Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Am Kalkofen“ liegt am nördlichen Ortsrand von Ingenried und östlich der „Birkenstraße“. Das Gebiet grenzt im Norden an den bestehenden Bebauungsplan „Lindenstraße“ und im Süden an den Bebauungsplan „Ingenried Ost III“ mit einer 1. Änderung vom 27.10.2004 an, die durch seine Bekanntmachung am 12.01.2005 in Kraft getreten ist. Das eigentliche Plangebiet erstreckt sich auf die landwirtschaftliche Grünlandfläche der Flur Nr. 188 mit 16.289 m². Die nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen („Birkenstraße“ und Feldweg Flur Nr. 677) sind mit Teilflächen in den Geltungsbereich eingezogen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf.

2. Veranlassung

Die Gemeinde Ingenried braucht dringend ein neues Baugebiet um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen der Bevölkerung decken zu können. In den durch Bebauungspläne ausgewiesenen Gebieten bzw. innerhalb der bestehenden Ortslage stehen kaum noch Baugrundstücke zur Verfügung. Es gibt auch keine nennenswerte leerstehende Bausubstanz. Sie ist im übrigen für die Gemeinde nicht verfügbar. Insofern bot sich dieser Planbereich an, zumal die Erschließung bereits über die „Birkenstraße“ und den südlich angrenzenden Bebauungsplan „Ingenried Ost III“ ausgebaut und vorbereitet ist.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung nicht entgegen steht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ingenried verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Wohngebiet ist hierin als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

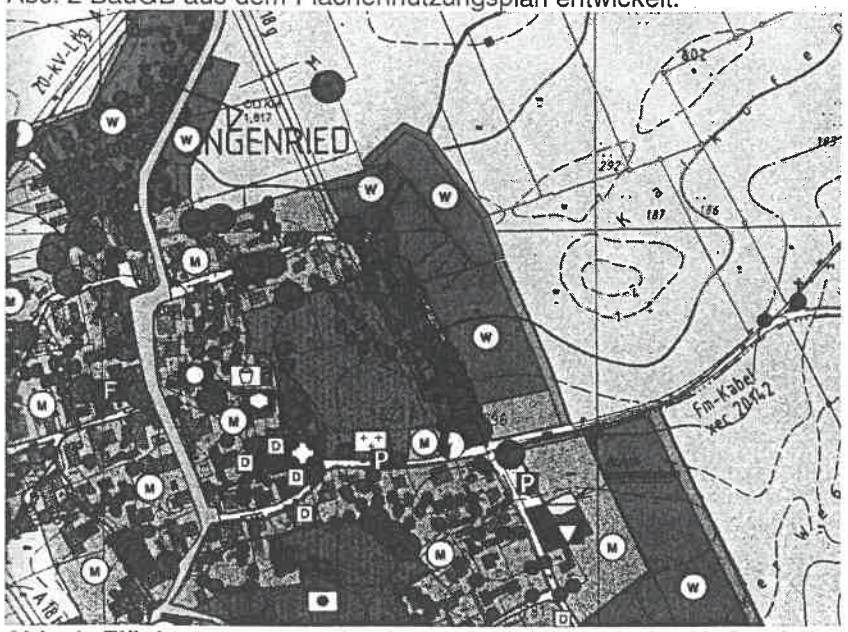

Abb. 1: Flächennutzungsplan Ingenried – Ausschnitt, Maßstab 1 : 5.000

Die geringfügige Abweichung in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes wird gelegentlich einer generellen Überarbeitung des Flächenutzungsplanes korrigiert. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Insofern fällt dies hier nicht so gravierend ins Gewicht, weil diese nordöstliche Ecke des Bebauungsplanes mit einer öffentlichen Grünfläche und einer guten Ortsrandeingrünung mit 6 bis 10 m Breite belegt ist.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur

Das Plangebiet mit der Flur Nr. 188 wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich somit keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Biotopfläche, Wald oder sonstige Schutzflächen. Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange (saP) wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei speziellen schutzwürdige Arten innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes vorzufinden sind. Dies gilt auch für die Birkengruppe in der Nordwestecke der Flur Nr. 188, siehe nachfolgender Bestandsplan mit unterlegtem Luftbild.

Plangebiet
„Am Kalkofen“

Abb. 2: Luftbild – unmaßstäblich verkleinert aus M = 12 : 1000. Siehe auch Bestandsplan
In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Einzelbaum (Bekula Pendula – Birke) und eine Gruppe von zwei Birken mit einem Gedenkstein, siehe nachfolgendes Foto.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale. Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wird in der Satzung unter Hinweise und Empfehlungen Ziffer 2. hingewiesen.

Die Lage des Gebietes und die Bestandsaufnahme des Geländes ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. In Höhe und östlich gegenüber der nördlichen Grenze der Flur Nr. 191 (Birkenstr. Haus Nr. 2) liegt der Hochpunkt des Geländes bei 803,50 m üNN. Nach Nordosten fällt von hier das Gelände auf 801,00 m üNN und nach Süden auf 796,50 m üNN ab.

Abb. 3 Blick von Nordwest auf das Plangebiet und die Baumgruppe.

Im Luftbild ist erkennbar, dass nördlich der Flur Nr. 677, in der südwestlichen Ecke des Grundstücks Flur Nr. 261/1 eine Tilia – Linde und in der Innenkurve eine Birke und südlich anschließend die beiden vorgenannten Birken als Gruppe mit dem Marterl stehen.

Aus den beiden vorgenannten Abbildungen Nr. 3 und 4 (Fotos) wird deutlich, dass die Birkengruppe auf der Straßenböschung steht. Die Wurzeln liegen bereits an der offenen Böschungsflanke. Der Gedenkstein ist in seiner Standfestigkeit labil. Es ist dringend eine Sanierung geboten.

Die Planung wird hier mit einer Vergrößerung der Grünfläche und einer Verlegung der Bäume nach Osten reagieren, um einerseits der Unfallgefahr vorzubeugen und gleichzeitig den Raum zu schaffen, die vorliegende Engstelle zu beheben.

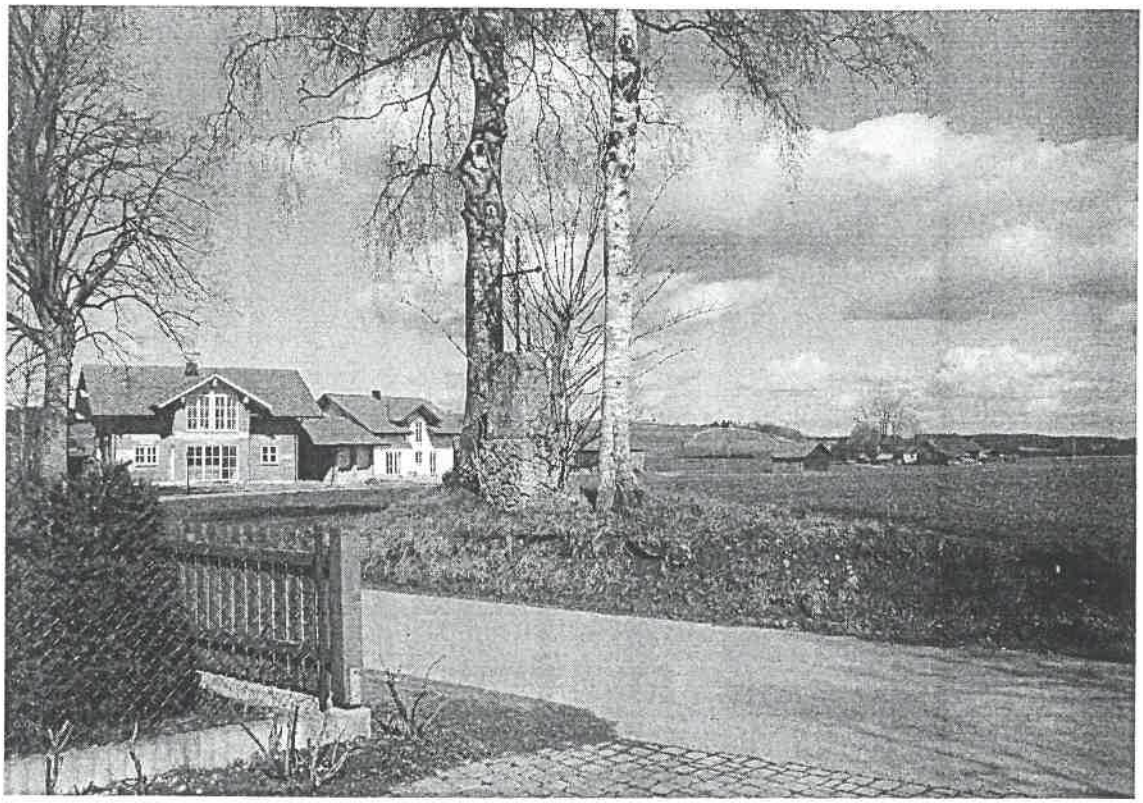

Abb. 4: Blick von der Einfahrt Haus Nr. 2 auf die Birkengruppe mit Gedenkstein in Richtung Nordost

4.2 Bodenverhältnisse

Geologisch liegt die Gemeinde Ingenried im Randbereich der Jungmoränenlandschaft und wird im Norden von den hochgelegenen würmeiszeitlichen Endmoränenwällen des Lechvorlandgletschers umgeben. Die Endmoränenwälle bestehen aus dem Ablagerungsschutt des Lechgletschers. Nach ca. 0,2 m Mutterboden folgen einige Dezimeter Verwitterungslehm (Schluff mit wechselnden Sand- und Kiesanteilen), darunter Kies mit nach unten abnehmendem Schluffanteil. Insofern kann von einem mittleren bis gutem Baugrund ausgegangen werden.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Es soll ein allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser entstehen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage an und schließt eine Lücke zwischen dem Bebauungsplan „Lindenstraße“ und „Ingenried Ost III“. Es sollen freistehende Einfamilienhäuser mit maximal zwei Geschossen entstehen. Neben den Einzelhäusern sollen auch einige Doppelhäuser zulässig sein.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung als **allgemeines Wohngebiet** nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen bleiben. Die Rechtsgrundlage für diesen Ausschluss der Nutzungen ergibt sich aus § 1 Abs. 6 BauNVO. Die vorgenannten Nutzungen sollen ausgeschlossen bleiben, weil hierfür kein Bedarf besteht und solche Nutzungen mit zu viel Verkehr und Flächenbedarf verbunden sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche mit 250 m² für Einzelhäuser und mit 150 m² bei einer Doppelhaushälfte entschieden. Zusätzlich wird die Wandhöhe und die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens mit einer Höhe in Meter über NN festgesetzt. In Verbindung mit Dachneigung und max. Giebelbreite ist die Kubatur und die Höhenlage des Gebäudes und damit die Lage innerhalb der Landschaft ausreichend bestimmt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche überschritten werden darf, wird nicht angewendet.

Bezüglich der festgesetzten maximalen Grundfläche wird betont, dass dieser Wert einer Grundsflächenzahl von max. 0,3 bzw. darunter entspricht. Zieht man nämlich von der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Grundfläche von 250 m² jene Fläche ab, die in §19 Abs. 4 BauNVO gemeint ist, erhält man eine tatsächliche GRZ bei einem Grundstück von 600 m² von nur 0,3. Bei der vorgeschlagenen Grundflächenzahl von 0,3 und einem Grundstück von z. B. 918 m² würde eine Grundfläche von 345 m² erreicht zuzüglich einem möglichen Aufschlag nach § 19 Abs. 4 von 50 % für Garagen, Zufahrten und Nebengebäuden. Dies ist wohl deutlich mehr, als die Gemeinde mit 250 m² festsetzt.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks soll – auch unter dem Aspekt der Nutzung solarer Energie auf der Dachfläche – die Firstrichtung des Hauptgebäudes in Ost-West-Richtung verlaufen. In der Satzung ist festgelegt, dass hiervon auch abgewichen werden kann. Um die Einfügung der Gebäude in die Landschaft sicher zu stellen, wird eine maximale Wandhöhe festgelegt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Wandhöhe wird definiert von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Bei dem mit WA-2 bezeichneten Bereich können auch Doppelhäuser errichtet werden. Die Wandhöhe wird mit maximal 4,80 m festgesetzt und zwar von Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden bis OK Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Für die Höhenlage der Gebäude wurde der Satzung eine Liste beigefügt. Die hier festgelegten Höhen berücksichtigen die inzwischen durchgeführte Erschließungsplanung und ein genaueres Höhenaufmass des Geländes. Somit kann für jedes Haus eine maximale Höhe des EG Rohfußbodens, auf die die oben genannte Wandhöhe bezug nimmt, festgesetzt werden. Zusätzlich liegt in der Gemeinde ein Lageplan mit Höhenangaben – auch der Planstraßen – und entsprechende Querschnitte aus. Maßgeblich ist die Liste Anlage 1 der Satzung. Im Bebauungsplan wurden die Höhenlinien aufgenommen. Um den Geländeverlauf bei der Gebäudeplanung besser einschätzen zu können wurden die Höhen mit 0,25 m Linien eingetragen.

Zusätzlich hat die Gemeinde ein Modell des geplanten Baugebietes in Auftrag gegeben, das bis zum Satzungsbeschluss vorliegt und insbesondere den Bauwerbern zum besseren Erkennen der Situation dienen soll.

5.5 Garagen und Nebengebäude

Die Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden zielen darauf ab:

- ein Mindestmaß an ortsbildverträglicher Gestaltung der Garagen festzuschreiben,
- je einen Stellplatz vor den Garagen sicherzustellen,
- die Versiegelung zu begrenzen.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe auch Ausführungen der aktuellen BayBO.

Ist die Grenzgarage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich zu errichten und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so wird diese grenznahe Garage wie eine Grenzgarage aber mit 1,50 m festgesetzt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zu behandeln. Diese Regelung hat den Vorteil, dass die späteren Reparaturen und Pflegemaßnahmen von dem eigenen Grundstück aus unternommen werden können, der Dachüberstand gesichert ist, die Grenzgarage mit den in der BayBO hierzu erlassenen Begrenzungen eingehalten und schließlich damit Platz gespart wird.

5.6 Gestaltung der Gebäude

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Dachgauben / Quergiebel sind nur ab 35° Dachneigung zulässig. Es ist pro Dachfläche nur jeweils ein Quergiebel oder alternativ 2 Dachgauben zulässig. Negative Dacheinschnitte und Schleppgauben sind unzulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptfirstrichtung im Einzelfall zugelassen werden.

5.7 Erschließung

Das Plangebiet wird über die „Birkenstrasse“ und das südlich angrenzende Baugebiet „Ingenried Ost III“ erschlossen. Eine weitere Anbindung wird im Norden an den Gemeindeverbindungsweg Flur Nr. 677 („Lindenstraße“) hergestellt.

Die Verkehrsfläche ist generell 6,00 m breit. Für die Birkenstraße wird der Straßenraum auf 7,50 m Breite ausgelegt (insbesondere auch unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs). Die Randflächen werden als Schotterrasen ausgebildet in denen das Oberflächenwasser der Straße zur Versickerung gebracht wird. Mit dieser Straßenraumverbreiterung soll auch auf die bestehende Birkenallee entlang der westlichen Seite der Birkenstraße Rücksicht genommen werden.

Die Engstelle östlich der Hofeinfahrt bei Haus Birkenstraße 2, Flur Nr. 191, soll folgendermaßen gelöst werden:

Wie in der Bestandsaufnahme bereits dargelegt wurde, ist die Situation geprägt von einem Feldkreuz mit zwei begleitenden Birken sowie in der nördlichen Abzweigung nach Osten mit einer weiteren einzeln stehenden Birke. In Höhe des Feldkreuzes liegt die Birkenstraße ca. 1 m unterhalb des Geländes, siehe Foto Abbildung 4. Bei den in der Vergangenheit erforderlichen Straßenausbauarbeiten wurden die Wurzeln teilweise frei gelegt. Das Feldkreuz steht unmittelbar oberhalb der Böschung und hat keinen festen Stand mehr. Hier ist dringend eine Sanierung erforderlich.

Bei der Konzeptentwicklung wurden im Gemeinderat für die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie im engeren Bereich des Feldkreuzes mehrere Varianten untersucht. Der Gemeinderat hat sich für die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Variante entschieden. Dabei wird das Feldkreuz mit den beiden Birken nach Osten versetzt. Die Birkenstrasse kann somit durchgehend in einer Breite von 7,50 m ohne Engstelle ausgebaut werden. Die Baumgruppe wie auch die einzeln stehende Birke in der nördlichen Kurve werden ersetzt durch kräftige Jungbäume. Das Umfeld wird mit einer öffentlichen Grünfläche ergänzt. Auf dieser Grünfläche sollen Ruhebänke aufgestellt werden. Hier befindet sich der höchste Punkt im Gelände, der sich nach Osten innerhalb der privaten Gärten fortsetzt und von Bebauung freigehalten werden soll. Zur Markierung dieses Hochpunktes sollen drei weitere Bäume gepflanzt werden.

Zwischen den Bauplätzen 5 und 6 wird eine öffentliche Fläche mit einer Breite von 6,00 m gesichert. Hier kann bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung der Erschießungsstraße nach Osten eingerichtet werden.

Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen dezentral zu entsorgen durch Versickerung bzw. Regenrückhalteschacht und Überlauf in den Regenwasserkanal. Es besteht Trennsystem.

Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke versickerungsfähig auszubilden. Das durch das Baugebiet selbst verursachte Oberflächenwasser darf nicht zu einer Verschärfung der Abflussmenge zur Einleitung in den Regenwasserkanal führen.

Bei größeren Regenereignissen kann es ab der Höhenlinie 802,50 m üNN von den östlich angrenzenden Grünlandfläche zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Als Gegenmaßnahme wird hier entlang der östlichen Grenze eine Rigole mit Drainage angeordnet, die bereits im Baugebiet „Ingenried Ost III" besteht und dort über einen Einlaufschacht an den Regenwasserkanal angeschlossen ist. Dies wird im Zuge der Erschließungsplanung noch im Detail festgelegt.

5.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Einzelgröße	Gesamtgröße	Prozentanteil
Bauplatz Nr. 1 bis 18		13.504 m²	76,3 %
Darin enthalten sind Flächen für Minimierungsmaßnahmen, private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (OREG) am westlichen Rand =	1.094 m²		
Verkehrsflächen:			
Planstraße Schotterrasenstreifen	1.416 m²		
Vorhandene Verkehrsflächen Birkenstraße und Flur Nr. 677	1.549 m²		
Schotterrasen und Erweiterung	501 m²	3.466 m²	19,2 %
Öffentliche Grünfläche im Bereich der Birken	234 m²		
Grünfläche im Nordosten	485 m²	719 m²	4,5 %
Gesamtfläche		17.689 m²	100 %

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatte.
Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt.
Die leicht geneigten Flächen im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Pro 250 m² ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes soll eine gute Ortsrandeingrünung (OREG) sichergestellt werden. Dies kann die Gemeinde nur auf den privaten Grundstücken realisieren. Die Gemeinde wird genaue Festsetzungen treffen, wie diese Bepflanzung auszusehen hat.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden. Für die Begrünung des Ortsrandes sollen gegenüber der Landwirtschaftsfläche bevorzugt Obstbäume verwendet werden.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wurde das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Der Eingriff wird im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 bearbeitet. Aufgrund der Bestandsermittlung und der Lage innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche wurde erkannt, dass bei dem vorliegenden integrierten Grünordnungsplan und der festgesetzten Bebauungsdichte, die unter 0,3 liegt, das vereinfachte Verfahren angewendet werden könnte. Da die Gemeinde aber noch ein ausreichend groß dimensioniertes Ökokonto hält, wird für diesen Bebauungsplan und das weitere Plangebiet „Ingenried Ost II", das zeitgleich aufgestellt, der besondere Ausgleich nachfolgend im Regelverfahren bearbeitet.

Für die Bewertung des Ausgangszustandes wurden zu den einzelnen Schutzgütern in Anlehnung an die Listen 1a–b des Anhangs zum Leitfaden folgende Aussagen getroffen:

<u>Schutzgut Arten und Lebensräume:</u>

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird.
Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.
Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge.

Schutzgut Boden:
Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen.
Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt. Das Gelände ist nach Südosten leicht abfallend.

Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die maximal zulässige Grundfläche liegt in einem Bereich, die eine Einfamilienhausstruktur ermöglicht mit guter Durchgrünung, die aber auch eine passable Verdichtung mit ca. 15 bis 20 WE / ha erwarten lässt. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- versickerungsfähige Flächen im Bereich der privaten Garageneinfahrten und Wege,
- Schotterrasen-Streifen entlang der Planstraße,
- Regenrückhaltung durch Versickerung vor Ort.

Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete, Quellen und Quellfluren, Schichtwasser und dgl. sind nicht betroffen. Es liegt ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Es werden bei den Zu- und Einfahrten, Stellplätzen, Randstreifen der Straße und Wegen wassergebundene Beläge festgesetzt.

Schutzgut Luft / Klima:

Das geplante Wohngebiet schließt östlich an bestehende Bebauung an. Aufgrund der überwiegend vorherrschenden Westwinde und des insgesamt dörflich geprägten Charakters der umliegenden Bebauung ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet grenzt an den östlichen Ortsrand von Ingenried. Zur Einbindung in die Landschaft werden bei der Bebauung Höhenbeschränkungen festgesetzt und der östliche Ortsrand gut eingegrünt.
Unter Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Schutzgüter wurden die Flächen im Geltungsbereich der Wertkategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zugeordnet, siehe nachfolgende Skizze.

Entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung wurden alle bebaubaren Grundstücke unter dem Eingriffstyp B „niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad“ zusammen gefasst (vgl. Abbildung 5).

Dies ergibt unter Verwendung des Faktors 0,2 und einer Eingriffsfläche von 14.534 m² ein Ausgleichsbedarf von 14.534 m² x 0,2 = 2.907 m². Diese Ausgleichsfläche wird von dem eingerichteten Ökokonto, Fl. Nr. 1705, Gemarkung Ingenried, abgebucht. Die vorgenannte Ausgleichsfläche wurde in der Satzung unter § 7 Ziffer 4 festgesetzt.

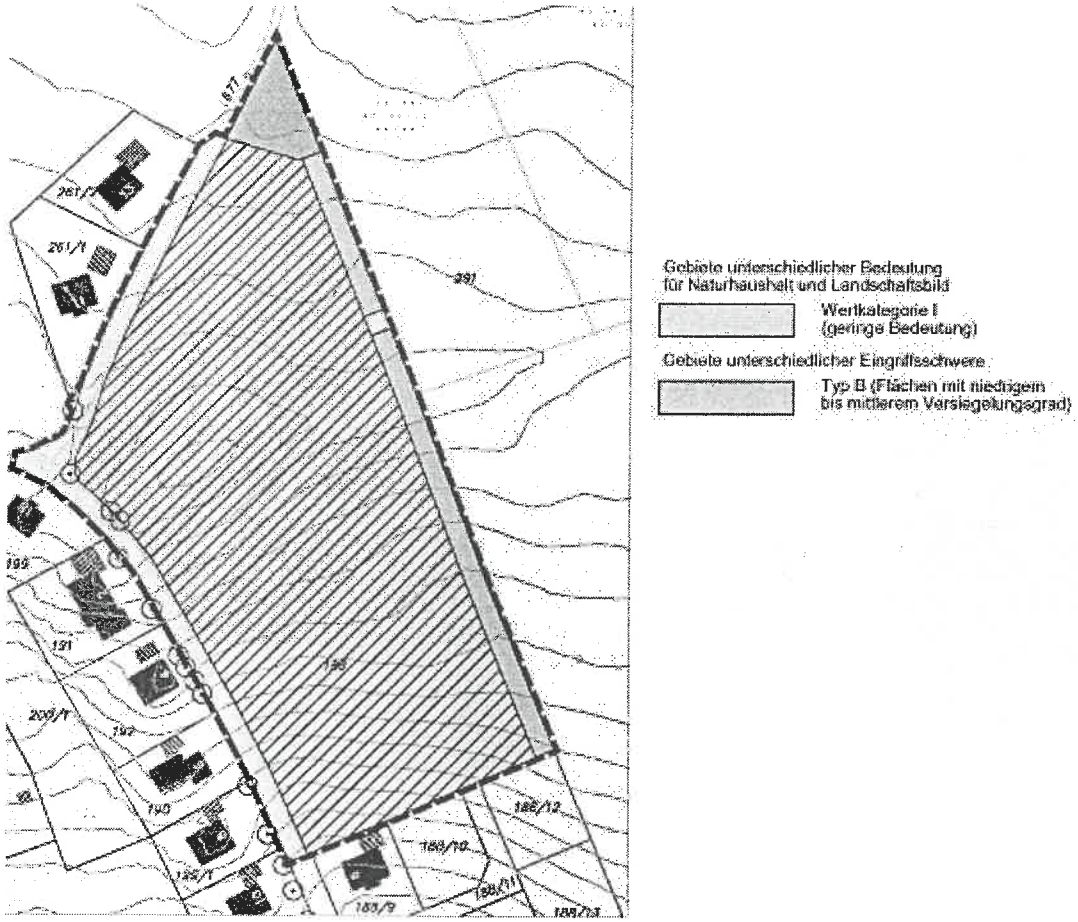

Abb. 5 Bewertung der Flächen gemäß Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und Auswirkungen des Eingriffs (Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere)

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die den Ausgleichsbedarf reduzieren. Im Einzelnen sind dies folgende **Minimierungsmaßnahmen:**

1. Das Plangebiet wird nach Osten mit einer mindestens 6 m breiten privaten Grünfläche eingerahmt, die gemäß den Festsetzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Es wird gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche mit der Baumpflanzung ein Abstand von 4,00 m eingehalten. Diese OREG-Fläche ist 1.094 m² groß.

2. Entlang der Birkenstraße und dem Gemeindeverbindungsweg Flur Nr. 677 wird eine Straßenbegleitgrünfläche als Schotterrasen mit Rigolenfunktion hergestellt.

3. In der Nordwestecke im Bereich der Birkengruppe wird eine öffentliche Grünfläche eingerichtet mit einem kleinen Spielbereich. Die Nordostecke kann mit Bäumen dicht bepflanzt werden. Größe dieser beiden Flächen = 719 m².

4. Die 6,00 m breite Erschließungsstraße erhält nur eine Asphaltfläche von ca. 4,50 m Breite. Die restlichen Seitenstreifen werden als Schotterrasen, überfahrbar, ausgeführt.

5. Die textlichen Festsetzungen zur Grundfläche, zur Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofräume sowie zur Freiflächengestaltung zielen darauf hin, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

6. Bei Geländeveränderungen sollen keine Mauern verwendet werden. Die Übergänge sollen mit flachen Böschungen, dem natürlichen Gelände angepasst, hergestellt werden.

7. Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundfläche von 250 m² bei Einzelhäusern und von 150 m² für eine Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO findet hier keine Anwendung.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall können folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Anwendung kommen:

Für allgemeine Wohngebiete	tagsüber 55,	nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A).

Hinweis:
Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Der niedrigere Nachtwert in der vorgenannten Tabelle ist im gegenständlichen Plangebiet ohne Relevanz. Es sind keine besonderen Vorkehrungen des Immissionsschutzes im Plangebiet vorzusehen.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

7.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie.
Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Soweit Bauherrn für ein oder mehrere Häuser ein Blockheizkraftwerk errichten möchten, ist dies rechtzeitig mit der Straßenplanung abzustimmen. Die Größenordnung einer solchen Anlage ist mit den Bestimmungen des allgemeinen Wohngebietes abzuklären.

Bei der flächigen Verlegung von Rohren auf dem Grundstück für die Nutzung von Erdwärme kann der Oberboden hierfür abgetragen werden. Nach dem Verlegen ist der ursprüngliche Geländeverlauf wieder herzustellen.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen

Das Baugebiet wird von Westen über die „Birkenstraße“, im Süden über die bereits erstellte Erschließungsstraße des Baugebietes „Ingenried Ost III“ Flur Nr. 188/11 und von Norden über den Gemeindeverbindungsweg Flur Nr. 677 erschlossen. Zwischen Bauplatz Nr. 5 und 6 wird eine Verkehrsanbindung vorgehalten, falls in späteren Zeiten das Gebiet nach Osten erweitert werden sollte. Bis dahin wird die Fläche als öffentliche Grünfläche u. a. für die Schneeablage im Winter genutzt.
Die Gemeinde wird die Verkehrsflächen in Verbindung mit den sonstigen Erschließungsanlagen rechtzeitig zum Baubeginn veranlassen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage der Gemeinde anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Ingenried. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt. Die Kapazität der Wasserversorgungsanlage ist ausreichend. Hygienische Mängel sind nicht bekannt. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht betroffen. Einzelwasserversorgungsanlagen sind nicht zulässig und nicht vorhanden.

Die Gemeinde verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer ist durch einen Anschluss an die Kanalisation mit Ableitung an die zentrale Abwasserbeseitigung im Trennsystem gesichert.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über die LEW mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen im 1-KV-Kkabelnetz werden aus den umliegenden Transformatorenstationen gesichert und entsprechend erweitert. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:
Im Bereich der Birkenstraße verläuft eine 1-kV-Stromkreiskabelleitung. Vor Aufnahme von Grabarbeiten sind die aktuellen Kabellagepläne in der LEW Betriebsstelle Schongau, Burggener Straße 15, 86956 Schongau, Tel. 08861/2342-22 von der ausführenden Baufirma zu beschaffen.
Vor Beginn der Tiefbauarbeiten empfiehlt die LEW dringend ein Spartengespräch vor Ort durchzuführen, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen.

Mit den Kabelverlegearbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann nach Auffassung der LEW erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- die Straßenrohplanie ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Es wird mitgeteilt, dass Telekommunikationsanlagen nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG; BGBL vom 31.07.1996, S. 1120) verlegt werden. Darüber hinaus bedarf es keiner Vorgaben in kommunalen Bauleitplanungen. Die Gemeinde hat jedoch in ihrer Abwägung bestimmt, dass die Leitungen als Erdkabel zu verlegen sind. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandinspektion des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes über das Büro RIWA zur Verfügung.

II. Umweltbericht

Vorbemerkungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes ist auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kalkofen". Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art der Bebauung (Inhalt, Art und Umfang)	Allgemeines Wohngebiet (WA) Das Plangebiet liegt am östlichen Rande der Ortslage Ingenried, unmittelbar im Anschluss an die bestehende Ortslage und zwischen dem Baugebiet „Ingenried Ost III" im Süden und dem Baugebiet „Lindenstraße" im Norden.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die zulässige Nutzung liegt bei einer maximalen Grundfläche (GR) von 250 m² für Einzelhausbebauung und bei 150 m² bei Doppelhausbebauung pro Haushälfte. Es ist eine max. zweigeschossige Bebauung zugelassen, mit der Maßgabe, dass teilweise das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene „Birkenstraße" im Westen und über die „Lindenstraße" im Norden sowie einem Anschluss über das Baugebiet „Ingenried Ost III".
Flächenbedarf	Der Umfang des Plangebietes beträgt 1,8 ha. Für das Baugebiet werden Bauplätze entstehen für Einfamilienhäuser und einige für Doppelhäuser. Die Bauplätze für Einzelhäuser sollten mindestens 600 m², für Doppelhaushälften mindestens 300 m² groß sein. Damit wird auch ein Betrag zu einem flächensparenden Bauen erreicht.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz	**Funktion des Bodens** sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes sollen Wohnhäuser errichtet werden. Durch die niedrig gehaltene maximale Grundfläche (GR), die Einzel- und Doppelhausbebauung und den geringen Verkehrsflächenanteil wird die Bodenversiegelung gering gehalten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.*

Immissionsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe). *Es sind keine besondere Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich.*
Wasserschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge. *Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Gewässer, Quellen oder sonstige beachtenswerte wasserwirtschaftliche Erscheinungen. Es werden alle möglichen Maßnahmen ergriffen, das Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen.*
Natur- und Landschaftsschutz *Berücksichtigung im Bebauungsplan*	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen. *Im Plangebiet wurde ausschließlich intensives Grünland vorgefunden. Sonstige schützenswerte Merkmale sind nicht festzustellen, auch nicht solche nach dem ABSP. Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt nach dem Leitfaden im sog. vereinfachten Verfahren mit der Checkliste. Der vorhandene Einzelbaum im Südwesten wird in eine Grünfläche eingebunden und geschützt.*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Intensiv genutztes Grünland, bzw. Bestandsbereich mit dörflicher Prägung. Entwicklung aus dem FNP.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine besonderen Arten vorhanden.	Geringe Bedeutung für den Artenschutz
Boden	Laut Altlastenkataster befinden sich keine Altlasten im Plangebiet.	Geringe Bedeutung
Wasser	Kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet,	Aufgrund des hohen Anteils nicht versiegelter Fläche geringe Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung.
Luft und Klima	Keine wesentliche Kaltluftentstehungsfläche – Grünland	Geringe Bedeutung für das örtliche Kleinklima.
Landschaft	Ortsrandlage, gute Einsicht auf die Südostflanke. Es sind wirkungsvolle Eingrünungsmaßnahmen mit Höhenbeschränkung der Bebauung vorgesehen.	Geringe Bedeutung. Es werden entsprechende Maßnahmen ergriffen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen. Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden.	Geringe Bedeutung

Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter betroffen	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen	Intensivgrünland	Geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Zunächst kann nur eine grobe Abschätzung der voraussichtlichen Einflüsse erfolgen; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes.

Schutzgut	Erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die bisher intensive Grünlandnutzung kann dies mit geringer Bedeutung eingeschätzt werden.
Boden		x	Versiegelung bisher unbebauter Flächen, aber bei geringer Dichte und aufgelockerter Bebauung geringer Einfluss.
Wasser		x	Durch Bebauung / Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. Durch besondere Maßnahmen wird dies allerdings weitgehend ausgeglichen.
Luft		x	Emissionen der Heizanlagen der geplanten Bebauung von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung. Dies gilt auch für den Ziel- und Quellverkehr.
Klima		x	Keinen nennenswerten Einfluss durch die geplante Bebauung.
Landschaftsbild und Erholung		x	Geringe Bedeutung. Wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen und Höhenbegrenzung der Bebauung ausgeglichen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		x	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter		x	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen		x	Geringe Bedeutung

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:
Das Plangebiet ist im bestehenden gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde benötigt dringen weiteres Bauland um den Bedarf decken zu können.

5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:
Es handelt sich um intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche – Grünlandnutzung, siehe 4 „Lage und Bestand" mit Luftbild und Ziffer 6 „Grünordnung" der Begründung.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
Innerhalb des Plangebietes werden eine Reihe von Minimierungsmaßnahmen ergriffen, siehe Ziffer 6 der Begründung und eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Es wurde in Abwägung aller Belange von der Gemeinde das Regelverfahren nach dem Bayerischen Leitfaden in Verbindung mit dem integrierten Grünordnungsplan angewendet.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes – weiterhin Nutzung als Intensiv-Grünland.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gesehen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es ist ein besonderes Anliegen, leerstehende Bausubstanz und innerörtliche Freiflächen zu aktivieren. Diese ist jedoch in einer nennenswerten Größenordnung kurzfristig nicht verfügbar. Außerdem kann die Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse so gut wie nicht über solche Flächen verfügen.
Eine andere Alternative hat sich nicht ergeben, da die alternativen Lösungsmöglichkeiten bereits bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes behandelt wurden. Der gegenständliche Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	– Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 – Regionalplan Oberland (17) – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ingenried. – Altlastenverdachtskataster des Landkreises Weilheim-Schongau – Biotopkartierung – Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft" ergänzte Fassung 2003 – Leitfaden für die Erstellung des Umweltberichtes
Gebietsbezogene Grundlagen	– Integrierter Grünordnungsplan
Verwendete Verfahren	– Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden....)

Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden. Die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragenen Argumente und Hinweise werden in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieses Bebauungsplanes zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen.

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes und bei seiner Durchführung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sein. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, wobei jene nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die in der Regel mit großem Flächenverbrauch und erhöhtem Verkehr verbunden sind, wie die Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen wurden. Die Verkehrsanbindung erfolgt an zwei Stellen über die bestehende „Birkenstraße“ und über das bestehende Plangebiet. Insofern verteilt sich der Ziel- und Quellverkehr und wird voraussichtlich zu keiner erheblichen Belastung innerhalb des Bestandes führen.

Die Landwirtschaft wird die umliegenden Flächen weiterhin bewirtschaften. Hierbei können gelegentlich beim Viehtrieb, dem landwirtschaftlichen Verkehr oder auch bei der Bewirtschaftung der Flächen Belästigungen (Gülleausbringung) auftreten. Dies ist hinzunehmen. Es wird auf den entsprechenden Hinweis nach dem Satzungstext verwiesen.

Soweit es zu besonderen und erheblichen Umweltbelastungen kommen sollte, behält sich die Gemeinde eine Überprüfung vor. Dies soll ca. fünf Jahre nach Fertigstellung der Wohnhäuser erfolgen.

10. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde Ingenried hat am 17.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kalkofen“ beschlossen und mit der Ausarbeitung das Büro für kommunale Entwicklung, Marktoberdorf, beauftragt. Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Es soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Die Gemeinde kann über die Flächen verfügen und damit nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und durchgeführter Erschließung baureife Parzellen vergeben.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im östlichen Anschluss an die Ortslage Ingenried zwischen dem Baugebiet „Ingenried Ost III“ im Süden und „Lindenstraße“ im Norden.
Das frühzeitige Verfahren wurde in der Zeit vom 05.06.2007 bis zum 06.07.2007 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgetragen worden. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 18.07.2007 behandelt. Die jeweiligen Anregungen sind in die Planung eingestellt worden, wobei keine wesentlichen oder erheblichen Umweltbelange vorgetragen wurden.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.03.2008 bis zum 28.04.2008. Wesentliche Umweltbelange sind auch hierbei nicht vorgetragen worden. Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau bezüglich der Form der Darstellung und der Zuordnung der ermittelten Ausgleiche im Ökokonto wurde beachtet und redaktionell in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.05.2008 entsprechend beschlossen. Die Gemeinde wird darüber hinaus die in § 7 der Satzung festgesetzte Maßnahme der Ortsrandeingrünung entlang der Ostseite bei den Bauplätzen Nr. 1 bis Nr. 7 in den Kaufverträgen verbindlich festlegen.

Aufgestellt: 29.05.
Marktoberdorf, ~~25.09.~~2008

Gemeinde Ingenried, 29.05.2008

Gerhard Abt,
Architekt .

Fichtl,
Bürgermeister

Bayern · Gemeinde Ingenried