

Begründung

Inhalt:

1. Allgemeine Informationen / Anlass und Bedarf
2. Planungsrechtliche Situation
3. Bestandssituation / Realnutzung sowie Planung
4. Umweltprüfung / Umweltbericht

Anlagen:

1. Liste der an den Verfahrensschritten gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Stand vom 26.07.2017, fortgeschrieben am 25.10.2017

1. Allgemeine Informationen / Anlass und Bedarf

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ingenried umfasst insgesamt fünf Änderungsbereiche. Neben dem Geltungsbereich für eine Neudarstellung von Wohnbauflächen besteht die Planung weiterhin aus vier Geltungsbereichen mit Planberichtigungen / -nachführungen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsbereiche 1 bis 3 für die Neudarstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen beinhaltet dabei eine Fläche von insgesamt etwa 0,56 ha. Die Netto-Flächeneudarstellung an Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (ohne Flächen zur Ortsrandeingrünung) beträgt dabei rund 0,34 ha. Darin anteilig enthalten sind ca. 0,13 ha im Gebietsumgriff des Berichtigungs- / Nachführungsbereiches bzw. des Änderungsbereiches 2.

Die Flächenausweisung an gemischten Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, welche sich ebenfalls im Gebietsumgriff eines Berichtigungs- / Nachführungsbereiches bzw. des Änderungsbereichs 3 befindet, beträgt ca. 0,09 ha.

In den übrigen beiden, am westlichen und nordwestlichen Randbereichen des Gemeindegebietes gelegenen Änderungsbereichen 4 und 5 (an den Standorten mit den Flurnamen „In den Brüchen“ und „Greifenloh“) werden ebenfalls als Planberichtigungen bzw. -nachführungen die zwei „Sondergebiete für Windkraftanlagen (...)“ sowie die an den jeweiligen Standorten „geplanten Transformatorenstationen“ aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

In der Plandarstellung sind die Grenzen der 5 Teilflächen des Geltungsbereichs jeweils mit einer schwarzen, unterbrochenen Balkenlinie gekennzeichnet.

1.1 Änderungsbereich 1

Insbesondere aufgrund des aktuell ununterbrochen vorherrschenden, dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen sowie im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung der vorhandenen Potentiale (v.a. auch der Infrastruktureinrichtungen) plant die Gemeinde Ingenried im Norden des Hauptortes direkt am Ortsausgangsbereich östlich entlang der Bahnhofstraße zu gegebener Zeit die Erweiterung bzw. Arrondierung der dortigen Wohnbaufläche in einer Bauzeile um ca. 2 bis 3 Grundstücke.

Zudem erfolgt in diesem Zusammenhang auch die Darstellung einer aus gesamtplanerischer Sicht (unter Berücksichtigung der weiteren künftigen Entwicklungspotentiale der Ortschaft im Nordosten) räumlich-funktional zielführenden Ortsrandeingrünung nach Richtung Norden für die Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs zur freien Landschaft im dortigen Abschnitt bzw. im unmittelbaren Ortseingangsbereich entlang der Bahnhofstraße.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,22 ha und erstreckt sich auf einer Länge von ca. 70 m unmittelbar entlang der Bahnhofstraße, sodass letztlich die vorhandene einzeilige straßenbegleitende Bebauung bis auf die „räumliche Kante“ des bereits bebauten Bereiches auf der westlichen Straßenseite fortgeführt werden kann. Damit ist das Vorhaben bzgl. seiner räumlichen Lage und Ausdehnung als geringfügig anzusehende Arrondierung der Wohnbaufläche anzusprechen und stellt aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Ergänzung und gleichzeitig zielführende Abrundung des Siedlungsgefüges im Bereich des nördlichen Ortsrandes von Ingenried dar.

1.2 Änderungsbereiche bzw. Berichtigungs- / Nachführungsbereiche 2, 3, 4 und 5

Für die Flächen der Änderungsbereiche 2, 3, 4 und 5 erfolgen im Zuge dieses Verfahrens lediglich Berichtigungen / Nachführungen der Flächennutzungsplanung bzw. Plananpassungen.

Neben der Berichtigung / Nachführung der gegenwärtig gem. §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Erbenschwang West“ und des Umgriffs eines einzelnen Bauvorhabens im Ortsteil Huttenried (genehmigt in Anwendung des § 34 BauGB), erfolgt weiterhin die Herausnahme der (symbolischen) Darstellung der zwei „Sondergebiete für Windkraftanlagen“ inkl. der an den jeweiligen Standorten „geplanten Transformatorenstationen“ aus der Plandarstellung des Flächennutzungsplans. Damit wird in der Plandarstellung bzw. auf Ebene der Flächennutzungsplanung nun auch der Beschluss des Gemeinderats Ingenried vom 14.04.2015, mit ortsüblicher Bekanntmachung 20.05.2015 entsprechend nachgeführt. In Anlehnung an Art. 82 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) fasste der Gemeinderat den Beschluss, der Fortgeltung der Darstellung der Konzentrationsfläche „Sondergebiet für Windkraftanlagen“ (Fläche In den Brüchen und Greifenloh) im bestehenden (wirksamen) Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried zu widersprechen und dadurch die Geltung der 10 H-Regelung herbeizuführen. Im Hinblick auf die Raumordnung bzw. die Regionalplanung liegt die 9. Fortschreibung des Regionalplans der Region Oberland (Teilfortschreibung Windkraft), in Kraft getreten am 17.10.2015, vor.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat Ingenried hat in der Sitzung vom 26.07.2017 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2.2 Darstellung der Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung im wirksamen Flächennutzungsplan

2.2.1 Änderungsbereich 1

Größe: ca. 0,22 ha; Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 260 der Gemarkung Ingenried.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vollumfänglich als

Teil der „Flächen für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem gegenständlichen Änderungsbereich im Hinblick auf die räumliche Lage und Ausdehnung um eine aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht sinnvolle Ergänzung und Arrondierung des Siedlungsgefüges im Norden von Ingenried entlang der Bahnhofstraße. Letztlich wird die bereits vorhandene, einzeilige straßenbegleitende Bebauung lediglich bis auf die „räumliche Kante“ des bereits bebauten Bereiches auf der gegenüberliegenden westlichen Straßenseite der Bahnhofstraße fortgeführt bzw. ergänzt. Des Weiteren trägt die nordseitig eingeplante Baugebiets- / Ortsrandeingrünung neben der Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft in diesem Bereich insbesondere auch zur Möglichkeit für die Schaffung einer qualitätsvollen und räumlich deutlich wahrnehmbaren bzw. definierten Ortseingangssituation entlang der Bahnhofstraße bei. Abschließend ist die Erschließung der neu dargestellten Wohnbaufläche über die Bestandssituation als vollumfänglich sichergestellt zu bewerten bzw. das Plangebiet auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (keine Erfordernis zur Anlage gesonderter großflächiger Erschließungsflächen) und eine weitgehend ökonomische Erschließungssituation als grundsätzlich vorteilhaft zu bewerten.

Standortalternativen

Aufgrund des vergleichsweise geringen Umfangs der neu dargestellten Wohnbaufläche gegenüber dem Gesamtsiedlungsgefüge von Ingenried sowie dem aus gesamtplanerischer Sicht - wie zuvor erläutert - grundsätzlich gut geeigneten Standort des Vorhabens für eine sinnvolle Ergänzung und Arrondierung des Siedlungsgefüges im Norden von Ingenried wird im gegenständlichen Planungsfall eine entsprechende Erörterung von Standortalternativen und ggf. Rücknahme von bereits dargestellten Wohnbauflächen in vergleichbarer Lage auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplans nicht als zielführend bzw. erforderlich erachtet.

Vertiefte ortsplannerische Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung

Zudem sieht die Gemeinde insbesondere aufgrund von Art und Umfang der das Siedlungsgefüge aus gesamtplanerischer Sicht zielführend arrondierenden Wohnbaufläche im gegenständlichen Fall auch von einer detaillierten Darlegung der Potentiale im Bereich der Ortslage von Ingenried zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) sowie auch von der Untersuchung von Standortalternativen zum plangegegenständlichen Vorhaben ab (im Hinblick auf das Ziel der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme durch städtebauliche / ortsplannerische Entwicklungen vorrangig mittels Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie der entsprechenden landesplanerischen Zielsetzung vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (3.2 (Z) LEP Bayern 2013)).

Die Umsetzung des plangegegenständlichen Änderungsbereiches 1 ist aus gesamtplanerischer Sicht gerechtfertigt sowie eine Rücknahme anderer im FNP dargestellter Flächen, als nicht sinnvoll bzw. zielführend zu bewerten.

2.2.2 Änderungsbereich 2 (Berichtigungs- bzw. Nachführungsbereich)

Größe: ca. 0,24 ha; Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1868, 1868/8, 1868/16 und 1869/6 der Gemarkung Ingenried.

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das

Plangebiet grenzt im Norden an einen Graben (Entfernung ca. 15 m), welcher vom nordwestlich gelegenen sog. „Bad“ zum südlich / südöstlich der Ortschaft gelegenen „Hofmahdgraben“ verläuft und Teil einer „Biotopvernetzungsachse, Naß-Feucht-Standorte“ darstellt.

2.2.3 Änderungsbereich 3 (Berichtigungs- bzw. Nachführungsbereich)

Größe: ca. 0,09 ha; Grundstück Flurnummer 1985/5 sowie ein kleiner, östlich daran angrenzender räumlich-funktional ergänzender Randbereich von Grundstück Flurnummer 1985, jeweils der Gemarkung Ingenried.

Der Änderungsbereich ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt die Westhälfte befindet sich teils innerhalb einer Umgrenzungslinie von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“. Das Plangebiet grenzt im Westen an eine Reihe landschaftsbildprägender Einzelbäume entlang des Mühlbachs (Entfernung ca. 15 m), die Teil einer „Biotopvernetzungsachse, Naß-Feucht-Standorte“ sind und im Randbereich der vorgenannten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ liegen.

2.2.4 Änderungsbereiche 4 und 5 (Berichtigungs- bzw. Nachführungsbereich)

In den am westlichen bzw. nordwestlichen Randbereich des Gemeindegebietes gelegenen Änderungsbereichen 4 und 5 werden ebenfalls als Berichtigung bzw. Nachführung die zwei Symboldarstellungen „Sondergebiete für Windkraftanlagen“ (an den Standorten im Bereich der Flurnamen „In den Brüchen“ und „Greifenloh“) sowie die an den jeweiligen Standorten „geplanten Transformatorenstationen“ aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Der westlich gelegene Änderungsbereich 4 („In den Brüchen“) umfasst dabei insbesondere den Flächenbereich im räumlichen Umgriff / Nahbereich der Flurnummern 1207/2, 1207/3, 1208 und 1214/2, jeweils der Gemarkung Ingenried). Der nordwestlich gelegene Änderungsbereich 5 („Greifenloh“) insbesondere den Flächenbereich im räumlichen Umgriff / Nahbereich der Flurnummern 957 und 972, jeweils der Gemarkung Ingenried.

Damit wird in der Plandarstellung bzw. auf Ebene der Flächennutzungsplanung nun auch der Beschluss des Gemeinderats Ingenried vom 14.04.2015, mit ortsüblicher Bekanntmachung 20.05.2015 entsprechend nachgeführt. In Anlehnung an Art. 82 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) fasste der Gemeinderat den Beschluss, der Fortgeltung der Darstellung der Konzentrationsfläche „Sondergebiet für Windkraftanlagen“ (Fläche In den Brüchen und Greifenloh) im bestehenden (wirksamen) Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried zu widersprechen und dadurch die Geltung der 10 H-Regelung herbeizuführen. Im Hinblick auf die Raumordnung bzw. die Regionalplanung liegt die 9. Fortschreibung des Regionalplans der Region Oberland (Teilfortschreibung Windkraft), in Kraft getreten am 17.10.2015, vor.

2.3 **Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Da es sich bei den Änderungsbereichen 2 bis 5 lediglich um inhaltliche Berichtigungen bzw. Nachführungen des FNP handelt (auf Grundlage einer aus planungsrechtlicher Sicht jeweils ordnungsgemäß durchgeführten Anwendung der §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB, des § 34 BauGB

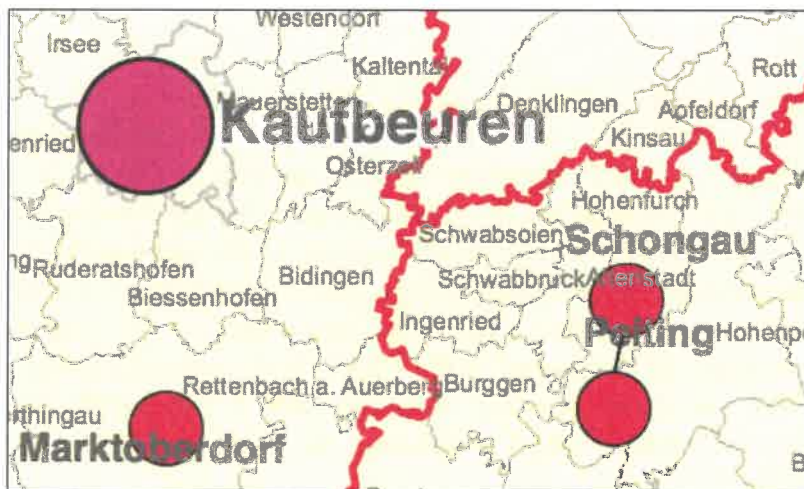
und des Art. 82 Abs. 4 BayBO), beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen einzig auf den verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich 1:

Landesentwicklungsprogramm 2013

Die Gemeinde Ingenried zählt gemäß des Landesentwicklungsprogramms 2013 zum **Allgemeinen Ländlichen Raum** bzw. gem. des Regionalplans der Region Oberland zum **Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll**.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP 2013 im gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, ohne Maßstab

Regionalplanung

Allgemeine Ziele des Regionalplans Oberland bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.“ (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.6 Z)
- „Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.“ (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.8 Z)
- „Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.“ (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 4 G)

Fazit - Änderungsbereich 1:

Die gegenständliche 6. Flächennutzungsplanänderung bzw. der Änderungsbereich 1 wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht. Die Planung berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Im Weiteren bzw. bzgl. der Ausführungen zur ortsplanerisch-städtebaulichen bzw. gesamtplanerischen Konzeption sowie insbesondere auch im Hinblick auf die Themenbereiche der Prüfung von Standortalternativen und der Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel 2.2.1 verwiesen.

Änderungsbereiche 2 bis 5 (Berichtigungs- bzw. Nachführungsbereiche)

Da es sich bei diesen Änderungsbereichen lediglich um inhaltliche Berichtigungen bzw. Nachführungen des FNP handelt (auf Grundlage einer aus planungsrechtlicher Sicht jeweils ordnungsgemäß durchgeführten Anwendung der §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB, des § 34 BauGB und des Art. 82 Abs. 4 BayBO), die in die verfahrensgegenständlichen Planunterlagen eingearbeitet werden, ist davon auszugehen, dass die Inhalte dieser Änderungsbereiche auch den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht werden.

In Bezug auf die Änderungsbereiche 4 und 5 liegt die 9. Fortschreibung des Regionalplans der Region Oberland (Teilfortschreibung Windkraft), in Kraft getreten am 17.10.2015, vor.

3. Bestandssituation / Realnutzung sowie Planung

3.1 Änderungsbereich 1

Detailliertere Aussagen zur Bestandssituation bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil der Begründung ist und dieser beiliegt.

Lage des Änderungsbereichs

Das Gebiet befindet sich am nördlichen Randbereich von Ingenried entlang der östlichen Straßenseite der Bahnhofstraße – Kreisstraße WM 23 - und markiert dort zusammen mit der bereits bestehenden Bebauung westlich entlang der Straße den nördlichen Ortseingangsbereich der Ortschaft. Südlich und westlich – jenseits der Bahnhofstraße im Bereich um die Tannenstraße – grenzen vollständig bebaute Wohnbauflächen an den Änderungsbereich, nördlich und östlich intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen.

Realnutzung

Die gesamte Fläche des Änderungsbereiches wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt, ebenso wie auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen. Wertgebende Strukturen, wie

Gehölze oder randliche Saumstrukturen sind nicht vorhanden. Die Flächen des Änderungsbereichs sind zudem als +/- ebene Flächen anzusprechen.

Immissionsschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Sachgebiet Technischer Umweltschutz vom 19.09.2017 ergibt eine überschlägige Berechnung (auf der Grundlage der aktuellsten Zählergebnisse von 2015) der durch den Verkehr der angrenzenden Kr WM 23 verursachten Lärmimmissionen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1) im Plangebiet erst ab Abständen von ca. 18 bis 30 m eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Sachstand spätestens im Rahmen der nachgängigen Planungsebenen bzw. des Bebauungsplanes, eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der immissionsschutzrechtlichen Belange durch einen Sachverständigen im Sinn von § 29b BImSchG zu beauftragen ist. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen (z.B. ausreichend großer Abstand der Wohngebäude zur Straße, Abschirmung durch Garagen, Nebengebäude u.ä., Grundrissorientierung) sind auf der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen bzw. in die entsprechenden Planunterlagen zu übernehmen.

Planung

Auf einer ca. 0,22 ha umfassenden Fläche erfolgt die Änderung der bisherigen Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ in eine „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1. BauNVO. Zudem erfolgt in diesem Zusammenhang die Darstellung einer räumlich-funktional zielführenden Ortsrandeingrünung bzw. von „Flächen zur Verbesserung der Ortsrandeingrünung, neue Ortsrandeingrünung“ nach Richtung Norden für die Schaffung eines harmonischen Übergangsbereichs zur freien Landschaft im dortigen Abschnitt bzw. im unmittelbaren Ortseingangsbereich entlang der Bahnhofstraße. Nach Richtung Osten wird die Darstellung einer Anlagen- / Ortsrandeingrünung im Rahmen der gegenständlichen Planung aus gesamtplanerischer Sicht bzw. in Berücksichtigung der weiteren künftigen Entwicklungspotentiale der Ortschaft im Nordosten (Gebietsumgriff zwischen Bahnhof- und Lindenstraße) zum gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht zielführend erachtet.

Abschließend werden im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange bzw. der Lärmsituation i.V.m. der angrenzenden Kr WM 23 die Wohnbauflächen des Änderungsbereichs mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung („Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“) gekennzeichnet.

3.2 Änderungsbereich 2 (Berichtigungs- bzw. Nachführungsbereich)

Lage des Änderungsbereichs

Das ca. 0,24 ha große Gebiet umfasst im Wesentlichen zwei Wohnbaugrundstücke am nordwestlichen Ortsrand von Erbenschwang, die direkt an die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen grenzen. Im Süden grenzt das Gebiet sowohl an eine bebaute Fläche als auch an eine bereits abgemarkte Baugrundstücksfläche des Baugebietes „Erbenschwang-West“ (bestandskräftiger Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2003). Im Osten, Norden und Westen schließen landwirtschaftlich als Grünland bzw. Viehweide genutzte Flächen an.

Realnutzung

Derzeit wird der Großteil der Fläche, die in Richtung Norden zu einem von Osten nach Westen verlaufenden kleinen Talraum hin abfällt, wie die angrenzenden Flächen als Viehweide intensiv landwirtschaftlich genutzt, ein kleinerer Teil als Wiese / Grünland. In einer Entfernung von rund 15 m nördlich befindet sich (ca. im Bereich des Talgrundes des kleinen Talraums) ein nach Richtung Südosten entwässernder Graben, welcher vom nordwestlich gelegenen sog. „Bad“ zum südlich / südöstlich der Ortschaft gelegenen „Hofmahdgraben“ verläuft. Der Graben weist im näheren Umgriff des Plangebietes in nur wenigen Teilabschnitten gewässerbegleitende Gehölzstrukturen auf.

Die Bestandsflächen des Änderungsbereichs stellen im Wesentlichen eine mit Schotter befestigte Graswegefläche in nördlicher Verlängerung des vorhanden Erschließungsstiches, typisches landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland sowie eine intensiv genutzte Weidefläche mit verdichtetem und überwiegend "offenem" Untergrund dar. Im südöstlichen Randbereiche besteht außerdem noch ein kleiner Bereich (ca. 75 m²), der als Gartenland bzw. gärtnerisch genutzt wird.

An Gehölzstrukturen zu nennen sind im Bereich des geplanten westlichen Grundstückes eine Gehölzgruppe aus 3 Fichten mit Stammdurchmessern von ca. 0,50, 0,40 und 0,30 m, die vollständig überplant / -baut werden. Im Bereich des vorgesehenen östlichen Grundstückes sind an der Südgrenze einige Strauchgehölze jüngerer bis mittleren Alters vorhanden sowie ein jüngeres Ahorngehölz von ca. 0,15 cm Stammdurchmesser seitlich am Ende des bestehenden Erschließungsstiches.

Planung

In dem Gebiet erfolgt die Änderung der bisherigen Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ in eine „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1. BauNVO. Zudem erfolgt an der Grenze des Änderungsbereiches zur freien Landschaft hin die Darstellung einer neuen Ortsrandeingrünung bzw. von „Flächen zur Verbesserung der Ortsrandeingrünung, neue Ortsrandeingrünung“. Im Ergebnis erfolgt damit eine Berichtigung / Nachführung der gegenwärtig gem. §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Erbenschwang West“.

3.3 Änderungsbereich 3 (Berichtigungs- bzw. Nachführungsbereich)

Lage des Änderungsbereichs

Das Gebiet umfasst im Wesentlichen ein Grundstück am westlichen Ortsrand von Huttenried (Fl.-Nr. 1985/5, Gmkg. Ingenried) in zweiter bzw. rückwärtiger Baureihe zur Ortsstraße / „Burggener Straße“. In Anwendung des § 34 BauGB wurde dort mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 19.09.2016 der Neubau eines Wohnhauses mit Garage genehmigt. Die genehmigte Bebauung des Grundstückes wurde bereits umgesetzt.

Etwa 15 m westlich des Grundstückes verläuft der Mühlbach in nördlicher Richtung. In dem Bereich zwischen dem Grundstück und dem Mühlbach besteht eine gewässerbegleitende Gehölzstruktur aus – gem. Flächennutzungsplan – landschaftsbildprägenden Einzelbäumen. Westlich an den Mühlbach grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten und Süden grenzt das Grundstück an das bestehende Siedlungsgefüge des Ortes. Erschlossen wird das Grundstück durch einen direkt südlich angrenzenden, von der östlich gelegenen „Burggener Straße“ abzweigenden Weg, der als Wirtschaftsweg in Richtung Westen weiterführt. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an eine Grünfläche, die zum ostseitig angrenzenden landwirtschaftlichen Gehöft gehört.

Realnutzung

Das Grundstück bzw. der Änderungsbereich ist bereits im Wesentlichen vollständig und in einem hierfür üblichen Umfang als Wohnbaugrundstück bebaut (Wohnhaus, Garage, entsprechende Hof- und Zufahrtsbereiche, Gartenflächen etc.).

Bau- und Kunstdenkmalpflege

In unmittelbarer südlicher Nachbarschaft auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1973 befindet sich das Baudenkmal mit der Denkmalnr. D-1-90-133-16 (Anwesen Hausnr. Huttenried 13; „Wohnteil des ehem. Einfirsthofes, zweigeschossiger Mitterstallbau mit flachem Satteldach, verputzter Ständerbau mit Bohlenfüllung, um 1624, um 1900 umgebaut, Tennenteil 1994 abgebrochen“).

Es wird darauf hingewiesen, dass für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG gelten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Planung

In dem Gebiet erfolgt die Änderung der bisherigen Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2. BauNVO. Zudem wird die ursprünglich in der Westhälfte des Änderungsbereiches verlaufende Umgrenzungslinie der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ entsprechend angepasst bzw. an den nördlichen und westlichen Randbereich der neu dargestellten gemischten Baufläche umverlegt. Damit erfolgt die Berichtigung / Nachführung der mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 19.09.2016 (in Anwendung des § 34 BauGB) genehmigten planungsrechtlichen Situation.

3.4 Änderungsbereiche 4 und 5 (Berichtigungs- bzw. Nachführungsbereiche)

Lage der Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche 4 und 5 liegen im westlichen bzw. nordwestlichen Randbereich des Gemeindegebietes im Bereich der großteils bewaldeten Endmoränenzüge der würmzeitlichen Jungmoräne. Dort sind zwei „Sondergebiete für Windkraftanlagen (vorbehaltlich einer gesonderten landesplanerischen Überprüfung)“ im wirksamen FNP dargestellt, die aber nicht genau umgrenzt, sondern nur mit entsprechenden Symbolen gekennzeichnet sind. Zudem sind zugehörig zum jeweiligen Standort „geplanten Transformatorenstationen“ dargestellt.

Der nordwestlich gelegene Änderungsbereich 5 (Gebiet im Bereich Flurnamen „Greifenloh“) umfasst insbesondere die Grundstücke im Bereich der Flurnummern 957 und 972, jeweils der Gemarkung Ingenried, der westlich gelegene Änderungsbereich 4 (Gebiet im Bereich Flurnamen „In den Brüchen“) umfasst insbesondere die Grundstücke im Bereich der Flurnummern 1207/2, 1207/3, 1208 und 1214/2, jeweils der Gemarkung Ingenried.

Realnutzung

Die Bereiche / näheren Gebietsumgriffe der beiden Änderungsbereiche, in denen die Symbole für die „Sondergebiete für Windkraftanlagen“ dargestellt sind, sind großteils bewaldet; im Bereich des

nordwestlich gelegenen Änderungsbereichs 5 befinden sich weiterhin auch größere zusammenhängende landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen.

Planung

In den Änderungsbereichen werden die beiden „Sondergebiete für Windkraftanlagen (vorbehaltlich einer gesonderten landesplanerischen Überprüfung)“ sowie die an den jeweiligen Standorten „geplanten Transformatorenstationen“ aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Damit wird in der Plandarstellung bzw. auf Ebene der Flächennutzungsplanung nun auch der Beschluss des Gemeinderats Ingenried vom 14.04.2015, mit ortsüblicher Bekanntmachung 20.05.2015 entsprechend nachgeführt. In Anlehnung an Art. 82 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) fasste der Gemeinderat den Beschluss, der Fortgeltung der Darstellung der Konzentrationsfläche „Sondergebiet für Windkraftanlagen“ (Fläche In den Brüchen und Greifenloh) im bestehenden (wirksamen) Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried zu widersprechen und dadurch die Geltung der 10 H-Regelung herbeizuführen. Im Hinblick auf die Raumordnung bzw. die Regionalplanung liegt die 9. Fortschreibung des Regionalplans der Region Oberland (Teilfortschreibung Windkraft), in Kraft getreten am 17.10.2015, vor.

Im Ergebnis sind in den beiden Änderungsbereichen nach in Kraft treten der gegenständlichen Planänderung nur noch die Flächendarstellungen der „Flächen für die Forstwirtschaft“ bzw. der „Flächen für die Landwirtschaft“ vorhanden.

4. Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jeder Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Bzgl. des Umweltberichtes zur Wohnbauflächenneudarstellung des Änderungsbereichs 1 wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Da es sich bei den Änderungsbereichen 2 bis 5 um Berichtigungs- bzw. Nachführungsbereiche, teils von der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf die Ebene des Flächennutzungsplanes, handelt, ist die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes für diese Änderungsbereiche im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig.

Planverfasser

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den **28.05.2018**


Peter Kern, Architekt

kern.
architekten

Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

Gemeinde Ingenried

Ingenried, den **24. MAI 2018**


.....
1. Bürgermeister X. Fichtl



Kirchenstraße 3
86980 Ingenried
Tel.: 08868/757
Fax: 08868/180748
E-Mail: gemeinde@ingenried.bayern.de



BEGRÜNDUNG ANLAGE 1

Liste der an den Verfahrensschritten gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

| Name (TÖB) | Abteilung / Ansprechpartner | Adresse | E-Mail / URL |
|--|--|--|--|
| Landratsamt Weilheim-Schongau | Dienststelle Weilheim, Bauamt Hr. Myrtek | Pütrichstraße 8 82362 Weilheim | bauleitplanung@lra-wm.bayern.de |
| Landratsamt Weilheim-Schongau | Dienststelle Weilheim, Fachl. Naturschutz, Hr. Hett | Pütrichstraße 8 82362 Weilheim | bauleitplanung@lra-wm.bayern.de |
| Landratsamt Weilheim-Schongau | Dienststelle Weilheim, Städtebau Fr. Eichner-Lachermayer | Pütrichstraße 8 82362 Weilheim | bauleitplanung@lra-wm.bayern.de |
| Landratsamt Weilheim-Schongau | Dienststelle Weilheim, Techn. Umweltschutz, Hr. Brücklmayr | Pütrichstraße 8 82362 Weilheim | bauleitplanung@lra-wm.bayern.de |
| Landratsamt Weilheim-Schongau | Dienststelle Weilheim, Natur- und Umweltschutzverwaltung, Fr. Schweiger | Pütrichstraße 8 82362 Weilheim | bauleitplanung@lra-wm.bayern.de |
| Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde | Sachgebiet 24.1 | 80534 München | raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de |
| Planungsverband Region Oberland | Geschäftsstelle Region 17 | Postfach 13 60 83633 Bad Tölz | region17@lra-toelz.de |
| Wasserwirtschaftsamt Weilheim | | Pütrichstraße 15 82362 Weilheim | Poststelle@wwa-wm.bayern.de |
| Staatliches Bauamt Weilheim | | Münchener Straße 39 82362 Weilheim | poststelle@stbawm.bayern.de |
| Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB | | Hofstraße 21 82362 Weilheim | poststelle@adbv-wm.bayern.de |
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim | | Postfach 1464 82354 Weilheim | poststelle@aelf-wm.bayern.de |
| Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern | | Infanteriestraße 1 80797 München | poststelle@ale-ob.bayern.de |
| Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | Referat B Q | Hofgraben 4 80539 München | Beteiligung@bffd.bayern.de |
| Bayer. Landesamt für Umwelt | | 86177 Augsburg | poststelle@lfu.bayern.de |
| Bayerischer Bauernverband | | Fischerried 33 82362 Weilheim | Weilheim@BayerischerBauernVerband.de |
| Bund Naturschutz in Bayern e.V. | | Hofstraße 6 82362 Weilheim | bn.weilheim@t-online.de |
| Deutsche Telekom Technik GmbH | Technik Niederlassung Süd, PTI 23 | Bahnhofstraße 35 87435 Kempten | s.haupt@telekom.de |
| Telefonica Germany GmbH & Co. OHG | | Georg-Brauchle-Ring 23-25 80992 München | elke.aleichweit@telefonica.com |
| Handwerkskammer für München und Oberbayern | Abtg. Landespolitik, Kommunalpolitik, Verkehr | Max-Joseph-Straße 4 80333 München | landespolitik@hwk-muenchen.de nadine.schrader-boelsche@hwk-muenchen.de |
| IHK München und Oberbayern | | Balanstraße 55 – 59 81541 München | bauleitplanung@muenchen.ihk.de aniko.alami@muenchen.ihk.de |

| Name (TÖB) | Abteilung / Ansprechpartner | Adresse | E-Mail / URL |
|--|-----------------------------------|---|--|
| Herrn Kreisbrandrat Dr. Ing. Rüdiger Sobotta | | Grube 37 82377 Penzberg | sobotta@ib-oss.de |
| Kreishandwerkerschaft Oberland | | Kerschensteiner Straße 3 82362 Weilheim | info@khw-oberland.de |
| Herrn Kreisheimatpfleger Helmut Schmidbauer | | Gebatstraße 29 86956 Schongau | fabricolan@t-online.de |
| LEW TelNet GmbH | | Oskar-von-Miller-Straße 1 b 86356 Neusäß b. Augsburg | info@lewtelnet.de |
| LEW Verteilnetz GmbH | Betriebsbüro Buchloe | Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe | referenten-sued@lew.de |
| Polizeiinspektion Schongau | | Jugendheimweg 8 86956 Schongau | pp-obs.schongau.pi@polizei.bayern.de |
| Beteiligte Nachbargemeinden | | | |
| Gemeinde Altenstadt | Herrn 1. Bürgermeister Hadersbeck | Marienplatz 2 86972 Altenstadt | gemeinde.altenstadt@altenstadt-wm.bayern.de |
| Gemeinde Bidingen | Herrn 1. Bürgermeister Martin | Dorfstraße 8 87651 Bidingen | info@bidingen.de |
| Gemeinde Burggen | Herrn 1. Bürgermeister Schuster | Schwarzkreuzstraße 2 86977 Burggen | vgem@bernbeuren.de elisabeth.keck@bernbeuren.de |
| Gemeinde Rettenbach am Auerberg | Herrn 1. Bürgermeister Friedl | Dorfstraße 1 87675 Rettenbach am Auerberg | info@sonnendorf-rettenbach.de |
| Gemeinde Schwabbruck | Herrn 1. Bürgermeister Essich | Dorfstraße 5 86986 Schwabbruck | gemeinde@schwabbruck.bayern.de |
| Gemeinde Schwabsoien | Herrn 1. Bürgermeister Neumann | Schongauer Straße 1 86987 Schwabsoien | gemeinde@schwabsoien.bayern.de |