VORHABEN

2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof"

VERFAHRENSTRÄGER

Gemeinde Ingenried
Landkreis Weilheim-Schongau
Kirchenstraße 3
86980 Ingenried

PlanungsbüroDaurer
Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekten bdla
und Stadtplaner
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241-99 63 64
Fax 08241-99 63 59
Mail info@daurer.info

www.daurer.info

UNTERLAGE

BEGRÜNDUNG

DATUM

16.06.2010

Inhaltsverzeichnis:

1. Beschlusssituation
2. Geltungsbereich
3. Anlass, Planungsziel und Zweck der Planung
4. Bestandssituation für Natur und Umwelt im Erweiterungsbereich
5. Erschließung / Verkehr
6. Ver- und Entsorgung
7. Immissionsschutz
8. Ortsrandeingrünung / Grünordnung
9. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
10. Den ursprünglich rechtsgültigen Bebauungsplan betreffende Anpassungen/Änderungen/Zusätze

Anlagen:

- Planausschnitt Erweiterungsbereich M 1 : 500; Stand 16.06.2010
- Zusammenstellung Berechnungsergebnisse erforderlicher Niederschlagswasserrückhaltevolumina pro 100 m² undurchlässige Fläche, Ingenieurbüro Ammann & Bäumler Stand 26.10.2009
- Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zum Erweiterungsbereich mit Stand vom 16.06.2010
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

---

1. Beschlusssituation

Die Gemeinde Ingenried hat die Aufstellung der gegenständlichen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof" mit Sitzung vom 23.06.2008 beschlossen.
Der zur Änderung bzw. Erweiterung anstehende Bebauungsplan ist in seiner ursprünglichen Fassung seit dem 15. September 1983 rechtskräftig. Die 1. Änderung erfolgte im Jahr 1991.

Flächennutzungsplan
Der Erweiterungsbereich des Plangebietes ist im rechtsgültig genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried aus dem Jahr 2000 bereits als Mischgebietsfläche dargestellt. Die Flächen im ursprünglich rechtsgültigen Bebauungsplan-Geltungsbereich sind im FNP westlich der Kr WM 23 als Gewerbeflächen und östlich davon als Mischbauflächen ausgewiesen. Davon abweichend ist Grundstück Fl.-Nr. 904/7 aufgrund seines (bestehenden und auch künftig zu erwartenden) Nutzungscharakters allerdings sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan als auch in der vorliegenden Planung als Mischgebietsfläche festgesetzt. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau ist hierfür jedoch kein eigenes Änderungs-Verfahren erforderlich. Der FNP wird möglichst zeitnah bzw. zu gegebener Zeit (voraussichtlich bereits im Jahr 2010) nachgeführt / redaktionell angepasst und das LRA anschließend entsprechend davon unterrichtet.
Im südlichen Anschluss an den Erweiterungsbereich sind im FNP beidseits entlang des Kaltenbach(Grabens) potentielle bzw. grundsätzlich geeignete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

2. Geltungsbereich

Das ehemalige, entlang der Kreisstraße WM 23 gelegene Bahnhofsgelände der Gemeinde Ingenried befindet sich rund 1 km nördlich der Ortschaft Ingenried und ca. 400 m westlich des Ortsrandes von Sachsenried (Gde. Schwabsoien), unmittelbar an der Gemarkungsgrenze. Auf Seiten der Gemarkung Schwabsoien schließt der Sachsenrieder Ortsteil Haslach an.

Die gegenständliche 2. Planänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglich rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie zusätzlich als Erweiterungsbereich den daran angrenzenden nördlichen Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 778 (Gmkg. Ingenried) und die östlich davon gelegene bisher noch nicht im Bebauungsplan-Geltungsbereich enthaltene restliche Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 901/9 (Gemarkung Ingenried). Zudem beinhaltet der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Erweiterung die zwischen den genannten Grundstücksflächen liegenden Teilbereiche der gemeindeeigenen Grundstücke Fl.-Nrn. 901/4 und 904 (Gmkg. Ingenried). Diese werden bestandskonform teils als Erschließungsfläche teils als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Pumpwerk Haslach) festgesetzt.

Der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich wurde in der Bebauungsplanzeichnung mit roten Balken farblich gekennzeichnet. Zur besseren Übersicht wurde den Anlagen zur vorliegenden Begründung zudem ein Planausschnitt des Erweiterungsbereiches im M 1 : 500 beigelegt.

3. Anlass, Planungsziel und Zweck der Planung

Mit der gegenständlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes passt die Gemeinde Ingenried den rechtsgültigen Bebauungsplan einerseits an die veränderten planerischen Rahmenbedingungen an (insbesondere da der ursprünglich die Gemeindegrenze überschreitende Bebauungsplan auf dem Gemeindegebiet von Schwabsoien keine Rechtsverbindlichkeit erlangte und die WM 23 im Innerortsbereich gegenüber der ursprünglichen Planung eine erheblich veränderte Lage aufweist). Zudem trägt der vorliegende Bebauungsplan der vorherrschenden Bestandssituation Rechnung, was insbesondere im Hinblick auf die Niederschlagwasserbeseitigung im Bebauungsplan-Geltungsbereich von Bedeutung ist. Damit wird der rechtsgültige Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof" in der Fassung vom 15.09.1983 einschließlich seiner 1. Änderung durch die vorliegende Fassung ersetzt.
Zudem setzt die Gemeinde mit dem Erweiterungsbereich vor dem Hintergrund eines lokalen Bedarfs an Schaffung von Wohnraum einen weiteren Teilbereich des "Gewerbegebietes ehemaliger Bahnhof" entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan um. Neben einem ca. 830 m² großen Baugrundstück auf Fl.-Nr. 778 und der Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche auf Fl.-Nr. 901/9 um weitere ca. 380 m² umfasst der Erweiterungsbereich eine rund 245 m² große Fläche zur Grundstücksabrundung des nordwestlich angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 901/6 (Schreinerei mit Wohngebäude). Darüber hinaus sind darin die für die gegenständlichen Erweiterungen (Mehrung von Baurecht) erforderlichen Ausgleichsflächen von insgesamt ca. 300 m² (inkl. zu erhaltender Gehölzbestände; zugeordnet zu Fl.-Nr. 901/9) und ca. 280 m² (ebenfalls inkl. zu erhaltender Gehölzbestände; zugeordnet zu Fl.-Nr. 778) enthalten.

4. Bestandssituation für Natur und Umwelt im Erweiterungsbereich

4.1 Boden / Untergrund

Die Teilflächen der im Erweiterungsbereich zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke weisen durch die bisherige intensive Freiflächennutzung (intensiv genutztes Grünland auf Fl.-Nr. 778 und Gartenland / Mähwiese auf Fl.-Nr. 901/9) keinen natürlich gewachsenen Boden bzw. nur noch Oberböden mit einer starken anthropogenen Überprägung auf.
Lt. standortkundlicher Bodenkarte M 1:50.000 lagert im Untergrund ein mäßig feuchter bis feuchter Bodenkomplex der kalkgründigen Gleye aus lehmigem Moränenmaterial.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster sind nach Auskunft des LRA keine betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens während der Aushubarbeiten, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist gem. Art. 2 BayBodSchG unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen. Ggf. ist der Aushub z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg geklärt ist.

4.2 Oberflächengewässer

Im Erweiterungsbereich auf Fl.-Nr. 901/9 verläuft der Kaltenbach abgesehen von einem rund 6 m langen, verrohrten Abschnitt (Überfahrt, DN 800) als offener, ca. 0,60 m tief eingeschnittener Graben mit einer

durchschnittlichen Sohlenbreite von ca. 0,80 m. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet führt der Graben weiter entlang des östlichen Böschungsfußes der ehemaligen Bahntrasse, quert nach ca. 30 m den Bahndamm (2 Durchlassrohre DN 700) und verläuft schließlich auf dessen West- bzw. Südseite in Richtung Südosten. In Richtung Norden ist der Kaltenbach-Graben im Bereich der Bebauung bzw. der Fl.-Nrn. 901, 904/7 sowie der Querung der Kr WM 23 verrohrt (DN 600; sog. "Kaltenbach-Kanal") und verläuft anschließend entlang der Gemarkungsgrenze auf Seiten der Gde. Schwabsoien in Richtung Nordwesten.
Im Zuge der Niederschlagswassereinleitung des OT Haslach im nördlichen Randbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 901/9 (DN 500 aufgrund des Gefälles; ansonsten DN 300 eigentlich ausreichend) wurde festgestellt, dass der Kaltenbach-Graben den Bemessungsabfluss ab der vorgenannten Einleitungsstelle nicht abführen kann und eine Ausuferung im Garten- und Wiesenbereich bzw. auf Fl.-Nr. 901/9 von ca. 3,0 m beidseits der Grabenachse erfolgt (Schreiben IB Ammann & Bäumler an das LRA vom 07.06.2004). Bezüglich des Schutzes dieses Überschwemmungsbereiches wird auf Ziffer 16. "Schutz von Gewässern" der Festsetzungen durch Text verwiesen.

4.3 Grundwasser

Grundwassermessstellen sind im Umgriff des Plangebietes nicht vorhanden, weshalb keine genauen Aussagen über den Grundwasserflurabstand getroffen werden können. Im Hinblick auf die Untergrundverhältnisse und nach Einschätzung des in Richtung Osten bzw. zum Kaltenbach-Graben hin abfallenden Geländes sind auf Grundstück Fl.-Nr. 778 v.a. im östlichen äußersten Randbereich bzw. unmittelbar westlich der Erschließungsstraße vergleichsweise niedrige, z.T. bis an die GOK heranreichende Grundwasserstände nicht auszuschließen. Auf Grundstück Fl.-Nr. 901/9, welches sich im Wesentlichen über die schmale Senke des Kaltenbach-Grabens und dessen randlichen Böschungsbereichen erstreckt sind dagegen im Bereich der tiefer gelegenen Teilflächen des Plangebietes zeitweise niedrige, z.T. bis an die GOK heranreichende Grundwasserstände zu erwarten (zu Ausuferung Kaltenbach siehe Punkt Oberflächengewässer). Im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 901/9 weist die Böschungsoberkante des Kaltenbach-Grabens eine Höhendifferenz von ca. 1,5 m zur westlich angrenzenden Erschließungsstraße auf.
Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erkundung des Baugrundes grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Sicherungsmaßnahmen gegen auftretendes Grund- und Hangschichtenwasser (z.B. wasserdicht auszubildende Keller) sind eigenverantwortlich zu prüfen. 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 LRA Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17 a BayWG einzuholen.

4.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Bayer. Naturschutzgesetz und europäischer Gesetzgebung sind in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet nicht vorhanden bzw. betroffen.
Ebenfalls sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Der am nächsten zum Erweiterungsbereich gelegene amtlich kartierte Biotop Nr. 8130-0128 Teilfläche 5 (Typ: Ruderalflur; Abschnitt ehemaliger Bahndamm der Bundesbahntrasse Kaufbeuren-Schongau) befindet sich ca. 400 m südöstlich des Plangebietes. Nördlich des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes grenzt allerdings der Biotop Nr. 8130-0129 (Typ: Hochmoor, Übergangsmoor; Streuwiesenbrache, von Grünland und der ehem. Bahntrasse umgebene vermoorte Geländesenke) auf der Gemarkung Schwabsoien an.
Bezüglich des Schutzes des o.g. Überschwemmungsbereiches des Kaltenbaches im Bereich Fl.-Nr. 901/9 von ca. 3,0 m beidseits der Grabenachse wird auf Ziffer 16. "Schutz von Gewässern" der textlichen Festsetzungen verwiesen.

4.5 Pflanzen und Tiere

Die Flächen des Erweiterungsbereiches auf Fl.-Nr. 778 sind als landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv bewirtschaftetes Grünland mit regional typischer Wiesenvegetation anzusprechen. Neben 3 insgesamt noch jungen Ahorn-Gehölzen und einer Linde am östlichen Randbereich bzw. im Bereich der Erschlie-

ßungsstraße stellt eine vergleichsweise ebenfalls noch junge Birke im nördlichen Randbereich des Grundstücks die einzige, ansatzweise z.T. markante und raumbildende Grünstruktur dar (zur Lage vgl. Planausschnitt "Gehölzbestandssituation" mit Darstellung der in Zusammenhang mit der Realisierung der Planung vermuteten Gehölzverluste auf der Planzeichnung). Innerhalb des Ausgleichsflächen-Umgriffes auf Fl.-Nr. 778 ist im südöstlichen Randbereich ein kleiner Gehölzbestand, vorrangig bestehend aus Schwarzem Holunder und div. Gehölzjungwuchs vorhanden. Daneben wird ein Großteil der Fläche bisher als Lagerfläche für Gartenabfälle genutzt.
Die Flächen des Erweiterungsbereiches auf Fl.-Nr. 901/9 werden gegenwärtig überwiegend als Gartenland (Mähwiese) genutzt. Als markante und raumbildende Grünstruktur prägt eine doppelstämmige alte Eiche im nordöstlichen Randbereich des Grundstücks den gesamten Ortsrandbereich im räumlichen Umgriff des Plangebietes. Aufgrund ihrer Bedeutung wurde diese Eiche im Plan auch lagemäßig exakt erfasst bzw. vermaßt. Die Eiche ist im Rahmen der baulichen Verwertung des Baugrundstücks zu erhalten bzw. - falls erforderlich - während der Bauphase durch entsprechende Schutzmaßnahmen für Stamm und Wurzelraum zu sichern. Da sich dieses markante Einzelgehölz jedoch ca. 3 m östlich des Kaltenbachgrabens befindet ist insgesamt von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Im westlichen Randbereich des Grundstücks bzw. auf der Grenze zur Verkehrsfläche befinden sich weiterhin 2 vergleichsweise junge Fichten und eine Weide, welche insgesamt jedoch nur in geringem Maße als raumbildend zu bewerten sind. Innerhalb der geplanten Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 901/9 ist im südlichen und westlichen Randbereich ein flächiger, vorrangig aus vergleichsweise jungen Gehölzen bestehender Bestand (u.a. Birke, Buche, Eiche, Fichte und Schwarzer Holunder) vorhanden.
Damit ist mit Ausnahme der Eiche auf Fl.-Nr. 901/9 insgesamt kein in besonderem Maße das Ortsbild prägender und kurz- bis mittelfristig unersetzbarer weiterer Gehölzbestand innerhalb des Erweiterungsbereiches vorhanden. Evtl. abgehende bzw. nicht zu erhaltende Gehölze (vgl. Planausschnitt "Gehölzbestandssituation" auf der Planzeichendarstellung) können deshalb durch Neupflanzungen im Rahmen der Grünordnungsplanung bzw. Ortsrandeingrünung sowie mittels entsprechender Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Fundpunkte der Artenschutzkartierung sind nach derzeitigem Kenntnisstand sowohl im Erweiterungsbereich als auch innerhalb und im näheren Umgriff des gesamten Bebauungsplan-Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurde im Rahmen der Kartierarbeiten ebenfalls nicht festgestellt. Auch ist das Lebensraumpotential für die europäischen Vogelarten (und v.a. Arten des Anhangs I VSR) innerhalb der Baugrundstücke des Geltungsbereiches insbesondere im Hinblick auf die bestehende Vorbelastung und Störungsintensität der Grundstücke selbst sowie dessen Umgebung (u.a. Gartenland und intensive landwirtschaftliche Nutzfläche, angrenzender Siedlungsbereich, Nähe zur Kr WM 23) insgesamt als von vergleichsweise nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

5. Erschließung / Verkehr

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Kr WM 23 durchquert. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes erfolgt ausschließlich über das bestehende untergeordnete Straßennetz. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße sind nicht zulässig oder vorgesehen.

5.2 Werbung / Werbeanlagen

Werbung / Werbeanlagen außerhalb geschlossener Ortschaften sind grundsätzlich verboten. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der Zuständigkeit des Landratsamtes.

5.3 Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung und verkehrstechnische Erreichbarkeit der an das Plangebiet angrenzenden Flächen ist in Zusammenhang mit der Planung sichergestellt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Der Spitzen- und Löschwasserbedarf im Bebauungsplangebiet ist nach Sachkenntnis der Gemeinde sichergestellt.
Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und Toiletten-Spülung. Die Errichtung von Eigengewinnungs- bzw. Regewassernutzungsanlagen sind dem LRA und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

6.2 Abwasserentsorgung

Sämtliche Neubauten werden vor Bezug an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen.
Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung erfolgen. Dabei ist vorab bei der Gde. Ingenried als Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage die Zustimmung einzuholen. Ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41 c BayWG besteht, ist zu überprüfen und ggf. beim LRA zu beantragen.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Gemeinde plant keine Erweiterung der im Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanäle. Der gemeindliche Regenwasserkanal (DN 300) verläuft als Verrohrung im Randbereich entlang der südwestlichen Grenze des ursprünglich rechtsgültigen Bebauungsplangebietes. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 904/14 ist zudem ein Stichkanal für den Anschluss der Anwesen "Am Bahnhof" Hausnrn. 8-10 vorhanden. Im Süden verläuft der Regenwasserkanal weiter auf der Südwestseite entlang des ehemaligen Bahndammes und mündet ca. 30 m südöstlich des Plangebietes bzw. kurz nach den beiden vorgenannten Bahndamm-Durchlässen (DN 700) des Kaltenbaches schließlich in den Kaltenbach-Graben.

Wenn vorgesehen ist Niederschlagswasser nicht über die öffentliche Abwasseranlage sondern vor Ort zu beseitigen, ist grundsätzlich von den einzelnen Bauwerbern zu prüfen, ob die NWFreiV "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den zugehörigen technischen Regeln bzw. den "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) sowie ggf. den "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG) zu entnehmen.

Auf das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung unter Ziffer 7. "Ver- und Entsorgung" der Festsetzungen durch Text wird verwiesen. Aufgrund der besonderen Bestandssituation (v.a. Untergrund- und Grundwassersituation sowie hydraulische Kapazität des Kaltenbaches) wurden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vom Ingenieurbüro Ammann & Bäumler, Börwang, (pauschalisierte) flächenbezogene Niederschlagswasser-Rückhaltevolumina errechnet, mit Gültigkeit für sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die erforderlichen Mindestrückhaltevolumina mit gedrosseltem Abfluss wurden dabei schrittweise pro 100 m² undurchlässiger Fläche ermittelt. Die Original-Zusammenstellung der Ergebnisse der Berechnungen des IB Ammann & Bäumler (Stand 26.10.2009) befindet sich im Anhang der vorliegenden Begründung. Es ist festzuhalten, dass die bestehende Niederschlagswasserbeseitigung i.V.m. dem Gebäudebestand uneingeschränkten Bestandsschutz genießt. Die Festsetzungen durch Text unter Ziffer 7. gelten lediglich bei Neubauvorhaben und wesentlichen Änderungen am Gebäudebestand (grundlegende Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen).
Wenn eine Versickerung vor Ort nicht nachgewiesen werden kann bzw. möglich ist (gem. Ziffer 7.4 der Festsetzungen durch Text) und das Niederschlagswasser letztlich über gedrosselte Abläufe geeigneter Rückhalteeinrichtungen direkt in den Kaltenbach-Graben oder (indirekt) über den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden muss, sind vor Umsetzungsbeginn von Neubaumaßnahmen und wesentlichen Änderungen am Gebäudebestand auf Basis der Festsetzungen durch Text unter Ziffer 7. durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Bauherrn entsprechende Anträge zur Sicherstellung der

schadlosen Einleitung der Niederschlagswässer in den Kaltenbach-Graben beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu stellen.

7. Immissionsschutz

7.1 Wohnbebauung und GE

Um die Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet und den nördlich daran anschließenden Siedlungsbereichen (OT Haslach der Gde. Schwabsoien) zu schützen wird im GE mit Ausnahme von Grundstück Fl.-Nr. 904/12 der max. zulässige Beurteilungspegel nach TA-Lärm und DIN 18005 - Teil 1 auf die Richtwerte für Mischgebiete reduziert (tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)).

7.2 Kr. WM 23

Aufgrund der aktuellen Verkehrsdaten (DTV-Zahlen von 2005) reicht der im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens im Jahr 2000 prognostizierte Abstand der Bebauung von 18 m zur Straßenmitte zur Einhaltung der in der DIN 18005 Teil 1 genannten Orientierungswerte für Mischgebiete nicht mehr aus, um während der Nachtzeit DIN-konforme Werte einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 c) BauGB und § 50 BImSchG i.V.m. DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vom Mai 1987). Für die entsprechende Bauzeile östlich entlang der WM 23 wurde deshalb festgesetzt, dass bei Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen Kinder- und Schlafzimmer, die auf der WM 23 zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden, mindestens ein (zusätzliches) zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf einer anderen Gebäudeseite besitzen müssen. In der Planzeichnung wurden die entsprechenden Baufelder mit der Bezeichnung "GO" (Abk. für Grundriss-Orientierung) gekennzeichnet.

7.3 Landwirtschaft

Von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen ausgehen, wie sie in Zusammenhang mit einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind ortsüblich und unvermeidlich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

7.4 Pumpwerk auf Fl.-Nr. 904

Eventuelle von Seiten des Pumpwerkes auf Fl.-Nr. 904 ausgehende temporäre Emissionen / Immissionen (z.B. temporäre Geräusche, Gerüche, etc.) sind unvermeidlich und von den Anwohnern hinzunehmen.

8. Ortsrandeingrünung / Grünordnung

8.1 Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung der Ortsränder des Plangebietes sind pro 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum und drei heimische Sträucher auf den in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen zu pflanzen. Dabei ist möglichst autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

8.2 Straßenbegleitpflanzung Kr WM 23

Baumpflanzungen entlang der WM 23 sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Sie müssen einen Abstand von mind. 5 m zum Fahrbahnrand aufweisen.

8.3 Vorgeschlagene Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher:

Bäume 1. Wuchsordnung

Berg-, Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus, A. platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-, Sommer-Linde	Tilia cordata, T. platyphyllos

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 16-18

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16

Obstbäume

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche, Hartriegel	Cornus mas, C. sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Hunds-Rose	Rosa canina
Rosen div. Arten	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus catartica
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mindestpflanzgröße: vStr. 60-100

9. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

9.1 Umweltbericht

Mit Wirkung zum 20. Juli 2004 wurde das Baugesetzbuch unter anderem im Hinblick auf Verbindlichkeit und Verfahrensgang der seitens der EU-Rahmengesetzgebung erforderlichen Umweltprüfung in der Bauleitplanung novelliert. Entsprechend wurde im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

9.2 Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die §§ 18 - 20 BNatSchG sowie die Art. 6, 6a und 6b des BayNatSchG sehen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung u. a. für die Bauleitplanung vor, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
Aufgrund der bestehenden baurechtlichen Situation ist für die Flächenbereiche des Vorhabens, auf welchem "neues oder weiteres Baurecht" geschaffen wird, eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Infolge dessen sind innerhalb des Geltungsbereiches die für eine Bebauung vorgesehenen Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 778 und 901/9 (Gmkg. Ingenried) ausgleichspflichtig. Für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden der Bayer. Staatsregierung für Landesent-

wicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2. ergänzte Fassung, 2003) herangezogen.

Erforderliche Ausgleichsfläche in Verbindung mit Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 778 (Gmkg. Ingenried)
Im Bereich der geplanten Bebauung auf Fl.-Nr. 778 handelt es sich um Flächen mit insgesamt geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Diese sind nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,30 entsprechend in die Kategorie / Typ B I einzuordnen.
Bei einer Typ B-Bebauung durch ein Wohngebäude im direkten Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung (Ortsabrundung) erscheint unter Berücksichtigung der vergleichsweise starken Vorbelastungen des Grundstückes (u.a. durch die Emissionen der Kr. WM 23) und im Hinblick auf die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung deshalb der Ansatz eines durchschnittlichen Ausgleichsflächenfaktors von 0,30 aus fachlicher Sicht angemessen.

Damit ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt ca. 830 m² x 0,30 = ca. 250 m² (Fl.-Nr. 778).

Erforderliche Ausgleichsfläche in Verbindung mit Erweiterungsbereich Fl.-Nr. 901/9 (Gmkg. Ingenried)
Demgegenüber handelt es sich bei der zur Bebauung vorgesehenen Erweiterungsfläche auf Fl.-Nr. 901/9 um Flächen mit insgesamt mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (jedoch unterer Wertebereich). Entsprechend sind diese nach dem o.g. Leitfaden in die Kategorie / Typ B II einzuordnen.
Im Hinblick auf die Lage gegenüber dem Siedlungsbestand und die vergleichsweise stark anthropogen vorbelastete Bestandssituation (Flächen stellen intensiv genutztes, insgesamt artenarmes Gartenland (Mähwiese) dar) erscheint hierfür aus fachlicher Sicht deshalb der Ansatz eines Ausgleichsflächenfaktors von 0,50 angemessen.
Da in der Planung ein Baugrenzen-Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Kaltenbach-Grabens berücksichtigt wird (hierdurch ausbleibende Beeinträchtigung des Fließgewässers; z.B. durch Verrohrung), womit eine vergleichsweise starke Einschränkung des Baufensters (bauliche Verwertbarkeit hinsichtlich Größe und Lage) einhergeht, entsteht durch den Kaltenbachgraben aus planerischer Sicht eine räumlich-funktionale Zweiteilung des Grundstückes, weshalb sich das für die Abhandlung der Eingriffsermittlung zu Grunde gelegte Baugrundstück auf Fl.-Nr. 901/9 auf den Flächenanteil westlich des Kaltenbach-Grabens reduziert.

Entsprechend ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 380 m² x 0,50 = ca. 190 m² (Fl.-Nr. 901/9).

9.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der benötigte Ausgleichsflächenbedarf von ca. 250 m² und 190 m² wird vollständig innerhalb des gegenständlichen Bebauungsplan-Geltungsbereiches bzw. am südlichen Randbereich der Bebauungsplan-Erweiterungsbereiches jeweils auf einer weiteren, den entsprechenden Baugrundstücken auch zugeordneten Teilfläche der Grundstücke Fl.-Nrn. 778 und 901/9 (Gmkg. Ingenried) erbracht.
Als Maßnahmenkonzept soll auf den im angrenzenden Randbereich des ehemaligen Bahndammes gelegenen Flächen eine vergleichsweise dichte, geschlossene Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen (autochthonen) Sträuchern und anteiligen Bäumen 2. Ordnung (Baumpflanzungen nur bei Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 901/9) geschaffen werden. Ziel ist die Stärkung bzw. die räumlich-funktionale Fortsetzung / Weiterführung der bestehenden, angrenzenden Gehölzstrukturen.
Auf der Planzeichnung wurde der Gehölzbestand, sofern dieser sich innerhalb der genannten Flurstücke im Bebauungsplangeltungsbereich befindet, lediglich darstellerisch in die Umgrenzung der Ausgleichsflächen mit aufgenommen, d.h. dessen Flächenanteil wurde nicht auf den zu erbringenden Ausgleichsflächenbedarf angerechnet. Auch zählt auf Fl.-Nr. 901/9 der Flächenanteil des Kaltenbach-Grabens einschließlich seiner Böschungsbereiche nicht zu der für den Eingriff erforderlichen Ausgleichsfläche.

Maßnahmenkonzeption Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 778

- Aufbau einer schlehenreichen Strauchpflanzung
- Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150 cm
- Pflanzschema: 1,3 x 1,3 m, versetzt auf Lücke; = ca. 150 Pflanzen
- Pflanzenauswahl:

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche, Hartriegel	Cornus mas, C. sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catartica
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- Pflanzhinweise: Flächen fräsen und nach Pflanzung Strohmulchen
  Pflanzung von 3-5 Pflanzengleicher Art in der Gruppe
  Anordnung von prunus spinosa vorrangig südexponiert

Maßnahmenkonzeption Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 901/9

- Aufbau einer flächigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (Anteil ca. 4/5) und Bäumen 2. Ordnung (Anteil ca. 1/5). Pflanzenauswahl, Pflanzhinweise und –schema sowie Mindestpflanzgröße wie vor.
  Artenauswahl für Bäume 2. Ordnung:

Sand-, Weiß-Birke	Betula pendula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

  Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch, Heister 150 – 200 cm
- Dabei in einem 5 m-Streifen beidseits entlang des Kaltenbach-Graben ausschließlich Verwendung nachfolgender, schwerpunktmäßig auch gewässerbegleitender Arten (Pflanzhinweise und –schema sowie Mindestpflanzgröße wie vor):

Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Sal-Weide	Salix caprea
Silber-Weide	Salix alba

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Entwicklungspflege erfolgt auf Privatgrund und durch den jeweiligen Bauherrn. Die Flächenverfügbarkeit ist gesichert.
Die Herstellung der in Verbindung mit der Bebauungsplanerweiterung festgesetzten Ausgleichsflächen / -maßnahmen hat innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen.

10. Den ursprünglich rechtsgültigen Bebauungsplan betreffende Anpassungen / Änderungen / Zusätze

10.1 Planzeichendarstellung

- Die Art der baulichen Nutzung auf Fl.-Nr. 904/7 wird gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan von einem MI (gem. § 6 BauNVO) in ein GE (gem. § 8 BauNVO) umgeändert. Das Maß der baulichen Nutzung des vormaligen Mischgebietes bleibt erhalten (vgl. Ziffer 3.3 der textlichen Festsetzungen).
- Änderung / Anpassung der Baugrenzen an die im Vergleich zur ursprünglichen Planung veränderten planerischen Rahmenbedingungen / Bestandssituation (Lage der WM 23 und Festsetzung einer Ortsrandeingrünung auf Privatgrund wegen der ausgebliebenen Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes auf dem Gemeindegebiet Schwabsoien) im Bereich der (Bau)Grundstücke Fl.-Nrn. 901; 901/6; 901/9, 903, 904/7, 904/8, 904/10, 904/12, 904/13 und 904/14 statt. In diesem Zusammenhang wurde auch die in der 1. vereinfachten Änderung geänderte Baugrenze auf Fl.-Nr. 904/13 an die bereits vorhandene Bestandssituation bzw. die dort verfolgten Planungen angepasst und in das Grundstück 904/12 verlängert.
- Wegfall eines nach Norden führenden Straßenstiches im westlichen Bereich der Erschließungsstraße "Am Bahnhof" (Fl.-Nr. 904/11) sowie Darstellung der auf Fl.-Nrn. 901/ 4 bestehenden Erschließungsstraße östlich der WM 23.

- Änderung / Anpassung der Sichtdreiecke an die gegenüber der ursprünglichen Planung veränderte Lage der Kr. WM 23.

10.2 Textliche Festsetzungen (unter Bezug auf die neuen Ziffern)

- Ergänzung Ziffer 1 "Inhalt der Bebauungsplanänderung".
- Änderung Ziffer 2.2 (alt: Ziffer 1 Satz 2) bzw. der Mindestgrundstücksgröße im GE von 1.500 m² auf 800 m². Mit der Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße im GE auf 800 m² wurde sowohl auf den inzwischen stark reduzierten räumlichen Umfang des Gesamtgewerbegebietes sowie auf den Gebietscharakter, der sich inzwischen durch die bisherige bauliche Verwertung des GE eingestellt hat, reagiert.
- Änderungszusatz Ziffer 3.3 zum Maß der baulichen Nutzung im GE auf Fl.-Nr. 904/7 (im rechtsgültigen BPlan noch als MI festgesetzt).
- Änderung / Änderungszusatz Ziffer 5.4 Sätze 1 und 2 (alt: Ziffer 4 (d)): Bei Hauptgebäuden sind nun Dachaufbauten (Gauben) zulässig. Die Aufbauten dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Streichung Festsetzung (alt) Ziffer 4 (f), wonach Balkonbrüstungen in Holz auszuführen sind.
- Ergänzung Ziffer 6 "Höhenlage der Wohngebäude".
- Änderung Ziffer 7.1 Satz 2 (alt: Ziffer 5 Satz 2): Die Abwässer sind (neu) über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal zu entsorgen.
- Ergänzung Ziffer 7.2: Niederschlagswasserbehandlung.
- Ergänzung Ziffer 8.1: Erschließung der Grundstücke.
- Änderung Ziffer 8.2 Satz 2 (alt: Ziffer 6 Satz 2): Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird (neu) durch die Stellplatzsatzung der Gde. Ingenried bestimmt.
- Änderungszusatz Ziffer 8.3 Sätze 2 und 3 (alt: Ziffer 6 Satz 3): Die Errichtung sonstiger Nebengebäude ist - bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände - nun auch außerhalb der der Baufenster zulässig.
- Ziffer 9.1 (alt: Ziffer 7 Satz 1): Streichung der Festsetzung von verzinkten Maschendrahtzäunen mit Rundeisensäulen für Einfriedungen im GE.
- Ergänzung / Änderung Ziffer 9.3 (alt. Ziffer 7 Satz 4) zur Ortsrandeingrünung im GE.
- Streichung (alt) Festsetzung Ziffer 7 Satz 5 zum Abstand von Zäunen zur Straßenbegrenzungslinie.
- Streichung (alt) Ziffer 8 Satz 1 zur Festsetzung von verzinkten Maschendrahtzäunen oder einfachen Holzzäunen (Staketen- oder Jägerzaun) im MI.
- Ergänzung Ziffer 10.2 zur Ortsrandeingrünung im MI.
- Streichung (alt) Ziffer 9 "Abstellen und Lagern im MI".
- Änderung Ziffer 15.1 (alt: Ziffer 13 Satz 1): im GE wird nicht mehr bis zu einer Tiefe von 150 m westlich der Kreisstraße der max. zulässige Beurteilungspegel nach TA-Lärm für MI festgesetzt sondern (neu) im gesamten GE mit Ausnahme von Grundstück Fl.-Nr. 904/12.
- Ergänzung Ziffern 15.2 und 15.3 zum Immissionsschutz bezüglich der WM 23 und landwirtschaftlicher Immissionen.
- Ergänzung der "Hinweise durch Text" und Streichung des "Schneelasthinweises".

Ingenried, den 16. JUNI 2010

(Siegel)

.....

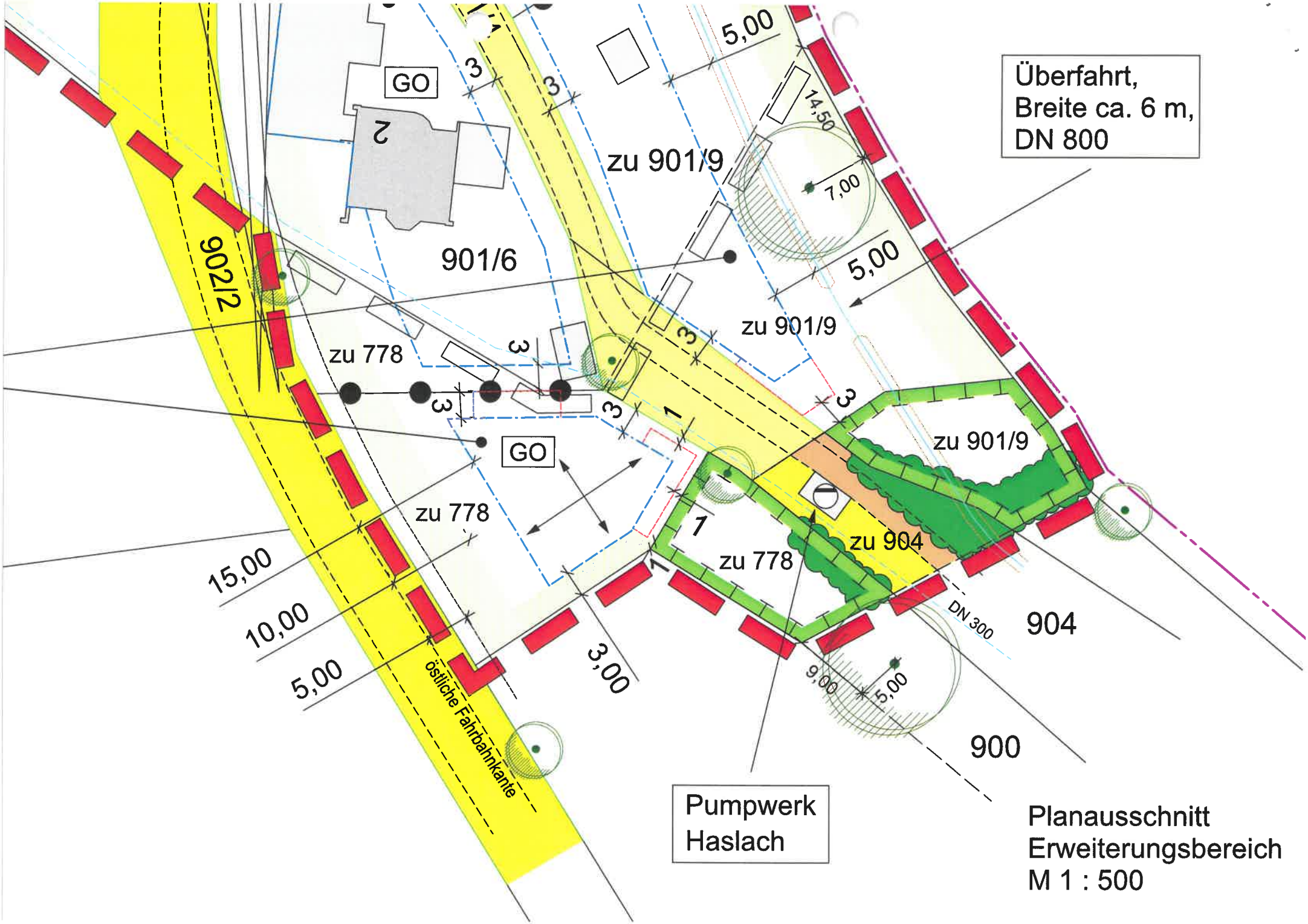
Fichtl, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:

PlanungsbüroDaurer
Landschaftsarchitekten bdla
und Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

.....
W. Daurer (Unterschrift)

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 173 370


Überfahrt,
Breite ca. 6 m,
DN 800
GO
2
901/6
902/2
zu 901/9
zu 901/9
zu 901/9
zu 778
zu 778
zu 778
GO
zu 904
904
900
DN 300
5,00
14,50
7,00
5,00
3
3
3
3
3
3
1
1
1
15,00
10,00
5,00
3,00
9,00
5,00
östliche Fahrbahnkante
Pumpwerk
Haslach
Planausschnitt
Erweiterungsbereich
M 1 : 500

IB A & B GmbH & Co. KG
Bearbeiter: Karrer
26.10.2009

Zusammenstellung für BBP Ingenried - Bahnhof Rückhalteräume pro Fläche

			Rückhaltevolumen realisierbar durch			
Fläche befestigt	Fläche undurchlässig	erforderliches Rückhaltevolumen	Schacht DN 1000	Schacht DN 1500	Schacht DN 2000	Sonder-bauwerk
[m²]	[m²]	[m³]	erforderliche Höhe [m]			
120	100	0,9	1,1	0,5	0,3	
235	200	2,9	3,7	1,7	0,9	
350	300	5,7		3,2	1,8	
470	400	9,2		5,2	2,9	
590	500	13,0			4,1	
710	600	16,9			5,4	
830	700	20,9				x
950	800	25,0				x
1060	900	29,3				x
1180	1000	33,8				x
1250	1100	38,5				x
1420	1200	43,4				x
1530	1300	48,3				x
1650	1400	53,5				x

Bemessungsgrundlagen
mittlerer Abflussbeiwert: 0,85
Überschreitungshäufigkeit: 0,2/a (alle 5 Jahre)
Drosselabfluss: 1,5 l/s
Zuschlagsfaktor: 1,15 (Risikomaß mittel)