

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Verfahrensablauf

Mit Sitzung vom 23.06.2008 hat die Gemeinde Ingenried die Aufstellung der gegenständlichen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof" 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch mögliche Einsichtnahme in die Planunterlagen zum gebilligten Vorentwurf (Stand: 17.06.2008) vom 22.12.2008 bis 23.01.2009 im Rathaus der Gemeinde Ingenried statt (öffentliche Bekanntmachung: 12.12.2008). Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der durch die Planinhalte betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes "An der Inneberger Straße" wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 15.04.2009 vom 27.05.2009 bis 29.06.2009 im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 19.05.2009 hingewiesen. Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt fand die Beteiligung der durch die Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4.2 BauGB statt. Die entsprechend eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Ingenried mit Sitzung vom 16.06.2010 behandelt sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof" gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 16.06.2010 als Satzung beschlossen.

2. Planungsanlass

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 Kr 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.

Andererseits setzt die Gemeinde Ingenried mit der Erweiterung des gegenständlichen Bebauungsplanes um 2 Baugrundstücke am südöstlichen Randbereich des Plangebietes - vor dem Hintergrund eines lokalen Bedarfs an Schaffung von Wohnraum - einen weiteren Teilbereich des "Gewerbegebietes ehemaliger Bahnhof" gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan um.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Grünordnungsplanung

Grundsätzliches Ziel der vorliegenden Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild (Umweltschutzgüter) möglichst gering zu halten. Die hierfür ergriffenen wichtigsten grünordnerischen und gesamtplanerischen Festsetzungen bzw. Maßnahmen (Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) können den Kapiteln 6 "Ver- und Entsorgung" und 8 "Ortsrandeingrünung / Grünordnung" der Begründung sowie dem Kapitel 4.1 "Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen" des Umweltberichtes entnommen werden.

Umweltbericht (Bezug auf die Bebauungsplan-Erweiterung)

Im Hinblick auf die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern ist festzuhalten, dass es in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens (Nettobauland ca. 1.200 m²) aufgrund Art und maximal zulässigem Maß der baulichen Nutzung sowie im Hinblick auf die Bestandssituation der Umweltschutzgüter und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (vgl. Kap. 4) v.a. zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden - wenn auch in vergleichsweise geringem Umfang - kommt. Dabei ist aufgrund der unterschiedlichen Bestandssituationen in Zusammenhang mit dem (Bau)Grundstück Fl.-Nr. 778 von geringen bis mittleren und mit der bebaubaren Teilfläche auf Fl.-Nr. 901/9 von mittleren Erheblichkeiten gegenüber dem Schutzgut Boden auszugehen (vgl. hierzu auch nachfolgende Übersichts- bzw. Ergebnistabelle).

Gegenüber dem Schutzgut Wasser (Oberflächen- bzw. Grundwasser) ist trotz der erfolgenden Versiegelung und Niederschlagswasserbehandlung (vgl. Ziffer 7. der Festsetzungen durch Text) sowie des bereichsweise geringen, zu erwartenden Grundwasserflurabstandes v.a. aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens (Erweiterung der Siedlung um 2 kleine Baugrundstücke) sowie den Festsetzungen zur schadlosen Beseitigung der Niederschlagswässer von Umweltauswirkungen lediglich geringer bzw. geringer bis mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Des Weiteren sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben keine nachhaltigen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber hervorragenden, nicht wieder herstellbaren Bestandteilen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen betroffen.

Alle weiteren Schutzgüter bzw. die Schutzgüter Klima / Luft, Mensch (Erholung / Immissionsschutz), Landschaftsbild und Kultur- / Sachgüter werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht in besonderem Maße beeinträchtigt.

Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bezug auf die Bebauungsplan-Erweiterung)

Die i.V.m. der Realisierung der Planungsinhalte (Bebauungsplan-Erweiterung) erforderliche Inanspruchnahme der insgesamt keine besonders wertgebenden bzw. wertvollen Lebensräume aufweisenden Flächen ist in Abwägung aller weiteren Belange hinnehmbar.

Diese kann durch geeignete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wie u. a. eine gute Ortsrandeingrünung und eine Geringhaltung der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen (MI mit zulässiger GRZ von lediglich bis zu 0,30 bzw. vgl. Kapitel 4.1 der vorliegenden Arbeit) sowie eines zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleichs von insgesamt ca. 440 m² vollständig kompensiert werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf 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 fachliche Hauptentwicklungsziele sind der Aufbau flächiger Gehölzpflanzungen bzw. die Stärkung vorhandener Grün- / Gehölzstrukturen zu nennen. Bezüglich der Maßnahmenkonzepte wird auf Kapitel 9.3 der Begründung verwiesen.

Damit kann allen zu erwartenden Umweltauswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof" durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich entgegengewirkt werden.

Monitoring (Bezug auf die Bebauungsplan-Erweiterung)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Ingenried zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen. Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes baulich umgesetzten Wohnbebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung erhebliche unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Entsprechende im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Darüber hinaus sollte nach einem Zeitraum von 1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Wohngebäude überprüft werden, ob die festgesetzten und in die private Hand gelegten bzw. auf Privatgrund durchzuführenden Maßnahmen zur Baugebietseingrünung durchgeführt wurden. Im negativen Fall sind diese gegebenenfalls mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Zudem sollte in regelmäßigen Abständen die Funktion der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung überprüft werden.

Gemäß Ziffer 11. der Satzung in Verbindung mit Ziffer 2. der Hinweise durch Text hat die Herstellung der Ausgleichsflächen innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen. Bezüglich der Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen sollte im Rahmen des Monitoring nach einem Zeitraum von 5 Jahren und nochmals nach 10 Jahren überprüft werden, ob sich die hergestellten Flächen im Großen und Ganzen gemäß den festgelegten Entwicklungszielen entwickeln. Im negativen Fall sollten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende bzw. geeignete Anpassungen bei der Entwicklungs- und Unterhaltspflege vorgenommen werden.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

Äußerungen mit Anregungen oder Bedenken von Bürgern / Privatpersonen gingen weder innerhalb des Verfahrensschrittes nach § 3 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) noch im Rahmen der Öffentlichen Auslegung (Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) mit jeweils vierwöchiger Möglichkeit zur Planeinsicht und Stellungnahme ein.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Bezüglich des Verfahrensablaufes wird auf Kapitel 1 verwiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 1 BauGB** wurden folgende abwägungsrelevanten Hinweise und Anregungen abgegeben und im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 15.04.2009 wie folgt behandelt bzw. in der Planung berücksichtigt (es werden lediglich die relevanten / wichtigsten Punkte und diese z.T. auch nur verkürzt dargelegt; auf die entsprechende Protokollierung der Gemeinde wird verwiesen):

- **Amt für Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB – Hr. Först vom 17.12.2008**
Anregungen / Hinweise zu landwirtschaftliche Nutzung und verkehrstechnische Erreichbarkeit, Umgang mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Emissionen und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe - *Die Abregung / Hinweise wurden, falls noch nicht enthalten, entsprechend in Begründung und Satzung aufgenommen.*
- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern - Fr. Serini vom 16.01.2009**
Keine ortsplannerischen oder städtebaulichen Einwendungen und Hemmnisse. Empfehlung bzgl. einer präziseren Emissionskontingentierung. - *Der Anregung wurde gefolgt. Der Satzungstext präzisiert.*
- **Staatliches Bauamt Weilheim, Abt. Straßenbau – Hr. Vogt vom 14.01.2009**
 1. Verweis auf Art. 23 Abs. 1 BayStrWG bzw. das 15 m - Anbauverbot an Kreisstraßen. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan darzustellen. - *Wurde im Erweiterungsbereich bereits berücksichtigt. In der Entwurfsfassung (nun Ausweitung des Änderungsbereiches auf den gesamten Bebauungsplan) werden nun auch die Baufenster innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes entsprechend angepasst (15 m zur Fahrbahnkante).*
 2. Hinweis auf Werbeverbot außerhalb geschlossener Ortschaften und Verkehrsgefährdung bei innerörtlicher Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. - *Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.*
 3. Hinweise zu Baumpflanzungen entlang der WM 23 - *Der Abstand von 5 m zum Fahrbahnrand wurde bereits berücksichtigt. Die Planzeichnung wird durch eine entsprechende Abstandslinie präzisiert.*
 4. Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen. Dies ist durch eine entsprechende Formulierung im Satzungstext aufzunehmen. - *Der Satzungstext wurde entsprechend ergänzt.*
- **Wasserwirtschaftsamt Weilheim - Hr. Müller vom 23.01.2009**
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit
 1. IM PG verläuft der Kaltenbach als offener Graben. Dieser kann den Bemessungsabfluss nicht abführen. Die Grenzen des Überschwemmungsbereiches können anhand eines im Auftrag der Gde. Schwabsoien erstellten Gutachtens des IB Ammann & Bäumlher hergestellt werden. Die Bebauung eines Überschwemmungsgebietes ist nicht zulässig (vgl. §31 b Abs. 6 WHG). Der Kaltenbach darf durch die Erschließung und die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Eine Verlängerung der Verrohrung ist nicht zulässig. Von der Böschungsoberkante des Grabens ist zur Bebauung ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Dem Bebauungsplan kann deshalb nicht zugestimmt werden. - *Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorgenannten Untersuchung wurde die Lage / der Verlauf des Kaltenbach-Grabens in die Entwurfsfassung mit aufgenommen sowie das Baufenster im Erweiterungsbereich entsprechend angepasst.*
 2. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind den Regeln der Technik entsprechend zu bauen und zu unterhalten. Lt. Satzung soll das gesammelte Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickern und über einen Notüberlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. In der Erläuterung zum Bebauungsplan sollte erklärt werden, wo der Regenwasserkanal verläuft und wohin dieser entwässert. Evtl. ist eine Erlaubnis zur Einleitung gesammelten Niederschlagswassers in ein Gewässer beim LRA zu beantragen. - *Die Satzung wurde entsprechend weiter ergänzt und präzisiert. Der Verlauf des gemeindlichen Regenwasserkanals wurde in die Plandarstellung übernommen und die Begründung entsprechend ergänzt.*
 3. Anregung zur Überprüfung des vorhandenen Regenwasserkanals bzgl. einer ausreichenden Dimensionierung für die zusätzlich anfallende Niederschlagswassermenge. Diese ist für eine gesicherte Erschließung der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Ggf. ist eine Kanalanpassung nötig. Hinweis, dass der Kaltenbach bereits jetzt überlastet ist. - *Die Notwendigkeit eines hydraulischen Gutachtens sah der Gemeinderat nicht als gegeben an. Die Beseitigung des nicht zu versickernden Niederschlagswassers ist nach Ansicht des Gemeinderates für den Bereich des ursprünglich rechtsgültigen BPlanes über den gemeindlichen Regenwasserkanal und den Kaltenbach-Kanal gewährleistet bzw. sichergestellt. Für den Bebauungsplan war nichts veranlasst.*

Fachliche Informationen und Empfehlungen:

4. Fachliche Empfehlung / Informationen zu Grundwasser, Altlastenverdachtsflächen, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. - *Die Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und, sofern noch nicht enthalten, überwiegend in die Begründung aufgenommen.*
5. Hinweise zur Situation der Niederschlagswasserbeseitigung im PG (insb. Auf die eingeschränkte Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes (Erweiterungsbereich) aufgrund des wenig durchlässigen Bodens) sowie auf die einschlägigen Verordnungen und technischen Regelwerke. – *Wurde zur Kenntnis genommen. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Änderungsbereich erfolgt deshalb über eine direkte Einleitung in den Kaltenbach-Graben an geeigneter Stelle bzw. an entsprechenden Grabenabschnitten, an denen sowohl eine Beeinträchtigung Dritter als auch des Allgemeinwohls auszuschließen ist. Die Einleitung wird gesondert vom jeweiligen Bauherrn beim Landratsamt beantragt. Die Begründung wurde entsprechend fortgeschrieben.*
6. Ist keine Versickerung vor Ort möglich, muss die Gemeinde sicherstellen, dass das in den Kanal eingeleitete Niederschlagswasser in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden kann. Hierfür ist ein Antrag beim LRA zu stellen. Empfehlung, vor Einleitung in den gemeindlichen Kanal geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosselter Ableitung - zur regelmäßigen Schaffung eines freien Rückhaltevolumens für den nächsten Niederschlag - im Bebauungsplan festzusetzen. - *Für die Bebauung im Erweiterungsbereich wird vor Beginn der Baumaßnahmen ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn gestellt bzw. dessen Bescheidung abgewartet. Die Notwendigkeit zur Festsetzung derartiger Rückhalteeinrichtungen wird jedoch nicht geteilt, da die Beseitigung des nicht zu versickernden Niederschlagswassers für den Bereich des ursprünglich rechtsgültigen BPlanes über den gemeindlichen Regenwasserkanal und den Kaltenbach-Kanal gewährleistet bzw. sichergestellt ist. Die Gemeinde plant im Plangebiet keine Erweiterung der Regenwasserkanäle.*

Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauamt - Hr. Kergl vom 26.01.2009

1. Die Bebauungsplanänderung sollte im förmlichen Verfahren durchgeführt werden und nicht nach § 13 a BauGB. - *Der Gemeinderat folgt der Anregung. Der durchgeführte Verfahrensschritt zur Vorentwurfsfassung vom 17.06.2008 wurde dabei gemäß Abstimmung (Hr. Kergl, Telefonat vom 12.02.09) als erste Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB herangezogen.*
2. Die BPlan-Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des BPlanes. Da der vorgelegte Entwurf einer Neubearbeitung des Bebauungsplanes entspricht, sollte auch in den textlichen Festsetzungen eine entsprechende Formulierung aufgenommen werden. - *Die Grenze des Änderungsbereiches wurde auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeweitet und die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.*
3. Für die Festsetzung Nr. 5 Satz 2 ist eine Rechtsgrundlage nicht ersichtlich. Die Höhenlage ist entweder durch Bebauungsplan oder durch genehmigte Bauvorlagen festgesetzt. Die Höhenlage sollte daher im Bebauungsplan konkret (ü.NN) oder ab natürlichem Gelände festgesetzt werden. - *Die Festsetzung Nr. 5 Satz 2 der Vorentwurfsfassung wurde entsprechend ersetzt.*

Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachl. Naturschutz, Gartenkultur & Landespflege - Fr. Grosser vom 14.01.09

1. Vorhandene und das Ortsbild prägende Gehölze im Übergangsbereich zur freien Feldflur in Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Empfehlung einen qualifizierten Baumbestandsplan mit Angabe von Baumart, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser und Höhe des Baumes anzufertigen. Die Bäume sind lagemäßig zu vermaßen. - *Der Gemeinderat war der Auffassung, dass aufgrund der Bestandsituation und im Hinblick auf das Alter und die Artenzusammensetzung der Gehölzbestände im Plangebiet eine derart detaillierte Bestandserhebung nicht erforderlich war. Gleichwohl wurden einige weitere, bislang im räumlich-funktionalen Zusammenhang als weniger wichtig erachtete Gehölzbestände in der Entwurfsfassung in einem eigenen Planausschnitt "Gehölzbestandssituation" lage- und artmäßig erfasst (im Fall der Eiche auf Fl.-Nr. 901/9 auch vermaßt) und deren voraussichtliche Betroffenheit durch die Umsetzung der Planung in der Begründung auch beschrieben.*
2. Die Festlegung eines Ausgleichsfaktors von nur 0,25 (Fl.-Nr. 778) ist aufgrund der tatsächlichen Bedeutung des vorh. Großbaumbestands für Naturhaushalt und Orts-/Landschaftsbild nicht ausreichend; insbesondere da bereits im Vorfeld der Bebauung Bäume entfernt wurden und weiter Bäume gefährdet sind. Im Bereich von Fl.-Nr. 778 ist deshalb ein Ausgleichsfaktor von mind. 0,4 erforderlich. – *Der Ausgleichsfaktor wurde aufgrund von realer Bestandssituation und im Hinblick auf den Standard bei vergleichbaren Bestandssituationen / Verfahren, auf einen Wert von 0,30 erhöht.*
3. Hinsichtlich der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Gehölzbestände nicht berücksichtigt. Zudem ist eine Präzisierung des Maßnahmenkonzepts erforderlich. - *Die Gehölzbestände wurden in der Entwurfsfassung der Planzeichnung flächenmäßig dargestellt, in der Begründung bzw. im Umweltbericht beschrieben und entsprechend ihres Flächenanteils in der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt. Auch wurde das Maßnahmenkonzept präzisiert.*
4. Die Verantwortlichkeiten bezüglich der konkreten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Flächenverfügbarkeit sind weiterhin zu klären (Erwerb durch die Gemeinde, dingliche Sicherung, Städtebaulicher Vertrag). - *Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Entwicklungspflege erfolgt auf Privatgrund und durch den jeweiligen Bauherrn. Auch ist die Flächenverfügbarkeit gesichert. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine dingliche Sicherung durch städtebaulichen Vertrag ist nach Auffassung des Gemeinderates nicht erforderlich. Gleichwohl wurde in die Satzung aufgenommen, dass die Herstellung der in Verbindung mit der Bebauungsplanerweiterung festgesetzten*

Ausgleichsflächen / -maßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen hat.

5. Notwendigkeit Monitoring-Aussagen zu treffen ist gegeben - *Die Aussagen zur Umweltprüfung wurden mit einem Absatz "Monitoring" ergänzt.*
6. Im Vorfeld der Planung wurde seitens des Planungsbüros keine Kontaktaufnahme mit der UNB und der Kreisfachberatung durchgeführt bzw. fand kein Scoping statt. - *Im Vorfeld der Planung fand ein Vorabstimmungstermin (am 17.12.2007) mit Herrn Kreisbaumeister Rohmoser statt, welcher nach Auffassung der Gemeinde im vorliegenden Fall als ausreichendes Scoping angesehen wurde.*
7. **Kreisfachberatung:** Es wird angeregt im Rahmen des Änderungsverfahrens die Festsetzung Punkt 8. Satz 3 zu streichen und folgende konkrete Festsetzung zur Ortsrandeingrünung für MI und GE aufzunehmen: "pro 300 m² Grundstücksfläche sind ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum und drei heimische Sträucher zu pflanzen." - *Der Satzungstext wurde entsprechend ersetzt.*

Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz - Fr. Nirschl vom 19.01.2009

Anregung zur ergänzenden Festsetzung für die Bauzeile entlang der WM 23, dass 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. - *Planzeichnung, Satzungstext und Begründung wurden entsprechend ergänzt.*

Landratsamt Weilheim-Schongau, Städtebau - Fr. Eichner-Lachermayer vom 26.01.2009

1. Die Änderungen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes sind auch als solche zu benennen und mit dem Zeichen "Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung" zu umgrenzen oder festzulegen, dass der gesamte Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes den alten ersetzt. - *Die Grenze des Änderungsbereiches wurde in der Entwurfsfassung auf den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeweitet und dies auch in den textlichen Festsetzungen benannt.*
2. *Im Fall von 1. ist zu bedenken, dass der im Bebauungsplan auf Fl.-Nr. 904/7 festgesetzte MI-Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre, da dieser dort eine gewerbliche Baufläche vorsieht. - Die Art der baulichen Nutzung auf Fl.-Nr. 904/7 wurde gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan von einem MI (gem. § 6 BauNVO) in ein GE (gem. § 8 BauNVO) umgeändert.*
3. Liste mit Hinweisen auf Änderungen die im Vergleich zu den bestehenden rechtsgültigen Unterlagen vorgenommen wurden (Planzeichnung, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen) - *In die Begründung wurde eine Auflistung der gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan vorgenommenen Anpassungen / Änderungen aufgenommen.*
4. Bezüglich der Festsetzung "I+D" im Erweiterungsbereich wird darauf hingewiesen, dass es nur möglich ist, die Anzahl der Vollgeschosse festzusetzen. Die Baugrenzen sind zu vermaßen bis die ausreichende Bestimmtheit erreicht ist. Die als Festsetzungen gedachten Zeichen sind als solche zu benennen. - *Die Planunterlagen wurden entsprechend fortgeschrieben / ergänzt.*

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, in welchem nochmals alle Behörden und sonst. Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe einer neuerlichen Stellungnahme aufgefordert wurden, wurden folgende abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen abgegeben und im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 16.06.2010 wie folgt behandelt bzw. in der Planung berücksichtigt (es werden lediglich die relevanten / wichtigsten Punkte und diese z.T. auch nur verkürzt dargelegt; auf die entsprechende Protokollierung der Gemeinde wird verwiesen):

Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachl. Naturschutz, Gartenkultur & Landespflege – Hr. Hett vom 29.06.2009 Die Mit der Entwurfsfassung (Stand 15.04.2009) besteht Einverständnis aus naturschutzfachlicher wie aus gartenbaulicher Sicht. Angebot einer fachlichen Unterstützung bei der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen - *Der Gemeinderat nimmt das Angebot zur Kenntnis und wird zu gegebener Zeit u.U. darauf zurückkommen. Für den Bebauungsplan selbst ist nichts veranlasst.*

Landratsamt Weilheim-Schongau, Städtebau - Fr. Eichner-Lachermayer vom 29.06.2009

Zu Ziffer 6. "Höhenlage der Wohngebäude" der Festsetzungen durch Text: Die Oberkante der Fahrbahndecke der Erschließungsstraße neigt sich mit dem Geländeverlauf entlang der Grundstücksgrenze. Der Bestimmtheit halber sollte die Festsetzung eindeutig formuliert werden - *Ziffer 6.1 der Festsetzungen durch Text wurde durch den Nachsatz "Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahndecke der Erschließungsstraße dar" ergänzt.*

Landratsamt Weilheim-Schongau, Bauamt - Hr. Kergl, Telefonat vom 30.06.2009

Die Umänderung der Art der baulichen Nutzung auf Grundstück Fl.-Nr. 904/7 von einem im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet (MI) in ein Gewerbegebiet (GE) sollte im Hinblick auf die §§ 6 und 8 BauNVO wieder zurückgenommen werden, da die Nutzung dem Gebietscharakter eines GE grundsätzlich widerspricht. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück allerdings als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung des FNP sollte deshalb entsprechend angepasst werden. Ein eigenes Änderungs-Verfahren ist nicht erforderlich. - *Die Art der baulichen Nutzung auf Grundstück Fl.-Nr. 904/7 wurde entsprechend wieder zurückgenommen bzw. von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet abgeändert (Planzeichnung). Zudem wurde in diesem Zusammenhang auch Ziffer 3.3 der textlichen Festsetzungen gelöscht. Der FNP wird möglichst zeitnah bzw. zu gegebener Zeit (voraussichtlich bereits im Jahr 2010) nachge-*

führt / redaktionell angepasst und das Landratsamt Weilheim-Schongau anschließend entsprechend davon unterrichtet. Die Begründung wurde unter Punkt 1. entsprechend ergänzt.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern - Fr. Serini vom 29.06.2009

Bzgl. der Wohnnutzung im GE Hinweis auf Ausnahmeregelung nach § 8 Abs. 3 BauNVO bzw. der Wohnraum danach "dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet" sein muss. Insbesondere bei den nach Punkt 3.2 (Festsetzung durch Text) zulässigen "Wohngebäuden" ist es fraglich, ob diese den Anforderungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO entsprechen. - *Satz 3 unter Ziffer 3.2 der Festsetzungen durch Text wurde durch den Nachsatz "und müssen den Betriebsgebäuden in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein." entsprechend präzisiert bzw. eindeutig formuliert. Zudem wurde die in der vorliegenden Planfassung erfolgte Umänderung der Art der baulichen Nutzung auf Grundstück Fl.-Nr. 904/7 von einem im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten MI in ein GE wieder zurückgenommen.*

Wasserwirtschaftsamt Weilheim - Hr. Müller vom 29.06.2009

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

1. Das Baufenster ist den geforderten 5 m-Streifen betreffend lediglich im Erweiterungsbereich angepasst. Der Abstand zum Kaltenbach muss auch im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes mindestens 5 m betragen. - *Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet.*
2. Angaben zum in der Stellungnahme vom 23.01.2009 hingewiesenen Überschwemmungsgebiet sind im Plan nicht enthalten. Da die Grenzen des Überschwemmungsgebietes nicht bekannt sind, muss eine weitere Bebauung im gegenständlichen Gebiet vorerst abgelehnt werden. Forderung das Überschwemmungsgebiet des Kaltenbaches planlich darzustellen sowie eine hydraulische Berechnung zur Bestätigung einer ausreichenden Dimensionierung des Regenwasserkanals für die zusätzlich anfallende Niederschlagsmenge, sowie ein Konzept zum Retentionsraumausgleich vorzulegen. - *Der 3 m breite Überschwemmungsbereich beidseits der Achse des Kaltenbaches wurde in Abst. Mit dem WWA Weilheim-Schongau mittels der Ziffer 16. "Schutz von Gewässern" der Festsetzungen durch Text entsprechend als Gewässerschutzstreifen bauleitplanerisch gesichert und die Begründung entsprechend ergänzt. Es ist festzuhalten, dass der ermittelte Überschwemmungsbereich von 3 m beidseits der Kaltenbachachse den in der Planzeichnung festgesetzten Baufeldern inhaltlich nicht entgegen steht. Eigene Hydraulische Berechnungen i.Z.m. dem gemeindlichen Regenwasserkanal sowie ein Konzept zum Retentionsraumausgleich i.V.m. dem Kaltenbach sind nach den Ergebnissen der Abstimmungsgespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie insbesondere auch im Hinblick auf die im nachfolgenden Punkt dargelegten (fortgeschriebenen) Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung nicht erforderlich.*
3. Verweis auf das Urteil des BVerwG v. 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Es liegt gem. den vorliegenden Unterlagen kein Erschließungskonzept gem. zuvor genanntem Urteil vor. Eine abschließende Stellungnahme zur Art der Niederschlagswasserbeseitigung ist mit den vorgelegten Unterlagen nicht möglich - *Aufgrund der besonderen Bestandssituation wurden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zur schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers inzwischen im Auftrag der Gemeinde 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 Ergebnisse wurden entsprechend in die Festsetzungen durch Text unter Ziffer 7. "Ver- und Entsorgung" aufgenommen. Zudem wird die Begründung entsprechend überarbeitet. Die Original-Zusammenstellung der Ergebnisse der Berechnungen des IB Ammann & Bäumler (Stand 26.10.2009) wird dem Anhang der Begründung beigelegt.*

Fachliche Informationen und Empfehlungen:

4. Fachliche Empfehlung / Informationen zu Grundwasser, Altlastenverdachtsflächen, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. - *Die überwiegend bereits in der Stellungnahme vom 23.01.2009 zur Vorentwurfsfassung enthaltenen Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und, sofern noch nicht enthalten, abschließend in die Begründung aufgenommen.*
5. Hinweise zur Situation der Niederschlagswasserbeseitigung im PG (insb. Auf die eingeschränkte Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes (Erweiterungsbereich) aufgrund des wenig durchlässigen Bodens) sowie auf die einschlägigen Verordnungen und technischen Regelwerke - *Die bereits in der Stellungnahme vom 23.01.2009 zur Vorentwurfsfassung enthaltenen Hinweise und Anregungen wurden (erneut) zur Kenntnis genommen.*
6. Hinweise zur Vorgehensweise, wenn keine Versickerung vor Ort möglich ist. Empfehlung, vor Einleitung in den gemeindlichen Kanal geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosselter Ableitung - zur regelmäßigen Schaffung eines freien Rückhaltevolumens für den nächsten Niederschlag - im Bebauungsplan festzusetzen. - *Wenn eine Versickerung vor Ort nicht nachgewiesen werden kann werden künftig vor Beginn der Umsetzung von Neubaumaßnahmen und wesentlichen Änderungen am Gebäudebestand (grundlegende Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen) auf Basis des Konzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung unter Ziffer 7. der Festsetzungen durch Text entsprechende Anträge beim LRA durch die Gemeinde gestellt bzw. deren Bescheidung abgewartet. Die Begründung wird unter Punkt 6.3 "Niederschlagswasserbeseitigung" entsprechend überarbeitet.*
7. Dem Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden, solange das Überschwemmungsgebiet und die Abflussverhältnisse nicht ermittelt sind und die offenen Fragen zur Niederschlagswasserbeseitigung nicht geklärt sind. Damit wäre die Erschließung des Gebietes aus Sicht der Abwasserbeseitigung in Frage gestellt. Die Bebauungsplanänderung

kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht deshalb nur unter Beachtung o.g. Einwendungen und Hinweise befürwortet werden. Bereitschaft nach Vorlage eines aussagekräftigen Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes die Gemeinde zu beraten und die vorliegende Stellungnahme bzgl. der Zulässigkeit der vorgeschriebenen Art der Abwasserbeseitigung zu ergänzen. - *Auf die Inhalte der Abwägung unter den obigen Punkten wird verwiesen. Mit dem zwischenzeitlich in die Planung eingearbeiteten, in Abstimmung mit dem WWA Weilheim abschließend erstellten Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist nach Auffassung des Gemeinderates nun in ausreichendem Maße der Nachweis erbracht, dass diesbezüglich weder Dritte noch das Wohl der Allgemeinheit durch das Vorhaben beeinträchtigt werden und die Erschließung des Bebauungsplangebietes auch unter dem Gesichtspunkt einer schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung sichergestellt ist.*

Gemeinde Schwabsoien, Hr. 1. Bürgermeister Sepp vom 25.06.2009

Für einen reibungslosen Betrieb der Pumpstation für die Abwasseranlage Schwabsoien wird beantragt, dass unter Punkt 7 "Immissionsschutz" (Begründung) aufgenommen wird, dass von der Pumpstation Immissionen als auch Emissionen ausgehen können. Diese sind unvermeidlich und von den dortigen Anliegern hinzunehmen. - *Punkt 7. "immissionsschutz" der Begründung wurde entsprechend ergänzt und der Sachverhalt unter Ziffer 3. in die "Hinweise durch Text" aufgenommen.*

5. Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (Bezug auf die Bebauungsplan-Erweiterung)

Die Erweiterung des Bebauungsplanes wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und stellt aus städtebaulicher Sicht insbesondere auch die Ausbildung eines qualitativ vollen Ortsrandes im südöstlichen Bereich des auf der Gemarkung Ingenried vorhandenen Siedlungsbestandes im Umgriff des ehemaligen Bahnhofes dar. Der Standort erfüllt daneben v.a. die Eignungskriterien einer gesicherten Erschließung, guten Verkehrsanbindung, gesicherte Flächenverfügbarkeit und einer guten Anbindung an die bestehende städtebauliche Struktur.

Grundlegende Standortalternativen stellen aufgrund dessen im vorliegenden Fall einer (standortgebundenen) Bebauungsplan-Änderung bzw. -Erweiterung ausnahmsweise keine Option für die Gemeinde dar. Standortalternativen sind deshalb im vorliegenden Fall ausnahmsweise nicht relevant. Gründe für die Art und Weise der gewählten Planungsinhalte bzw. Festsetzungen von Dimensionen und Lage der überbaubaren Grundstücksflächen etc. gehen im Erweiterungsbereich der vorliegenden Planung (Ortsrandlage und Kaltenbach) in besonderem Maße auch auf die Belange der Umweltschutzgüter zurück. In diesem Zusammenhang wird v.a. auf die Kapitel 4-8 der Begründung sowie auf das vorangegangene Kapitel 4 verwiesen.

Wiedergeltingen, den 16.06.2010



Martin Eberle
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur und -planung bdla



Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

