

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof II“

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ausgangslage

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof II“ schafft die Gemeinde Ingenried vor dem Hintergrund einer konkreten Bauwerber-Anfrage für die Neuansiedlung eines mittelständischen Unternehmens die planungsrechtlichen Voraussetzungen das bestehende Gewerbegebiet am Standort des ehemaligen Bahnhofes "Sachsenried" im Bereich westlich der Kreisstraße WM 23 nach Richtung Süden / Südwesten zu erweitern. Mit der Planung setzt die Gemeinde einen weiteren Teilbereich des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 ausgewiesenen Gesamtgewerbegebietes am ehemaligen Bahnhof um und trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Rechnung.

2. Planungsgebiet / räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar westlich der Kreisstraße WM 23, die von Ingenried nach Sachsenried führt, im Anschluss an den südlichen / südwestlichen Randbereich des Siedlungsgefüges im Bereich des ehemaligen Bahnhofes "Sachsenried". Der Siedlungsbereich um den ehemaligen Bahnhof befindet sich direkt an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze von Ingenried zur Gemeinde Schwabsoien.

Der ca. 0,63 ha große Geltungsbereich umfasst inklusive der gebietsinternen bzw. der an das Gewerbegebiet unmittelbar angrenzenden „Ausgleichsfläche-A1“ die Grundstücke Fl.-Nrn. 805/1, 805/2, 805/3, 905/1 und 905/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 901/4, 901/6 und 902/2, jeweils der Gemarkung Ingenried.

Zusätzlich umfasst der Bebauungsplan den rund 0,075 ha großen Geltungsbereich der gebietsextern zugeordneten / festgesetzten „Ausgleichsfläche-A2“, welche sich rund 80 m weiter südöstlich im Talgrundbereich des Kaltenbach-Grabens gelegen, auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 900 und 904, jeweils der Gemarkung Ingenried, befindet.

Realnutzung / vorhandene Strukturen

Das entlang der Kr WM 23 südlich an die bereits vorhandene Gewerbegebiets-Bebauung im Bereich des ehemaligen Bahnhofes "Sachsenried" angrenzende Planungsgebiet ist insgesamt als vergleichsweise intensiv bewirtschaftetes Grünland mit regional typischer Wiesenvegetation anzusprechen. Das Gelände fällt in seiner Gesamtheit und über seine gesamte Ausdehnung hinweg stetig nach Richtung Nordwesten hin ab. Den östlichen Randbereich des PG eine Teilfläche der Kreisstraße WM 23 aus, durch welche das PG auch erschlossen wird. In einem Abstand von rund 3 m zum Fahrbahnrand der Kr WM 23 ist eine rund 8-10 m lange und ca. 2 bis 3 m breite straßenbegleitende Gehölzstruktur vorhanden, welche sich ausnahmslos aus einem Jungbestand an

Gehölzen zusammensetzt (u.a. vorrangig mehrstämmige Ahorn sowie abschnittsweiser Unterwuchs vorrangig mit Hartriegel und Hasel).

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an eine bestehende Gewerbegebiets-Bebauung und im Osten an die Kr WM 23, welche auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls eine bereits vorhandene Gewerbegebiets- und Mischgebietsbebauung aufweist. Die entlang der Nordostgrenze vorhandenen Eingrünungsstrukturen des bestehenden Baugebietes sind geprägt durch Schnitthecken und wenige, punktuelle Gehölzgruppen, vorrangig bestehend aus den Baumarten Ahorn, Birke und Esche (Gehölze jungen-mittleren Alters; durchschnittlicher Stammumfang ca. 0,20 bis 0,30 m). Rund 100 m weiter nordwestlich der Plangebietsgrenze zu erwähnen sind zudem die 2 markanten, den Bereich im Norden des Plangebietsumgriffes in starkem Maße mitprägenden Eschen-Altgehölze.

Die im Süden und Westen angrenzenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Westlich entlang der Kr WM 23 befinden sich sowohl im nördlichen als auch im südlichen Anschluss an das Plangebiet den Gebietsumgriff prägende, straßenbegleitende Gehölzstrukturen – Einzelbäume bzw. Baumgruppen – jüngeren bis mittleren Alters (vorrangig Baumarten Ahorn, Birke, Eiche und Esche mit einem durchschnittlichen Stammumfang von 0,30 bis 0,40 gemessen auf Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m Höhe). Die Gehölze weisen einen Mindestabstand von durchschnittlich jeweils rund 4 m zur Fahrbahn der Kr WM 23 auf. In der unmittelbar südlich an das PG angrenzenden Gehölzgruppe aus 4 Einzelgehölzen (je 2 Birken und Eichen) ist zudem ein Wegekreuz vorhanden (vgl. nachrichtlich-informative Darstellung auf der Planzeichnung).

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Flächen, wie 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 vorhanden.

Die Fläche des Planungsgebietes ist insgesamt als intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland mit regional typischer Wiesenvegetation anzusprechen, das sich in unmittelbarer Randlage zu einem Gewerbegebiet und im Nahbereich / entlang einer Kreisstraße mit den hiermit verbundenen Vorbelastungen befindet. Die im Planungsgebiet an der Kr WM 23 in einem Abstand von rund 3 m zum Fahrbahnrand vorhandene, rund 8-10 m lange und ca. 2 bis 3 m breite straßenbegleitende Gehölzstruktur, welche sich ausnahmslos aus einem Jungbestand an Gehölzen zusammensetzt (u.a. vorrangig mehrstämmige Ahorn sowie abschnittsweiser Unterwuchs vorrangig mit Hartriegel und Hasel) ist aufgrund von Alter, Dimensionierung und Zusammensetzung sowie insbesondere auch der unmittelbaren räumlichen Nähe zur Fahrbahn der Kr WM 23 als aus naturschutzfachlicher Sicht von vergleichsweise nicht allzu hoher bzw. lediglich geringer Bedeutung zu bewerten. Diese Gehölzstruktur wird in der gegenständlichen Planung aufgrund der Erfordernisse bzgl. der Erschließung des PG notwendigerweise überplant bzw. im Rahmen der Ausführung des Planvorhabens beseitigt. Alle weiteren bestehenden straßenbegleitenden Gehölzstrukturen werden i.V.m. der Realisierung des Planvorhabens nicht beeinträchtigt.

Auch Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Im Rahmen der Kartierungsarbeiten und Ortseinsicht sind ebenfalls keine aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebenden Tier- und Pflanzenarten vorgefunden worden.

Die nächstgelegene in der Artenschutzkartierung (ASK) aufgenommene Fläche, die auch in der Biotopkartierung verzeichnet ist, liegt nordwestlich der bestehenden Bebauung – bereits auf dem Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Schwabsoien. Diese aufgelassene Streuwiese, wird in der ASK als „feuchte und nasse

Hochstaudenflur“ beschrieben, in deren Bereich verschiedene Schmetterlingsarten und Heuschrecken sowie Pflanzenarten feuchter Standorte vorkommen. Weitere in der Nähe des Planungsgebietes befindliche kartierte Biotop befinden sich im Bereich des ehemaligen Bahndamms der Bahntrasse Kaufbeuren – Schongau. Die genannten als Biotop kartierten bzw. in die ASK aufgenommenen Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist das Lebensraumpotential des Planungsgebiets selbst aufgrund der Ausstattung und der Bestandssituation – intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche / Gewerbegebietsfläche, Nähe zur Kr. WM 23 – für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten derzeit nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Folglich kann davon ausgegangen werden, 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.

Aufgrund der räumlichen Lage des Planungsgebietes und der Bestandssituation sowie im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens sieht die Gemeinde von der Durchführung einer gesonderten artenschutzrechtlichen Untersuchung ab. Es wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 2.055 m² ermittelt bzw. festgesetzt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.055 m² wird sowohl innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes bzw. gebietsintern auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 805/3 und 905/2 (1.300 m², bezeichnet als „Ausgleichsfläche-A1“), jeweils der Gmkg. Ingenried, als auch gebieosextern, auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 900 und 904 (755 m², bezeichnet als „Ausgleichsfläche-A2“), jeweils der Gemarkung Ingenried, festgesetzt.

Umweltbericht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof II“ wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden beschrieben und bewertet. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden erläutert.

Bewertung der Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu den wichtigsten Ergebnissen des Umweltberichts:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora und Fauna	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen

Landes- und Regionalplanung

Umweltbezogene raumordnerische sowie landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung und dem Landesentwicklungsprogramm stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behörden- und TÖB-Beteiligung

4.1 Stellungnahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 21.12.2015 gingen **keine** Äußerungen / Stellungnahmen ein.

4.2 (Frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf mit Stand vom 21.12.2015 eingegangenen **16** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden mit der Gemeinderatssitzung vom 24.02.2016 wie folgt behandelt:

Seitens der **LEW Verteilnetz GmbH** ergingen Hinweise zu den bestehenden 1-kV-Kabelleitungen inkl. der Auflagen und Hinweise innerhalb des Leitungsschutzbereiches. Weitere Hinweise bezogen sich auf die künftige Stromversorgung des Gewerbegebietes und die Stelle, bei der aktuelle Kabellagepläne angefordert werden können.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass der Vorhabenträger oder die von ihm mit den einschlägigen weiterführenden Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen sich zu gegebener Zeit mit den in der Stellungnahme genannten Stellen in Verbindung setzen werden. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Die **Schwaben Netz GmbH** wies darauf hin, dass gegen die Planung keine Einwände erhoben werden und im Planungsbereich keine Erdgasleitungen der Schwaben Netz AG liegen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Die **LEW TelNet GmbH** wies darauf hin, dass im Planungsbereich keine Fernmeldekabeltrassen der LEW TelNet GmbH liegen. Des Weiteren wurde gebeten, dass die LEW TelNet GmbH auch weiterhin an dem Verfahren der Bauleitplanung beteiligt wird.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die LEW TelNet GmbH weiterhin an der Bauleitplanung beteiligt wird.

Seitens der **Kreisbrandinspektion Weilheim-Schongau** ergingen Hinweise bzgl. der für die weiterführenden Planungen bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen), die als Voraussetzung für die Zustimmung zu künftigen Bauanträgen zu

berücksichtigen sind. Insbesondere wurden Hinweise bzgl. der Themenbereiche baulicher Brandschutz, Erfordernisse bei der Anlage öffentlicher Verkehrsflächen, Feuerwehrezufahrten, Rettungswege und Hydrantennetz abgegeben.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst. Auf die nachfolgende Ebene des Bauantrages / Einzelbaugenehmigung wurde verwiesen. Des Weiteren wurden im Vorgriff auf die weiterführenden Planungen einige Eckpunkte bzgl. des Brandschutzes (Angaben zum bestehenden Hydrantennetz sowie zur Lage vorhandener und geplanter Löschwasserreserven) im räumlich-funktionalen Gebietsumgriff des Planungsgebietes zur Kenntnis gegeben.

Das **Sachgebiet Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau** wies darauf hin, dass die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung in die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans noch nicht eingearbeitet waren, da dieses Fachgutachten zu Beginn der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange noch nicht vorlag. Es wurde gebeten die Planunterlagen diesbezüglich fortzuschreiben. Da das Fachgutachten zum Zeitpunkt der Erstellung der Stellungnahme des Sachgebietes Technischer Umweltschutz zwischenzeitlich bereits vorlag, wurden zu den Textabschnitten, die in den Bebauungsplan übernommen werden sollten, weiterhin einige ergänzende Hinweise bzw. Anregungen zur Fortschreibung einzelner Punkte des Gutachtens gegeben. Des Weiteren wurde angeregt, in den Planunterlagen darauf hinzuweisen, dass die in der Planung genannten DIN-Vorschriften bei der Gemeinde eingesehen werden können.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Anregungen aufgegriffen. Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sowie um die Inhalte der in der Stellungnahme zusätzlich geäußerten Anregungen und Hinweise ergänzt. Auch der Hinweis bzgl. der Möglichkeit zur Einsichtnahme der entsprechenden DIN-Vorschriften bei der Gemeinde wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Das **Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes Weilheim-Schongau** erklärte das Einvernehmen mit der Planung, da diese der vor Beginn des Verfahrens stattgefundenen Abstimmung entspricht. Ergänzende Anregungen bzw. Hinweise und Empfehlungen wurden im Hinblick auf die Erreichung einer zeitnahen, fachgerechten und vollständigen Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegeben (hierfür ist insbesondere eine entsprechende dingliche Sicherung erforderlich) sowie zur Erfassung der Ausgleichsflächen in dem landesweiten Ökoflächenkataster. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Verkürzung des Grenzabstandes der Gehölze nur mit Einverständnis des Nachbarn möglich sei.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass in den Planunterlagen bereits enthalten ist, dass die Gemeinde zu gegebener Zeit die entsprechenden Flächen mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern / der Gemeinde Ingenried dinglich sichern wird. Auch wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Ausgleichsflächen nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens an das LfU zur Erfassung im landesweiten Ökoflächenkataster gemeldet werden. Bzgl. der Verkürzung des Abstandes der Gehölze zur Grenze wurde erklärt, dass das Einverständnis des Nachbarn vorliegt.

Das **Sachgebiet Städtebau des Landratsamtes Weilheim-Schongau** formulierte zum einen Hinweise und Anregungen bzgl. der Ausdehnung bzw. Führung des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche; Baugrenze) im Bereich entlang der Kreisstraße sowie zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude. Zum anderen äußerte die Behörde 3 weitere Punkte mit Anregung zur Fortschreibung bzw. Richtigstellung und Präzisierung bzgl. 1. der Dachneigung in der Legende der Planzeichnung sowie 2. Zu den Farbtönen der Dacheindeckung und 3. zu Geländeänderungen in den textlichen Festsetzungen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Anregungen teilweise aufgegriffen. Bzgl. der Anregung für eine weitere Reduzierung des Baufensters gegenüber der Kreisstraße wurde zur Kenntnis gegeben, dass

konkrete Planungen für die Umsetzung des Betriebsgeländes des zur Ansiedlung vorgesehenen mittelständischen Betriebes derzeit noch nicht vorliegen. Aufgrund dessen war insbesondere für die weiterhin grundsätzlich erforderliche Wahrung einer möglichst hohen Flexibilität (betriebsorganisatorische Umsetzungserfordernisse) zur Fortschreibung der Planung nichts veranlasst. Die Anregung bzgl. der Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude wurde ebenfalls aufgegriffen und die Planunterlagen zielführend fortgeschrieben. Weiterhin wurde die Legende der „Festsetzungen durch Planzeichen“ unter dem Punkt Dachneigungen berichtigt und der Präzisierungsvorschlag bzgl. der zulässigen Farbtöne der Dacheindeckungen in den textlichen Festsetzungen aufgegriffen. Zur Änderung / Präzisierung des Punktes Geländeänderungen war u.a. mit Hinweis auf den fachgerechten Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200, der den Bauantragsunterlagen beizugeben ist, nichts veranlasst.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** begrüßte die Planung und regte an, kleinen und mittelständischen Betrieben durch bedarfsgerechte Parzellierung eine Ansiedlung zu ermöglichen sowie Einzelhandel von zentralrelevanten Sortimenten durch Festsetzung im Bebauungsplan auszuschließen, um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels im Ortskern entgegenzuwirken.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass im gegenständlichen Planungsfall u.a. sowohl im Hinblick auf die besondere inhaltliche Abstimmung der Planung auf ein konkret zur Ansiedlung anstehendes mittelständisches Unternehmen (Bereich Handel und Produktion) als insbesondere auch im Hinblick auf die vorhandene planungsrechtliche Situation auf den übrigen Flächen des „Gewerbegebietes ehemaliger Bahnhof“, innerhalb dessen die gegenständliche Planung lediglich einen zweiten Teilabschnitt des Gesamtgewerbegebietes darstellt, die Erfordernis für eine Festsetzung eines Einzelhandelsausschlusses / der Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht als zielführend erachtet wird. Ungeachtet dessen wurde weiterhin mitgeteilt, dass auch keine ortsplanerisch-städtebauliche Begründung bzw. besondere Erfordernis hierfür im Gesamtzusammenhang bezogen auf die verfahrensgegenständliche Planung erkannt werden kann.

Die **Gemeinde Schwabsoien** hatte keine Anregungen und Einwände gegen die Planung sofern die Schmutzwasserentsorgung des Ortsteiles „Im Haslach“ durch dieses Vorhaben nicht gefährdet wird.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass die Schmutzwasserentsorgung des Ortsteiles „Im Haslach“ durch das gegenständliche Vorhaben nicht gefährdet wird.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB** wies darauf hin, dass der Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen bei allen Vorhaben auf ein Minimum zu reduzieren ist. Außerdem dürfen durch die Bauleitplanung weder die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen noch die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen beeinträchtigt werden. Aus Sicht des Bereiches Forst bestanden keine Einwände.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass durch die Planung nach aktuellem Kenntnisstand weder die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen aus Sicht des Eigentümers übergebühlich negativ noch die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe generell negativ beeinträchtigt werden.

Vom **Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)** wurde festgestellt, dass die vom LfU zu vertretenden Fachbelange nicht berührt bzw. ausreichend berücksichtigt wurden. Für alles weitere wurde auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim – Schongau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim verwiesen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Die **Polizeiinspektion Schongau** erteilte fachliche Hinweise bzgl. der eingetragenen Sichtdreiecke sowie zur Gesetzeslage der nachrichtlich in die Planung aufgenommenen Ortshinweistafel und zur bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; die Planunterlagen wurden entsprechend der Inhalte der Stellungnahme fortgeschrieben.

Die **Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft** wies darauf hin, dass bei Bebauungsplänen in der Zuständigkeit des Landratsamtes seitens der Landwirtschaftsverwaltung die AELF zuständig sind.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst. Es wurde zur Kenntnis gegeben, dass das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB im Zuge des Verfahrensschrittes ebenfalls beteiligt wurde.

Die **Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern** gab zur Kenntnis, dass die Planung bei entsprechend umgebungsgerechter/-verträglicher Baugestaltung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht.

Die Hinweise und Ausführungen sowie das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wurden zur Kenntnis genommen, zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Der **Planungsverband Region Oberland** schloss sich der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde an.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Landes- und Regionalplanung wurde verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Das **Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB** stellte fest, dass die Ergebnisse der Berechnungen des damit beauftragten Ingenieurbüros in die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans noch nicht eingearbeitet waren, da dieses Fachgutachten zu Beginn der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange noch nicht vorlag. Des Weiteren wurden Hinweise bzgl. der Themen Grundwasser, Altlastenverdachtsflächen, Wasserversorgung und Wasserentsorgung gegeben – bei letzterer v.a. zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Berechnung wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Des Weiteren wurde in den Planunterlagen ein Hinweis bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt bzw. geändert. In Bezug auf die weiteren Hinweise war zur Fortschreibung der Planunterlagen nichts veranlasst.

4.3 Stellungnahmen zur Öffentlichen Auslegung (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Entwurfsfassung mit Stand vom 24.02.2016 gingen **keine** Äußerungen / Stellungnahmen ein.

4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung mit Stand vom 24.02.2016 eingegangenen **9** Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Hinweisen, Anregungen, etc. wurden geprüft und entsprechend behandelt bzw. mit Gemeinderatssitzung vom 20.04.2016 wie folgt abgewogen:

Die **LEW Verteilnetz GmbH** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Die **LEW TelNet GmbH** wies darauf hin, dass das Unternehmen nicht mit einer Fernmeldekabeltrasse betroffen ist.

Der Hinweis für die weiterführende Planung wurde zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Das Schreiben der **Deutschen Telekom Technik GmbH** ging am 02.03.2016 verspätet zur (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ein. Für diesen Verfahrensschritt endete die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bereits am 12.02.2016. Die Abwägung der zu diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen sowie der Beschluss zur Öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Gemeinderatssitzung vom 24.02.2016 durchgeführt. Da die Stellungnahme der Deutschen Telekom erst nach dieser Gemeinderatssitzung eingegangen ist, konnte sie bei der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird die Stellungnahme im Zuge der Abwägung der im Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt und behandelt bzw. abgewogen.

Von Seiten der **Deutschen Telekom Technik GmbH** ergingen unterschiedliche Hinweise im Hinblick auf die weiterführenden Planungen bzgl. zu berücksichtigender Erfordernisse im Zusammenhang mit firmeneigenen Telekommunikationsanlagen.

Die Hinweise für die weiterführenden Planungen wurden zur Kenntnis genommen, zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst. Vor anstehenden Baumaßnahmen werden sich die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit den in der Stellungnahme genannten Stellen in Verbindung setzen (Spartengespräch) und die notwendigen Abstimmungen im Hinblick auf eine evtl. Sicherung, Neuverlegung etc. der Telekommunikationsanlagen durchführen.

Vom **Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)** wurde auf die Stellungnahme verwiesen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, und festgestellt, dass die vom LfU zu vertretenden Fachbelange weiterhin nicht berührt bzw. ausreichend berücksichtigt wurden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Die **Handwerkskammer für München und Oberbayern** verwies ebenfalls auf die Stellungnahme, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung von Emissionskontingenten das Wirtschaften für Handwerksbetriebe nur eingeschränkt und somit die Ansiedelung von Handwerksbetrieben nur in eingeschränktem Maße möglich ist. Es würde begrüßt werden, wenn bei der Ausweisung zukünftiger Gewerbeflächen bzw. bei den konkretisierenden Planungen von bestehenden Gewerbeflächen in verstärktem Maße auch die Bedürfnisse des Handwerks berücksichtigt würden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst. Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit der Gemeinderatssitzung vom 24.02.2016 zur Stellungnahme vom 26.01.2016 wurde ebenfalls verwiesen.

Ferner wurde zur Kenntnis gegeben, dass die verfahrensgegenständliche Planung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konkrete Bauwerber-Anfrage zur Neuansiedelung eines

mittelständischen Unternehmens dient und die festgesetzte Emissionskontingentierung in Anpassung auf die betriebsorganisatorischen Erfordernisse bzw. in Abstimmung mit den Erfordernissen des vorgesehenen Betriebsablaufs erfolgte.

Das **Sachgebiet Technischer Umweltschutz des Landratsamtes Weilheim-Schongau** wies darauf hin, dass bei der schalltechnischen Untersuchung für das bestehende Gewerbegebiet eine zu hohe Vorbelastung angesetzt wurde, allerdings im Bebauungsplan trotzdem gewerbegebietstypische Emissionskontingente festgesetzt werden konnten und der anzusiedelnde Betrieb mit diesen Emissionskontingenten tagsüber problemlos „auskommt“ und nachts nur in Richtung zum bestehenden Gewerbegebiet eine Überschreitung von knapp 1 dB(A) verursacht würde. Aufgrund dessen wurde angeregt, die Planunterlagen in den entsprechenden Punkten zu ändern bzw. anzupassen. Weiterhin wurden noch einige Hinweise / Anregungen zur redaktionellen Anpassung der „Hinweise durch Text“ sowie der Begründung und des Umweltberichts gegeben.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis und die Anregungen teilweise aufgenommen. Die Anregungen bzgl. der Fortschreibung der Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden nur in dem Punkt (redaktionelle Anpassung wie auch mit dem Bauamt des LRA und dem SG Technischer Immissionsschutz abgestimmt) aufgegriffen, dass die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 14.1 mit der Formulierung „In Richtung „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof“ wird das o.g. LEK nachts um 1 dB erhöht.“ redaktionell angepasst wurden. Insgesamt wurden die Planunterlagen jedoch unverändert belassen, sowohl vor dem Hintergrund der Gesamtheit der restlichen Planungsinhalte mit Blick auf die Wahrung der nachbarlichen Interessen als auch auf den Umstand, dass der konkret zur Ansiedlung anstehende Gewerbebetrieb nach derzeitigem Sachstand mit den in der gegenständlichen Planfassung integrierten Festsetzungen zum Immissionsschutz aus betriebsorganisatorischer Sicht zurecht kommt. Anderenfalls bzw. falls künftig evtl. erforderlich, wird die Gemeinde in Abwägung des jeweiligen Einzelfalls nochmals die Situation prüfen und im erforderlichen Fall zu gegebener Zeit planungsrechtlich darauf reagieren. Die weiteren Hinweise / Anregungen zur redaktionellen Anpassung der „Hinweise durch Text“ sowie der Begründung und des Umweltberichts wurden berücksichtigt und die Planunterlagen entsprechend redaktionell angepasst.

Die **Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern** gab zur Kenntnis, dass die Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits beurteilt wurde. Da die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Belange berücksichtigt wurden und sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, stehen der Bebauungsplan den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Der **Planungsverband Region Oberland** schloss sich der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde an.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Landes- und Regionalplanung wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

Das **Wasserwirtschaftsamt Weilheim** verwies auf die Stellungnahme, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechenden Abwägungstexte bzw. den zugehörigen Abwägungsbeschluss und dessen Gültigkeit wurde ebenfalls verwiesen. Zur Fortschreibung der Planunterlagen selbst war nichts veranlasst.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es ist festzuhalten, dass abgesehen von einer kleinen gewerblichen Baufläche am südlichen Ortsrandbereich von Ingenried, die zudem bereits vollständig bebaut ist bzw. entsprechend genutzt wird, im rechtsgültigen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausnahmslos in dem Bereich um den ehemaligen Bahnhof vorhanden bzw. konzentriert sind, was nicht zuletzt auch durch die Lage des Gemeindegebietes in einem grundsätzlich als vergleichsweise sensibel zu bewertenden Naturraum begründet ist.

Da sowohl im Hinblick auf die geschichtliche Entwicklung als auch die Bestandssituation aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht die gewerblichen Bauflächen dort sinnvoll und grundsätzlich gesamtplanerisch zielführend situiert sind und zudem auch keine alternativen Standorte auf Ebene der vorliegenden gemeindlichen Flächennutzungsplanung bzw. im rechtskräftigen FNP aus dem Jahr 2000 vorhanden sind, ist die Prüfung von Standortalternativen im plangegegenständlichen Planungsfall ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

Mindelheim, den 22.04.2016

kern.
architekten

Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20

E-Mail: info@architekt-kern.de

Gemeinde Ingenried 13. MAI 2016


Fichtl
Bürgermeister

