BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "INGENRIED-OST II" - GEMEINDE INGENRIED -GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

1. Anlaß, Bedarf

Planungsanlaß sind die konkreten Bauabsichten Ingenrieder Bürger, für die an anderer Stelle kein Bauland zur Verfügung steht. Im geplanten Wohngebiet sind mind. zwei Bauplätze bereits vergeben; im Mischgebiet sind auf dem Grundstück Fl.-Nr. 417/30 und in der Nordecke vom Grundstück Fl.-Nr. 417/11 Gewerbebetriebe geplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher zum Abbau bestehender Engpässe auf dem Wohnungsmarkt in Ingenried dringend erforderlich. Des weiteren werden Grundstücke im Wesentlichen für ortsansässige Gewerbetreibende benötigt, die am derzeitigen Standort keine weitere Entwicklungsmöglichkeit haben und auf geeignete Neubaugrundstücke dringend angewiesen sind. Der Bebauungsplan stellt somit sowohl für die Wohnbedarfsdeckung als auch für die von der Gemeinde gewollte Gewerbeansiedlung ein wesentliches Element der gemeindlichen Entwicklung dar.

2. Lage, Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am Ostrand von Ingenried und grenzt im Norden an das Baugebiet Ingenried-Ost I. Im Westen verläuft die Birkenstraße, im Süden und Osten schließen dich landwirtschaftliche Flächen mit Grünlandnutzung an.

Der Geltungsbereich des Planteils A umfaßt die Grundstücke mit den Flur-Nummern 106/1, 417/30 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 410/4, 416 und 417/11 der Gemarkung Ingenried.

Die Fläche des Planteils A beträgt 1,17 ha.

Der Planteil B (Ausgleichsfläche) umfaßt Teilflächen des Grundstückes Flur-Nummer 727/2 der Gemarkung Ingenried. Die Fläche beträgt 0,45 ha.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 <u>Landesentwicklungsprogramm</u>

Die Gemeinde Ingenried liegt in der Region Oberland (17). Als nächstge-

legenes Mittelzentrum wurden in der Neufassung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern vom 01.03.1994 Schongau / Peiting bestimmt. Die Gemeinde liegt gemäß Ziel A II 3.2. im "ländlichen Raum". U.a. gilt für diesen Raum, daß er in seiner Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Dies bezieht sich vor allem auf die Bevölkerungsentwicklung, die Ausstattung mit Arbeitsplätzen und der Höhe der Einkommen. Ingenried hat keine zentralörtliche Funktion. Demnach soll in Ingenried eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung die Deckung des Bedarfs der Bevölkerung sowie eine nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung umfassen. Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

In diesem Zusammenhang ist auf die gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 08.08.1985 über die Beachtung der Erfordernisse der Landesplanung bei der Bauleitplanung im Alpen- und Voralpengebiet hinzuweisen, wonach bei der Beurteilung des zulässigen Umfangs einer organischen Entwicklung im Alpen- und Voralpengebiet ein strenger Maßstab anzulegen ist. Bauland soll in den betroffenen Gemeinden durch kommunale Bodenvorratspolitik oder in Anwendung kommunaler Baulandmodelle vorrangig für Einheimische bereitgestellt werden. Darüber hinaus sind besondere Anforderungen bei der strukturellen und gestalterischen Einbindung neuer Siedlungsflächen in das Orts- und Landschaftsbild zu beachten.

Ingenried liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Kempten über Markt Oberdorf, Schongau weiter nach Bad Tölz verläuft. Eine verstärkte Entwicklung im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplätze oder Infrastrukturausstattung läßt sich daraus jedoch nur bedingt ableiten, da eine weitergehende Entwicklung dieser Achse in erster Linie an Orten mit einer zentralörtlichen Funktion stattfinden soll.

3.2 Regionalplan

In Bezug auf die Ortsentwicklung und die Landschaftsplanung sind für Ingenried die im folgenden aufgeführten regionalplanerischen Ziele maßgebend.

- Die Gemeinde liegt im Voralpengebiet in einer abwechslungsreichen, attraktiven und bewegten Landschaft, die wegen ihrer Erholungseignung und Bedeutung für die Fremdenverkehrsfunktion gesichert und vor weiterer Beeinträchtigung geschont werden soll.
- Erhaltung des charakteristischen Landschaftsbildes
- Schonung freier Landschaft (RP 17 BI 1.1)

- Sicherung schutzwürdiger Biotopflächen (RP 17 BI 2.1)
- Erhaltung von Feuchtflächen
- Streuwiesen (RP 17 BI 2.3)

Aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich Beschränkungen für die Ausweisung von Bauland (s. MABI Nr. 19/1985). Dies gilt für Bereiche:

- in denen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt
- in denen die Grenze der ökologischen Belastbarkeit erreicht ist
- in denen durch weiteren Verbrauch von Landschaft die Erholungsfunktion beeinträchtigt wird
- in denen die Gefahr der Zersiedelung besonders gegeben ist.

Generell sollte für Ingenried gelten, daß insbesondere im Hinblick auf die Belastbarkeit der Landschaft und der Erholungsfunktion der Gemeinde eine flächenschonende Entwicklung anzustreben ist. Die künftige Siedlungstätigkeit soll auf den Hauptsiedlungsbereich ausgerichtet und das gewachsene Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Der Zersiedelung der Landschaft ist gerade in Ingenried wegen seiner natürlichen Eigenart der Landschaft (u.a. Topographie) sowie Fremdenverkehrs- und Erholungsfunktion entgegenzuwirken. Bei künftigen Ausweisungen sollen insbesondere ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklungen durch ausreichend Freiflächen vermieden und gliedernde, innerörtliche Grünbereiche erhalten werden (RP 17 BI 2.7). Die überkommene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und nicht durch weitere Siedlungstätigkeit verfälscht werden (>RP 17 BII 1.2). Im Bereich des gewerblichen Siedlungswesens sollen Ausweisungen möglichst in ortsverträglicher Form von Abrundung bzw. Erweiterung bestehender Gewerbegebiete vorgenommen werden. Es soll dabei beachtet werden, daß solche Flächen insbesondere die Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion nicht beeinträchtigen.

Die Gemeinde Ingenried zählt zum regionalen Fremdenverkehrsgebiet Pfaffenwinkel, in dem die Weiterentwicklung der Fremdenverkehrs qualitativ und quantitativ gesichert werden soll (RP 17 BIV 2.6.3).

3.3 <u>Flächennutzungsplan</u>

Die Gemeinde Ingenried hat einen Flächennutzungsplan, der mit dem Bescheid vom 04.12.2000 des Landratsamtes Weilheim/Schongau genehmigt wurde.

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden die Flächen um die Mehrzweckhalle als Mischgebietsflächen gemäß § 6 BauNVO und die sich östlich anschließenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Weitere Vorgaben des Flächennutzungsplans sind:

- Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Osten von Ingenried
- Ortsrandeingrünung
- Schaffung einer räumlichen Vielfalt
- Beachtung von kostensparenden und energiesparenden Bauweisen
- flächensparendes Bauen

Der Planteil B liegt innerhalb von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt sind.

Der Erläuterungsbericht trifft hierzu folgende Aussagen:

"Von sehr großer überregionaler Bedeutung ist aber auch die Vernetzungsachse für Trocken- und Magerstandorte entlang des ehemaligen Bahndamms Kaufbeuren - Schongau. Im Ingenrieder Bereich verläuft diese Bahntrasse entlang der nördlichen Gemeindegrenze und wechselt in kurzen Abschnitten alternierend von einem Gemeindegebiet in die Nachbargemeinde (Schwabsoien bzw. Schwabbruck)."

Als Maßnahmen werden empfohlen:

- "Erhalt und Optimierung der durchgehenden Vernetzungsachse mit regionaler und lokaler Bedeutung entlang der südexponierten Böschungen und auf den mageren Standorten der ehemaligen Bahntrasse.
- Extensivierung der Grünlandnutzung auf 20 50 m breiten Pufferstreifen beidseitig der Bahntrasse.
- Unterlassung von Neuaufforstung.
- Extensivierung des Grünlands innerhalb des Trassenbereichs." (7.1 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan)

Durch die gewählten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

4. Bestand, derzeitige Nutzung

4.1 Planungsgebiet Teil A

Das Planungsgebiet wird derzeit als Intensiv-Grünland genutzt und fällt von Norden nach Süden um ca. 1 m und nach Westen um ca. 2 m ab. Durch die Baulanderschließung werden landwirtschaftliche Flächen ihrer Nutzung entzogen. Die davon betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden in ihrer Ausübung nicht gefährdet.

Planungsrelevante Gehölze befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Von Norden stoßen auf das Planungsgebiet die Burggener und die Steingadener Straße, die entsprechend den zum Bebauungsplan

"Ingenried-Ost I" angefertigten Entwicklungskonzept weitergeführt werden sollen. Schmutz- und Regenwasserkanal und Wasserleitungen wurden für den 2. Bauabschnitt bereits bei der Erschließung zum BP "Ingenried-Ost I" verlegt.

Weitere Informationen können der Bestandskartierung entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beiliegt.

4.2 Planungsgebiet Teil B

Die Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan befinden sich am Nordrand des Gemeindegebietes, nordöstlich vom Hauptort.

Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche der stillgelegten Bahnstrecke Kaufbeuren - Schongau. Die Schienen wurden vor längerer Zeit entfernt, so daß sich der Bahndamm zu einem Trockenbiotop entwickeln konnte. Nördlich der Ausgleichsfläche befindet sich eine feuchte Streuwiesenbrache, durch die sich ein Graben schlängelt, der den Bahndamm im westl. Abschnitt des Geltungsbereiches quert und von dort aus Westen kommend am Bahndammfuß verläuft.

Bei der nördlich des Planungsgebietes in einer Mulde gelegenen und von Forsten umgebenden Feuchtfläche handelt es sich um einen wertvollen Biotopkomplex (Nr. 146/2) auf einer ehemaligen Streuwiese. Seit der Nutzungsauflassung kamen Hochstauden und Schilf auf. Insbesondere entlang des im Muldenzentrum verlaufenden Baches sind neben Schilf auch Feuchtgebüsche zu finden. Eingestreute Großseggenried-Herde werden von der Sumpfsegge beherrscht.

Nördlich dieses Biotopes schließen sich Fichtenforste an.

Im Süden der geplanten Ausgleichsfläche befinden sich im westl. Abschnitt Grünlandflächen und Viehweiden. In Richtung Osten verläuft der Bahndamm durch Fichtenforste, die dicht an den Schotterkörper herangewachsen sind.

Das Grundstück Fl.-Nr. 727/2 läßt sich wie folgt charakterisieren:

- Der Bahndammkopf (ehemaliger Gleisverlauf) ist noch weitestgehend gehölzfrei. Dort, wo die Beschattung durch Bäume gering ist, haben sich trocken- und wärmeliebende Arten angesiedelt.
- Im westlichen Bereich hat der Bahndamm eine Höhe von ca. 2 m während er in Richtung Osten im Bereich der Fichtenforste sich dem Geländeniveau annähert.
- Im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 725 ist der Südhang des Bahndammes gering beschattet. Hier hat sich ein ausgesprochenes Trockenbiotop entwickelt. Die Verbuschung verläuft hier langsamer und geht von zwei den Bereich flankierenden Weidengebüschen aus.
- Dort, wo der Graben am Bahndammfuß verläuft und die Wasser- und Nährstoffversorgung größer ist, wachsen angeflogene Weidengebüsche, Fichten, Pappeln, Bergahörner, Eschen, Birken und Schneeballgebüsche. Ausgehend vom Bahndammfuß verläuft die Ansied-

- lung in Richtung Bahndammkopf, da mit zunehmender Verschattung durch die unteren Gehölze auch die höher gelegenen, trockeneren Standorte besiedelt werden können.
- Am Nordhang des Bahndamms, der dem Feuchtbiotop 146/2 zugewandt ist, wachsen vermehrt feuchtigkeitsliebende Gehölze wie Esche, Erle und Weide.
- Im gesamten Bereich des Planungsgebietes ist ein vermehrtes Aufkommen der Fichte zu beobachten, was zu einer starken Verschattung des Trockenstandortes führt.
- Im östlichen Abschnitt des Grundstückes, dort wo der Bahndamm durch die Fichtenwälder verläuft, drängen die Fichten beidseits in Richtung Bahntrasse. Stellenweise sind nur noch 2 m gehölzfrei. Aufgrund der Verschattung verringert sich die Anzahl der trocken- und wärmeliebenden Arten zunehmend.



Südhang des Bahndamms, offener Bereich flankiert von Weidengebüschen



Schotterkörper noch weitestgehend erhalten, Fichtenanflug am oberen Bahndammrand



Bahndamm im Fichtenforst, zunehmender Bewuchs durch Fichte

Abschließend ist festzustellen, daß das wertvolle Trockenbiotop auf Grundstück Fl.-Nr. 727/2 durch Gehölzanflug und insbesondere durch die von den Fichten ausgehende starke Verschattung gefährdet ist. Dauerhafte Pflegemaßnahmen und ein Entkusseln der Fläche ist dringend notwendig.

5. Planung

5.1 Flächenbilanz, Planteil A

Planungsgebiet:	1,173 ha	100,00 %
Verkehrsflächen: davon:	0,235 ha	20,00 %
Straßen, Bestand	0,092 ha	7,83 %
Straßen, Planung	0,113 ha	9,60 %
Straßenbegleitgrün, Planung	0,030 ha	2,57 %
Baugrundstücke: davon:	0,903 ha	77,03 %
Wohnbauflächen, Planung	0,312 ha	26,60 %
Mischflächen, Bestand	0,097 ha	8,28 %
Mischflächen, Planung	0,416 ha	35,47 %
Private Grünflächen, Planung	0,078 ha	6,68 %
Öffentliche Grünflächen, Planung	0,032 ha	2,76 %
Flächen für die Landwirtschaft, (Bestand)	0,0025 ha	0,21 %

5.2 Flächenbilanz, Planteil B

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: 0,45 ha

5.3 Art der Nutzung

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Entwicklungskonzept sieht vorrangig Flächen für Familienhausgrundstücke vor. Lediglich im Umfeld der Mehrzweckhalle ist ein Mischgebiet für die Unterbringung heimischer Gewerbebetriebe planungsrechtlich abzusichern. Dementsprechend wird in dem Bereich um die Mehrzweckhalle, die schon jetzt durch den Betrieb der Halle und die Wertstoffsammelstelle für die nähere Umgebung eine gewisse Immissionsbelastung darstellt, die gewerbliche Nutzung konzentriert.

Für das Mischgebiet wurden unterschiedliche Zonierungen vorgenommen, die einerseits eine tatsächliche Mischnutzung im Gebiet

100 %

sicherstellen andererseits einen immissionsverträglichen Übergang von Gewerbe zu Wohnen gewährleisten sollen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wurden Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um die Wohnnutzung nicht zu stören und um nicht unnötigen Verkehr in das Gebiet zu ziehen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei als Höchstgrenze beschränkt. Dies soll den Bürger bei der Wahl der Anzahl der Geschosse die Freiheit ermöglichen, zwischen ein oder zwei Vollgeschossen zu wählen. Um die Gesamthöhe der Hauptgebäude zu begrenzen, wurde die maximale Wandhöhe auf 5,80 m begrenzt und die zulässige Dachneigung mit der Höhe des Kniestockes gekoppelt, d.h. bei einem hohen Kniestock sind nur geringere Dachneigungen zulässig. Der Schwellenwert von 35° wurde so gewählt, daß in beiden Fällen eine Dachgaube möglich ist (Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von 35°).

Um die Flächenversiegelung gering zu halten, wird die maximale Grundfläche im WA auf 250 m² festgesetzt. In den Mischgebieten wird hierzu die ansonsten zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % auf 25 % reduziert.

5.5 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u>

Um eine Ausnutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen oder Sonnenkollektoren zu ermöglichen, wird die Firstrichtung wahlweise in zwei Richtungen freigegeben.

5.6 <u>Garagen und Nebenanlagen</u>

Die Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab:

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

Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflaster auf Rasenfugen verlegt (Rasenfugensteine) und ähnliche versickerungsoffene Beläge sind im Bereich der Stellplätze zulässig.

5.7 Gestaltung der Gebäude

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude soll dem Gedanken des landschaftsgebundenen und ortstypischen Bauens Rechnung getragen werden und eine möglichst ruhige Dachlandschaft entstehen.

5.8 <u>Straßenraumgestaltung</u>, <u>Einfriedungen</u>

Als Einfriedungen zur Straßenseite werden ortstypische Holzlattenzäune festgesetzt, um eine einheitlichere Gestaltung des Straßenraumes zu erzielen und um die im BP "Ingenried-Ost I" angefangene Einfriedungsart im gesamten Straßenverlauf durchgehend weiterzuführen.

Festsetzungen zu den rückwärtigen Einfriedungen werden nicht getroffen, da hier der tatsächliche Vollzug der Satzung kaum zu kontrollieren und durchzusetzen ist. Es wird jedoch den Bauherren dringend empfohlen, auf Mauern, Stützmauern, Einfriedungen mit Sockel und auf blickdichte Schnitthecken (z.B. Formhecken aus Nadelgehölzen) zu verzichten.

5.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, die darauf hinzielen, das bestehende Gelände weitestgehend zu erhalten. Insbesondere in den Randbereichen darf das natürliche Gelände nicht verändert werden. Die Auswirkungen auf den Boden / Bodenhaushalt sollen so minimiert werden.

5.10 Öffentliche Grünflächen / Kinderspielplatz

Gemäß dem Entwicklungskonzept ist der Bereich Ingenried-Ost als Schwerpunktgebiet für bestehende und zukünftige Wohnnutzungen anzusehen. Es kann somit davon ausgegangen werden, daß sich überdurchschnittlich viele junge Familien mit Kindern ansiedeln. Aus diesem Grund wird ein Kleinkinderspielplatz errichtet, der jetzt noch am Rand des Baugebietes liegt, später jedoch - bei fortschreitender Bebauung in Richtung Süden - im Zentrum des Wohngebietes situiert sein wird. Die Lage wurde so gewählt, daß der Spielplatz zentral und grün eingebunden, jedoch abseits von Straßen liegt.

Zwar sind im ländlichen Raum meistens ausreichend Spielmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken und in der freien Landschaft vorhanden, ein Spielplatz fungiert aber zusätzlich als Treffpunkt und Kommunikationsort für Kinder und Mütter und wird deshalb als soziales Element für notwendig erachtet.

5.11 <u>Grünordnung, Gestaltung der Freiflächen</u>

Die festgesetzten Baumstandorte im Vorgartenbereich dienen als raumwirksame Bepflanzung und Gestaltung des Straßenraumes und sind dem dorftypischen Haus- und Hofbaum nachempfunden.

Mittels der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebietsdurchgrünung" soll die Im Bauabschnitt I begonnene Durchgrünung nach Süden fortgesetzt und eine optische Zäsur von Wohn- und Mischgebiet geschaffen werden, die weniger aus Immissionsschutzgründen sondern vielmehr aus psychologischen Gründen bei einer Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe notwendig ist.

Die Pflanzdichte wurde bewußt gering gehalten, da die tatsächliche Umsetzung dieser Satzung nur schwer zu kontrollieren ist und eine unnötige Beschränkung des Bauherren vermieden werden soll. Die Festsetzung dient daher in erster Linie als Impulsgeber und Ansatz für eine derartige Baugebietsdurchgrünung, die auf freiwilliger Basis durchaus dichter ausgeführt werden kann.

Die Ortsrandeingrünung soll einen orts- und landschaftsbildverträglichen Übergang von der Siedlung zur freien Feldflur gewährleisten und dem Baugebiet einen "grünen Rahmen" geben.

Von einer Ausweisung der Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche wurde abgesehen, da ein auf die Gemeinde zukommender, unverhältnismäßig hoher Pflegeaufwand vermieden werden soll. Gleichzeitig soll eine Nutzung dieser Flächen durch die angrenzenden Bewohner ermöglicht werden.

Die in der Planzeichnung enthaltenen Pflanzgebote sind durch Artenfestsetzungen ergänzt, um eine standort- und landschaftsbezogene Begrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

Am Ortsrand wurden bewußt nur Obstbäume und einheimische und standorttypische Sträucher gewählt, um Konflikte aufgrund zu hoher Gehölze mit der angrenzenden Landwirtschaft zu vermeiden.

Bei der Auswahl der standorttypischen und einheimischen Gehölze für die festgesetzten Anpflanzungen wird die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial empfohlen.

Um eine wandartige und ortsuntypische Baugebietseingrünung zu verhindern, sind Schnitthecken (oder sogenannte Formhecken) und Nadelgehölze auf den privaten Grünflächen unzulässig.

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

Als Minimierungsmaßnahmen für Eingriffe in das Orts- bzw. Landschaftsbild und in den Naturhaushalt sind folgende Festsetzungen getroffen:

Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot

- Baugebietsdurchgrünung mit Pflanzgebot
- Straßenraumgestaltung mittels Baumpflanzungen
- verbindliche Artenlisten und Empfehlungen zur Gartengestaltung
- Reduzierung der Versiegelung (siehe 4.2.2, 4.5.4, 4.9.2 der textl. Festsetzungen und 5.3 der Hinweise)
- möglichst flächige Versickerung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken
- Minimierung der Fahrbahnbreiten mittels 1,5 m breiter Schotterrasenstreifen
- keine Beeinträchtigung von Flächen mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft
- maßvolle Baulandausweisung

Ein vollständiger Ausgleich im Planungsgebiet gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Mischgebiet mit GRZ 0,6
- keine Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund
- Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Regenwasserkanal entsorgt, da dieser bereits vorhanden ist.

Da durch die Bebauung des Gebietes vorher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt werden, sind Kompensationsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft notwendig.

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wird die notwendige Ausgleichsfläche wie folgt berechnet:

Die Eingriffsfläche wird in das westliche Mischgebiet und in das östliche Wohngebiet untergliedert.

Mischgebiet (Neuplanung) incl. Erschließung und privater Grünflächen:

5451 qm Eingriffsfläche Typ A, hoher Versiegelungsgrad Kategorie I, geringe Bedeutung

Angesichts der im BP enthaltenen Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt.

5451 qm x 0,4 = 2180 qm Ausgleichsfläche

Wohngebiet incl. Erschließung und privater Grünflächen:

4023 qm Eingriffsfläche Typ B, niedriger Versiegelungsgrad Kategorie I, geringe Bedeutung

Angesichts der im BP enthaltenen Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt.

4023 qm x 0,2 = 805 qm Ausgleichsfläche

Für den BP "Ingenried-Ost II" ergibt sich rechnerisch eine Ausgleichsfläche von 2985 qm.

Da die gewählte Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.-Nr. 727/2 bereits jetzt einen hohen ökologischen Wert besitzt, kann sie nicht als "vollwertige" Ausgleichsfläche angesehen werden. Es muß deshalb ein weiterer Flächenfaktor von 1,5 angesetzt werden. Nur dann kann von einer adäquaten Aufwertung ausgegangen werden, wie sie ansonsten auf einer intensiv genutzten, landwirtschaftlichen Fläche stattfindet.

Unter Berücksichtigung dieses "Korrekturfaktors" ergibt sich somit eine notwendige Ausgleichsfläche von 4477,5 m².

Die Ausgleichsflächen und die Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Planteil B des Bebauungsplans auf einer Fläche von 4480 m² festgesetzt .

Beschreibung der Maßnahmen:

Bei der gewählten Ausgleichsfläche handelt es sich um eine wertvolle Trocken-Biotopfläche, die Teil einer Biotopvernetzungsachse / eines Biotopverbundsystems ist. Die Fläche ist jedoch durch zunehmenden Gehölzbewuchs bzw. durch aufkommende Verbuschung als Standort für wärme- und trockenliebende Arten gefährdet. Insbesondere der Anflug von Fichten aus den umliegenden Forsten führt zu einer Verschattung des Bahndamms und zu einer Verdrängung der vorhandenen Arten. Es werden deshalb dauerhafte Pflegemaßnahmen auf der Fläche notwendig.

Die Pflegemaßnahmen sollten in ihrer Art und in ihrem Durchführungszeitpunkt nicht auf der ganzen Flächen gleich sein sondern örtliche Standortfaktoren berücksichtigen und zeitlich versetzt sein, um ein Mosaik unterschiedlicher Lebensräume und Entwicklungsstadien zu erhalten und um eine Störung auf der gesamten Fläche auszuschließen. Aus diesem Grund wird die Ausgleichsfläche in drei Teilräume untergliedert, wobei die Fläche A 2 in eine östliche und eine westliche Fläche unterteilt wird.

Die Fläche A 1, wo die Verbuschung noch am geringsten Fortgeschritten und kaum Verschattung vorhanden ist, soll als "Kernfläche" dauerhaft offen gehalten werden. Hierzu sind alle vier Jahre evtl. angewachsene Bäume und Sträucher zu entfernen; das Schnittgut ist abzutransportieren. Die Fläche umfaßt die Bahndammkrone, den nördlichen, oberen Bahndammrand und des gesamten Südhang bis zum Fuß.

Die Fläche A 2 dient als Übergangsbereich zur Fläche A 1. Die Flächen liegen aufgrund der angrenzenden Bewaldung bereits in verschatteten Bereichen, so daß ein "klassischer Trockenstandort" nur durch Rodung der Waldflächen möglich wäre. Eine langfristig zu befürchtende Verbuschung sollte jedoch verhindert werden. Insbesondere in den Randbereichen müssen die Fichten zurückgedrängt werden, um die Fläche ausreichend breit zu halten.

Deshalb wird im Bereich A 2 eine Entfernung aller Gehölze im Zyklus von 8 Jahren für notwendig erachtet. Hierbei sollten die Teilflächen 1 und 2 nicht gleichzeitig bearbeitet sondern im Abstand von vier Jahren gepflegt werden.

Die Flächen A 3 sind feuchtere Standorte aufgrund ihrer Nordlage bzw. aufgrund des angrenzenden Baches. Eine völlige Freilegung und Entfernung der Gehölze wird für falsch erachtet. Deshalb sollen nur die stark verschattenden Koniferen durch einmalige Auslichtung entfernt werden. Danach kann die Fläche der Sukzession überlassen werden. Ein weiterer Eingriff ist langfristig nur bei zu stark aufkommender Dominanz der angeflogenen Koniferen notwendig.

5.13 Immissionsschutz

Im Westen des Bebauungsplanes liegt an der Birkenstraße auf dem Grundstück Flur Nr. 106 die Mehrzweckhalle der Gemeinde Ingenried mit dem dazugehörigen Parkplatz und der Wertstoffsammelstelle. Westlich und östlich der Mehrzweckhalle befinden sich ein Mischgebiete. Entsprechend den Untersuchungen eines von der Gemeinde Ingenried in Auftrag gegebenen Schallgutachtens zum BP "Ingenried-Ost I" kann es durch den Betrieb der Mehrzweckhalle und den seltenen Festveranstaltungen in der Halle (maximal 10 Großveranstaltungen im Jahr mit einer über 22.00 Uhr hinausreichenden Belegung) insbesondere durch die Parkplatznutzung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes von 45 dB(A) in den Nachtstunden kommen. Bei den seltenen Festveranstaltungen werden jedoch die für die seltenen Ereignisse zulässigen Beurteilungspegel von 55 dB(A) in der lautesten Nachstunde unterschritten.

Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, wird eine Abstufung der gewerblichen Nutzung festgesetzt, die von einer reinen gewerblichen Nutzung im Umfeld der Mehrzweckhalle (MI₁) über eine gewerbliche Nutzung mit Wohnnutzung (MI₂) bis zu einer wahlweisen Wohnnutzung/Gewerbenutzung (MI₂) reicht (siehe Punkt 4.1 Art der baulichen Nutzung). Ferner wurden in den Bebauungs-

plan Festsetzungen zur Grundrißorientierung von Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen aufgenommen.

Für das östliche Wohngebiet werden keine Immissionsprobleme gesehen, da die Mehrzweckhalle und der Parkplatz weiter entfernt sind, das Mischgebiet als Schallschutz dazwischen liegt und die Lärmquelle der Mehrzweckhalle mit Parkplatz nach Norden orientiert ist.

In Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Bebauungsplanes werden keine Immissionen veranschlagt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung das Maß der auf dem Lande herkömmlichen Geräusche und Gerüche übersteigen würden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zeitweilig Geruchs- und Lärmeinwirkungen auftreten können, die als belästigend empfunden werden können. Da jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nur solche Geräusche und Gerüche absehbar sind, die im ländlichen Raum als üblich und verträglich eingeschätzt werden, sind diese von den Betroffenen innerhalb des Planungsgebietes zu dulden.

5.14 Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Birkenstraße und die Schwabbrucker Straße an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden. Bei der internen Erschließung des Baugebietes wurde auf eine Trennung der Erschließung für den gewerblich genutzten und des wohngenutzten Teiles geachtet. Beide Erschließungsstraßen, die von der nach Altenstadt führenden Gemeindeverbindungsstraße abzweigen, sind als Teilstücke zweier Erschließungsschleifen anzusehen, die in südlicher Richtung in die Birkenstraße einmünden.

Bis zur Weiterführung des Wohngebietes nach Süden dient ein provisorischer Wendehammer als Umkehrplatz für Kraftfahrzeuge.

Um das Wohngebiet nicht vollständig vom Mischgebiet zu trennen, wurde eine Ost-West-Fußwegeverbindung eingeplant.

5.15 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird so an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ingenried angeschlossen, daß jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen, auch im Hinblick auf eventuelle wasserintensive Betriebe und den Feuerschutz, wird in eigener Zuständigkeit vorgenommen Die Wasserleitungen sind bereits verlegt.

Die anfallenden Abwasser werden der Abwasseranlage der Gesamtgemeinde zugeführt.

Der Kanal ist bereits vorhanden.

Die Niederschlagswasser sollen bei geeigneter Bodenbeschaffenheit versickert werden, um eine weitere Belastung der Vorflut soweit als möglich zu vermeiden. Straßenabwässer und Regenabwasser-Sickerschacht-Überläufe werden dem Regenwasserkanal zugeführt (Trennsystem).

Der Regenwasserkanal ist bereits verlegt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW mittels Erdkabel.

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

6. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden wie folgt abgeschätzt: (teilweise bereits gebaut)

Straßenbau incl. Randeinfassungen,
Beleuchtung, Schotterrasenflächen
und Straßenbäume: 185.750 DM
Trinkwasseranschluß (Rohr + Hausanschluß): 122.500 DM
Schmutzwasserkanal (Schächte + Rohr): 149.000 DM
Regenwasserkanal 147.000 DM
Öffentliche Grünfläche
incl. Bäume, Sträucher, Fußweg
und Spielplatz 65.750 DM

670.000 DM + 16 % MwSt. 777.200 DM

Soweit diese Erschließungskosten nicht durch Erschließungsbeiträge bzw. Entwässerungssatzungen gedeckt werden, sind die Kosten im Haushalt der Gemeinde Ingenried gesichert.

7. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes

Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

8. Verwirklichung

Das Bauland ist zum Teil im Besitz der Gemeinde. Die restlichen Flächen sind über ein Ankaufsrecht für die Gemeinde gesichert. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind nicht erforderlich. Der Baubeginn für die Erschließungsmaßnahmen ist im Frühjahr 2002 vorgesehen.

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Ingenried

Babenhausen, den 16.11.2001

(Peter Kern, Architekt)

Architekturbüro **Kern** Fürst-Fugger-Straße 3 87727 Babenhausen Tel.: 08333/9217-0

Fax: 08333/9217-20