die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude dar und dienen letztlich auch der grundsätzlichen Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes. Weiterführend wird generell darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.

Von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind im gegenständlichen Planungsfall aufgrund der erforderlichen bzw. festgelegten, teils großflächigen Geländeanhebungen (um bereichsweise bis zu ca.1,0 bis 1,5 m) für eine zielführende, grundsätzlich funktionierende Gesamtplanungskonzeption allerdings 2 grundlegende Abweichungen erforderlich:

- Zum einen ist abweichend von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO die herzustellende Mindest-Geländehöhe gem. § 10.1 der textlichen Festsetzungen, bezogen auf die jeweils einzelnen, nummerierten Baugrundstücke selbst (Bezeichnungen / Nrn. 1-13 der Baugrundstücke in der Planzeichnung), maßgebend für die (als unterer Bezugspunkt) anzusetzende „Geländeoberfläche" gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 der BayBO.
- Zum anderen ist die Errichtung von Grenzgaragen mit den max. festgesetzten Wandhöhen (WH) und den max. zulässigen Höhenlagen gem. § 5.4 i.V.m. § 5.4.1 der textlichen Festsetzungen allgemein zulässig und besitzt aufgrund dessen vorliegend einen Vorrang vor der bauordnungsrechtlich zulässigen „mittleren Wandhöhe bis zu 3 m" gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

Weiterführende Hinweise i.V.m. den Abstandsflächen:

Aufgrund der gegebenen gesamtplanerischen Erfordernisse (v.a. Topographie, Untergrundsituation, Höhenlage Entsorgungsanlagen, etc.) und den entsprechend durchzuführenden (flächigen)

Geländeanhebungen / -auffüllungen gem. §§ 10.1 und 10.1.1 auf den jeweiligen Einzelgrundstücken im gesamten Plangebiet, ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Höhenlagen OK RFB EG und max. zulässige Wandhöhen) insb. bei grenznahen baulichen Anlagen bzw. v.a. auch im Fall von Grenzgaragen gegenüber der BayBO höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (WH). Entsprechend ist eine abweichende Regelung der vorliegend planungsrechtlich festgesetzten Wandhöhen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 der BayBO erforderlich.
Im Bebauungsplan werden die Höhenlagen und max. zulässigen WH der baulichen Anlagen für den Erhalt einer zielführenden gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption i. E. mit einem entsprechenden Maß festgesetzt (bzw. sind entsprechend festzusetzen!), das sich deshalb nicht auf die natürliche Geländeoberfläche bezieht, sondern aufgrund der durchzuführenden Aufschüttungen für die Errichtung der baulichen Anlagen, in Bezug zur künftig erforderlichen Höhenlage der verkehrstechnischen Erschließungsanlagen als maßgebliche Höhenbezugs-Situation festgelegt wird.

C) Bauweise und Hausformen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Mit Festsetzung der „offenen Bauweise" sowie den entsprechenden Hausformen wird im Gesamtplangebiet die Umsetzung einer in den Grundstücken grundsätzlich „freistehenden" Bebauung mit der Zielsetzung der Förderung eines weitreichend ländlich geprägten Ortsbildes sowie einer Fortführung / gesamtplanerisch zielführenden Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sichergestellt.
Im Hinblick auf die Bestandsverhältnisse / Erfordernisse sowie die sich aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht i.V.m. der Umsetzung der Planungskonzeption bzgl. einer gesamtgebietsverträglichen baulichen Entwicklung ergebenden Bebauungs-Möglichkeiten sind dabei im Bereich der Baugebietsteilflächen „WA-2" Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Berücksichtigung Möglichkeit für eine potentiell dichtere / flächensparende Bebauung, „innenliegend" im Gesamtbaugebiet). Im Bereich der Baugebietsteilflächen „WA-1" sind dagegen nur Einzelhäuser zulässig. Hier soll die zielführende Umsetzung einer grundsätzlich +/- „aufgelockert" wirkenden Bebauung erfolgen, mit Zielsetzung einer gebietsbezogenen Staffelung / Abnahme der baulichen Intensität des (künftigen) Siedlungsgefüges zum Ortsrand hin bzw. gegenüber der angrenzenden freien Landschaft.

5.1.4 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

A) Garagen und Stellplätze (sowohl überdacht (Carports) als auch „offen" bzw. nicht überdacht) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den ausgewiesenen Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen" mit entsprechender Zweckbestimmung errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
Grundsätzliche Zielsetzung ist dabei mit Blick auf die Führung der entsprechenden Umgrenzungslinien (in konsequenter Ergänzung der Konzeption / Ziele der Überbaubaren Grundstücksflächen) zum einen generell eine situativ-verträgliche, möglichst weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Einzel-Grundstücke zu ermöglichen. Zum anderen soll hierdurch insb. auch eine Sicherstellung der Raumsituationen bzw. (Flächen)Potentiale für eine möglichst hohe Grund- / Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie auch die Schaffung einer möglichst großzügig wirkenden, grundstücksübergreifenden räumlichen Situation auf den Baugrundstücken selbst erfolgen. Abschließend wird damit grundsätzlich auch eine Sicherung der Flächen-Potentiale für die Möglichkeit zur Umsetzung von räumlich-wirksamen, grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung bewerkstelligt.

In diesem Zusammenhang sowie im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit und eine abschließende Bestimmtheit der Planung bzgl. der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf Privatgrund wurde ergänzend hierzu die abweichende Festsetzung getroffen, dass „offene" bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen im gesamten Bereich des Baulandes (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) zulässig sind.

Fazit: Aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht sollen mit der Regelung / differenziert festgelegten Führung der entsprechenden Umgrenzungslinien gem. Ziffer 15.3. der Planzeichenverordnung (PlanZV), neben dem Erhalt einer nachhaltig wirksamen, baulichen Gründordnung und Plangebiets-Struktur insbesondere auch die Flächenbereiche vor der Bauflucht der Hauptgebäude entlang der Verkehrs-Räume für die Möglichkeit zur Ausbildung eines möglichst qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zwischen den Baugrundstücksflächen und den öffentlichen Räumen vor raumwirksamen baulichen Nebenanlagen etc. freigehalten werden. Im Sinne einer weitreichend verträglichen Gesamtplanungssituation soll damit (in Berücksichtigung der nachbarlichen Belange / Interessen der Baugebietsbewohner) vorrangig auch die Sicherstellung einer dauerhaften räumlichen Wahrnehmbarkeit von möglichst großzügigen und durchgehenden, räumlich-wirksamen Freiraumsituationen sowohl im öffentlichen Raum als auch in den Flächenbereichen zwischen den Baugrundstücken selbst erreicht werden (gerade auch bei den ost-west-ausgerichteten Baugrundstücken die südlichen „Qualitäts-Bereiche" der Grundstücke betreffend).

B) Abweichend von den vorstehenden Festsetzungsinhalten werden im Hinblick auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen sowie die grundsätzlich gewünschte weitreichende Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der geplanten Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland als verträglich bewertet, sofern diese nicht im Vorgartenbereich situiert werden. Dieser wird vorliegend aus gesamtplanerisch-konzeptioneller Sicht zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen i.V.m. den Straßenraumsituationen sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Bereich mit einem Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie definiert. Innerhalb dieses Vorgartenbereiches sind weiterhin die festgesetzten Einfriedungen gem. §§ 7.1 i.V.m. 7.2 der textlichen Festsetzungen sowie die Errichtung von nachweislich erforderlichen Stützmauern auf bzw. entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrten zu Garagen/Grenzgaragen gem. §§ 7.3.1 ausnahmsweise zulässig.

Des Weiteren wird im Hinblick auf die aktuell vorliegenden, einschlägigen Erfahrungswerte auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft im Rahmen von vergleichbar strukturierten Baugebiets-Situationen zur Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen bzw. zur Vermeidung von potentiellen Konfliktsituationen die Festsetzung getroffen, dass Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen bzw. Sichtschutzzäune, welche die max. zulässige Höhe von Einfriedungen von 1,20 m übersteigen, einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Grenzen privater Nachbargrundstücke aufweisen müssen. Die Anlage von Heckenstrukturen ist davon allerdings ausgenommen. Jedoch hat dabei unverändert bzw. übergeordnet die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) zu erfolgen. Auch ist davon abweichend i.V.m. einer Doppelhausbebauung die entsprechend erforderliche Errichtung eines Sichtschutzzaunes bzw. einer Terrassentrennwand mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe (der Außenwand vorgelagert) von bis zu 4,0 m auf der Grenze zwischen den Doppelhaushälften einmalig zulässig.

C) Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen bzw. -gebäuden darf für eine aus gesamtplanerischer Sicht v.a. auch bezogen auf die Höhenentwicklung und Kubatur der Gebäude stimmige Planungskonzeption traufseitig max. 3,0 m betragen. Die Firsthöhe (FH) ist bei Ausführung mit einer Dachneigung (DN) zwischen 20°-23° (bzw. auf Grundstücken mit einem Hauptgebäude des Gebäude-Typs 1) mit einer Höhe von max. 5,00 m sowie bei Ausführung mit einer DN zwischen 28°-35° (auf Grundstücken mit einem Hauptgebäude des Gebäude-Typs 2) mit einer Höhe von max. 5,50 m festgesetzt.

Bezugshöhen stellen für die WH die Oberkanten (OK) Rohfußboden (RFB) EG und der Dachhaut an der Traufe i.S.d. senkrechten Verlängerung der Außenwand sowie für die FH die Oberkanten RFB EG und der Dachhaut senkrecht gemessen am First dar. Bei einer max. „Ausschöpfung des Baurechtes" auf Grundlage dieser Festsetzungen ist demzufolge die Errichtung von Baukörpern mit folgenden Breiten beispielsweise möglich: ca. 11,0 m bei einer DN von 20°, ca. 9,5 m bei einer DN von 23°, ca. 9,6 m bei einer DN von 28° und ca. 7,1 m bei einer DN von 35°.

Dabei ist im Hinblick auf eine gesamtgebietsverträgliche bzw. in Bezug auf die Höhenlagen aufeinander

abgestimmte Bebauung zu beachten, dass bezüglich der zulässigen Höhenlagen der OK RFB EG die jeweiligen Wertespannen für die Mindesthöhenlagen sowie die max. Höhenlagen gem. § 3.6 gelten (entsprechend sind tiefer oder auch höher gelegene OK RFB EG als diejenige des Hauptgebäudes möglich / zulässig). Zusätzlich darf hinsichtlich einer zielführend-funktionalen Planungskonzeption bei Garagen (einschließlich Grenzgaragen) die max. Höhenlage des Hauptgebäudes um weitere max. 0,15 m überschritten werden. In diesem Zusammenhang wird bzgl. der Funktionalität von Grundstückserschließungen aus fachlicher Sicht generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen, dass Zufahrten mit einer Neigung (Steigung / Gefälle) von max. 5 % ausgeführt werden sollten.

Generell wird darauf hingewiesen, dass aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) möglichst einheitlich zu gestalten sind. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

D) Abschließend erfolgt die Festsetzung, dass vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur Einhaltung der erforderlichen Flächen für die Aufstellfläche bzw. den notwendigen Stauraum (insbesondere zur Vermeidung von Gefahrensituationen im Zufahrtsbereich zum öffentlichen Raum durch potentiell hineinragende Fahrzeugteile bzw. auch zur generellen Entlastung der Straßenräume und Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs) einen Abstand von mind. 5,50 m zum öffentlichen Straßenraum (in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie) aufweisen müssen.

Im Wesentlichen aus denselben Gründen wurde die Regelung getroffen, dass auch Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche) vor Garagen und Stellplätzen auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren generell freizuhalten sind (s. § 7.4 der textlichen Festsetzungen).

Des Weiteren ist im Hinblick auf die Anlage von Stellplätzen festgesetzt, dass Garagenstellplätze, die nicht höhengleich mit der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Zufahrt ausgeführt sind (Doppel-Parksysteme wie z.B. Duplex-Garagenstellplätze, etc.), nicht auf die Richtzahl für den Stellplatzbedarf / -nachweis angerechnet werden können.

Generell wird auf die Beachtung bzw. Anwendung der gemeindlichen „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Ingenried" inkl. der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
Allerdings gilt abweichend davon für das vorliegende PG im Hinblick v.a. auf die gegenständlich zulässige Baugebietsstruktur / -dichte und straßenräumlichen Situationen sowie auch aufgrund der Erfahrungswerte i.V.m. den in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebieten und Bauvorhaben die gesondert getroffene bzw. situativ-bedarfsgerecht auf das PG abgestellte Festsetzung, dass pro Wohneinheit (WE) generell 2 Stellplätze nachzuweisen sind.

5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen Regelungen im Rahmen der Baugestaltung (bzw. der Örtlichen Bauvorschriften) erfolgen vorliegend im Wesentlichen sowohl aufgrund von Zielsetzung der Planung sowie von Lage / Standort im gesamtplanerischen Kontext als auch in Orientierung an einer grundsätzlichen diesbezüglichen „Festsetzungs-Kontinuität" im Gemeindegebiet aus den Grundzügen der Festlegungen (insg. bewährter „Zulässigkeits-Maßstab") der in den letzten Jahren realisierten Baugebietsentwicklungen bzw. Bauvorhaben.
Zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen bzw. sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügenden Bebauung (Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes), wurden v.a. gesonderte Festsetzungen zur Gebäudekubatur (inkl. Anbauten bzw. Längs- und Querbauten), sowie zur räumlichen Ausrichtung / Stellung der Baukörper, zu Dachaufbauten, -überständen und -formen (mit Wertespannen für zulässige Dachneigungen) sowie auch zur Oberflächengestaltung an Fassade und Dachflächen getroffen. Grundsätzliches Bestreben ist dabei in Berücksichtigung der vorherrschenden Gegebenheiten, situativen Erfordernisse, etc. des PG die Regelungen auf ein gestalterisch erforderliches Mindestmaß festzulegen, um den Bauwerbern einen weitreichenden bzw. weitestmöglichen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Die Festlegung der Stellung der Hauptbaukörper (Firstrichtungen) trägt, in Berücksichtigung insb. der städtebaulichen Lage des PG, der Wahrung sowie Ausbildung einer ortsplanerisch qualitätsvollen Grundordnung bzw. siedlungsstrukturellen Fortentwicklung der Bebauung mit einem gewünschten hohen Maß an Identifikationspotential und v.a. auch eines insgesamt „stimmigen" baulichen Gesamt-Erscheinungsbildes im Bereich sowie Umfeld des Vorhabengebietes Rechnung. Vorliegend wurde dies grundsätzlich ausgerichtet an der bestehenden und geplanten Führung der Erschließungsstraßen / -räume sowie der diesbezüglich differenziert getroffenen Situierung der einzelnen Grundstücksgrenzen vorgenommen.
Ergänzend hierzu wurde im Hinblick auf eine zielführende, situativ-bedarfsgerechte und funktionsfähige Planungskonzeption festgelegt, dass bei den in der Baugebietsteilfäche „WA-2" zulässigen Doppelhäusern, die über die im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen (s. gesonderte Nummerierung der Grundstücke) hinweg errichtet werden, diejenige Firstrichtung maßgebend ist, die jeweils senkrecht auf die in der Planzeichnung eingetragene (gemeinsame) Grundstücksgrenze gerichtet ist.

Des Weiteren sind im Einzelnen *insbesondere* folgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:

A) Zur Sicherstellung von gesamtgebietsverträglichen Gebäudekubaturen, die sowohl aufgrund der vorliegenden Flächenverhältnisse im PG sowie der Lage und Standortverhältnisse, etc. als auch im Hinblick auf die Zielsetzung einer Gesamtstruktur mit einem insgesamt grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbild / Charakter nicht zu breitgelagert bzw. „wuchtig" wirken sollen, wurde die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf 11 m beschränkt. Des Weiteren muss das Verhältnis von Breite zu Länge mindestens 1 zu 1,2 betragen. Bei Doppelhäusern gelten beide Doppelhaushälften gemeinsam gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper; der First muss durchgehend und mittig über beide Doppelhaushälften verlaufen.

Zusätzlich ist als Höchstmaß für die Gebäudelänge (längere Gebäudeseite / Traufseite) für die in der Baugebietsteilfläche „WA-2" zulässigen Doppelhäuser ein Wert von max. 18 m zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Bebauung in einem aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Umfang (v.a. hinsichtlich Raumwirksamkeit / Dimensionierung, etc.) festgelegt.

Des Weiteren ist die Errichtung von Grenzgaragen in Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange bzw. Interessen, und darunter insb. auch der Möglichkeit für die Errichtung einer weitreichend zielführenden beidseitigen Grenzbebauung, nur giebelständig / mit der Giebelseite zur Grundstücksgrenze hin ausgerichtet zulässig.

B) Sowohl mit Blick auf die im Ortsbereich / Siedlungsbestand vorherrschende bzw. das Ortsbild prägende Bestandssituation als auch zur generell gewünschten, möglichst weitreichenden bauleitplanerischen Förderung von vorrangig „klassischen" bzw. regionaltypischen, traditionellen Gebäudegrundformen / -kubaturen sind im gesamten PG gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit Dachneigungen (DN) zwischen 20° und 23° (Gebäude-Typ 1, mit WH bis max. 5,80 m) bzw. zwischen 28° und 35° (Gebäude-Typ 2, mit WH bis max. 5,00 m) festgelegt. Ferner müssen bei Hauptgebäuden die beiden Dachseiten für ein gesamtgebietsverträgliches Erscheinungsbild sowie die Ausbildung einer grundsätzlich ruhig / geordnet wirkenden Dachlandschaft zudem eine symmetrische Gestalt aufweisen. Die Ausführung von (negativen) Dacheinschnitten ist deshalb generell unzulässig.
Die DN (bzw. der Gebäude-Typ) des Hauptgebäudes ist für ein verträgliches Gesamterscheinungsbild der Bebauung dabei auch maßgebend für die entsprechend zulässige Wertespanne der DN von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports).

Diese festgesetzten Dachneigungen und Gebäudetypen tragen insb. zum einen der grundsätzlich gewünschten, möglichst weitreichenden Flexibilität in Bezug auf die bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke Rechnung und werden zum anderen gerade auch mit Blick auf die diesbezüglich positiven Erfahrungen i.V.m. den in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebieten und Bauvorhaben als verträglich erachtet (i.S. eines weitestmöglich flexiblen, bedarfsgerecht-zeitgemäßen Charakters der Bebauung in situativer Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten).

Die konsequente Bestimmung (räumlich übergeordnet prägende Wirkung) der Dachformen- und -neigungen ermöglicht es weiterhin, dass für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. abweichend davon auch Pultdachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen sowie zusätzlich Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen bis 20° Dachneigung zulässig sind.

Abschließend erfolgt zur Vermeidung eines unerwünschten, insgesamt gestalterisch nicht „stimmigen" Erscheinungsbildes der Bebauung die ergänzende Regelung, dass die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten darf.

Im Ergebnis erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht durch diese wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen Eckpunkte in den Unterpunkten A) und B) - zusammen bzw. ergänzend v.a. auch mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen" Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der ursprünglichen regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit insbesondere auch eine ansprechende, ortstypische Bebauung mit einem ländlich-dörflich wirkenden Charakter auszubilden.

C) Als Dacheindeckung sind v.a. auch mit Blick auf die im Ortsbereich vorherrschende, örtlich-typische Situation nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, in einer Ausführung ohne glänzende und reflektierende oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Oberflächen (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen).
Abweichend davon sind allerdings engobierte Oberflächen sowie hinsichtlich der Belange des Klima- / Umweltschutzes natürlich auch Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen allgemein zulässig. Insbesondere um die Qualität des Straßen- und Ortsbildes nicht zu beeinträchtigen dürfen diese im gesamten PG nur in und auf den Dachflächen sowie in einer parallelen und möglichst bündigen Anordnung zur Dachhaut errichtet werden. Zudem muss dabei die Anbringung in einer möglichst zusammenhängenden, harmonisch wirkenden Fläche erfolgen.

Des Weiteren sind mit Blick auf die generell gewünschte Förderung / Optimierung der Belange der Umwelt-Schutzgüter im PG - und darunter insbesondere in Bezug auf die kleinklimatisch-lufthygienische Situation, die Arten- / Lebensraumanreicherung und die Niederschlagswasserrückhaltung / -beseitigung, etc. - Dachbegrünungen allgemein zulässig.

Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas mit konstruktiven Elementen aus Metall und Holz zulässig (Förderung weitestmöglich flexibler, bedarfsgerecht-zeitgemäßer Bebauung in einem gebietsverträglichen Rahmen).

Insgesamt wird zur Erreichung einer hohen Gestaltungsqualität darauf hingewiesen, dass Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden sollen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

Zur Verhinderung der Ausführung von allzu geringen, ortsuntypischen Dachüberständen an Hauptgebäuden wird die Regelung getroffen, dass diese sowohl an der Traufe als auch im Bereich des Ortganges mind. 0,60 m betragen müssen. Des Weiteren ist für diese dahingehend auch ein Höchstwert von max. 1,5 m festgelegt.
Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.

Ferner dürfen Dachüberstände von Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden sowie überdachten Stellplätzen (Carports) die Dachüberstände des Hauptgebäudes für den Erhalt einer weitreichenden baulichen Gestaltungsqualität generell nicht überschreiten.

Insbesondere mit Blick sowohl auf die besonderen Bestandsverhältnisse und die zulässige bauliche Intensität als auch die Konzeption der Nutzungen im Vorhabengebiet sowie die planungskonzeptionelle

Zielsetzung einer grundsätzlich möglichst weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Grundstücke (u.a. ist dabei auf die nicht weiter untergliederten überbaubaren Grundstücksflächen / Bauräume zu verweisen), wird in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen in allen Baugebiets-Teilflächen als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend allgemein unzulässig.
Zur abschließenden Verdeutlichung der gesamtkonzeptionell nicht gewünschten bzw. als unverträglich erachteten Nutzung insbesondere von Dachflächen als Aufenthaltsbereich sowie auch im Hinblick auf die aktuell vorliegenden, einschlägigen Erfahrungswerte auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft im Rahmen von vergleichbar strukturierten Baugebiets-Situation wird zur Vermeidung von potentiellen nachbarlichen Konfliktsituationen zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig ist.

D) Der Dachflächenbereich von baulichen Anlagen und insbesondere der höher aufragenden und mit ihrer Baumasse das Gebiet besonders prägenden Haupt- / Wohngebäude ist im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit und damit auf die Grundqualität der künftigen straßenräumlichen Situationen sowie des Orts- und Landschaftsbildes im räumlich-funktionalen Umfeld des PG von entscheidender Bedeutung. Aufgrund dessen werden vorliegend diesbezüglich entsprechend differenzierte Festsetzungen v.a. zur grundsätzlichen gebietsbezogenen Zulässigkeit, zur gestalterischen Dimensionierung, zur Lage / Situierung in der Dachfläche, etc. von sowohl Dachgauben sowie außenwandbündigen Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebeln (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) als auch von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten getroffen (in einem gesamtplanerisch für den gegenständlichen Planungsfall erforderlichen Umfang).

Generell erfolgt für den Erhalt eines qualitätsvollen Ortsbildes / Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen deshalb die Regelung, dass Dachaufbauten nur auf Hauptgebäuden sowie ausnahmslos auf bzw. in direkter Verbindung mit der Dachhaut des Hauptdaches zulässig sind.

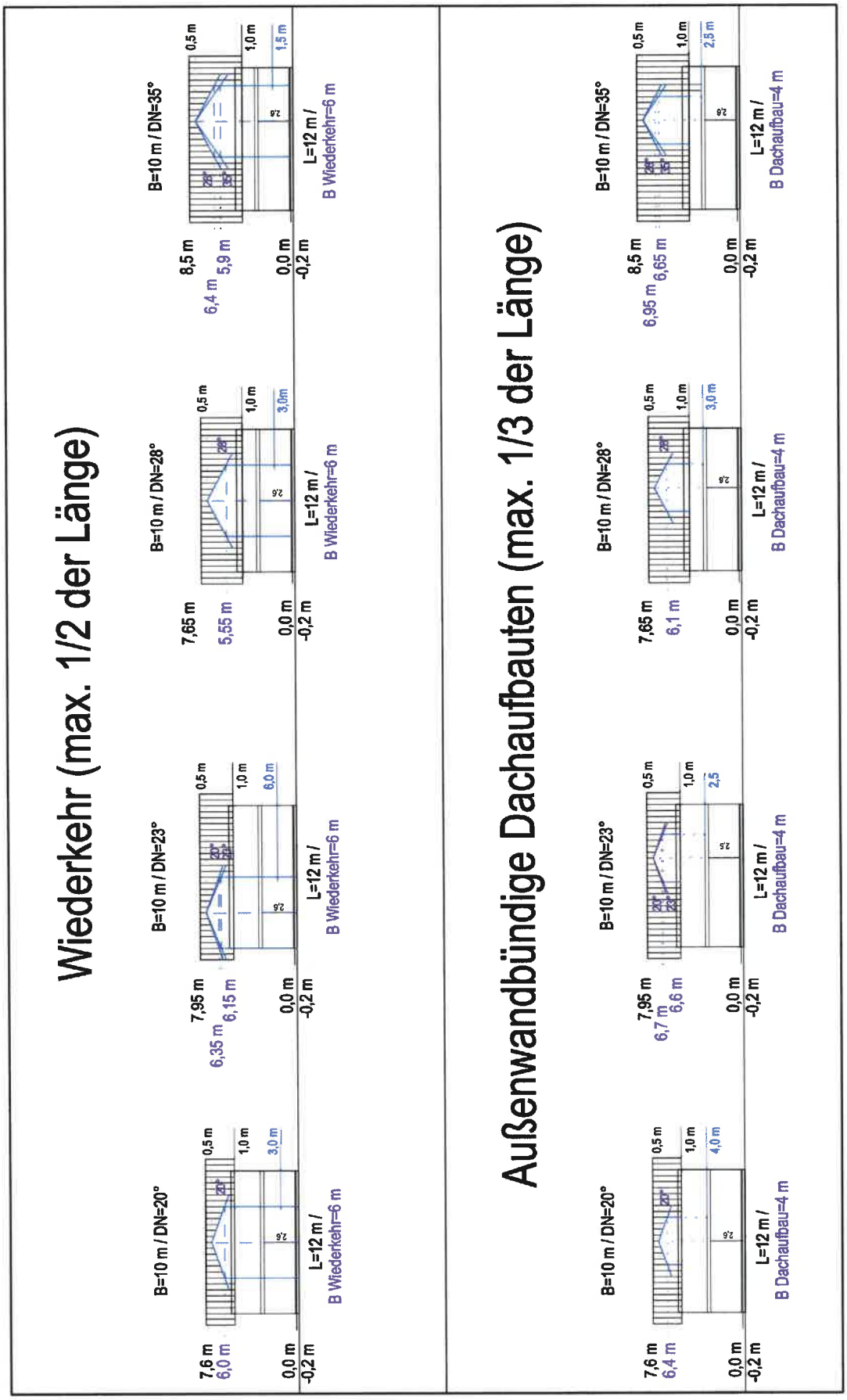
Weiterhin wird im Einzelnen auf die §§ 6.6 bis 6.9 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Planungskonzeptionell übergeordnet ist daraus im Wesentlichen folgendes auszuführen (auf die nachfolgende schematische Darstellung mit vereinfachten Gebäude-Ansichten wird ergänzend hingewiesen):

Dachgauben als Dachaufbauten sind auf gering geneigten Dächern unzulässig bzw. werden auf Dächern mit einer Dachneigung (DN) von weniger als 35° als gestalterisch unverträglich erachtet. Zur Vermeidung von ortsuntypischen Gestaltungsformen sowie auch für den Erhalt einer einheitlich-zusammengehörig wirkenden „gestalterischen Grundordnung" im PG sind nur Giebelgauben und Schleppgauben entsprechend u.a. den vorgegebenen Maßen, der festgelegten Lage / Situierung in der Dachfläche, etc. zulässig. Zudem ist die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude unzulässig und es wird darauf hingewiesen, dass Dachgauben in ihrer Art / Form generell auf das Hauptgebäude abzustimmen sind.

Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel: Neben der Regelung der Lage / Situierung in Bezug zur giebelseitigen Außenwand sowie der Außenmaße (Breite $^1/_3$ der Gebäudelänge) erfolgt hinsichtlich der Gestaltungsqualität der Hauptbaukörper die Festlegung, dass je Gebäudeseite nur ein außenwandbündiger Dachaufbau zulässig ist.

Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten dürfen bezogen auf ihre Breite höchstens 50 % der Länge des Hauptbaukörpers aufweisen und müssen gemessen an den jeweiligen Außenwänden mind. 1,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten. Zum einen wird damit erreicht, dass diese sich baulich von den Gestaltungsformen der außenwandbündigen Dachaufbauten ausreichend deutlich abheben, zum anderen erfolgt damit die weitreichende Sicherstellung einer gewünschten, i. E. deutlich wahrnehmbaren, gestalterisch abwechslungsreichen bzw. gestaffelten räumlichen Wirksamkeit der Fassaden-Ansicht. Je Gebäudeseite ist ein Quer- / Wiederkehrbau entsprechend der festgelegten Höchstmaße zulässig.

Des Weiteren ist im Hinblick auf die Umsetzung einer zielführenden, funktionsfähigen Gesamt-Planungskonzeption eine gesonderte Regelung für als Quer- / Wiederkehrbauten in das Dach des Hauptgebäudes „einschiftende" Garagen erforderlich. Diese baulichen Anlagen sind von den festgelegten Maßen für Quergiebel(bauwerke) bzw. Quer- / Wiederkehrbauten ausgenommen.



Schematische Darstellungen / vereinfachte Ansichten (unmaßstäblich) mit Beispielen zu Situierung und max. zulässigen Breiten von Quergiebelbauwerken bzw. Wiederkehrbauwerken und Außenwandbündigen Dachaufbauten; bei einer Gebäudelänge von 12,0 m sowie beispielhaften Dachneigungen (DN) von 20° & 23° (Gebäude-Typ 1) und 28° & 35° (Gebäude-Typ 2).

Ergänzend zu vorhergehend ausgeführten Festsetzungseckpunkten bzgl. der Dachaufbauten werden, nicht zuletzt auch i.V.m. der Erreichung einer zielführenden und abschließend wirksamen Unterordnung dieser baulichen Anlagen gegenüber den Hauptgebäuden, entsprechende weiterführende Regelungen u.a. über die Höhenlage des Firstes, die Dachneigungen, den Gesamtanteil der Breiten aller Dachaufbauten im Vergleich zur Dachlänge und zu den Mindestabständen zwischen den Einzel-Aufbauten getroffen. Zudem wird bestimmt, dass Doppelhäuser (gemeinsam bezogen auf beide Doppelhaushälften) gestalterisch als eine Einheit bzw. als ein Hauptgebäudekörper gelten.

Abschließend ergeht der Hinweis, dass Anbauten (Längs- und Querbauten) sowie auch Quergiebel bzw. Stand- und Zwerchgiebel so auszuführen sind, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Zudem sind diese in der Gesamtgestaltung mit dem Hauptgebäude abzustimmen.

E) Zur Außenwandgestaltung sind hinsichtlich der im Ortsbereich typischerweise vorherrschenden Verhältnisse sowie mit Blick auf die Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich ländlich geprägten Ortsbildes / eines insgesamt ländlich-dörflich wirkenden Charakters der Bebauung im PG nur verputzte oder holzverschalte Flächen zulässig. Unverträgliche bzw. ortsuntypische, optisch-störende Fassadengestaltungen sowohl mit auffallenden Putzstrukturen und aus Sichtziegelfassaden als auch mit Außenanstrichen in grellen und leuchtenden bzw. glänzenden Farben (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen) werden ausgeschlossen.
Weiterhin werden vorliegend Gebäude / Flächen in sichtbarer Holzbauweise (auch mit unverschalten Außenwänden; Vollholz-Bauweise / -Außenwände) im gesamtplanerischen Zusammenhang als gesamtgebietsverträglich bewertet und sind deshalb ebenfalls allgemein zulässig. Allerdings werden dabei Flächen in sichtbarer Rundholz-Bauweise als gebietsunverträglich erachtet und dementsprechend ausgeschlossen.

F) Aufgrund der besonderen Bestands- / Untergrundverhältnisse bzw. der Situation bzgl. der Grundwasserflurabstände sind Keller / Unterkellerungen im gesamten Plangebiet generell in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (sog. „wasserdichte Wanne"). Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen bzw. -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen.
Es ist festzuhalten, dass im Zuge der Erstellung des Baugrundgutachtens im PG ein Grundwasserflurabstand zwischen 0,78 m und 1,95 m festgestellt wurde, und deshalb im Allgemeinen davon auszugehen ist, dass trotz der vorgesehen bzw. erforderlichen und festgelegten großflächigen Anhebung des Geländes / der Baugrundstücke um bereichsweise bis zu ca.1,0 bis 1,5 m, das Kellergeschoss im Bereich des Grundwassers zum Liegen kommt.
Zudem wird (neuerlich) an dieser Stelle generell darauf hingewiesen, dass die abschließende Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Diesbezüglich weiterführend wird insb. auch auf die Inhalte der Ziffern 2. und 3. der Hinweise durch Text verwiesen.

G) Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht Werbeanlagen insbesondere aufgrund des geplanten Nutzungszweckes / vorgesehenen Baugebiets-Charakters als grundsätzlich kritisch bzw. weitgehend gebietsunverträglich erachtet und deshalb erst einmal generell ausgeschlossen (keine allgemeine Zulässigkeit).

Allerdings soll im Hinblick auf den über die „reinen" Wohnnutzungen hinausgehenden Nutzungskatalog der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (WA gem. § 4 BauNVO) dennoch auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde die Möglichkeit zur Errichtung von gesamtgebietsverträglichen Werbeanlagen berücksichtigt werden.
So können Werbeanlagen unter der wesentlichen Voraussetzung, dass diese ausschließlich dem Zweck der Eigenwerbung dienen, an der Stätte der Leistungserbringung ausnahmsweise zugelassen werden.
Des Weiteren müssen diese dabei so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Werkstoff und Beleuchtungsart (insbesondere sind bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc.

unzulässig) sowie auch Maßstab und Anbringungsart sowohl mit der Architektur bzw. Bebauung harmonieren als auch das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Auch dürfen diese nicht im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sowie an Einfriedungen angebracht werden.

5.1.6 Gestaltung baulicher Anlagen - Einfriedungen

Die getroffenen Regelungen bzgl. der Einfriedungen ergeben sich vorrangig aus der Berücksichtigung / Anpassung an die Gegebenheiten, situativen Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen Plangebietes (i. S. einer zeitgemäßen, funktionsfähigen und v.a. auch situativ-verträglichen Konzeption).

A) Zur Sicherung v.a. auch einer qualitätsvollen Straßenraumsituation sowie zum Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes wurden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltungsart bzw. zur Verwendung grundsätzlich „offener", „transparenter" Zaunanlagen ohne Sockel (darunter insb. in einer Ausführung als Holzzäune entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen) sowie zur baulichen Höhe getroffen (max. 1,20 m über OK Gelände bzw. OK angrenzende Erschließungsstraße / Gehwegfläche). Für Einfriedungen dürfen deshalb, mit Ausnahme von Stützen / Pfosten aus Metallprofilen und Betonelementen mit einem geringen Querschnitt, weder „massive" Bauteile wie Beton, Steine, geschlossene Holzwände u. dgl. noch optisch „flächenhaft-geschlossene", quasi als Wand ausgebildete bzw. wirkende Anlagenbestandteile / Bauteile verwendet werden.

Der transparente bzw. grundsätzlich „durchsichtige" Charakter ist insb. entlang der öffentlichen Räume von übergeordneter Bedeutung. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien sowie auch der öffentlichen Grünflächen ist nur die Verwendung von transparenten Holzzäunen zulässig (z.B. in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.

Zudem sind im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch-zielführenden Zufahrtssituation der Baugrundstücke die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche) vor Garagen und Stellplätzen bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

An den restlichen Grundstücksgrenzen ist weiterhin die Verwendung von transparenten Metallzäunen, darunter z.B. von Maschendrahtzäunen / -geflechten und Draht- / Stabgitterzäune zulässig.

Die Errichtung von Kunststoffzäunen ist im gesamten PG allgemein unzulässig!

Zudem sollten die Einfriedungen in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abgestimmt werden.

B) Allerdings sind von den diesbezüglich getroffenen Regelungen im vorliegenden Planungsfall zum einen aufgrund der Umsetzung der in dem Baugebiet „WA-2" zulässigen Doppelhausbebauung entsprechende Abweichungen erforderlich. Dies dient im Wesentlichen zur Sicherstellung einer weitreichenden Funktionalität der gewünschten Planungskonzeption bzw. als Grundlage für eine zielführende Umsetzbarkeit der mit der Planung verfolgten ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzungen (darunter v.a. auch die Schaffung einer zeitgemäß-zukunftsträchtigen Bebauung mit grundsätzlicher Berücksichtigung einer möglichst flexiblen baulichen Verwertbarkeit der Flächen).

So ist auf der Grenze zwischen Doppelhaushälften einmalig ein Sichtschutzzaun bzw. eine Terrassentrennwand in einem funktionsfähigen und bedarfsgerechten Maß zulässig (mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe von bis zu 4,0 m (der Außenwand vorgelagert)).

Zum anderen sind nachweislich erforderliche Stützmauern auf bzw. entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrten zu Garagen/Grenzgaragen im gesamten PG ausnahmsweise zulässig. Um dabei keine allzu hoch aus dem Gelände herausragenden, das Ortsbild allzu sehr beeinträchtigenden bzw. gebietsunverträglichen Höhenentwicklungen zu erhalten, darf die Höhe der Stützmauer die Höhe des Zufahrtsbereiches über die gesamte Länge der Zufahrt hinweg um max. 0,1 m überschreiten (gemessen an den OK der angrenzenden Außenkanten der Zufahrtsfläche und der OK Mauer). Zur Sicherstellung der diesbezüglichen Funktionalität und Zielsetzungen der Planung wurde ergänzend festgesetzt, dass bei

direkt entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden Zufahrten hierfür zudem die jeweils höher gelegene Zufahrtsfläche maßgebend ist.

Die (zusätzlich erforderliche) Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern gem. den in den vorhergehenden Unterpunkten ausgeführten Inhalten (Art der Gestaltung, Höhe, etc.) ist nicht zuletzt zur Vermeidung von Gefahrensituationen allgemein zulässig.

Abschließend wird i.V.m. der Errichtung einer Mauer generell auf den Art. 36 BayBO hingewiesen. Sollte dabei eine begehbare Fläche mit einem Höhenunterschied von mehr als 0,5 m zum Nachbargrundstück entstehen, so ist die äußere Kante der Mauer zwingend zu umwehren (Absturzsicherung)!

C) Zur Sicherung der gewünschten, möglichst hohen Qualität und weitreichend „gefällig-offenen" Raumwirksamkeit der straßenräumlichen Situation i.V.m. einem „dörflich-aufgelockert", einladend wirkenden Grund-Erscheinungsbild (Durchgehende, dichte) wird ferner festgelegt, dass Heckenpflanzungen und insbesondere Form- und Schnitthecken in der Vorgartenzone allgemein unzulässig sind (die Vorgartenzone wird dabei als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen definiert). Allerdings werden in diesem Flächenbereich Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen, sofern diese in einem Abstand von mind. 6 m zueinander gepflanzt werden (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen), hinsichtlich der vorgenannten Zielsetzung als gesamtplanerisch verträglich erachtet und sind deshalb zulässig.

In diesem gesamtplanerischen Zusammenhang wird aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum generell empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichteren, geschlossenen Hecken freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes erzeugt wird.

An dieser Stelle wird neuerlich auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

Verkehrstechnische Erschließung / Planungskonzeption sowie grünordnerisches Maßnahmenkonzept:
Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des PG im Allgemeinen ist grundsätzlich als gesichert zu bewerten. Auf die entsprechenden Ausführungen, insb. auch zur verkehrstechnischen Erschließungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 8.1 dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.
Bezüglich der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Unterkapitel 5.2 verwiesen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie gegenüber dem Landschafts- / Ortsbild bzw. gegenüber den entsprechenden Umweltschutzgütern möglichst gering zu halten.
Um dies zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende grünordnerische Maßnahmenkonzeption bzw. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergriffen und in der Planung festgesetzt:

A) Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß. Hierfür erfolgt im Wesentlichen eine differenzierte Festsetzung der Wandhöhen sowie der Höhenlagen der Gebäude (Bezugspunkt: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG)) für jedes einzelne der Baugrundstücke. Entsprechend wird auf die Ziffern 3.6 und 3.6.1 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Grundstücks-Nummerierung auf der Planzeichnung sowie dem Übersichtsplan zur Konzeption der Höhenfestlegungen – Anlage 1 zur Begründung verwiesen.

Diese gesondert getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind zusammen mit den Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen von maßgeblicher Bedeutung (zudem sind diese generell an den Grundzügen des regionaltypischen Baustils orientiert / i.S. einer Förderung von vorrangig „klassischen" Gebäudeformen / -kubaturen), damit sich die zukünftige Bebauung gut / stimmig bzw. gesamtgebietsverträglich in die Umgebung einfügt (Vermeidung / Verringerung Beeinträchtigung gegenüber Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).

B) Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sollen generell als Grünfläche angelegt, gärtnerisch genutzt und in dieser Weise unterhalten werden.
Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten" ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

C) Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund. Damit soll insbesondere auch i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet erfolgen.

D) Niederschlagswasserbehandlung: Bzgl. der vorgesehenen Konzeption zur Beseitigung bzw. Rückhaltung, Versickerung, etc. des von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 8.2.3 dieser Begründung sowie u.a. auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 2. der „Hinweise durch Text" verwiesen. Da aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse im Plangebiet nachweislich keine nachhaltig funktionierende Versickerung der anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer dezentral, vor Ort auf den Grundstücken selbst möglich ist, wird im Zuge der Herstellung des Baugebietes eine zentrale Rückhaltung umgesetzt. Dies erfolgt gem. Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim-Schongau in Form eines offenen Regenrückhaltebeckens im Hauptschluss mit Erdwallschüttung auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 763 der Gemarkung Ingenried, welche in den vorliegenden Planunterlagen auch bereits mit berücksichtigt bzw. hierfür entsprechend festgesetzt ist.

Die Konzeption zur Niederschlagswasserbehandlung basiert v.a. auch auf den Ergebnissen einer im Zuge des Planaufstellungsverfahrens gesondert durchgeführten Baugrunduntersuchung u.a. zur Klärung der Untergrundsituation bzw. der Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung sowohl auf den Baugrundstücken selbst (vor Ort) als auch i.V.m. den Flächen der verkehrlichen Erschließung (Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, 86919 Utting am Ammersee, mit Stand vom 22.07.2021).
In diesem Zusammenhang wird an dieser Stelle bzgl. der Bestandssituation neuerlich auf die Ziffer 6.2 der textlichen Festsetzungen hingewiesen, deren Festsetzungs-Inhalte in vorsorglicher Berücksichtigung der vorliegenden, geringen Grundwasserflurabstände getroffen wurden: So sind Keller / Unterkellerungen im gesamten Plangebiet generell in einer wasserdichten Bauweise auszuführen (sog. „wasserdichte Wanne")! Dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen bzw. -durchlässe wie z.B. Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen und dergleichen!

E) Aufschüttungen und Abgrabungen / Geländeveränderungen (§ 10 der textlichen Festsetzungen):
Aufgrund der Erfordernisse bzgl. der Erschließungssituation (insb. Leitungsanschlüsse; entsprechende Anhebung der neu geplanten zentralen Erschließungsstraße) sowie nicht zuletzt auch hinsichtlich der besonderen Untergrundsituation / des geringen Grundwasserflurabstandes sind das Gelände bzw. die

Baugrundstücke um bereichsweise bis zu ca.1,0 bis 1,5 m (flächenhaft / großflächig) anzuheben. Weiterführend wird auf den Übersichtsplan „Konzeption Höhenfestlegung Hauptgebäude (OK RFB EG) in m ü.NN, mit Überlagerung Höhenaufmaß Stand 09/2021 sowie Straßenplanung Stand 11/2021 des Ingenieurbüros WipflerPLAN, 87616 Marktoberdorf" verwiesen, welcher den Planunterlagen als Anlage 1 zur Begründung beigefügt ist.
In Abstimmung der diesbezüglich situativ zu berücksichtigenden Erfordernisse mit dem das Planvorhaben begleitenden Tiefbau-Ingenieurbüro wurde hierfür u.a. neben der Festsetzung der Höhenlage der Gebäude (Festlegung Wertespanne für die OK RFB EG) festgelegt, dass das Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) der einzelnen Grundstücke jeweils bis mind. 0,20 m unter die OK RFB EG des Hauptgebäudes (allseitig) aufzuschütten ist.
Dabei ist für den Erhalt einer zielführenden Integration der Baukörper in das umgebende Gelände bzw. einer gesamtgebietsverträglichen Gestaltung / Profilierung der (künftigen) Geländeoberflächen der Baugrundstücke sowohl zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin als auch gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Aufschüttung bzw. die herzustellende Geländeprofilierung durch flachgeneigte Böschungen mit einer Neigung von max. 1 : 3 (bzw. 1 : 3 und flacher) anzugleichen. Im Hinblick auf eine zielführende Geländeprofilierung / bestmöglich nutzbare Niveau-Ausbildung der Grundstücksflächen bietet es sich in diesem Zusammenhang gerade auch bei den Baugrundstücken entlang des Nord- und Ostrandes an (Grundstücke mit Bez. / Nrn. 3 bis 8 gem. Planzeichnung), die diesbezüglich erforderlichen Geländeangleichungen vorrangig im Bereich des 5 m breiten Flächenstreifens der festgesetzten Ortsrandeingrünung vorzunehmen / auszuformen.

Des Weiteren erfolgte für eine aus gesamtplanerischer Sicht grundsätzlich gewünschte Flexibilität der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen (i.S. einer grundsätzlich weitreichend „bauwerberfreundlichen" Gesamtkonzeption) die Festlegung, dass Abgrabungen beim Hauptgebäude zur Freilegung bzw. teilweisen Freilegung der Fassade des Keller- / Untergeschosses bis zu max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden können. Sonstige Abgrabungen auf den privaten Grundstücken an Gebäuden sind allerdings unzulässig. Aufgrund der besonderen, nicht zuletzt auch bzgl. der topographischen Begebenheiten teils auch deutlich unterschiedlichen Untergrundverhältnisse sowie auch der im Allgemeinen vergleichsweise hohen Grundwasserstände wurde hierfür jedoch auf eine Regelung im Rahmen einer allgemein zulässigen Festsetzung verzichtet und der abschließende Zulässigkeits-Maßstab der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde im Rahmen der weiterführenden Planungen überantwortet.

Abschließend wird insbesondere zur Sicherstellung der (fachlich-technischen) Standfestigkeit sowie aus optischen Gründen / hinsichtlich des Erhalts einer insgesamt stimmig / möglichst harmonisch wirkenden, verträglichen Geländeausformung / -profilierung die Festsetzung getroffen, dass Böschungen nur mit einer Neigung von max. 1 : 3 (bzw. 1 : 3 und flacher) zulässig sind.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass Geländeveränderungen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden dürfen.
Zudem ist im Besonderen darauf hinzuweisen, dass v.a. im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Untergrundverhältnisse sowie auch aufgrund der Lage des Großteiles des Vorhabengebietes im sog. „wassersensiblen Bereich" im gegenständlichen Planungsfall sämtliche Geländeauffüllungen ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material erfolgen sollen. Weiterhin soll für das gesamte Plangebiet von einer Verwendung von Recycling-Baustoffen generell abgesehen werden. Ergänzend wird auf die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz sowie bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen, etc. unter der Ziffer 3. in den „Hinweisen durch Text" verwiesen.
Es ist zu beachten, dass den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit der Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind; dabei sind insb. das bestehende Gelände, die geplante Geländeprofilierung und die Lage der Gebäude(teile) bzw. sonst. baulichen Anlagen darzustellen.

F) Baugebiets- / Ortsrandeingrünung:

Eine der wesentlichen Zielsetzungen im Rahmen der Gesamtplanungskonzeption (nicht zuletzt auch im Hinblick auf zielgerichtet wirksame Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen gegenüber den Umweltschutzgütern) stellt die Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich-wirksamen Baugebiets- / Ortsrandeingrünung bzw. eines qualitätsvollen Übergangsbereiches zur angrenzenden freien Landschaft dar.

- *Nach Richtung Norden und Osten* (dort soll die Ausbildung einer langfristigen Ortsrandsituation erfolgen!) wird dies durch die Festsetzung von durchgehend mind. 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund bzw. privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" sowie entsprechenden Pflanzbindungs-Maßnahmen sichergestellt. Demzufolge sind diese Flächenbereiche / -streifen zugleich auch als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Innerhalb der Flächenumgrenzungen ist die Anlage einer durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen mindestens 2-reihigen Strauch-Gehölzstruktur aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung umzusetzen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen.

  Davon abweichend ist benachbart zum Straßenraum der Kr WM 23, zur Unterstreichung der besonderen Standort-Bedeutung sowie Sicherstellung einer nachhaltig-wirksamen räumlichen Wahrnehmbarkeit der Ortseingangssituation entlang der „Bahnhofstraße", auf einer Länge von rund 7 bis 8 m die Ausbildung einer mind. 3-reihigen, durchgehenden bzw. lückenlosen Strauchgehölz-Struktur innerhalb einer 7 m breiten privaten Grünfläche festgesetzt.
  Dabei werden die festgelegten, zu pflanzenden Strauchgehölze dort weiterhin um 3 m von der Straßenbegrenzungslinie abgesetzt, um vorrangig einen räumlich-großzügig wirkenden Grund-Charakter des Straßenraumes im unmittelbaren Ortseingangsbereich zu erreichen. Darüber hinaus soll hiermit zugleich auch die Möglichkeit für eine grundsätzlich weitestmögliche Aufrechterhaltung der vom Ortseingangsbereich aus bestehenden Sichtbeziehung zum südlich gelegenen Kirchturm der Kath. Pfarrkirche St. Georg planungskonzeptionell berücksichtigt werden.

  Abschließend ist (außerhalb des gegenständlichen Plangebiets-Geltungsbereiches gelegen) im Hinblick auf die von Seiten der Gemeinde grundsätzlich angestrebte Fortführung / -entwicklung und Optimierung der Gesamt-Konzeption zur Ortsrandeingrünung auch im westlichen Anschluss an die "Bahnhofstraße" bzw. im Umgriff westlich des Ortseingangsbereiches der Kr Wm 23 die Ausbildung einer ggf. entsprechend zielführend-ausgestalteten Gehölzstruktur nachrichtlich-informativ auf der Planzeichnung ebenfalls plangraphisch mit dargestellt.

- *Nach Richtung Süden* (übergeordnet ist dabei eine künftig ggf. mögliche bzw. erfolgende Fortentwicklung des Baugebietes nach Richtung Süden planungskonzeptionell zu berücksichtigen; s. nachrichtlich-informative Strichlinien-Eintragungen in der Planzeichnung) erfolgt die Baugebietseingrünung dagegen aufgrund der zu erwartenden, nicht abschließenden Funktion der vorliegend festgesetzten (voraussichtlich ggf. nur provisorischen) Eingrünungsstrukturen in einer entsprechend geringeren Dimensionierung bzw. Festsetzungs-Intensität. Hier wird eine gesamtplanerisch-zielführende Baugebietseingrünung sowohl durch die Ausweisung von 3 m breiten privaten Grünflächen mit entsprechend daran angepassten Pflanzbindungsmaßnahmen als auch durch situativ-bedarfsgerechte Pflanzmaßnahmen auf den durchgehend mind. 2,0 m bis zu max. rund 18 m breiten Öffentlichen Grünflächen vorliegend in einem ausreichenden Umfang sichergestellt.

  Auf den privaten Grünflächen ist dabei die Pflanzung einer mind. 1-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur vorzunehmen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich). Als Pflanzabstand wird ein Abstandsmaß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 - 3 Pflanzen je Art zu pflanzen.

  Für konkrete Festsetzungen zur Umsetzung von Gehölzstrukturen auf den Öffentlichen Grünflächen ist dagegen nichts veranlasst. Die Eintragungen in der Planzeichnung sind lediglich als plangraphische, nachrichtlich-informative Darstellungen zu verstehen. Die Gemeinde wird dort entsprechend des (sich

ergebenden) Bedarfes ggf. situative Maßnahmen zur Umsetzung von differenzierten Eingrünungsmaßnahmen ergreifen.

Nicht zuletzt in diesem Zusammenhang werden im Hinblick auf eine situativ-bedarfsgerechte, gesamtplanerisch-zielführende Planungskonzeption am Südwestrand des PG der jeweils äußerste östliche Teilbereich (durchgehend 5 m-breite randliche Flächenstreifen) der beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 260/2 (Anwesen „Bahnhofstraße" Haus-Nr. 12, ca. 105 m²) sowie 260/1 (Anwesen „Bahnhofstraße" Haus-Nr. 14, ca. 130 m²) mit überplant. Die in diesen Flächenabschnitten im Rahmen des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße" ursprünglich festgesetzten, durchgehenden Ortsrandeingrünungen werden mit Umsetzung der vorliegenden Planung nun nicht mehr benötigt (aufgrund der künftigen Lage nicht mehr am unmittelbaren Ortsrandbereich sondern „innenliegend" im Gesamt-Baugebiet). Aufgrund dessen werden diese, gem. des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2003 als „private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)" bestandskräftig festgesetzten Teilflächenbereiche im Rahmen der vorliegenden Planungskonzeption in Bauland-Flächen umgeändert (Teilgebietsflächen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA); gem. § 4 BauNVO). Allerdings bleibt die Festsetzung der ursprünglich zusätzlich zur Pflanzung ausgewiesenen 3 strukturbildenden Einzelgehölze im Rahmen der Umsetzung einer gesamtkonzeptionell-zielführenden Baugebietsdurchgrünung unverändert erhalten.

Ergänzend zu den vorstehend umzusetzenden 1- bis 2-reihigen Strauchgehölz-Pflanzungen erfolgt die Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern bzw. von Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung (oder alternativ hierzu bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch von standortgerechten Obstgehölzen) innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund. Auf die Lage der entsprechend eingetragenen Gehölze / Gehölzstandorte in der Planzeichnung wird verwiesen.

Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind insbesondere im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch des Arten- und Naturschutzes als freiwachsende Hecken auszubilden. Eine Ausprägung als Formschnitthecken ist i.V.m. den festgesetzten Pflanzungen deshalb nicht zulässig.

G) Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" auf Privatgrund erfolgt die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf den privaten Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung allgemein unzulässig ist. Davon abweichend ist lediglich die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. textlicher Festsetzungen §§ 7.1 & 7.2 zulässig. Die Flächen sind folglich vollständig zu begrünen bzw. entsprechend der Festsetzungen zu bepflanzen / umzusetzen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Diese dürfen nicht versiegelt werden; ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Dagegen darf auf den ausgewiesenen Öffentlichen Grünflächen bzw. sowohl im Bereich des durchgehend 3 m breiten Flächenstreifens von den innenliegenden Öffentlichen Verkehrsflächen zum Nordrand des PG als auch auf den mind. 2,0 m bis zu max. rund 18 m breiten Flächenbereiche am Südwestrand des PG für die Sicherstellung der auf diesen Flächen benötigten Nutzungsfunktionen eine weitreichend flexible Nutzung erfolgen. So ist in diesen Flächenbereichen (neben der Umsetzung von Grünflächen / Pflanzmaßnahmen und dgl.) insbesondere auch sowohl die Errichtung von Maßnahmen zur Naherholung wie z.B. Zuwegungen, Sitzbänke, Platzbereiche, Beleuchtungen, Hinweistafeln, etc. als weiterhin auch eine Errichtung von Wegeflächen inkl. der hierfür für die (verkehrstechnische) Ordnung / Sicherung und Orientierung erforderlichen sonst. baulichen Nebenanlagen (z.B. Beschilderungen, Beleuchtungen, Absperrungen / Einzäunungen, etc.) sowie die Umsetzung von Anlagen / Trassierungen der Spartenerschließung zulässig.

H) Die Baugebietsdurchgrünung basiert konzeptionell vorrangig auf der Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern bzw. von Gehölzpflanzungen 2. Wuchsordnung auf Privatgrund (oder alternativ hierzu bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch von heimischen Obstgehölzen). Diese erfolgt zum einen konsequent entlang der öffentlichen Räume der Erschließungsflächen bzw. der Straßenverkehrs-Räume (i.V.m. einer straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Gehölzpflanzung).

Zum anderen sind zwischen der 1. Bauzeile entlang der „Bahnhofstraße" (Baugrundstücke mit Bez. / Nrn. 1-3) und der rückwärtig hierzu (zudem topographisch deutlich tiefer) gelegenen mittleren bzw. 2. Bauzeile (Baugrundstücke mit Bez. / Nrn. 4 & 11-13) entsprechende räumlich-wirksame Pflanzmaßnahmen festgesetzt - im Ergebnis zwischenliegend der dort räumlich voneinander abgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen im Bereich entlang dieser Grundstücksgrenzen). Durch diese differenzierten, mit einer entsprechenden räumlichen Grundordnung getroffenen Festsetzungen der Baum-Standorte soll insbesondere die Schaffung eines starken, das Gesamtplangebiet ansprechend (unter)gliedernden „grünordnerischen Grundgerüstes", mit der Zielsetzung des Erhalts eines grundsätzlich weitreichend qualitätsvollen, räumlich-wahrnehmbaren und -wirksamen Charakters erreicht werden.

Insgesamt werden im Zuge der gegenständlichen Planung im Rahmen der Maßnahmenkonzeption zur Baugebietsdurch- und -eingrünung (ohne Berücksichtigung der nachfolgend noch ausgeführten m²-bezogenen Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken) 39 Gehölzstandorte auf Privatgrund festgesetzt. Zudem ist für alle diese festgesetzten Pflanzungen die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial standortheimischer Arten verpflichtend. An dieser Stelle ist deshalb erneut anzumerken, dass auch der Verlust des Bestandsgehölzes, einer Birke am südöstlichen Plangebietsrand (siehe hierzu u.a. auch die Ausführungen unter vorhergehender Ziffer 4.1 dieser Begründung), durch diese planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und -eingrünung aus gesamtplanerischer Sicht (deutlich) mehr als ausgeglichen / kompensiert werden kann.

I) Ergänzend zu den genannten Maßnahmen zur Baugebietsein- / -durchgrünung wurde eine generelle m²-bezogene Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen auf den Privatgrundstücken getroffen, um die (Mindest)Durchgrünung sowie eine abwechslungsreiche, strukturell-gestaffelte Höhenentwicklung der Grünstrukturen auf den Grundstücken in einem situativ-bedarfsgerechten Umfang sicher zu stellen. Demnach ist pro 250 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder standortgerechtes Obstgehölz auf den Baugrundstücken zu pflanzen.
Allerdings kann von dieser m²-bezogenen Festsetzung jeweils bereits die Anzahl der in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen eingetragenen Gehölze (für die eine Pflanzbindung im Bauland sowie auf den Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" besteht) abgezogen werden.

J) Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 2. Wuchsordnung. Dabei ist auf die Umsetzung einer standortgerechten, artenreichen Pflanzung bzw. die Verwendung unterschiedlicher Arten zu achten! Alternativ ist aus gesamtplanerischer Sicht auf Privatgrund bei freistehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen möglich.

Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist gerade auch im Hinblick auf die Erfordernis zur Berücksichtigung einer entsprechenden Standortflexibilität im Rahmen der konkreten Umsetzung der Bebauung / baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken bis zu 3,0 m veränderlich. Auch die festgesetzten straßenraumbegleitenden Gehölze sind dabei, insbesondere zur Aufrechterhaltung der gewünschten / planungskonzeptionell beabsichtigten Raum-Wirksamkeit bzw. dem Aufbau und Erhalt der beabsichtigten, starken grünordnerischen Grundstrukturen entlang der öffentlichen Räume, in einem Abstand bis zu max. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu pflanzen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

K) Dabei ist für alle im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ausschließlich und nachweislich die Verwendung von autochthonem Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig; für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (siehe Ziffer 8.4 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 4. der "Hinweise durch Text").

Zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des gewünschten / festgesetzten Charakters der Ortsrandeingrünung ist auf den gesamten Flächenbereichen der

ausgewiesenen, durchgehend 3 bzw. 5 m breiten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" sowie für die darin festgesetzten Pflanzungen die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich unzulässig.

L) Zeitliche Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund: Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden zweiten Vegetationsperiode auszuführen.

M) Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuger- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante.

Im Ergebnis wird durch die vergleichsweise umfassenden, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Eingrünungsmaßnahmen, die Großteils auf Privatgrund und teils auf öffentlichem Grund liegen, eine gesamtkonzeptionell-zielführende Eingrünungskonzeption am nördlichen / nordöstlichen Ortsrandbereich von Ingenried umgesetzt und die Ausbildung eines situativ-bedarfsgerechten, verträglichen sowie nachhaltig-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft gewährleistet.

Allgemeine Hinweise:
An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./(29.)02. erfolgen dürfen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
Zudem wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 12.595 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 12.595 m²	100 %
Wohngebiet – WA / Baugrundstücke (WA-1 und WA-2)	ca. 8.735 m²	ca. 69,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Bestand (Bahnhofstraße)	ca. 720 m²	ca. 5,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Planung	ca. 1.370 m²	ca. 11,0 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 635 m²	ca. 5,0 %
Private Grünfläche, mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung"	ca. 1.135 m²	ca. 9,0 %

6. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im sog. Beschleunigten Verfahren (bzw. „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren") gemäß §§ 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund der §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie §§ 13 Abs. 3 Satz 1 und 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.

Es werden durch das verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:

Es sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Bestandssituation (in Bezug auf Artenausstattung bzw. Grün- / Gehölzstrukturen, Vorbelastungen durch Realnutzungen im Plangebietsumgriff, etc.) sowie Art, Maß der baulichen Nutzung und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden.

Hier wird zum einen auf die besondere Berücksichtigung sowohl der Belange des Schutzgutes Wasser (Niederschlagswasserbehandlung / Wasserwirtschaft) i.V.m. dem gesondert erstellten und mit dem Wasserwirtschaftsamt eingehend vorabgestimmten Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im PG (s. Ziffer 2. der „Hinweise durch Text") als auch der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens auf Grundlage der Ergebnisse einer eigens durchgeführten schalltechnischen Untersuchung verwiesen, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden (s. insbesondere Ziffer 11. der textlichen Festsetzungen sowie nachfolgendes Kapitel 7. der Begründung). Zum anderen ist insbesondere auch auf die vorliegend vergleichsweise weitreichend getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Grünordnerischen Gesamt-Konzeption und darunter v.a. auf die umfangreiche, qualitätsvolle Maßnahmenkonzeption zur Baugebietseingrünung hinzuweisen. Darüber hinaus wird nicht zuletzt vor dem Hintergrund / der Berücksichtigung v.a. der Lage bzw. örtlich-situativen Bestandsverhältnisse ebenfalls die bauliche Gesamt-Intensität sowie insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung baulicher Anlagen (zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, zulässige Anzahl an Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen, etc.) auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und gesamtgebietsverträgliches Maß festgesetzt.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant oder teils allenfalls als vergleichsweise nicht allzu erheblich bzw. nur geringfügig und situativ verträglich zu bewerten und kann aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigender relevanter Belange hingenommen werden.

Auf die Ausführungen insbesondere unter den Ziffern 4., 5. und 7. der Begründung wird weiterführend verwiesen.

7. Immissionsschutz

7.1 Verkehrsinfrastruktur - Verkehrslärm

Das Plangebiet (PG) grenzt in Richtung Westen direkt an die „Bahnhofstraße" / Kreisstraße WM 23 an.

Aufgrund dessen wurde im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Das entsprechende schalltechnische Gutachten mit Bezeichnung „3. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße" Gemeinde Ingenried - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen

Verkehrs- und Landwirtschaftsgeräusche), Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021" des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:
(siehe Gutachten Kapitel 8. „Zusammenfassung", Seiten 14 f.)

„(...)
Die Berechnungen zur Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Plangebietes durch die Bahnhofstraße (Kr WM 23) zeigen folgende Ergebnisse:

- An den schallzugewandten Westfassaden der Bauparzellen 1 bis 3 an der Bahnhofstraße treten Beurteilungspegel von maximal 58 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts auf. An den übrigen Fassaden treten hier Beurteilungspegel von meist unter etwa 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf. Im übrigen Plangebiet (Bauparzellen 4 bis 13) liegen die Beurteilungspegel auch an den schallzugewandten Westfassaden im Wesentlichen unter etwa 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- An den schallzugewandten Westfassaden der Bauparzellen 1 bis 3 an der Bahnhofstraße werden die Orientierungswerte um maximal 3 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten. An den übrigen Fassaden können die Orientierungswerte im Wesentlichen eingehalten werden. Im übrigen Plangebiet (Bauparzellen 4 bis 13) werden die Orientierungswerte deutlich unterschritten.

(...)"

Aufgrund dieser Ergebnisse wird für die drei direkt an die Kreisstraße angrenzenden Baugrundstücke (im Plan mit den Nrn. 1 bis 3 gekennzeichnet) festgesetzt, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrsgeräuschbelastungen) zu treffen sind (siehe Ziffer 11.1 der textlichen Festsetzungen).
Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten.

Ergänzend zu diesen Festsetzungen sind folgende Punkte zu beachten (siehe auch Ziffer 5. der „Hinweise durch Text"):

- Innerhalb der in der Planzeichnung mit Ziffer „1" gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" wird empfohlen, die zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den schallzugewandten Westfassaden zu situieren. Alternativ ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für diese Räume vorzusehen.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der vorliegenden Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt (vgl. Gebäude- und Rasterlärmkarte im Anhang A, auf Seite 5 der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. IB Greiner, Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021).

Fazit

Bei Beachtung der vorgenannten Auflagen und Maßnahmen zum Immissionsschutz bestehen aus schalltechnischer / fachgutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes.

Weiterführend bzw. ergänzend hierzu wird auf die Inhalte der anhängigen schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, mit Bezeichnung „3.

Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße" Gemeinde Ingenried - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Landwirtschaftsgeräusche) Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021" verwiesen.

DIN-Vorschriften / Normblätter

Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter: Es wird darauf hingewiesen, dass die im gegenständlichen Planungsfall bzgl. der Belange des Immissionsschutzes relevanten DIN-Vorschriften bzw. insbesondere die DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002 und das Beiblatt 1 zu DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Mai 1987 sowie die DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, November 1989, Juli 2016 und Januar 2018 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens / der Öffentlichen Auslegung bei der Gemeinde Ingenried bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

7.2 Lärm i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen / bestehende und geplante landwirtschaftliche Betriebe

Östlich des Plangebietes (PG) besteht in ca. 200 m zum Vorhabengebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung (Fl.-Nr. 293). Des Weiteren bestehen Planungen für zwei weitere Aussiedlerhöfe / landwirtschaftliche Betriebe mit Milchviehhaltung nördlich / nordöstlich des Vorhabengebietes, jeweils in einer Entfernung von > 120 m zu den Plangebietsflächen (auf Fl.-Nr. 631, in Genehmigung, sowie auf Fl.-Nr. 633, in Planung). Zu einem dieser geplanten Aussiedlerhöfe gehört auch eine bereits bestehende Fahrsiloanlage nordöstlich des PG (auf Fl.-Nr. 261). Auf den diesbezüglichen Übersichtsplan im Anhang A, auf Seite 2 der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. IB Greiner, Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021 wird verwiesen.
Bei der Erstellung der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurde - in Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Immissionsschutz - aufgrund der ausreichend großen Abstände dieser bestehenden bzw. geplanten landwirtschaftlichen Betriebe zum PG allerdings auf eine detaillierte Untersuchung der genannten Betriebe verzichtet.
Basierend auf den Erkenntnissen des fachgutachterlichen Büros bei der detaillierten Untersuchung vergleichbarer Milchviehhaltungen und den vorliegenden Angaben wurden im Sinne einer Maximalabschätzung des Regelbetriebs die wesentlichen Schallemissionen auf jeder der genannten Betriebsflächen entsprechend angesetzt bzw. untersucht (vgl. Ausführungen Seite 7 ff. des Schalltechnischen Gutachtens).

Ergebnisse der Berechnungen zur Geräuschbelastung innerhalb des PG durch den Betrieb der genannten Milchviehhaltungen:

- An den zu den landwirtschaftlichen Betrieben nächstgelegenen Baugrundstücken (Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „3", „4", „5", „6", „7" und „8") treten an den schallzugewandten Nord- und Ostfassaden Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts auf.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- Die Immissionsrichtwerte werden bereits an den nächstgelegenen Bauparzellen um mindestens 10 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts unterschritten. Mit der Beurteilung liegt man gemäß der Schalltechnischen Untersuchung auf der sicheren Seite, da für die umliegenden Betriebe im Sinne einer Maximalabschätzung hohe Schallemissionen angesetzt wurden.
- Sofern an bestimmten Tagen (z.B. Ernte und Befüllung von Fahrsilos) weiter erhöhte Schallemissionen auftreten, können die Regelungen der TA Lärm für seltene Ereignisse (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden) zur Anwendung kommen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Fa. IB Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021, Seite 6). Die für solche Fälle deutlich

erhöhten Immissionsrichtwerte von bis zu 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts können an der geplanten Wohnbebauung sicher eingehalten werden.

Als Fazit aus den Berechnungs-Ergebnissen ist festzuhalten, dass die schalltechnische Situation im Bebauungsplangebiet und insbesondere an den zu den landwirtschaftlichen Betrieben nächstgelegenen Baugrundstücken (Baugrundstücke mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern „3", „4", „5", „6", „7" und „8") in Bezug auf die einwirkenden Landwirtschaftsgeräusche als unkritisch einzustufen ist. Für die geplante Wohnbebauung sind diesbezüglich deshalb keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Weiterführend bzw. ergänzend hierzu wird auf die Inhalte der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, mit Bezeichnung „3. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße" Gemeinde Ingenried - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Landwirtschaftsgeräusche) Bericht Nr. 221048 / 2 vom 06.05.2021" verwiesen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

7.3 Allgemeiner Hinweis i.V. m. landwirtschaftlichen Nutzungen

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

7.4 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen - vorsorgender Immissionsschutz

Entsprechend den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten mit einer vergleichbaren baulichen Intensität / Dichte sowie den ggf. vom Landratsamt Weilheim-Schongau zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schallleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes).
Der Schalleistungspegel bezieht sich dabei auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.
Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen der Ziffer 11.2 der textlichen Festsetzungen erfolgten dabei auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft", des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

7.5 Schutz vor Radon / „Radonvorsorge"

In Bezug auf den (vorsorgenden) Schutz vor natürlich vorkommendem Radon Rn-222 wird auf die §§ 123 ff. des Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) sowie auf die Inhalte der Informations-Broschüre „Radonschutz in Gebäuden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.

8. Erschließung und Infrastruktur

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

8.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen & straßenräumliche Situation

Die verkehrstechnische Erschließung ist sowohl über die bereits im Westen angrenzende „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 sowie weiterführend, für die rückwärtig gelegenen Grundstücke über eine einzelne davon abzweigende, neu zu errichtende separate Stichstraße / zentrale Erschließungsachse sichergestellt. In deren Zentrum ist zudem eine innenliegende, räumlich-markante platzartige Aufweitung eingeplant, welche u.a. auch für die benötigte Umsetzung einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage dient.

Damit sind die diesbezüglichen Belange insb. von Abfallwirtschaft sowie Feuerwehr und Rettungsdiensten ebenfalls ausreichend planungskonzeptionell berücksichtigt.

- Die Öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Dimensionierung des Straßenraumes der neu geplanten Stichstraße / zentralen Erschließungsachse ist dabei mit einer durchgehenden Breite zwischen mind. 7,0 m bis 8,50 m zur Sicherstellung der Erfüllung der erforderlichen Funktionen im öffentlichen Straßenraum festgesetzt – mind. 7,0 m im westlichen Bereich, 8,50 m im mittleren und durchgehend 7,50 m im südlichen Bereich. Hiermit erfolgt die planungskonzeptionelle Berücksichtigung der entsprechenden Flächenpotentiale im öffentlichen Raum für eine (neben der Fahrbahn / Straßenfläche selbst) weiterführende Sicherstellung der Möglichkeit einer situativ-bedarfsgerechten und zielführenden Umsetzung von entsprechenden (künftigen) Funktionen, Maßnahmen, etc. (i.S. einer vorsorgenden, nachhaltigen Gesamtplanungskonzeption). Darunter zu nennen ist insbesondere die Möglichkeit der Anlage beispielsweise von Banketten, Stellplätzen, Flächen für Sparten und ggf. zur Optimierung der Niederschlagswasserbehandlung, von Straßenbegleitgrün-Flächen inkl. grünordnerischen Maßnahmen (für u.a. Arten- und Lebensraumanreicherung, Gestaltungs-Optimierungen, etc.), ggf. von Maßnahmen zur Optimierung der Aufenthaltsqualität (z.B. Schaffung von Sitzgelegenheiten), von Flächen für die Schneelagerung, etc., welche im Rahmen der weiterführenden Planungen bzw. auf Ebene der nachfolgenden Ausführungs- / Detailplanung potenziell umgesetzt werden könnten.

  Ergänzend wird in diesem Zusammenhang im Hinblick auf eine mögliche (künftige) Untergliederung der Straßenraumflächen darauf hingewiesen, dass die Lage der Fahrbahnaußenkanten der aktuell vorgesehenen Verkehrserschließung bereits nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung plangraphisch dargestellt ist (durchgehende Breite von 5,50 m, gem. Entwurf Straßenplanung Ing.-Büro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, 87616 Marktoberdorf, Stand 11/2021).
- Durch diesen insgesamt vergleichsweise großzügig-dimensionierten Straßenraum und v.a. auch die räumlich-wirksame platzartige Aufweitung im Zentrum (u.a. mit Umsetzung der benötigten Wendeanlage), wird das Ziel der Schaffung einer starken, räumlich-wirksamen Achse im öffentlichen Raum mit einer deutlich wahrnehmbaren und erlebbaren Raumsituation / -wirkung sowie mit einem Flächenpotential insb. auch für eine mögliche erhöhte Aufenthaltsqualität erreicht. Nicht zuletzt ergibt sich hierdurch i.V.m. den konsequent von den Verkehrsflächen abgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen auch eine starke räumlich-ordnende Wirkung bzw. städtebaulich-geordnete Grundstruktur im Baugebiet, wodurch sich die Möglichkeit eröffnet, dass auf den Baugrundstücken grundsätzlich auch eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte / Nutzungsintensität sowie Flexibilität hinsichtlich der baulichen Verwertbarkeit gesamtgebietsverträglich zugelassen werden kann.
- Darüber hinaus kann die Stichstraße / zentrale Erschließungsachse - mit Blick auf die bestehenden, übergeordnet zu berücksichtigenden gesamtplanerischen Zusammenhänge - im Fall einer künftig ggf. möglichen bzw. erfolgenden Fortentwicklung des Baugebietes nach Richtung Süden (ggf. mit Anschluss an den „Moosgartenweg" oder evtl. bis an die „Lindenstraße") im Rahmen einer leistungsfähigen sowie möglichst flächensparenden / ökonomischen (künftig gemeinsamen) Gesamt-Erschließungssituation problemlos räumlich-funktional weitergeführt werden.

  In der Planzeichnung ist zur Verdeutlichung des Sachverhaltes bzw. im Hinblick auf eine entsprechende, ggf. zur Umsetzung mögliche verkehrstechnische sowie bauliche Fortentwicklung des Baugebietes (planungskonzeptionelle Flächenparzellierung) bereits eine beispielhafte bzw. hinweisliche Variante im

Rahmen der städtebaulichen Planungskonzeption nachrichtlich-informativ plangraphisch mit dargestellt (s. mit grauem Farbton gestrichelte Linien-Darstellungen auf Fl.-Nr. 219, unmittelbar südlich angrenzend an die Geltungsbereichs-Umgrenzung).

- Während für die „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 im Abschnitt des Plangebietes eine Tempo-50 km/h-Geschwindigkeitsregelung besteht, ist für die neu geplanten Verkehrsflächen im „innenliegenden Bereich" des Plangebietes von einer Geschwindigkeit - wenn dies aufgrund der Ausführung / Fahrbahnführung / Kurvensituationen, etc. überhaupt möglich ist - von max. 30 km/h auszugehen. Aus gesamtplanerischer Sicht wird aufgrund der zu erwartenden geringen Fahrgeschwindigkeiten deshalb grundsätzlich auch keine Trennung der Verkehrsarten Kfz-Verkehr und Rad-Verkehr bzw. Fuß(gänger)verkehr angestrebt.
- Abschließend ist anzumerken, dass als Mindest-Verkehrsflächenbedarf für die benötigte Wendeanlage, entsprechend der fachplanerischen Erfordernisse nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), der Flächenbedarf für die Umsetzung eines einseitigen Wendehammers i.V.m. einer Befahrung durch bzw. für 3-achsige Müllfahrzeuge eingeplant wurde (gem. Ziffer 6.1.2.2 „Wendeanlagen" bzw. dem „Bild 59" auf S. 72 f. der Fachunterlage / Richtlinie). Auf die in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ enthaltene plangraphische Darstellung wird entsprechend verwiesen (s. mit grauem Farbton gestrichelte Linien-Darstellungen im Bereich der zentralen Wendeplatte).

Fazit: Insgesamt erfolgt im Rahmen der getroffenen Flächenfestsetzungen der Öffentlichen Verkehrsflächen gerade auch in Bezug auf Art und Maß der vorliegend geplanten baulichen Nutzungen bzw. insbesondere die gegenständliche Gebietsgröße, Anzahl der Baugrundstücke, zu erwartende bauliche Gesamt-Intensität, etc. des Baugebietes aus gesamtplanerischer Sicht eine grundsätzlich situativ-bedarfsgerechte, räumlich-funktional ausreichende Flächen-Dimensionierung in einem weitreichend gesamtgebietsverträglichen Umfang.
Die verkehrliche Erschließung des PG ist damit in jeglicher Hinsicht als gewährleistet bzw. abschließend sichergestellt zu bewerten.

8.1.2 Einmündungssituationen / freizuhaltende Sichtflächen (Sichtdreiecke) sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Als Schenkellängen der freizuhaltenden Sichtflächen (Sichtdreiecke) im Einmündungsbereich der neu geplanten Erschließungs-Stichstraße in die „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 ist in Berücksichtigung der bestehenden Tempo-50 km/h-Geschwindigkeitsregelung eine Länge von jeweils 70 m in die Planzeichnung eingetragen (Anfahrtssicht, Schenkellänge für eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gem. EAE 85/95 und RASt 06).

Auf die Inhalte der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen wird bzgl. der aus fachlicher Sicht in der Planung quasi als „Standard-Regelungen" festgesetzten weiteren (fachlichen) Erfordernisse / Punkte weiterführend verwiesen - darunter insbesondere auch der ständigen Freihaltung der eingetragenen Sichtfelder / -dreiecke von jeder Art Sichtbehinderung (wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen, etc.), die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erheben.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass an den Grundstückszufahrten ausreichende Sichtverhältnisse fortwährend zu gewährleisten sind.

- Zusätzlich wurden zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit bzw. zur vorsorglichen Vermeidung von potentiellen Gefahrenstellen i.V.m. den Erschließungs- / Zufahrtsbereichen für die Baugrundstücke (insb. Erhalt von Übersichtlichkeit und Funktionsfähigkeit bzgl. der verkehrstechnischen Erschließung) im unmittelbaren Einmündungsbereich der Erschließungs-Stichstraße in die „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 bzw. den diesbezüglich relevanten Kurven-Situationen entsprechende "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt bzw. in der Planzeichnung eingetragen.
Deren Längen-Maß entspricht in planungskonzeptioneller sowie räumlich-funktionaler Orientierung an den Überbaubaren Grundstücksgrenzen / der Führung der Baugrenzen der im Plan gekennzeichneten

Baugrundstücke mit den Nrn. 2 und 3 einer Länge von jeweils mind. 12 m, gemessen parallel zur Öffentlichen Verkehrsfläche der „Bahnhofstraße". Des Weiteren ist im besonderen Fall des entlang der Kr WM 23 am unmittelbaren (künftigen) Ortsausgangs- / -eingangsbereich gelegenen Baugrundstückes (im Plan mit Nr. 3 gekennzeichnet) auf dem gesamten Längen-Abschnitt entlang der Kr WM 23 ein entsprechender "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

8.1.3 Beschränkungen und Hinweise in Verbindung mit der angrenzenden Kreisstraße WM 23

Die bestehende Anbauverbotszone (gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) entlang der „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 in einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, wurde in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen.
In Vorabstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist in Berücksichtigung der örtlichen Bestandssituation / -verhältnisse bzw. der von Seiten der Verkehrsbehörde am gegenständlichen Standort zu vertretenden Belange die Festsetzung der Überbaubaren Grundstücksflächen bei den im Plan mit den Nummern 1 bis 3 bezeichneten Baugrundstücken auf einen um 3,0 m reduzierten Abstand bzw. auf einen Abstand von durchgehend 12 m zu den Fahrbahn-Außenkanten festgesetzt. Auf Art. 23 Abs. 3 BayStrWG wird hingewiesen. Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gem. § 5.2 der vorliegenden „Festsetzungen durch Text" Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im gesamten Bauland (mit rötlichem Farbton als WA gekennzeichneter Flächenbereich) allgemein zulässig sind, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber den Straßenbegrenzungslinien situiert werden.

In diesem Zusammenhang wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass im Rahmen der weiterführenden Planungen insbesondere bzgl. der Punkte Erschließung / Zufahrten, Entwässerung, Sichtbeziehungen, etc. entlang der Kr WM 23 jeweils enge Vorabstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau durchzuführen sind. Insbesondere sind die Grundstücke / das Gelände entlang der Kreisstraße so anzulegen, dass weder Niederschlags- / Oberflächenwasser noch sonstige Abwässer auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen können. An Zufahrten sind die entsprechend erforderlichen Sichtflächen / -verhältnisse auf die Kreisstraße von sämtlichen Sichtbehinderungen wie z.B. Einfriedungen, Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse höher 0,80 Meter auf Dauer freizuhalten. Generell sind sämtliche Änderungen an der Kreisstraße von der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau zu genehmigen.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Ingenried angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kläranlage.
Für die Erschließung der Grundstücke entlang der neu geplanten zentralen Erschließungs-Stichstraße mit innenliegender Wendeanlage wird das Versorgungsnetz entsprechend erweitert.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.
Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

8.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen.

Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.
Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Ingenried sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

Weiterführende Hinweise zum Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 – sowie nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr" des LFV Bayern auszubauen.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr" des LFV Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

8.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

- Konzeption zur Niederschlagswasserbehandlung / -versickerung

Bzgl. der vorgesehenen Konzeption zur Beseitigung bzw. Rückhaltung, Versickerung, etc. des von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers wird auf die detaillierten Ausführungen bzw. Inhalte zur „Niederschlagswasserbehandlung" unter der Ziffer 2. der „Hinweise durch Text" entsprechend verwiesen (i. E. erfolgende zentrale Rückhaltung gem. Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim-Schongau in Form eines offenen Regenrückhaltebeckens im Hauptschluss mit Erdwallschüttung auf einer ca. 0,2 ha umfassenden Teilfläche der Fl.-Nr. 763, der Gemarkung Ingenried).
Weiterführend sind darin auch die diesbezüglich wesentlichen Ergebnisse der im Zuge des Planaufstellungsverfahrens u.a. auch zur Versickerungsmöglichkeit (von unverschmutztem Niederschlagswasser) im PG gesondert erstellten Baugrunduntersuchung enthalten und dargelegt.

- Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung

Es wird generell darauf hingewiesen, dass das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser so weit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Ferner ist darauf hinzuweisen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen genehmigt werden (z.B. wie im vorliegenden Fall erfolgt, mittels Nachweis durch eine gesondert erstellte Baugrundsondierung / -untersuchung, etc.).

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden. Die Größe von Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.
Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung" in den Hinweisen durch Text entsprechend verwiesen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

Bzgl. der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie des Boden- / Grundwasserschutzes und möglichen Gefahren durch ggf. auftretendes Schichtenwasser oder evtl. wild abfließendes Niederschlags- / Oberflächenwasser wird insbesondere auf die Ausführungen unter der Ziffer 3. der „Hinweise durch Text" sowie auf die Ziffern 4.2.2 und 4.2.3 dieser Begründung weiterführend verwiesen.

8.2.4 Stromversorgung / Kommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH und ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes als gesichert zu bewerten.
Die LEW Verteilnetz GmbH weist in der Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 18.05.2022; dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden) darauf hin, dass zur gesicherten Stromversorgung des geplanten Baugebietes die Neuerrichtung einer 20-kV-Transformatorenstation (mit einem Platzbedarf von etwa 25 m²) erforderlich ist, deren Standort im Verlauf der weiteren Projektierung festgelegt wird. Die für die Transformatorenstation benötigte Fläche soll durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der LEW Verteilnetz GmbH gesichert werden. Die Einbindung dieser Trafostation in das Mittelspannungsnetz wird über neu zu verlegende 20-kV-Kabel erfolgen.

Allgemeine Hinweise:
Generell wird insbesondere auch bzgl. der im Plangebiet vorhandenen 20-kV-Kabelleitung sowie den 1-kV-Kabelleitungen darauf hingewiesen, dass bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten sind. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen (ggf. im Rahmen eines gesonderten Spartengesprächs) frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Betriebsstelle Schongau, in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.
Kabellagepläne können auch online abgerufen werden unter https://geoportal.lvn.de/apak.

Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Ausführung / Umsetzung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie -anlagen
Es ist zu beachten, dass im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlich möglichst hohen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen sowohl im Gebietsumgriff selbst

als auch im räumlich-funktionalen Nahbereich sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.), sofern nicht aus technischen Gründen nachweislich anderweitig erforderlich, auf öffentlichen sowie auch auf privaten Grundstücksflächen unterirdisch zu verlegen sind.
Zur Sicherstellung bzw. für eine diesbezüglich planungsrechtlich abschließende Bestimmtheit wurde deshalb die Festsetzung getroffen, dass die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie -anlagen (Strom, Fernmeldetechnik, usw.) allgemein nur unterirdisch zulässig ist.
Auf Ziffer 12. der textlichen Festsetzungen wird entsprechend verwiesen.

8.2.5 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Weilheim-Schongau.
Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.
Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Konzeption der Abfallwirtschaft des Landkreises Weilheim-Schongau) auf den Grundstücken wird hingewiesen.
Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis vorzuhalten ist. Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.
Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll zur Abholung ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Müll-Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren / befahrbaren Erschließungsanlage im Plangebiet bereitzustellen sind.
Entsprechend hat gegenständlich die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung an hierfür geeigneten Standorten sowohl entlang der „Bahnhofstraße" / Kr WM 23 als auch entlang der neu geplanten zentralen Erschließungs-Stichstraße zu erfolgen, allerdings dort auch nur im Straßen-Abschnitt bis einschließlich des Flächenbereiches der zur Umsetzung kommenden innenliegenden Wendeanlage. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die südlich der Flächen der geplanten Wendeanlage entlang des weiterführenden Straßenabschnittes (derzeitige „Sackgassen"-Situation; ggf. zukünftiger weiterer Straßenausbau nach Richtung Süden möglich) gelegenen Baugrundstücke, mit den in der Planzeichnung eingetragenen Bezeichnungen / Nummern 12" und „13", die Bereitstellung deshalb zwingend an hierfür geeigneten Standorten im Bereich der Wendeplatte zu erfolgen hat.

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Weilheim-Schongau
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- 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 Statistik: Statistik kommunal 2020 – Gemeinde Ingenried, Fürth, 2021, 30 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Ingenried – Berechnungen bis 2033 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553), Fürth, 2021, 22 S.
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Pressemitteilung vom 29.12.2020: „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2039 veröffentlicht".
- 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 Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft", Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01.03.2018
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", 2. Auflage, München, 2003
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, Gemeinde Ingenried, Baugebiet „Bahnhofstraße"; 86919 Utting am Ammersee, mit Stand vom 22.07.2021
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1981 bis 2010 der Wetterstationen Schwabbruck und Altenstadt
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Arbeitsgruppe Straßenentwurf, 50999 Köln, „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06", Ausgabe 2006, korrigierte Nachdruck Mai 2012
- Gemeinde Ingenried, Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.08.2000, bekannt gemacht am 06.12.2000; inklusive der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.05.2018, bekannt gemacht am 03.08.2018.
- Gemeinde Ingenried, Bebauungsplan „Bahnhofstraße" in der Fassung vom 20.02.2003, bekannt gemacht am 14.03.2003, sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße" in der Fassung vom 29.03.2011, bekannt gemacht am 01.04.2011 und der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße" in der Fassung vom 02.12.2015, bekannt gemacht am 04.12.2015.
- Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartGmbB, Schalltechnische Untersuchung: „3. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße" Gemeinde Ingenried - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Landwirtschaftsgeräusche) Bericht Nr. 221048 / 2, Germering, in der Fassung vom 06.05.2021

- Ingenieurbüro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, 87616 Marktoberdorf: Gelände- / Höhenaufmaß, mit Stand 09/2021
- Ingenieurbüro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, 87616 Marktoberdorf: Entwurf Straßenplanung, mit Stand 11/2021
- Ingenieurbüro WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, 87616 Marktoberdorf: Ergebnisse Berechnungen / Ermittlung zur Niederschlagswasserbehandlung im Plangebiet sowie zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung; Entwurf Planung Rückhalteraum / Sickerbecken mit Dammbauwerk auf einer Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 763 der Gemarkung Ingenried, mit Stand 12/2021
- Jeschke, G., Dipl. Forstlng FH, Fachagrarwirt für Baumpflege und Baumsanierung: Beurteilung einer Birke nach Ortsbesichtigung 25.10.2021, Standort: im Norden Ingenrieds, 100 m östlich der Bahnhofsstraße, im Osten des ausgewiesenen Neubaugebietes, Oberostendorf, in der Fassung vom 27.10.2021
- LEW Verteilnetz GmbH, Netzbetrieb Zentral, 86807 Buchloe: Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB, Schreiben vom 18.05.2022
- 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 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 sowie 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB: Schreiben vom 23.05.2022

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- 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

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ingenried übereinstimmen.

GEMEINDE INGENRIED

Ingenried, den 25. AUG. 2022

(Siegel)

1. Bürgermeister Georg Saur

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den 22.08.2022

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · STADTPLANER BY AK 41 773

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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