

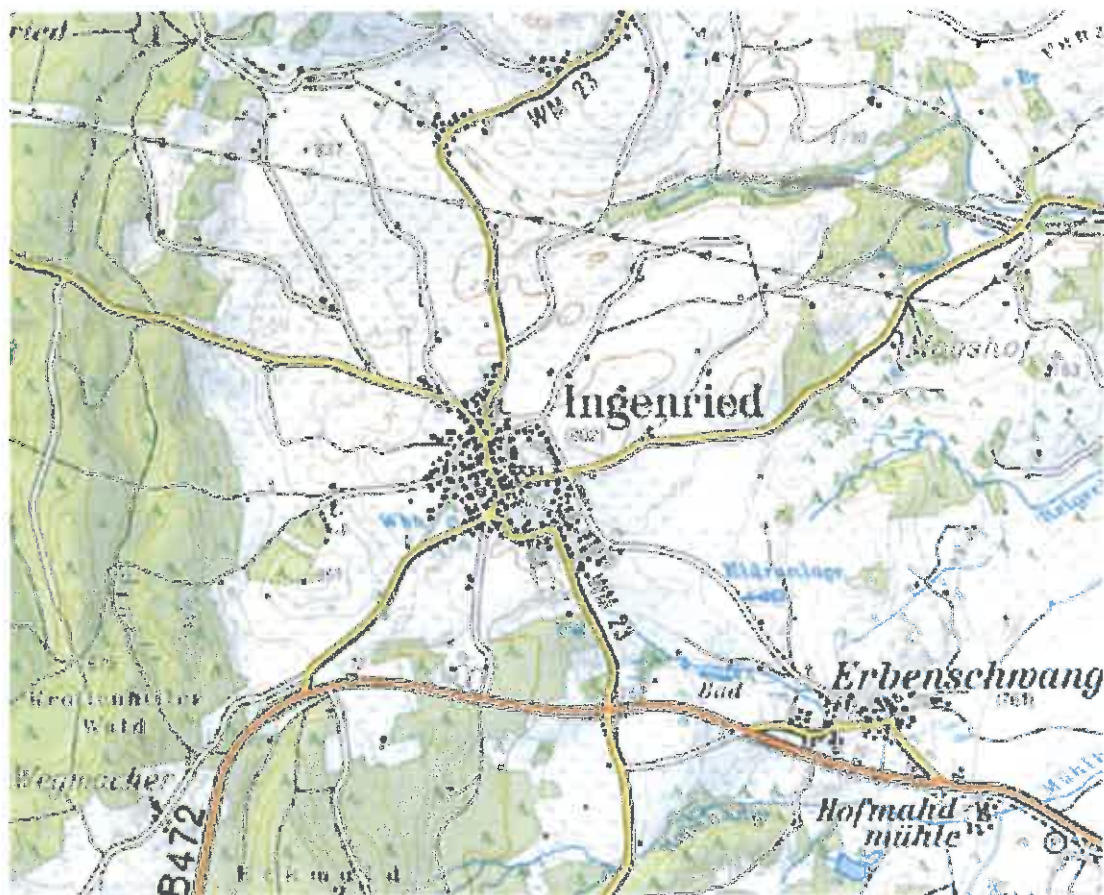
GEMEINDE INGENRIED



BESTANDTEILE DER 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER GEMEINDE INGENRIED

- Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 18.08.2010



Übersichtsplan

M 1:25.000

2. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und Umweltbericht

2.1 Begründung

gemäß § 2a BauGB
erstellt am 25.02.2010

Vorbemerkungen

Der Gemeinderat Ingenried hat am 27.01.2010 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ingenried nach § 2 BauGB beschlossen. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ aufgestellt. Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde das Architekturbüro Kern aus Mindelheim beauftragt.

Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf insgesamt drei Teilbereiche, die in den Planzeichnungen „Planteil A-C“ im Maßstab 1:1000 bzw. 1:2500 dargestellt sind. Die 3. Änderung besteht neben den Planzeichnungen auch aus der Begründung mit Umweltbericht.

1.0 ANLASS UND BEDARF

Die Gemeinde Ingenried benötigt zur Sicherung der gewerblichen sowie der Wohnbaunutzung kleinere im Gemeindegebiet gelegene Bauflächen.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Baufläche „Am Bahnhof“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um den derzeitigen Bebauungsplan, der an dieser Stelle ein Mischgebiet ausweist, rechtskräftig und genehmigungsfähig zu machen, wird der Flächennutzungsplan geändert.

Bei der Fläche der „Ehemaligen Gärtnerei“ erschließt sich der Bedarf für Neuausweisungen von gemischten Bauflächen durch die bereits vorhandene Bebauung des Grundstücks. Da hier landwirtschaftliche Betriebe bereits ansässig sind und die begründete Annahme besteht, dass sich im Bereich der ehemaligen Gärtnerei zukünftig Handwerksbetriebe ansiedeln, wird an dieser Stelle ein Dorfgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der hier Flächen für die Landwirtschaft aufweist, wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung entsprechend geändert.

Die Fläche „Huttenried“ liegt im Außenbereich und gehört zum Ortsteil Huttenried der Gemeinde. Sie grenzt unmittelbar an ein als „gemischte Baufläche“ ausgewiesenes Gebiet und ist im derzeitigen FNP als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Um die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen soll hier eine weitere Mischgebietsbaufläche ausgewiesen werden.

2.0 LAGE UND GRÖÖE

Gemeindegebiet

Die Gemeinde Ingenried liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im Regierungsbezirk Oberbayern. Ingenried ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt, der neben Ingenried noch Hohenfurch, Schwabbruck und Schwabsoien angehören.

Ingenried besteht aus den Ortsteilen Erbenschwang, Enkenried, Huttenried und Krottenhill.

Die Größe des Gemeindegebietes beträgt 1.743,78 ha.

Planungsgebiet

Die Geltungsbereiche der Änderungen des Flächennutzungsplans Ingenried, beinhalten zum einen die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 468/4, 468/6 und 468/7 und sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 466, 467/2, 468 und 468/5 der Gemarkung Ingenried (Teilbereiche des BP „ehemalige Gärtnerei“, das Grundstück mit der Fl.-Nr. 904/7 (Am Bahnhof) sowie Teilbereiche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1972 in Huttenried.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „ehemalige Gärtnerei“ umfasst 1,516 ha, der der Änderung „Am Bahnhof“ 0,174 ha und der, der Flächennutzungsplanänderung in Huttenried 0,384 ha.

3.0 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN

Landesplanung und Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Ingenried zählt gemäß den Zielen der Raumordnung- und Landesplanung zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Sie befindet sich auf der Entwicklungsachse Kempten – Schongau, die von überregionaler Bedeutung ist.

Folgende Ziele und Grundsätze sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- *„Es ist anzustreben, dass vielseitige Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor [...] geschaffen werden.“ (LEP Grundsatz A I 4.1.3)*
- *„Es ist anzustreben, dass die Gemeinden, im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Bedeutung weiterentwickelt, gefördert und in ihrer Planungshoheit gestärkt werden.“ (LEP Grundsatz A II 1.1)*
- *Die Entwicklungsachsen stellen aufgrund ihrer Bündelungsfunktion ein geeignetes Entwicklungs- und Ordnungsinstrument für eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten ausgerichtete raumstrukturelle Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume dar. [...] Andererseits wird durch die Bündelung und Auslastung der Bandinfrastruktur sowie der Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten einem präventiven Umweltschutz [...] Rechnung getragen.“ (LEP Begründung zum Ziel A II 3)*

Neben den oben erwähnten Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur sind folgende Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutenden Fachbereiche zu beachten:

- *Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten. (LEP B VI 1 (G))*
- *Es ist von besonderer Bedeutung die Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Der Erhaltung und/oder Fortentwicklung der charakteristischen Gestalt, der typischen Landschaftsgliederung, der landschaftsprägenden Gewässer, der standort- und nutzungsbedingten Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie der landschaftstypischen Bauweise kommt besondere Bedeutung zu. (LEP B I 2.2.3 (G)).*

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig
 - die vorhanden Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt und
 - flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP B I VI 1.1 Abs. 1 (Z))

Regionalplanung

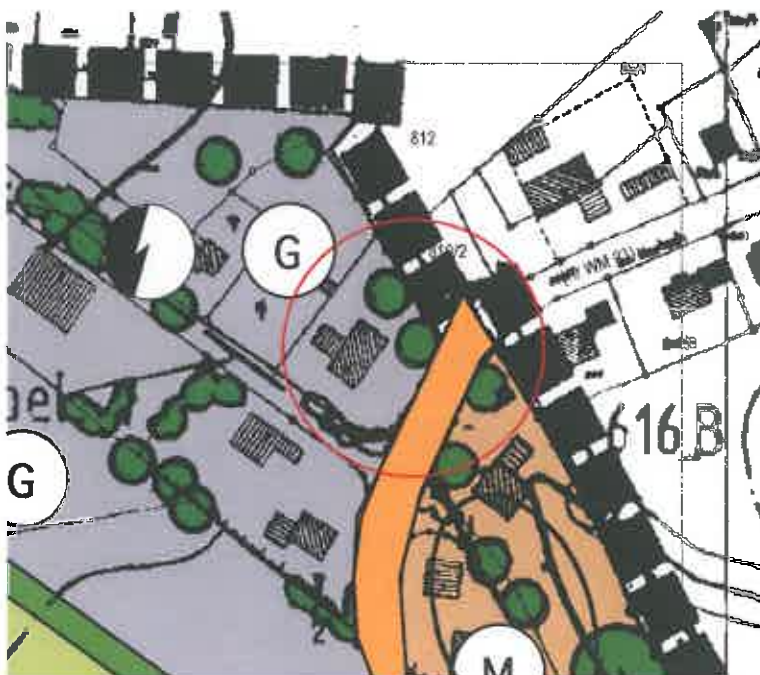
Ingenried befindet sich innerhalb des Planungsverbandes Region Oberland. Da Ingenried keine zentralörtlichen Funktionen innehat, muss eine Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung stattfinden, die einen Spielraum für eine Bedarfsdeckung für die einheimische Bevölkerung und eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung eröffnet.

Ingenried befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der gemeinsamen Bekanntmachung der bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen über die Beachtung der Erfordernisse der Landesplanung und Bauleitplanung im Alpen- und Voralpengebiet. Demnach sind einer organischen baulichen Entwicklung enge Grenzen gesetzt. Bauland ist vorrangig für Einheimische zur Verfügung zu stellen, negative Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild sind so gering wie möglich zu halten.

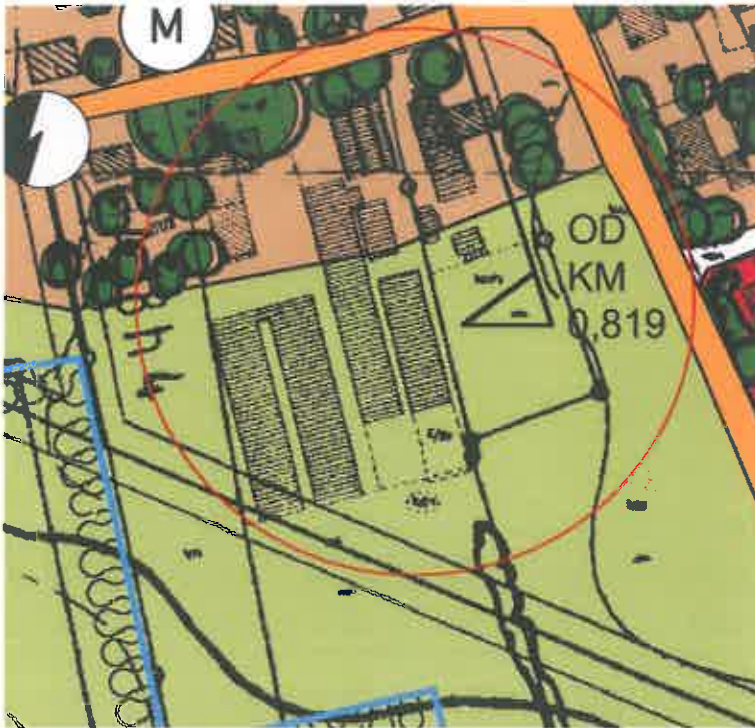
Flächennutzungsplanung/ Landschaftsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ingenried sind für die Änderungsgebiete der 3. FNPÄ folgende Darstellungen vorgenommen worden:

- im Bereich „Am Bahnhof“ Gewerbegebiet
- im Bereich „Ehemalige Gärtnerei“ Flächen für die Landwirtschaft
- im Bereich „Huttenried“ Flächen für die Landwirtschaft



Bereich „Am Bahnhof“: Darstellung im FNP und Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab



Bereich „Ehemalige Gärtnerei“: Darstellung im FNP und Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab



Bereich „Huttenried“: Darstellung im FNP und Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab

4.0 BESTAND UND DERZEITIGE NUTZUNG

„Am Bahnhof“

Das Grundstück liegt derzeit in einem im FNP ausgewiesenen Gewerbegebiet. Die Fläche ist bebaut und in einem Bebauungsplan bereits als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,3 und einer max. zulässigen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen bestimmt. Als Bauweise wird die offene Bauweise vorgesehen. Weiterhin sind pro Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig. Um den Bebauungsplan genehmigungsfähig zu machen, wird der Flächennutzungsplan an dieser Stelle geändert.

„Ehemalige Gärtnerei“

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich derzeit in einem im FNP ausgewiesenen Mischgebiet. Die Teilflächen südlich davon befinden sich im landwirtschaftlichen genutzten Außenbereich und sind großflächig bebaut.

Nordöstlich im Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, die Flächen im Nordwesten und Süden gehören zu einem ehemaligen Gartenbaubetrieb. Der Südosten ist unbebaut und wird als Landwirtschaftsfläche genutzt.

„Huttenried“

Die geplante Mischgebietserweiterung liegt derzeit im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Die Fläche ist unbebaut.

In keinem der drei Änderungsbereiche sind planungsrelevante Gehölzstrukturen oder aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Biotope zu finden.

1.0 PLANUNG

Städtebau/ Lagegunst

Die 3. Flächennutzungsplanänderung sieht für den Bereich „Am Bahnhof“ eine Ausweisung als gemischte Baufläche vor. Dies ist eine Anpassung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof“.

Um einer potentiellen Neubebauung des Gebietes „Ehemalige Gärtnerei“ ein städtebaulich geordnetes Maß zuzuführen wurden diesbezüglich Festsetzungen in den Bebauungsplan „Ehemalige Gärtnerei“ aufgenommen. In den Bereichen des Bebauungsplans in denen Wohnnutzung zulässig ist (MD 1, MD 2, MD 3, MD 5 und MD 6) wurde die Geschossigkeit der Gebäude auf zwei Vollgeschosse und ein nutzbares Dachgeschoss festgesetzt. Die GRZ wird im Bereich MD 1 auf 0,5 und im Bereich MD 6 auf 0,6 und festgelegt.

Die Wandhöhe wird in den Bereichen MD 2, MD 3, MD 4 und MD 5 mit max. 6,0 m festgelegt, die Grundflächenzahl dieser Bereiche mit 0,6. Diese Festsetzungen entsprechen der Dichte der geplanten Nutzungsstruktur.

Für den Bereich „Huttenried ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Die Geschossigkeit sollte sich am umliegenden Bestand orientieren und zwei Vollgeschosse nicht übertreffen. Weiterhin sollten nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen werden.

Die Flächendarstellung der Änderung entspricht den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde sowie der Nachfrage vor Ort. Einige ortsansässige Interessenten, die ihre Gewerbe- bzw. Wohnbebauungen gerne in beschriebenen Bereichen ansiedeln würden, sind bereits an die Gemeinde herangetreten.

Grünordnung

Die Grünordnerischen Festsetzungen für das Gelände „Am Bahnhof“ werden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof“ geregelt.

Das Gebiet „Ehemalige Gärtnerei“ wird durch einen Grünzug, bestehend aus Grün- und Ausgleichsflächen, begrenzt. Sie binden das Mischgebiet in die freie Landschaft ein.

Die Fläche „Huttenried“ ist von Grün- und Freiraumstrukturen umgeben. Entsprechende Eingrünungsmaßnahmen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu treffen.

Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

Auf die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung wirkt sich die Änderung des Flächennutzungsplans nicht aus. Alle notwendigen Anlagen und Einrichtungen sind vorhanden und müssen lediglich grundstücksbezogen angeschlossen werden.

2.0 GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

Da im Bereich Huttenried nicht bekannt ist, ob es bei Hochwasser zu Ausuferungen des Mühlbachs kommt, hat sich der Bauwerber im Einzelgenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Landratsamt und der Gemeinde bezüglich Vorkehrungen zum Hochwasserschutz abzustimmen.

3.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches „Ehemalige Gärtnerei“ befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Aufgrund vorhandener Bebauung u.a. mit Ställen, wurde sich im Übereinkommen mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau darauf geeinigt, im angrenzenden nördlichen Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 468 Wohnnutzung auszuschließen.

Um ein erträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, wurden weiterhin für das nördliche Gebiet Festsetzungen zur Grundrissorientierung von Wohngebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung ist gegebenenfalls unter Beteiligung eines einschlägig qualifizierten Fachbüros dasjenige Maß der Emissionsbeschränkungen zu konkretisieren, welches unter Berücksichtigung der Vorbelastung bestehender gewerblicher oder landwirtschaftlicher Strukturen für die angrenzenden Nutzungen einen vertraglichen Rahmen gewährleistet. Zu dem sind bei der Überschreitung der Orientierungswerte Lösungen bezüglich der Emissionen zu erarbeiten.

4.0 DENKMALSCHUTZ

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet und dessen Nahbereich weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler vorhanden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

5.0 BESCHRÄNKUNGEN IM BEREICH DER KREISSTRAÙE WM 23

Die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Anbauverbotszonen entlang der Kreisstraße WM 23 sind zu beachten.

2.2 Umweltbericht

gemäß § 2a BauGB

erstellt am 25.02.2010

1.0 ANLASS UND BEDARF

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Ingenried benötigt zur Sicherung der gewerblichen sowie der Wohnbaunutzung kleinere im Gemeindegebiet gelegene Bauflächen.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Baufläche „Am Bahnhof“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um den derzeitigen Bebauungsplan, der an dieser Stelle ein Mischgebiet ausweist, rechtskräftig und genehmigungsfähig zu machen, wird der Flächennutzungsplan geändert.

Bei der Fläche der „Ehemaligen Gärtnerei“ erschließt sich der Bedarf für Neuausweisungen von gemischten Bauflächen durch die bereits vorhandene Bebauung des Grundstücks. Da hier landwirtschaftliche Betriebe bereits ansässig sind und die begründete Annahme besteht, dass sich im Bereich der ehemaligen Gärtnerei zukünftig Handwerksbetriebe ansiedeln, wird an dieser Stelle ein Dorfgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der hier Flächen für die Landwirtschaft aufweist, wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung entsprechend geändert.

Die Fläche „Huttenried“ liegt im Außenbereich und gehört zum Ortsteil Huttenried der Gemeinde. Sie grenzt unmittelbar an ein als „gemischte Baufläche“ ausgewiesenes Gebiet und ist im derzeitigen FNP als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Um die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen soll hier eine weitere Mischgebietsbaufläche ausgewiesen werden.

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Nach §1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage der Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und falls erforderlich wiederherzustellen. Und zwar so, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts; die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter; Flora und Fauna; die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Berücksichtigung der europäischen und nationalen Schutzgebiete in der Planung

Weder sind im Plangebiet selbst Schutzgebiete zu finden noch befinden sich Schutzgebiete in einer solchen Nähe zum Plangebiet, dass eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung möglich scheint.

Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

- *Landesentwicklungsprogramm Bayern, B I Ziele, 1.2.2 Boden: „Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. (...)“*

- *Landesentwicklungsprogramm Bayern, B I Ziele, 3.2.1 Wasserhaushalt: „Die Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, ist anzustreben.“*
- *Es ist anzustreben, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (LEP: B I 3.2.3.3 (G))*
- *Regionalplan Oberland, B I fachliche Ziele Natur und Landschaft, 4.4: „Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen soll angestrebt werden. Ortsränder und neue Baugebiete sollen durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden.“*

Im Flächennutzungsplan sind Grünflächen zur Eingrünung der neuen Bauflächen dargestellt. Diese Darstellungen sind in Bebauungsplänen durch Festsetzungen zu konkretisieren. Damit wird zum einen die Versiegelung eingeschränkt, zum anderen eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht.

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestand, Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung zu den einzelnen Schutzgütern inklusive der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Klima

Bestand:

- Frischluftaustauschbahn Kegelstich in Richtung Ingenried
- zum Teil Randbereich von Luftaustauschbahnen
- zum Teil Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn
- Staub und Abgase der Schongauer und der Bahnhof Straße
- Geruchsemissionen aus bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben

baubedingte Auswirkungen:

- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung (Aufwärmung der Dach- und Hofflächen)
- zusätzliche Barrierewirkung für Frischluftabflussbahn

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Minimierung der Versiegelung z.B. durch die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht als Wege- und Stellplatzflächen benötigt werden
- Eingrünung der Plangebiete trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei
- Großzügige Flächen zur Eingrünung bleiben erhalten und verbessern das Kleinklima

Schutzgut Boden

Bestand:

- Parabraunerde (mittel- bis tiefgründiger meist sandig-lehmiger Moränenverwitterungsboden)
- Größtenteils durch Bebauung und Hofflächen versiegelt
- keine Versiegelung auf Teilflächen (Grünland)
- in der Umgebung des Plangebiets ist der ursprüngliche Bodenaufbau durch intensive Nutzung und Abbau-tätigkeiten größtenteils stark gestört

baubedingte Auswirkungen:

- Beseitigung von anstehendem Oberboden
- teilweise Einbringung von verdichtetem und ortsfremdem Material

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad des Dorfgebietes

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Minimierung der Versiegelung durch die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (soweit sie nicht als Wege- und Stellplatzflächen benötigt werden), durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze
- im Bereich der Eingrünung kann sich der Boden naturnah weiterentwickeln

Schutzgut Wasser

Bestand:

- keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet
- keine Überschwemmungsflächen im Planungsgebiet
- Eintragsrisiko von Nährstoffen in das Grundwasser durch intensive Landwirtschaft

baubedingte Auswirkungen:

- keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- es sind keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Minimierung der Bodenversiegelung dient der Grundwasserneubildung
- Niederschlagswasserversickerung vor Ort wird im Bebauungsplan festgesetzt

Schutzgut Flora und Fauna

Bestand:

- intensiv genutztes, strukturarmes Grünland
- keine seltenen oder geschützten Artenvorkommen bekannt

baubedingte Auswirkungen:

- Verlust des Grünlands
- evtl. Störung und Vertreibung von Kleintieren

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- evtl. Störung und Vertreibung von Kleintieren, allerdings bestehen ausreichend Ausweichmöglichkeiten auf den angrenzenden Flächen
- keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Eingrünung des Baugebiets bietet neuen Lebensraum

Schutzgut Mensch

Bestand:

- in direkter Nachbarschaft bereits Wohnbebauung vorhanden
- Verkehrsräusche durch die Schongauer und Bahnhof Straße

baubedingte Auswirkungen:

- es sind keine erheblichen und benachteiligenden Auswirkungen zu erwarten

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- zusätzliche Lärmentwicklung durch neue Betriebsansiedlung

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- bei Bedarf werden entsprechende Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans getroffen

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

- ausgeräumte, strukturarme Ackerlandschaft
- bereits Gewerbebauten vorhanden

baubedingte Auswirkungen:

- optische Störung durch Baubetrieb (Fahrzeuge, Rohbauten)

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- zusätzliche Gewerbebauten im ehemals offenen Landschaftsraum

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild durch baugestalterische Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanung
- Ortsrandeingrünung durch öffentliche Grünfläche und Straßenraumbegrünung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

- im Plangebiet sind derzeit keine Gebäude vorhanden

baubedingte Auswirkungen:

- keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

- keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- keine

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung, im Bereich der im FNP ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen, sind keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Bei der Nutzungsänderung der Flächen von Grünland zu Mischgebiet sind Auswirkungen auf die Umwelt mit mittelschweren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich gegenüber der bestehenden Situation keine großen Veränderungen ergeben würden. Die Fläche würde weiterhin als Grünland genutzt werden.

2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

Im Zuge der Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Mischgebietsfläche können je nach Ausmaß der Eingriffsschwere Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig werden. Im Fall der geplanten Mischgebietsflächen ist von einem mittelschweren Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen. Die Gebiete selbst sind mit eher geringen Wertigkeiten einzustufen, so dass ungefähr mit einem Kompensationsfaktor von 0,6 gerechnet werden muss.

Der Flächennutzungsplan Ingenried mit integriertem Landschaftsplan stellt eine Vielzahl von geeigneten Flächen für den Ausgleich dar, auch im Nahbereich der geplanten Eingriffe. Konkretisiert werden muss dies im jeweiligen Bauleitplanverfahren.

3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Darstellung einer Mischgebietsfläche im Bereich „Ehemalige Gärtnerei“:

Im Hinblick auf die vorhandene Erschließung und die umgebende Bebauung mit Mischgebietscharakter eignen sich die ausgewiesenen Flächen für ihre jeweils geplanten Nutzungen.

Zur Darstellung einer Mischgebietsfläche im Bereich „Am Bahnhof“:

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Baufläche „Am Bahnhof“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um den derzeitigen Bebauungsplan, der an dieser Stelle ein Mischgebiet ausweist, rechtskräftig und genehmigungsfähig zu machen, wird der Flächennutzungsplan geändert.

Zur Darstellung einer Mischgebietsfläche in Huttenried:

Es handelt sich um die Ausweisung einer Einzelfläche, deren Nordseite bereits jetzt stark eingegrünt ist. Ferner handelt es sich bei dieser Fläche um momentan teilweise intensiv genutztem Grünland. Andere Teilbereiche sind bereits heute versiegelt. Da mit einer eher geringen bis mittleren Eingriffsschwere zu rechnen ist, ist die Ausweisung einer Mischgebietsfläche an diese Stelle zu vertreten.

Aufgrund der vorliegenden Argumente wurden keine weiteren Standortbetrachtungen durchgeführt.

3.2 verwendete Verfahren und Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte anhand von Ortsbegehungen und der Zuhilfenahme von Biotopschutzkartierungen, dem Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried.

3.3 Monitoring

Da durch die Flächennutzungsplanänderung selbst noch keine baulichen Eingriffe ermöglicht werden, muss auch keine Überwachung erfolgen.

3.4 Zusammenfassung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gewerbeflächen einer Nutzung als gemischte Bauflächen zugeführt. Diese Änderung führt, in Bezug auf die Landwirtschaftsflächen, zu einer erhöhten Versiegelung, was sich auf die Funktionsfähigkeit des Bodens, den Wasserhaushalt sowie auf das Kleinklima auswirkt. Ferner beeinflusst eine gewerbliche Nutzung das Landschaftsbild.

Die Planung im Bereich des Bestandes sowie der Umwandlung einer Gewerbe- in eine Mischgebietsfläche führt gegenüber dem jetzigen Zustand kaum zur Beeinträchtigung von Schutzgütern. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zu den wichtigsten Ergebnissen des Umweltberichts:

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Flora/Fauna	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe bis mittlere Erheblichkeit

Zwischen den einzelnen Schutzgütern besteht ein komplexes Wirkungsgefüge. Die Schutzgüter direkt miteinander verkettet. D.h. die Beeinträchtigung eines Schutzguts bringt meist auch eine Verschlechterung für die anderen Schutzgüter mit sich. So führt die Beeinträchtigung der Bodenfunktion, welche durch eine erhöhte Versiegelung hervorgerufen wird, zu einer Minderung der Grundwasserneubildung. Ferner beeinträchtigt die Bodenversiegelung auch die Schutzgüter Klima (kleinklimatische Funktion) und Landschaftsbild. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes schmälern wiederum die Erholungsfunktion und wirken sich somit auf das Schutzgut Mensch aus.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind insgesamt gesehen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der angemessene Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt.

WEITERE AUSSAGEN TRIFFT DER BEBAUUNGSPLAN „EHMALIGE GÄRTNEREI“ DER GEMEINDE INGENRIED.

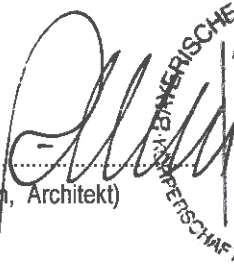
Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Ingenried übereinstimmen.

PLANVERFASSER:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den 03.09.10


.....
(Peter Kern, Architekt)



kern.
architekten

Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/731 89-0
Fax: 08261/731 89-20