

UG

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehem. Bahnhof"

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in den Flächennutzungsplänen der Gemeinden Ingenried und Schwabsoien als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried ist genehmigt, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien ist im Aufstellungsverfahren.
2. Das Gewerbegebiet wird für die Ansiedlung von örtlichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben ausgewiesen. Etwaige Ausnahmen bedürfen der Zustimmung durch die jeweilige Gemeinde. Die Planungsabsicht ist, den erweiterungswilligen - oft in der Ortslage räumlich beengten und störenden - Betrieben hier entsprechendes Baugelände anbieten zu können. Mehrere Interessenten sind bereits vorhanden.
3. Durch die Auflösung der Bahnlinie Kaufbeuren-Schongau vor einigen Jahren kann der ehemalige Bahnhofsbereich von den Gemeinden erworben werden. Das Bahngelände ist derzeit ungenutzt und soll mit Einbeziehung der nördlich angrenzenden minderwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu einem kompakten gemeinsamen Gewerbezentrum der Nachbargemeinden werden. Die als Bestand vorhandenen früh. bahneigenen Wohngebäude sind derzeit vermietet. Die Wohnnutzung von Wohngebäuden im G₁ ist auf den Betriebsinhaber oder auf Betriebsangehörige beschränkt.
4. Das zwischen den Gemeinden geplante Gewerbegebiet ermöglicht es, die Ortsränder von Ingenried und Schwabsoien von störenden Gewerbebauten weitgehendst freizuhalten und ist ein Beitrag zur Erhaltung eines gesunden ländlichen dörflichen Ortsbildes. Der Bereich des ehem. Bahnhofs bietet sich insbesondere deshalb besonders an, weil
 - a) hier gemeinsam für beide Gemeinden das Gewerbegebiet konzentriert wird,
 - b) bereits Splitterbebauung vorhanden ist,
 - c) durch die Kreisstraße WM 23 der Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist,
 - d) ungenutztes Bahngelände einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird.
5. Die Neugliederung der Grundstücke erfordert eine gleichzeitige Bereinigung der Gemeindegrenze im Geltungsbereich.
6. Um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten, haben die Gemeinden beschlossen, einen gemeinsamen Bebauungsplan aufzustellen. Die Planungsstelle des Landkreises wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt südlich des Ortsteiles Sachsenried an der Gemeindegrenze Ingenried/Schwabsöien am ehemaligen Bahnhof.
2. Die Kreisstraße WM 23 tangiert den Geltungsbereich. Die bestehende scharfe Kurve soll durch die neue Linienführung entschärft werden.
3. Der Untergrund besteht aus lehmig-kiesigem Material.
4. Die vorhandene Baumzeile südwestlich des Wohnhauses Fl.Nr. 904/5 soll weitgehend erhalten bleiben.
5. Der Geltungsbereich liegt in einer Geländemulde, die von Südost nach Nordwest leicht ansteigt. Bestehende Gräben können, soweit sie die gewerbliche Nutzung behindern, verrohrt werden. Diese Gräben dürfen nicht als Vorfluter für die Abwasserbeseitigung benutzt werden. Niederschlagswässer können eingeleitet werden.

C) Geplante bauliche Nutzung

Entlang der WM 23 - im Bereich der bestehenden Bebauung - wird Mischgebiet festgesetzt. Die Einbeziehung dieser Splitterbebauung und der vorhandenen Baulücken in den Geltungsbereich ist aus immissionsrechtlichen Gründen notwendig. Neben dem geplanten Gewerbegebiet kommt nur die Ausweisung als Mischgebiet in Frage. Die Schließung der Baulücken durch Kleingewerbebetriebe anstelle reiner Wohngebäude ist anzustreben.

Die übrigen Flächen westlich des Mischgebiets sind als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Gewerbegebiet sind je nach Flächenbedarf ca. 14 Betriebe unterzubringen. Die jeweilige Parzellengröße richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen. Die vorgeschlagene Parzellierung soll nur als Anhalt dienen. Unter Berücksichtigung der freien Lage wird die Höhenentwicklung auf max. II-Vollgeschoße beschränkt und zur Wahrung der kleinteiligen Gliederung die offene Bauweise festgesetzt.

Flächenverteilung: (ohne Gemeindegrenzänderung)

	Ingenried	Schwabsöien
Mischgebiet ca.	0,70 ha	1,02 ha
Gewerbegebiet	1,10 ha	2,36 ha
Verkehrsflächen ca.	0,23 ha	0,46 ha
Fläche des jeweiligen Gemeindegebiets im Geltungsbereich ca.	2,03 ha (35 %)	3,84 ha (65 %)
Gesamt-Geltungsbereich ca.	5,87 ha	

D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird durch die Gemeinden erschlossen. Über zwei Stichstraßen mit Lkw-Kehre ist das Gebiet verkehrsmäßig an die WM 23 angebunden.
2. Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Wasserversorgungen von Ingenried und Schwabsoien angeschlossen.
3. Abwässer sind nach DIN 4261 zu beseitigen. Die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben wird ausgeschlossen.
4. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
5. Das Baugebiet wird an die zentrale Müllabfuhr angeschlossen.

E) Veranlagung Wasser, Straße, Abwasser

Für den Anschluß an die Wasserversorgung werden Beiträge erhoben. Die Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Bauwerbers.

Straßen, Gehsteige und Beleuchtung werden aufgrund der tatsächlich angefallenen Kosten abgerechnet. Die Erschließungsstraße soll mit 6 m Fahrbahnbreite, einseitig 1,5 m Gehsteig und 0,5 m Schrammbord ausgeführt werden.

90 % der beitragsfähigen Erschließungskosten können von der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt werden.

Für den Fall der Notwendigkeit einer gemeinsamen Kleinkläranlage kommen hierzu noch entsprechende Herstellungsbeiträge.

- F) Ggf. ist für den Bereich nördlich der Erschließungsstraße eine Umlegung durchzuführen. Die Gemeindegrenze ist dem neuen Grenzverlauf anzupassen.

Ingenried/Schwabsoien, den 26.5.1982

Aufgestellt:

Weilheim 1.08,
11.06.1980/06.05.1982
KREISPLANUNGSSTELLE
beim Landratsamt
Weilheim-Schongau

GEMEINDE INGENRIED

.....
(Echtler)
Bürgermeister

GEMEINDE SCHWABSOIEN

.....
(Berkmüller)
Bürgermeister