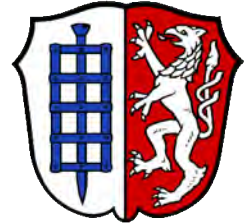


# Gemeinde Ingenried

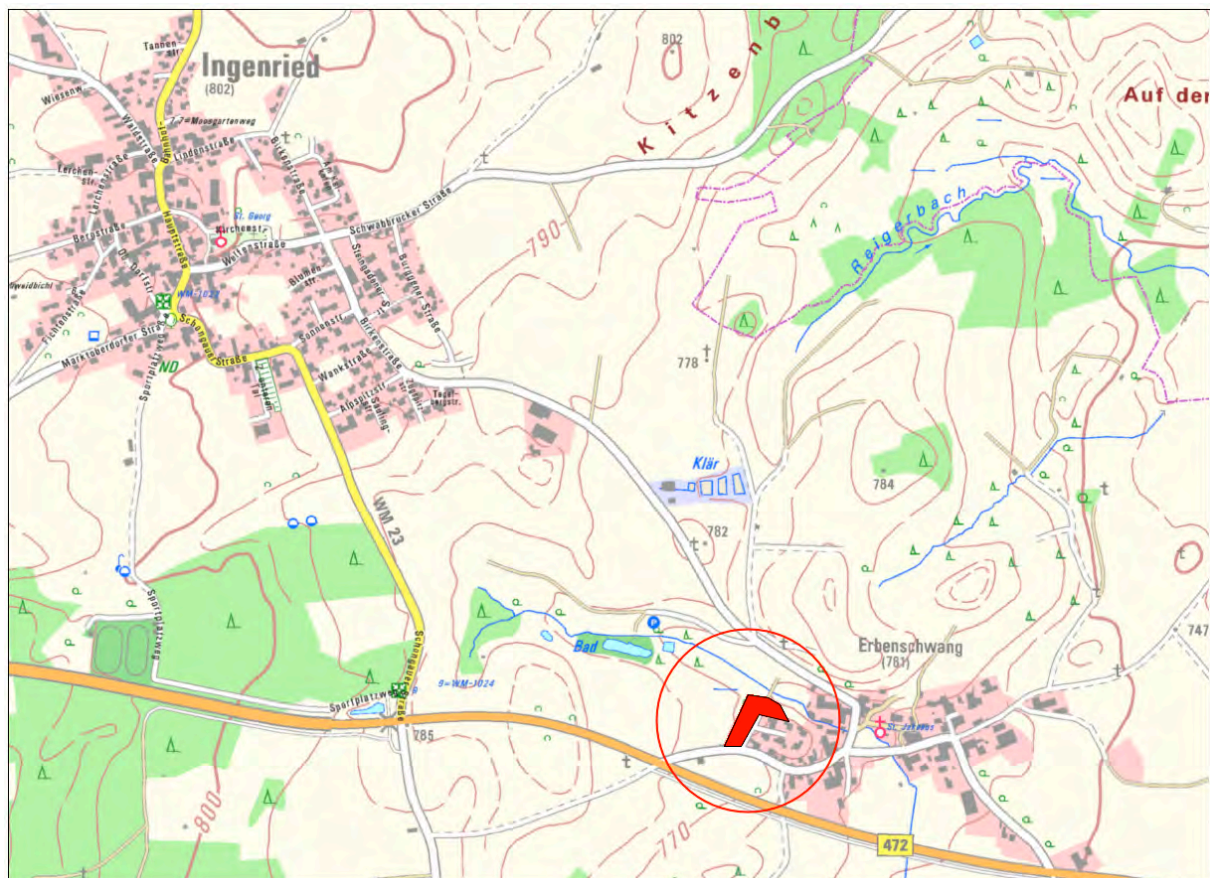


## 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „ERBENSCHWANG-WEST“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 16.05.2018

### Bestandteile des Bebauungsplans:

1. Planzeichnung/ Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000)
2. Textteil mit
  - I Präambel
  - II Satzung (Festsetzungen durch Text)
  - III Begründung



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

# Textteil

## I Präambel

### 1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

**Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48).

## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ingenried, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt mit Sitzung vom 16.05.2018 aufgrund von **§§ 2, 9, 10, 13, 13a und 13b** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145) die vorliegende

### 1. Änderung des Bebauungsplans „Erbenschwang-West“,

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.05.2018 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Gleichzeitig wird damit innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereiches der bestandskräftige Bebauungsplan „Erbenschwang-West“, in der Fassung vom 17.12.2003, durch die geänderten Festsetzungen ersetzt bzw. ergänzt und fortgeschrieben.

#### 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. Insbesondere wird der in Kraft getretene Bebauungsplan auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde / der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, unter welcher Internetadresse ("Link") 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.

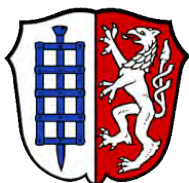
Der Bebauungsplan wurde gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13b i.V.m. 13 a Abs. 2 und 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch 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 .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister X. Fichtl



## **II Satzung (Festsetzungen durch Text)**

### **§ 1 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans**

- 1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigelegte 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 16.05.2018. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 1868 (TF = Teilfläche), 1868/8 (TF), 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/16 (TF), 1869/3 (TF), 1869/5 (TF) und 1869/6 (TF), jeweils der Gemarkung Ingenried.  
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.

### **§ 2 Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans**

- 2.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans (Flächen des überplanten bestandskräftigen Bebauungsplangeltungsbereichs einschließlich der Plangebietserweiterung im Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nummern 1868 (TF = Teilfläche), 1868/15 (TF), 1868/16 (TF) und 1869/6 (TF), jeweils der Gemarkung Ingenried) gelten mit Inkrafttreten dieser Satzung die Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans „Erbenschwang-West“ in der Fassung vom 17.12.2003.
- 2.1.1 Zugleich bzw. abweichend davon werden die Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplanes "Erbenschwang-West" in der Fassung vom 17.12.2003 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die unter der nachfolgenden Ziffer 3 festgesetzten Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben.  
Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplanes "Erbenschwang-West" in der Fassung vom 17.12.2003 behalten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.
- 2.2 Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans gelten mit Inkrafttreten dieser Satzung die Festsetzungen durch Planzeichen des bestandskräftigen Bebauungsplanes "Erbenschwang-West" in der Fassung vom 17.12.2003.
- 2.2.1 Die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen ändert mit Inkrafttreten des Bebauungsplans die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen des bestandskräftigen Bebauungsplanes "Erbenschwang-West" in der Fassung vom 17.12.2003 innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

- 2.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Erbenschwang-West“ in der Fassung vom 17.12.2003 unverändert.

### **§ 3 Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans "Erbenschwang-West" in der Fassung vom 17.12.2003**

- 3.1 Ziffer 4.2. „Maß der baulichen Nutzung“ wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

- 3.1.1 Ziffer 4.2.1 „Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß“ wird unter Satz 1 wie folgt fortgeschrieben bzw. ergänzt:

„WA 1 und WA 2: zwei Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (EG + DG). Alternativ ist im Baugebiet WA 1 auch eine bauliche Nutzung / Bebauung mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum bzw. mit einem 2. Vollgeschoss im Obergeschoss (EG + OG) zulässig (i.V.m. einer Wandhöhe von 5,50 m und einer Dachneigung von 20°-23°).“

- 3.1.2 Unter Ziffer 4.2.3 „Maximale Wandhöhe“ wird Satz 1 um folgenden Wortlaut ergänzt:

„Für die Gebiete WA 1, WA 2, und MD 1 wird eine maximale Wandhöhe von 4,80 m festgesetzt; alternativ ist im Baugebiet WA 1 auch eine Wandhöhe von 5,50 m i.V.m. einer baulichen Nutzung / Bebauung mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum und einer Dachneigung von 20°-23° zulässig.“

- 3.1.3 Unter Ziffer 4.2.3 „Maximale Wandhöhe“ wird Satz 4 in folgenden Wortlaut umgeändert:

„Als Wandhöhe (WH) max. in m wird definiert das Maß zwischen der senkrechten Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoß (EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie gilt nicht für Quergiebel.“

- 3.2 Ziffer 4.5 „Garagen und Nebengebäude / Stellplätze“ wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

- 3.2.1 Ziffer 4.5.6:

„Sonstige Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 75 m<sup>3</sup> bzw. Nebenanlagen / -einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie der Grenzen für Garagen und Nebenanlagen zulässig sofern diese einen Mindestabstand von 3 m zum öffentlichen Straßenraum bzw. zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.“

- 3.2.2 Es wird eine Ziffer 4.5.7 mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„Garagen müssen zum öffentlichen Straßenraum hin bzw. gegenüber der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m (Aufstellfläche, Stauraum) einhalten. Carports (überdachte Stellplätze) sind mindestens 1,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zu setzen. Die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen ist im gesamten Bauland sowie ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.“

- 3.2.3 Es wird eine Ziffer 4.5.8 mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ingenried in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung.“

- 3.3 Ziffer 4.7 „Straßenraumgestaltung, Einfriedungen“ wird unter Absatz 1 wie folgt ergänzt:

„Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Höhe bis zu 1,00 m über der Verkehrsfläche (definiert als Oberkante unmittelbar angrenzender Fahrbahnrand) zulässig. Die Höhe der

weiteren Einfriedungen wird auf 1,00 m zur Geländeoberkante beschränkt. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.“

- 3.4 Ziffer 4.8 „Aufschüttungen und Abgrabungen“ wird um einen Absatz 4 wie folgt ergänzt:  
„Im Baugebiet WA 1 darf bei dem Baugrundstück im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes (auf Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 1869/6) talseitig an maximal 2 Gebäudeseiten bis max. 1,50 m zur Kellerdecke (Bezugspunkt: Unterkante Rohdecke Keller) abgegraben werden bzw. eine entsprechende Freistellung der Gebäudefassaden erfolgen.“
- 3.5 Ziffer 4.9. „Grünordnung, Freiflächen“ wird wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:
- 3.5.1 Ziffer 4.9.1 „Pflanzgebot“ wird wie folgt fortgeschrieben:  
„Für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.“
- 3.5.2 Ziffer 4.9.2 „Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung“ wird um folgenden Wortlaut ergänzt:  
„Auf den als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzten Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon ist eine Errichtung von sockellosen Einfriedungen zulässig.  
Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.  
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen, Stellplatzflächen, o.ä. genutzt werden.“
- 3.6 Ziffer 4.14 „Höhenlage der Gebäude“ wird um folgenden Wortlaut ergänzt bzw. fortgeschrieben:  
„Im Baugebiet WA-1 darf bei den beiden Baugrundstücken im nördlichen Randbereich des Plangebietes (sowohl auf Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 1868 und 1868/16 als auch auf Teilfläche Fl.-Nr. 1869/6) die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) aller Gebäude max. 0,50 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Sockelhöhe).  
Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK angrenzender Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK RFB EG dar.“
- 3.7 Ziffer 4.6 „Gestaltung der Gebäude“ wird wie folgt ergänzt bzw. fortgeschrieben:
- 3.7.1 Ziffer 4.6.2 „Dachgestaltung“ Satz 2 wird um folgenden Wortlaut ergänzt:  
„In den Gebieten WA 1 und WA 2 ist eine Dachneigung von 28°-40° zulässig; alternativ ist im Baugebiet WA 1 auch eine Dachneigung von 20°-23° i.V.m. einer baulichen Nutzung / Bebauung mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum und einer Wandhöhe von 5,50 m zulässig.“
- 3.7.2 Es wird eine Ziffer 4.6.4 „Querbauten bzw. Quergiebel“ mit folgendem Wortlaut ergänzt bzw. neu eingefügt:  
„Querbauten bzw. Quergiebel dürfen gemessen an den Außenwänden die Breite des Hauptgebäudekörpers nicht überschreiten. Deren First bzw. oberer Abschluss muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen.“

## § 4 Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

- 4.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 4.2 Gleichzeitig wird der bestandskräftige Bebauungsplan „Erbenschwang-West“ in der Fassung vom 17.12.2003 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

## HINWEISE DURCH TEXT

Ziffer 5. „Hinweise“ des bestandskräftigen Bebauungsplans „Erbenschwang-West“ in der Fassung vom 17.12.2003 wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

1. Ziffer 5.1 „Archäologische Bodenfunde“ wird durch nachfolgenden Wortlaut ersetzt bzw. fortgeschrieben:  
„Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.  
Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG ist derjenige, der Bodendenkmäler auffindet verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch 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 BayDSchG 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.  
Treten bei der Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.“
2. Unter Ziffer 5.2 „Versickerung von Niederschlagswasser“ werden folgende Inhalte neu eingefügt bzw. inhaltlich angepasst und ergänzt:  
„Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.“

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer – TREN OG – in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LfU <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter: > Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser) > Programm BEN. Der vollständige URL lautet: <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>

3. Unter Ziffer 5.5 „Baugrund / Grund- und Hangschichtwasser“ werden folgende Inhalte neu eingefügt bzw. ergänzt:

„- Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

- Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

- Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser – ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.“

4. Unter Ziffer 5.7 „Anpflanzung von Bäumen / Gartengestaltung“ wird ein 2. Absatz mit folgendem Wortlaut neu eingefügt:

„Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen ausschließlich und nachweislich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.“

- 4.1 Weiterhin wird die Pflanzenliste durch nachfolgende Liste ersetzt bzw. fortgeschrieben:

„Bäume I. Ordnung:

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:

Acer campestre (Feld-Ahorn)



Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Juglans regia (Walnuss)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Prunus padus (Trauben-Kirsche)  
Salix alba (Silber-Weide)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume / -gehölze:

Malus sylvestris (Wild-Apfel)  
Pyrus communis (Wild-Birne)  
sowie weitere heimische, standortgerechte Wildobstbäume / -gehölze

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

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

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen haben.

5. Ziffer 5.12 „bestehende 20-kV-Freileitung mit Transformatorenstation“ wird durch nachfolgenden Wortlaut ersetzt bzw. fortgeschrieben:
- „Über die Grundstücke Fl.-Nr. 1868/0, 1868/14, 1868/15 und 1868/16 der Gemarkung Ingenried Oberrieden verläuft die 20kV-Freileitung A18H5 zur Transformatorenstation 623N. Freileitung und Station sind gem. Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vom 21.09.2017 durch Dienstbarkeiten gesichert. Die 20-kV-Freileitung und deren Leitungsschutzbereich von jeweils 6,0 m beiderseits der Leitungssachse sowie die Transformatorenstation wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Im Schutzbereich der Freileitung dürfen Baumaßnahmen gemäß DIN EN 50423 nur mit Zustimmung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) erfolgen.“

### Auflagen und Hinweise innerhalb des Leitungsschutzbereiches

Hinsichtlich der 20-kV-Freileitung A18H5 sind bei sämtlichen Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches folgende **Auflagen und Hinweise** zwingend einzuhalten:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von **mindestens 3,00 m** zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.

- Sämtliche Baumaschinen, Werkzeuge, Baumaterialien, Geräte und Gerüste, die im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung zum Einsatz kommen, sind so zu betreiben, bzw. zu errichten, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass die Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können.

Jede auch nur kurzfristige **Unterschreitung** des Schutzabstandes ist für die am Bau beschäftigten **lebensgefährlich**.

- Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschlagen des Kranseiles in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. **Der Standort des Baukrans ist entsprechend zu wählen.**

- Im Übrigen wird auf die zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse verwiesen.

### Elektrische Leitungsabschaltung im Bedarfsfall

Gem. Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vom 21.09.2017 kann nach Überprüfung der bestehenden Netzverhältnisse im Bedarfsfall eine zeitlich begrenzte elektrische Abschaltung der 20kV-Freileitung A18H5 erfolgen. Die Kosten für eine Netzfreeschaltung wären vom Bauherrn zu tragen und bei Bedarf rechtzeitig d.h. mindestens 14 Arbeitstage vor einer elektrischen Abschaltung zu beauftragen.

Sollte Handlungsbedarf für eine Leitungsfreeschaltung bestehen, ist die LVN-Betriebsstelle unter nachfolgender Adresse bereits im Vorfeld der baulichen Maßnahmen zu unterrichten.

*Betriebsstelle Schongau, Burggener Straße 15, 86956 Schongau, Tel. 08861/2342-135*

Die weiteren Maßnahmen bei einer Leitungsabschaltung sind zu koordinieren.

Erst nach Freigabe der Baustelle darf mit den Arbeiten (bei Unterschreitung der Mindestabstände) begonnen werden.

### Baulandfreimachung – Abbau der 20 kV-Freileitung A18H5

Um eine Bebauung im Bereich des Leitungsschutzbereiches zu ermöglichen, ist eine Teilverkabelung bzw. der Abbau der vorhandenen 20kV-Freileitung notwendig. Eine Verkabelung der 20 kV-Freileitung A18H5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ein Neubau der Transformatorstation sind gem. Stellungnahme der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) vom 21.09.2017 prinzipiell möglich. Im Bedarfsfall ist frühzeitig die genannte Betriebsstelle (auch bzgl. des Erhalts eines entsprechenden Angebots) zu informieren. Nach Abbau der 20kV-Freileitung ist eine ungehinderte Bebauung möglich.“

6. Es wird eine Ziffer 5.13. „Photovoltaikanlagen“ mit nachfolgendem Wortlaut neu eingefügt:  
„Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom mehr produziert werden kann.“

**Planverfasser:**

Gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den .....

.....  
Peter Kern, Architekt



Bürgermeister-Krach-Straße 6  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20  
E-Mail: info@architekt-kern.de

**Gemeinde Ingenried:**

Ingenried, den .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister X. Fichtl



Kirchenstraße 3  
86980 Ingenried  
Tel.: 08868/757

### III Begründung

#### Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Plangebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation, Realnutzung und Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand und Flächenbilanzierung
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### Anlagen:

1. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 1. Anlass und Planungsziel

Mit der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Erbenschwang-West“ schafft die Gemeinde Ingenried am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Erbenschwang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von weiterem dringend benötigten Wohnraum und stellt damit die gemeindliche Handlungsfähigkeit bzgl. einer ausreichenden und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern) grundsätzlich weiterhin sicher. Hierfür erfolgt die Erweiterung des bestandskräftigen Baugebietes „Erbenschwang-West“ um zwei weitere, möglichst flexibel nutzbare Baugrundstücke mit ausreichend flächenmäßiger Dimensionierung des Baulandes sowie der überbaubaren Grundstücksflächen für eine zweckmäßige bauliche Verwertung.

Weiterhin erfolgt neben einer aus gesamtplanerischer und -ökonomischer Sicht zielführenden Nutzung der vorhandenen Potentiale (v.a. auch i.V.m. der angrenzend bestehenden verkehrlichen Erschließung) insbesondere auch die planungsrechtliche Sicherung bzw. Schaffung einer qualitätsvollen Eingrünungssituation des Siedlungsgefüges nach Richtung Norden bzw. gegenüber dem nördlich angrenzenden kleinen Talraum.

Abschließend nutzt die Gemeinde die Gelegenheit in dem mit überplanten Bereich des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2003 eine Nachführung bzw. planerische Anpassung insbesondere der Flächenausweisungen und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches an die abschließenden Grundstücksabmarkungen sowie die Lage und Dimensionierung der zwischenzeitlich umgesetzten Bebauung und der fertiggestellten verkehrlichen Erschließung vorzunehmen (insbesondere unter Berücksichtigung des daraufhin inzwischen auch aktualisierten Standes des Katasterplans).

#### 2. Lage und Größe des Plangebiets

Das insgesamt rund 0,60 ha umfassende Plangebiet (PG) liegt am westlichen bzw. nordwestlichen Randbereich des Ortsteils Erbenschwang. Es beinhaltet im Wesentlichen den am Westrand gelegenen Teilbereich des Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes „Erbenschwang-West“

(Planung in der Fassung vom 17.12.2003) sowie einen nördlich daran angrenzenden, ca. 0,247 ha umfassenden Erweiterungsbereich.

Das Plangebiet grenzt im Osten an (verkehrliche) Erschließungsflächen und bestehende Bebauung des Baugebietes „Erbenschwang-West“ und im Süden an den westlichen Abschnitt der Ortsdurchfahrtstraße von Erbenschwang, durch welche die Ortschaft zudem an die südlich verlaufende Bundesstraße 472 angebunden wird. Im Westen und Norden grenzt das PG an die freie Landschaft bzw. intensiv landwirtschaftlich als Grünland – Wiesen- und im Norden Weideflächen – genutzte Flächen. Nach Richtung Norden grenzt das Vorhabengebiet zudem an einen Graben (Entfernung ca. 15 m), welcher vom nordwestlich gelegenen sog. „Bad“ zum südlich / südöstlich der Ortschaft gelegenen „Hofmahdgraben“ verläuft.

Der räumliche Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Plangebiets-Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erbenschwang-West“ umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 1868 (TF = Teilfläche), 1868/8 (TF), 1868/12, 1868/13, 1868/14, 1868/15, 1868/16 (TF), 1869/3 (TF), 1869/5 (TF) und 1869/6 (TF), jeweils der Gemarkung Ingenried.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 26.07.2017 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Erbenschwang-West“ beschlossen.

Der bestandskräftige Bebauungsplan liegt in der Fassung vom 17.12.2003 vor. Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens die Anwendung der §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren“ beschlossen.

Die Lage der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans (ca. 0,60 ha inkl. des ca. 0,247 ha umfassenden Erweiterungsbereichs für die (Wohn)Bauland-Neuausweisung mit Erschließungs- und Ortsrandeingrünungsflächen) sowie auch des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2003 können der Planzeichnung entnommen werden.

Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde 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 ab.

#### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 2000 (mit Änderungen in den Jahren 2003, 2004, 2010, 2011 und 2014) inkl. der Inhalte der 2. Änderung des FNP aus dem Jahr 2003 ist der innerhalb des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes in der Fassung vom 17.12.2003 gelegene Teilbereich des PG bereits vollumfänglich als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1. BauNVO mit entsprechenden begleitenden Randflächen dargestellt. Folglich entspricht dieser Teil des PG den wirksamen Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung und damit vollinhaltlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ingenried.

Der Teilbereich, um den das Baugebiet im Zuge der gegenständlichen Planung nach Norden hin erweitert wird, ist im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Zuge der derzeit in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Flächennutzungsplans – der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde ebenfalls am 26.07.2017 gefasst – wird die Darstellung der Fläche im Rahmen einer Planberichtigung / -nachführung allerdings bereits zeitnah in eine „Wohnbaufläche“ gem. §

1 Abs. 1 Nr. 1. BauNVO mit entsprechenden randlichen Ortsrandeingrünungsflächen mit abgeändert bzw. entsprechend angepasst (gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Damit entspricht die gegenständliche Planung nach in-Kraft-treten der entsprechenden Planberichtigung / -anpassung im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans letztlich auch in diesem Bereich des PG den wirksamen Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt.

Abschließend ist im Zusammenhang mit dem Vorhabengebiet festzuhalten, dass der räumlich-funktionale Gebietsumgriff um den im Norden an den Erweiterungsbereich angrenzenden Graben (Entfernung ca. 15 m zum PG), welcher vom nordwestlich gelegenen sog. „Bad“ zum südlich / südöstlich der Ortschaft gelegenen „Hofmahdgraben“ verläuft und im FNP als Teil einer „Biotopvernetzungsachse, Naß-Feucht-Standorte“ gekennzeichnet ist, nicht überplant bzw. beeinträchtigt wird.

### **Raumordnung und Landesplanung**

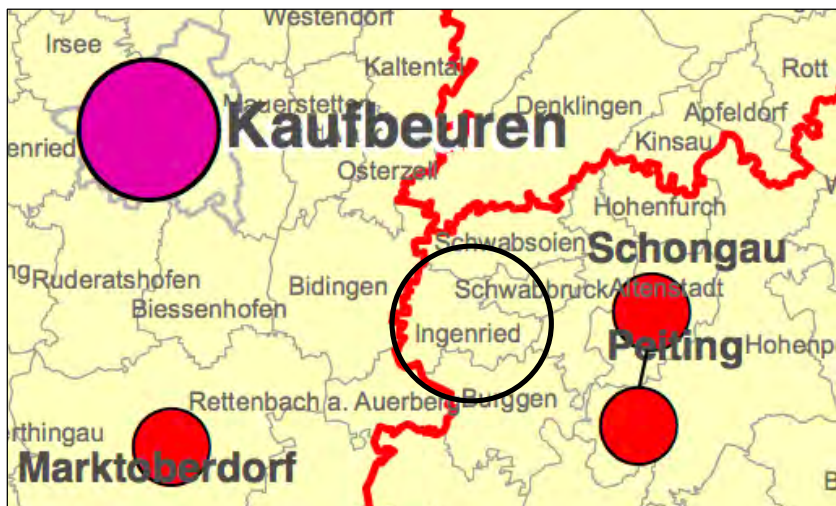
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

#### Landesentwicklungsprogramm 2013

Die Gemeinde Ingenried zählt gemäß des Landesentwicklungsprogramms 2013 zum **Allgemeinen Ländlichen Raum** bzw. gem. des Regionalplans der Region Oberland zum **Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.**

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP 2013 im gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- 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 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, ohne Maßstab

### **Regionalplanung**

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)

#### Fazit:

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Erbenschwang-West“ wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht. Die Planung berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-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.

## **4. Bestandssituation, Realnutzung und Umweltschutzgüter**

### **Realnutzung / vorhandene Strukturen**

#### *- Erweiterungsbereich*

Derzeit wird der Großteil der Fläche des Erweiterungsbereichs, die in Richtung Norden zu einem von Osten nach Westen verlaufenden kleinen Talraum hin abfällt, wie die angrenzenden Flächen als Viehweide intensiv landwirtschaftlich genutzt, ein kleinerer Teil als Wiese / Grünland. In einer Entfernung von rund 15 m nördlich zur Plangebietsgrenze bzw. zu den festgesetzten Ortsrandeingrünungsflächen befindet sich (ca. im Bereich des Talgrundes des kleinen Talraums) ein nach Richtung Südosten entwässernder Graben, welcher vom nordwestlich gelegenen sog. „Bad“ zum südlich / südöstlich der Ortschaft gelegenen „Hofmahdgraben“ verläuft. Der Graben weist im näheren Umgriff des Plangebietes in nur wenigen Teilabschnitten gewässerbegleitende Gehölzstrukturen auf. Der räumlich-funktionale Gebietsumgriff um den Graben, welcher im FNP als Teil einer „Biotopvernetzungsachse, Naß-Feucht-Standorte“ gekennzeichnet ist, wird in Verbindung mit der Umsetzung des Planvorhabens nicht beeinträchtigt. Die Entfernung des Grabens zu den Umgrenzungslinien von Flächen für Nebenanlagen, (...) beträgt mindestens ca. 22 m und zu den nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen mind. ca. 25 m.

Die Bestandsflächen des Erweiterungsbereichs stellen im Wesentlichen eine mit Schotter befestigte Graswegefläche in nördlicher Verlängerung des vorhanden Erschließungsstiches, typisches landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland sowie eine intensiv genutzte Weidefläche mit verdichtetem und überwiegend "offenem" Untergrund dar. Im südöstlichen Randbereiche besteht außerdem noch ein kleiner Bereich (ca. 75 m<sup>2</sup>), der als Gartenland bzw. gärtnerisch genutzt wird.

An Gehölzstrukturen zu nennen sind im Bereich des geplanten westlichen Grundstückes eine Gehölzgruppe aus 3 Fichten mit Stammdurchmessern von ca. 0,50, 0,40 und 0,30 m, die vollständig

überplant / -baut werden. Der Verlust der Gehölze wird durch die festgesetzten, qualitätvollen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung mit Pflanzbindung zur Pflanzung standortheimischer, strukturbildender Einzelgehölze und Gehölzgruppen aus Gehölzen I. und II. Wuchsordnung vollständig kompensiert. Im Bereich des vorgesehenen östlichen Grundstückes sind an der Südgrenze einige Strauchgehölze jüngeren bis mittleren Alters vorhanden sowie ein jüngeres Ahorngehölz von ca. 0,15 cm Stammdurchmesser seitlich am Ende des bestehenden Erschließungsstiches.

#### *- Teilbereich bestandskräftiger Bebauungsplan*

Der mit überplante Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes ist mit Ausnahme eines Baugrundstückes und dem nach Westen gerichteten, ggf. als künftige Erschließungsfläche abgemarkten Grundstück (Fl.-Nr. 1868/14) bereits vollständig bebaut (verkehrliche Erschließung und Einzelhausbebauung mit zugehörigen Garagen, Stellflächen, Hof- und Zufahrtbereichen, Gartenland / -nutzung, Gehölze jüngeren Alters, etc.). Die bisher nicht bebauten Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen sind innerhalb des PG nicht vorhanden.

Abschließend ist anzumerken, dass im südöstlichen Randbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1868/14 die Betonmasten-Transformatorstationen Nr. 623 N der LEW AG vorhanden ist. Diese sowie die nach Norden hin führende 20-kV-Freileitung mit den entsprechenden Leitungsschutzbereichen (beidseits 6,50 m) sind in der Planzeichnung entsprechend lagemäßig eingetragen bzw. enthalten.

### **Bestandssituation für Natur und Umwelt**

#### Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Bzgl. des Flächenverbrauchs bzw. der zu erwartenden Versiegelung in dem Bereich des PG, der noch nicht bebaut ist, ist davon auszugehen, dass diese – auch auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,30 – das in Wohngebieten durchschnittliche Ausmaß nicht überschreitet. Außerdem gehen keine besonderen oder seltenen Flächen verloren, sondern lediglich vergleichsweise intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (wie sie in der näheren Umgebung häufig vorkommen) und darunter großteils intensiv genutzte Weideflächen mit einem stark verdichteten und überwiegend "offenen" Untergrund.

Bei den Böden in dem auf Ablagerungen der Jungmoräne liegenden Planungsgebiet handelt es sich im überplanten Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes vorherrschend um Braunerde oder gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies. Im nördlichen Erweiterungsbereich für die beiden zusätzlichen Baugrundstücke, in dem das Gelände bereits stärker zu dem kleinen Talraum hin abfällt, handelt es sich um einen Bodenkomplex aus Gleyen mit weitem Bodenspektrum, verbreitet mit Deckschicht über carbonathaltigem Untergrund (Bodeninformationssystem Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der im Bereich des Talgrundes des nördlich angrenzenden kleinen Talraums vorhandene, nach Richtung Südosten entwässernde Graben, welcher vom nordwestlich gelegenen sog. „Bad“ zum südlich / südöstlich der Ortschaft gelegenen „Hofmahdgraben“ verläuft, befindet sich ca. 15 m nördlich der Geltungsbereichsgrenze. Das PG liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein HQ-100-Ereignis; der nördliche zu dem Graben hin abfallende Teil liegt im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand Juli 2017).

Zum Grundwasserstand liegen keine konkreten Angaben vor. Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sowie im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten (das PG befindet sich auf einer Höhenlage von rund 770 bis 767 m ü.NN



und der Talgrundbereich des nördlichen kleinen Talraums bei ca. 763 bis 765 m ü.NN) ist davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand gerade im überplanten Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplangebietes einige Meter beträgt; im nördlichen bereits zu dem kleinen Talraum hin abfallenden Erweiterungsbereich ist entsprechend mit immer geringeren Grundwasserflurabständen zu rechnen. Von einem Auftreten von Hangschichtwasser ist im gesamten PG zu rechnen.

Im Hinblick auf die Bestandssituation wird deshalb dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers / Hangschichtenwassers bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grundwasser und evtl. Hangschichtenwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. 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 Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Falls bei der Errichtung eines Gebäudes 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.

#### Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

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, sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Fundpunkte / -flächen der Artenschutzkartierung sowie die gewässerbegleitenden Strukturen werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die drei Fichten im Nordwesten des Plangebietserweiterungsbereiches (Stammdurchmessern von ca. 0,50, 0,40 und 0,30 m) können nicht erhalten werden. Da aber in unmittelbarer Nähe bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang entsprechende (Ersatz)Gehölzstrukturen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass im Hinblick auf das Lebensraumangebot dieser Gehölzstruktur ausreichend Ausweichlebensräume (für z.B. Vogelarten und Insekten) in der unmittelbaren Umgebung bestehen. Zudem wird der Verlust der Gehölze auf kurz- bis mittelfristige Sicht durch die festgesetzten, qualitätsvollen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung mit Pflanzbindung zur Pflanzung standortheimischer, strukturbildender Einzelgehölze und Gehölzgruppen aus Gehölzen I. und II. Wuchsordnung vollständig kompensiert. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen haben. Diesbezüglich wird auf die voranstehende Ziffer 1.1 der mit der gegenständlichen Planung ergänzten „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Artenschützerische Bewertung: Insgesamt ist das Lebensraumpotential sowohl der (nördlichen) Erweiterungsflächen als auch der überplanten Bestandsflächen des bereits bestandskräftigen Bebauungsplangebiets aufgrund der Lebensraumausstattung und der Bestandssituation – mit intensiver landwirtschaftlicher Grünland- und Weideland-Nutzung bzw. bereits bestehender Bebauung ohne naturschutzfachlich relevante Strukturen – für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Folglich kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden (unter Beachtung des vorgenannten Rodungszeitraumes von Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten), 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 – vorliegen. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht “besonders“ geschützten Arten, wie Arten der Roten Liste, zu erwarten. Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht erforderlich. Durch die festgesetzten, umfassenden und qualitätsvollen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung insbesondere im nördlichen Erweiterungsbereich des PG ist im Vergleich zu der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der noch nicht bebauten Flächen vielmehr von einer nachhaltig wirksamen Erhöhung des Lebensraumangebotes für zahlreiche Tierarten (darunter z.B. Vogelarten, Kleinsäugetiere und Insekten auszugehen.

#### Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß nach aktuellem Kenntnisstand bzw. den Inhalten des “Bayerischen Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juli 2017) im Plangebiet nicht vorhanden.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht vorhanden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten generell darauf zu achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

## **5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand und Flächenbilanzierung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans (Flächen des überplanten bestandskräftigen Bebauungsplangeltungsbereichs einschließlich der Plangebietserweiterung im Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nummern 1868 (TF = Teilfläche), 1868/15 (TF), 1868/16 (TF) und 1869/6 (TF), jeweils der Gemarkung Ingenried) gelten mit Inkrafttreten dieser Satzung die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Erbenschwang-West“ in der Fassung vom 17.12.2003.

Zugleich werden die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Erbenschwang-West“, in der Fassung vom 17.12.2003 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Inkrafttreten der gegenständlichen Satzung durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben.

Alle nicht geänderten bzw. angepassten und fortgeschriebenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Gültigkeit.

### **1. Wesentliche Anpassungen / Änderungen bzw. Ergänzung der Festsetzungen durch Planzeichen**

1. Erweiterungsbereich: Unter Berücksichtigung der Grundkonzeption der Führung der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen sowie der Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ im bestandskräftigen Bebauungsplan erfolgt eine Vergrößerung bzw. Erweiterung des Baugebietes WA 1 um 2 zusätzliche Baugrundstücke im unmittelbaren nordwestlichen Anschluss an die Geltungsbereichsgrenze des Baugebietes „Erbenschwang-West“.

Insbesondere werden auch das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die wesentlichen Eckpunkte der Gestaltung von Gebäuden übernommen. Allerdings ist für eine aus gesamtplanerischer Sicht abschließend zielführende Planungskonzeption im Hinblick auf eine funktional-bedarfsgerechte und möglichst flexible bauliche Verwertbarkeit der Baugrundstücksflächen künftig auch die Umsetzung einer alternativen Bebauungsvariante möglich. So ist alternativ zur bisher zulässigen „Bauform“ bzw. zum Gebäudetypus mit max. 2 Vollgeschossen, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (EG + DG), künftig auch eine bauliche Nutzung / Bebauung mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum bzw. mit einem 2. Vollgeschoss im Obergeschoss (EG + OG) zulässig. In Verbindung mit dieser baulichen Nutzung / Bebauung ist allerdings eine Wandhöhe von exakt 5,50 m i.V.m. einer Dachneigung im Wertebereich zwischen 20°-23° zwingend umzusetzen. Die Zulässigkeit dieser „alternativ“ möglichen baulichen Nutzung / Bebauung hat sich in anderen Baugebieten der Gemeinde (darunter zu nennen sind insbesondere die Baugebiete „Am Kalkofen“ und „Ingenried Ost IIb“ am östlichen Ortsrandbereich von Ingenried) bereits bewährt und ist auch im gegenständlichen Baugebiet aus gesamtplanerischer Sicht als grundsätzlich verträglich zu bewerten.

Des Weiteren wird die Firstrichtung der Hauptgebäudekörper sowohl in Anlehnung an die bestehende Planungskonzeption als auch im Hinblick auf die Ermöglichung einer grundsätzlich möglichst weitreichenden Flexibilität für die Umsetzung einer aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Bebauung wahlweise in einer Ost-West- bzw. Nord-Süd-Ausrichtung gesamtgebietsverträglich festgesetzt.

Die Gemeinde schafft damit im Hinblick auf den unverändert vorhandenen, dringenden Wohnraumbedarf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von zwei weiteren, möglichst flexibel nutzbaren Baugrundstücken mit ausreichend flächenmäßiger Dimensionierung des Baulandes sowie der überbaubaren Grundstücksflächen für eine zweckmäßige bauliche Verwertung. Weiterhin erfolgt hiermit eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Arrondierung und konsequente weitere Umsetzung des Gesamtbaugbietes „Erbenschwang-West“ nach Richtung Nordwesten, dessen weitere Entwicklung in diesem Bereich auch insbesondere mit der ursprünglichen Festsetzung der nach Norden gerichteten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der ausgebliebenen Festsetzung von Ortsrandeingrünungsflächen entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs der bestandskräftigen Planfassung vom 17.12.2003 bereits aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht „eingeleitet“ bzw. gesamtplanerisch „vorweggenommen“ wurde.

2. Erweiterungsbereich: In Anlehnung an die bzw. in konzeptioneller Weiterführung der Bestandsplanung weisen die überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestabstand von 5 bzw. 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und auch weitestmöglich von 6 bzw. 3 m zu den Ortsrandeingrünungsflächen auf. Allerdings ist zum einen im Fall des westlichen Grundstücks des Erweiterungsbereichs (auf TF Fl.-Nrn. 1868 und 1868/16) für die Baugrenzen-Linienführung entlang der Nordgrenze insbesondere aufgrund des vergleichsweise beengten Grundstückszuschnittes in Bezug auf das Bauland (mit einer umfangreichen Baugebietseingrünung) sowie auch der topographischen Gegebenheiten im Hinblick auf die Umsetzung einer aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Bebauung eine Reduzierung des

Mindestabstandes von durchgehend 6 m auf bis zu 3 m im äußersten nordwestlichen Randbereich erforderlich bzw. festgelegt. Dies ist aus planungskonzeptioneller sowie auch gesamtplanerischer Sicht grundsätzlich vertretbar bzw. als verträglich zu bewerten. Im Ergebnis ist mit Blick auf die verbleibenden Abstände insbesondere auch die Funktionsfähigkeit bzw. Wirksamkeit der Ortsrandeingrünungsflächen nach Richtung Norden, welche zudem mit einer Breite von 6 bis 8 m als vergleichsweise umfangreich zu bewerten sind, als sichergestellt zu bewerten. Zum anderen wurde im Fall des östlichen Grundstücks des Erweiterungsbereiches (auf TF Fl.-Nr. 1869/6) entlang der Nordgrenze des Baulandes der Mindestabstand der Baugrenze zur Ortsrandeingrünung auf 3 m bzw. auf bis zu 2 und 1 m im äußersten nordöstlichen Randbereich verkürzt festgesetzt. Dies ist aus gesamtplanerischer Sicht zum einen insbesondere aufgrund des in seiner Nord-Süd-Ausdehnung vergleichsweise beengten Zuschnitts sowie auch im Hinblick auf eine zielführende bauliche Verwertbarkeit des Grundstücks erforderlich. Zum anderen ist die Konzeption mit Blick auf die räumliche Lage zum westlich gegenüberliegenden Bauland bzw. der dortigen Baugrenzenführung sowie auch auf die festgesetzte vergleichsweise breite Ortsrandeingrünung von 6 bis 8 m nach Richtung Norden als verträglich zu bewerten.

Die Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen, (...)“ wurden im Hinblick auf eine für die Bauwerber grundsätzlich angestrebte, möglichst zweckmäßig-zielführende bauliche Verwertbarkeit der Grundstücksflächen konzeptionell unverändert zum bestandskräftigen Planungsstand ebenfalls in einem Mindestabstand von 5 bzw. 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie durchgehend unmittelbar angrenzend an die Ortsrandeingrünungsflächen festgesetzt.

3. Erweiterungsbereich: Für die verkehrliche Erschließung des Erweiterungsbereichs werden die in der bestandskräftigen Planung bereits festgesetzten, 6,50 m breiten öffentlichen Verkehrsflächen um ca. 30 m nach Richtung Norden verlängert und an deren Ende um eine auf Grundlage der RAST 06 für PKW geeignete Wendeanlage den örtlich-funktionalen Erfordernissen entsprechend ergänzt. Da die Wendeanlage nur für PKW geeignet ist, ist darauf hinzuweisen, dass die auf den Grundstücken im Erweiterungsbereich vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier, unverändert zur bereits bestehenden bzw. der im Bestand funktionierenden Situation i.V.m. dem vorhandenen Gebäudebestand des (restlichen) Baugebiets an einer vom Sammelfahrzeug passierbaren bzw. zur Abholung geeigneten Stelle im südlichen Abschnitt der Erschließungsstraße (bis auf Höhe des Grundstücks 1868/9) zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.
4. Erweiterungsbereich: Um die Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen unverändert bestmöglich sicherzustellen wird in nördlicher Verlängerung der öffentlichen Verkehrsflächen eine 6 m breite Wirtschaftswegefläche bis zur Geltungsbereichsgrenze des PG festgesetzt.
5. Erweiterungsbereich: Die Ortsrandeingrünung nach Richtung Westen erfolgt in konzeptioneller bzw. räumlicher Fortführung des bestandskräftigen Planungsstandes mittels einer 5 m breiten Ortsrandeingrünungsfläche mit entsprechenden Pflanzgeboten zur Pflanzung von Strauchgehölzen (1 Gehölz pro 5 m<sup>2</sup> Grünfläche) sowie der in der Planzeichnung auf diesen Flächen festgesetzten Obstgehölze. Dies ist insbesondere auch im Hinblick auf die künftige, ggf. erfolgende Weiterentwicklung des Gesamtplangebietes nach Richtung Westen als ausreichend zu bewerten (auf das diesbezüglich in den Planunterlagen für eine evtl. zukünftige Westerschließung bereits berücksichtigte Grundstück Fl.-Nr. 1868/14 wird verwiesen). Im Gegensatz dazu wird nach Richtung Norden und Nordosten des Erweiterungsbereichs im Hinblick auf die dortige langfristige Ortsrandausbildung eine vergleichsweise umfassende und qualitätsvolle Ortsrandeingrünung in einer Breite von 6 bis 8 m und nach Richtung Nordosten von sogar bis zu 15 m festgesetzt. Als

Pflanzbindungsmaßnahmen sind hier ebenfalls Strauchgehölzpflanzungen (1 Gehölz pro 5 m<sup>2</sup> Fläche) sowie weiterhin standortheimische, strukturbildende Einzelgehölze und Gehölzgruppen aus Gehölzen I. und II. Wuchsordnung umzusetzen.

6. Erweiterungsbereich: Zur Baugebietsdurchgrünung wurde in Anlehnung an die bestandskräftige Planungskonzeption die Pflanzung von 2 ergänzenden straßenraumwirksamen Einzelgehölzen mind. II. Wuchsordnung ostseitig entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf Privatgrund festgesetzt; entlang der gegenüberliegenden, westlichen Straßenseite ist in Berücksichtigung der vorhandenen 20-kV-Freileitung der LEW AG allerdings keine Festsetzung entsprechend ergänzender Pflanzmaßnahmen möglich.
7. Überplanung bestandskräftiger Teilbereich: In Anlehnung bzw. auf Grundlage der Planungskonzeption der bestandskräftigen Planung in der Fassung vom 17.12.2003 erfolgt in diesem Teilbereich des Plangebietes insbesondere eine (räumliche) Anpassung des Baulandes, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen, (...)“, der 5 m breiten Ortsrandeingrünungsflächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Rahmenbedingungen bzw. Eckpunkte und Vorgaben der aktuellen digitalen Flurkarte (des Katasterplans).
8. In diesem Zusammenhang wird v.a. auch die Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1868/16 am südwestlichen Randbereich des PG, welche ursprünglich als Teilbereich der Ortsrandeingrünung festgesetzt war, in Berücksichtigung der erfolgten Grundstücksabmarkungen als Fläche für die Landwirtschaft planungsrechtlich nachgeführt bzw. mit Blick auf die Realsituation neu festgesetzt.
9. Abschließend erfolgt im Hinblick auf einen aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden planungskonzeptionellen Anschluss des Erweiterungsbereiches an das bestandskräftige Baugebiet zum einen eine Anpassung der Baugrenzen sowie der Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen, (...)“ im Übergangsbereich bzw. unmittelbar entlang der gesamten nördlichen Geltungsbereichsgrenze des bestandskräftigen Plangebietes.

Zum anderen wird auf Grundlage bzw. in gesamtkonzeptioneller Ergänzung der Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 1. auch im überplanten, bestandskräftigen Teilbereich des Baugebietes WA 1 (Bereich Grundstück Fl.Nr. 1868/15) die Möglichkeit für die Umsetzung der im Erweiterungsbereich zusätzlich festgelegten alternativen Bebauungsvariante festgesetzt. So ist alternativ zum festgelegten Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Festsetzungen der Gebäudegestaltung zusätzlich auch in diesem Bereich eine bauliche Nutzung / Bebauung mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum (EG + OG als Vollgeschosse alternativ zu EG + DG als Vollgeschosse) in Verbindung mit einer Wandhöhe (WH) von exakt 5,50 m und bei einer zwingend umzusetzenden Dachneigung in der Wertespanne von 20° - 23° zulässig.

Weiterhin wird die Festlegung der Firstrichtung der Hauptgebäudekörper auch in diesem Teilbereich des Baugebietes WA 1 wahlweise in einer Ost-West- bzw. Nord-Süd-Ausrichtung vorgenommen.

## **2. Wesentliche Anpassungen / Änderungen bzw. Ergänzung der Festsetzungen durch Text**

1. Die Inhalte / Regelungen der Festsetzungen durch Text werden auf Grundlage der unter der vorhergehenden Ziffer 1. „Wesentliche Anpassungen / Änderungen bzw. Ergänzung der Festsetzungen durch Planzeichen“ bereits ausgeführten Sachverhalte sowie den hierzu getroffenen Festlegungen in Bezug auf die Möglichkeit für die Umsetzung der alternativen Bebauungsvariante ergänzt bzw. fortgeschrieben. Infolge dessen werden die textlichen Festsetzungen des

bestandskräftigen Bebauungsplans unter den Ziffern 4.2.1 „Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß“, 4.2.3 „Maximale Wandhöhe“ und 4.6.2 „Dachgestaltung“ angepasst bzw. entsprechend abgeändert. Die alternativ zum festgelegten Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Festsetzungen der Gebäudegestaltung zusätzlich zulässige bauliche Nutzung / Bebauung mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum (EG + OG als Vollgeschosse alternativ zu EG + DG als Vollgeschosse) in Verbindung mit einer Wandhöhe (WH) von exakt 5,50 m und einer zwingend umzusetzenden Dachneigung in der Wertespanne von 20° - 23° ist damit auch in die textlichen Festsetzungen den Erfordernissen entsprechend eingearbeitet.

2. Mit der Änderung des Bezuges der Bemessung der Wandhöhe unter dem Punkt „Maß der baulichen Nutzung“ von der Oberkante des Fertigfußbodens auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss erfolgt zum einen eine klar nachvollziehbare Definition der Bezugshöhe (ohne Abhängigkeit der Endhöhe eines Fußbodenaufbaus) sowie zum anderen auch eine Angleichung dieser Festsetzung an den diesbezüglichen Standard der Gemeinde im Rahmen von Bauleitplanungen aus der jüngeren Vergangenheit. Zudem erfolgt im Hinblick auf die Erfahrungen mit einem zielführenden Vollzug dieser Festsetzung die Klarstellung, dass diese nicht für Quergiebel gilt bzw. deren Einhaltung aus gesamtplanerischer Sicht für Quergiebel im Hinblick auf eine zweckmäßige Bebauung nicht als zielführend erachtet wird. In diesem Zusammenhang wird ferner unter dem Punkt „Gestaltung der Gebäude“ ergänzend festgesetzt, dass Querbauten bzw. Quergiebel gemessen an den Außenwänden die Breite des Hauptgebäudekörpers nicht überschreiten dürfen. Weiterhin muss deren First bzw. oberer Abschluss auch mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen. Zusammen mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und insbesondere auch den aus der bestandskräftigen Planung unverändert gültigen Festsetzungen zur Gebäudeproportion (Länge Hauptgebäude mind. ein Fünftel länger als die Giebelseite / Breite) sowie der zulässigen Wertespanne der Dachneigungen ist damit im gegenständlichen Planungsfall eine den Erfordernissen entsprechende ausreichende Bestimmtheit von Querbauten bzw. Quergiebeln bzgl. (höchstzulässiger / –möglicher) Wandhöhe und Fassadenanteil gegeben.
3. In Punkt „Garagen und Nebengebäude / Stellplätze“ erfolgt zur Sicherung sowohl der räumlich-funktionalen Wirksamkeit der Ortsrandeingrünung als auch der Gesamtqualität des Straßenraumes weiterhin die einschränkende Festsetzungsformulierung, dass die auch außerhalb der Baugrenzen und der Grenzen für Garagen und Nebenanlagen zulässigen sonstigen Nebengebäude bzw. (die aus gesamtplanerischer Sicht dort verträglich und nun deshalb auch zusätzlich zulässigen) Nebenanlagen / -einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO nicht innerhalb der privaten Grünflächen sowie in einem Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen.
4. Um die erforderliche Aufstellfläche bzw. den Stauraum von PKW entsprechend sicherzustellen erfolgt zudem die ergänzende Festsetzung, dass Garagen zum öffentlichen Straßenraum hin bzw. gegenüber der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten müssen. Weiterhin wird eingefügt, dass aus städtebaulich-ortsplanerischen Gründen zur Wahrung des Ortsbildes bzw. zur Sicherstellung eines weitreichend qualitätsvollen Straßenraumes Carports (überdachte Stellplätze) im gesamten Bauland nur mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen. Ferner wird die Planunterlage um die aus gesamtplanerischer Sicht für eine zielführende Umsetzung / Handhabung der Stellplatzsituation im Plangebiet erforderliche Klarstellung ergänzt, dass die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen im gesamten Bauland sowie ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig ist.

In Berücksichtigung des aktuellen Standards der Gemeinde erfolgt zudem die Neufestsetzung, dass die Zahl der notwendigen Stellplätze sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ingenried in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung richtet.

5. In Ergänzung der bestandskräftigen Festsetzungen zur „Straßenraumgestaltung, Einfriedungen“ erfolgt in Bezug auf die Höhe der Einfriedungen neben der eindeutigen Zuordnung des unmittelbar angrenzenden Fahrbahnrandes als Höhenbezugspunkt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen weiterhin die klarstellende Festsetzung, dass sämtliche Einfriedungen im PG eine Höhe von max. 1 m aufweisen dürfen. Weiterhin ist aus naturschutzfachlicher Sicht bzw. nicht zuletzt auch im Hinblick auf die funktionale Wirksamkeit der Eingrünungsstrukturen als Bodenfreiheit ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante als Durchschlupfmöglichkeit z.B. für Kleinsäugetiere, Amphibien, etc. vorzusehen.
6. Im Hinblick auf eine zielführende und zweckmäßige bauliche Verwertbarkeit der Grundstücksflächen im Plangebiet wird der Punkt „Aufschüttungen und Abgrabungen“ dahingehend ergänzt, dass bei dem Baugrundstück im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes bzw. bei dem östlichen Baugrundstück im Erweiterungsbereich (auf Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 1869/6) talseitig an maximal 2 Gebäudeseiten bis max. 1,50 m zur Kellerdecke (Bezugspunkt: Unterkante Rohdecke Keller) abgegraben werden darf. Eine entsprechende Freistellung der Gebäudefassaden in diesem Umfang wird in Berücksichtigung der besonderen Bestandsituation sowie der geplanten qualitätsvollen Eingrünungsmaßnahmen aus gesamtplanerischer Sicht als verträglich erachtet.
7. Zur Optimierung und räumlich-funktionalen Sicherstellung der Wirksamkeit der Ortsrandeingrünungsmaßnahmen erfolgt unter dem Punkt „Grünordnung, Freiflächen“ sowohl die ergänzende Festsetzung zur Verwendung von ausschließlich und nachweislich autochthonem Pflanzgut von standortheimischen Arten für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzungen als weiterhin auch für ein Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO innerhalb der privaten Grünflächen, allerdings mit Ausnahme einer Errichtung von sockellosen Einfriedungen.
8. Abschließend erfolgt insbesondere auch im Hinblick auf die besondere topographische Situation im Erweiterungsbereich bzw. im Bereich der beiden zusätzlich ausgewiesenen Baugrundstücke am Nordrand des PG die Festsetzung unter dem Punkt „Höhenlage der Gebäude“, dass dort die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss aller Gebäude max. 0,50 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen darf. Als Bezugs- bzw. Messpunkte werden weiterhin der angrenzende Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße und der OK RFB EG in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte festgelegt.

#### Änderungen / Fortschreibungen der textlichen Hinweise:

In die „Hinweise“ unter Ziffer 5.7 „Anpflanzung von Bäumen / Gartengestaltung“ wird in Ergänzung der neu eingefügten, entsprechenden Festsetzung nochmals darauf hingewiesen, dass für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen ausschließlich und nachweislich standortheimische, autochthone Gehölze zu verwenden sind. Darüber hinaus wird mit Blick auf die Optimierung der räumlich-funktionalen Wirksamkeit der Eingrünungsstrukturen die Pflanzliste insbesondere für die zur Pflanzung zulässigen Sträucher dahingehend abgeändert, dass die Pflanzung allzu niedrigwüchsiger Arten auf den Ortsrandeingrünungsflächen nicht erfolgen kann. In diesem Zusammenhang wird zudem auch der Hinweis eingefügt, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen haben.

Des Weiteren werden die textlichen Hinweise unter den Ziffern 5.1 „Archäologische Bodenfunde“, 5.2 „Versickerung von Niederschlagswasser“ und 5.5 „Baugrund / Grund- und Hangschichtwasser“ sowie auch unter der Ziffer 5.12 „bestehende 20-kV-Freileitung mit Transformatorenstation“ entsprechend der aktualisierten Fachinformationen der im Verfahren erhaltenen Stellungnahmen angepasst und ergänzt bzw. inhaltlich fortgeschrieben.

Abschließend wird eine Ziffer 5.13. „Photovoltaikanlagen“ neu eingefügt. Aufgrund der inzwischen bzgl. dieser Anlagen vorliegenden Erfahrungen / Erkenntnisse wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerweherschalter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen um die Solarzellen im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung passiv schalten zu können, damit kein Strom mehr produziert wird.

### Flächenbilanzierung

Der Änderungsbereich beinhaltet insgesamt eine Fläche von ca. 6.030 m<sup>2</sup>; davon umfasst der Erweiterungsbereich ca. 2.470 m<sup>2</sup> und der überplante Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans ca. 3.560 m<sup>2</sup>. Die Plangebietsflächen unterteilen sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 6.030 m <sup>2</sup>	
<i>1. Planungsgebiet Erweiterungsbereich gesamt</i>		
Allgemeines Wohngebiet / Bauland	ca. 1.430 m <sup>2</sup>	ca. 58 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“	ca. 795 m <sup>2</sup>	ca. 32 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>	ca. 9 %
Wirtschaftswegefläche	ca. 25 m <sup>2</sup>	ca. 1 %
<i>2. Planungsgebiet Überplanung bestandskräftiger Teilbereich gesamt</i>		
Allgemeines Wohngebiet / Bauland	ca. 2.930 m <sup>2</sup>	ca. 82 %
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“	ca. 425 m <sup>2</sup>	ca. 12 %
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 110 m <sup>2</sup>	ca. 3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>	ca. 2,5 %

## 6. Umweltprüfung / Umweltbericht & naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß §§ 13b i.V.m. 13a BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13b i.V.m. 13 a 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.

Ebenfalls besteht keine Erfordernis zur Durchführung bzw. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.



## Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Weilheim-Schongau
- Baugesetzbuch(BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2017
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodeninformationssystem, Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas"
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried
- Regionalplan der Region Oberland

## Ausfertigung

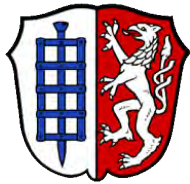
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Ingenried übereinstimmen.

### GEMEINDE INGENRIED

Ingenried, den .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister X. Fichtl



#### Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den .....

.....

Peter Kern, Architekt



Bürgermeister-Krach-Straße 6  
87719 Mindelheim  
Tel.: 08261/73189-0  
Fax: 08261/73189-20  
E-Mail: [info@architekt-kern.de](mailto:info@architekt-kern.de)

## ANLAGE 1

### Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail / URL
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Bauamt Hr. Myrtek	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	<a href="mailto:bauleitplanung@lra-wm.bayern.de">bauleitplanung@lra-wm.bayern.de</a>
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Fachl. Naturschutz, Hr. Hett	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	<a href="mailto:bauleitplanung@lra-wm.bayern.de">bauleitplanung@lra-wm.bayern.de</a>
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Städtebau Fr. Eichner-Lachermayer	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	<a href="mailto:bauleitplanung@lra-wm.bayern.de">bauleitplanung@lra-wm.bayern.de</a>
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Techn. Umweltschutz, Hr. Brücklmayr	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	<a href="mailto:bauleitplanung@lra-wm.bayern.de">bauleitplanung@lra-wm.bayern.de</a>
Wasserwirtschaftsamt Weilheim		Pütrichstraße 15 82362 Weilheim	<a href="mailto:Poststelle@wwa-wm.bayern.de">Poststelle@wwa-wm.bayern.de</a>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB		Hofstraße 21 82362 Weilheim	<a href="mailto:poststelle@adbv-wm.bayern.de">poststelle@adbv-wm.bayern.de</a>
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim		Postfach 1464 82354 Weilheim	<a href="mailto:poststelle@aelf-wm.bayern.de">poststelle@aelf-wm.bayern.de</a>
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern		Infanteriestraße 1 80797 München	<a href="mailto:poststelle@ale-ob.bayern.de">poststelle@ale-ob.bayern.de</a>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Referat B Q	Hofgraben 4 80539 München	<a href="mailto:Beteiligung@bldf.bayern.de">Beteiligung@bldf.bayern.de</a>
Bayerischer Bauernverband		Fischerried 33 82362 Weilheim	<a href="mailto:Weilheim@BayerischerBauernverband.de">Weilheim@BayerischerBauernverband.de</a>
Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Süd, PTI 23	Bahnhofstraße 35 87435 Kempten	<a href="mailto:s.haupt@telekom.de">s.haupt@telekom.de</a>
E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG		Valentin-Linhof-Straße 8 81829 München	<a href="mailto:presse@eplus-gruppe.de">presse@eplus-gruppe.de</a>
Herrn Kreisbrandrat Dr. Ing. Rüdiger Sobotta		Grube 37 82377 Penzberg	<a href="mailto:sobotta@ib-oss.de">sobotta@ib-oss.de</a>
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsbüro Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	<a href="mailto:referenten-sued@lew.de">referenten-sued@lew.de</a>
<b>Beteiligte Nachbargemeinden</b>			
Gemeinde Altenstadt	Herrn 1. Bürgermeister Hadersbeck	Marienplatz 2 86972 Altenstadt	<a href="mailto:gemeinde.altenstadt@altenstadt-wm.bayern.de">gemeinde.altenstadt@altenstadt-wm.bayern.de</a>
Gemeinde Bidingen	Herrn 1. Bürgermeister Martin	Dorfstraße 8 87651 Bidingen	<a href="mailto:info@bidingen.de">info@bidingen.de</a>
Gemeinde Burggen	Herrn 1. Bürgermeister Schuster	Schwarzkreuzstraße 2 86977 Burggen	<a href="mailto:vgem@bernbeuren.de">vgem@bernbeuren.de</a> <a href="mailto:elisabeth.keck@bernbeuren.de">elisabeth.keck@bernbeuren.de</a>
Gemeinde Rettenbach am Auerberg	Herrn 1. Bürgermeister Friedl	Dorfstraße 1 87675 Rettenbach am Auerberg	<a href="mailto:info@sonnendorf-rettenbach.de">info@sonnendorf-rettenbach.de</a>
Gemeinde Schwabbruck	Herrn 1. Bürgermeister Essich	Dorfstraße 5 86986 Schwabbruck	<a href="mailto:gemeinde@schwabbruck.bayern.de">gemeinde@schwabbruck.bayern.de</a>
Gemeinde Schwabsoien	Herrn 1. Bürgermeister Neumann	Schongauer Straße 1 86987 Schwabsoien	<a href="mailto:gemeinde@schwabsoien.bayern.de">gemeinde@schwabsoien.bayern.de</a>