



## **BEKANNTMACHUNG**

### **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)**

### **Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Ingenried**

### **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB)**

Der Gemeinderat Ingenried hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Ingenried beschlossen. Die Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung/Erweiterung soll im beschleunigten Verfahren nach §§ 13b neu i.V.m. 13a und 13 BauGB erfolgen.

Das Plangebiet (PG) befindet sich am nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand von Ingenried, direkt im Ortsausgangs- / -eingangsbereich östlich entlang der „Bahnhofstraße“ (Kreisstraße WM 23).

Nach Richtung Westen grenzt die bereits vorhandene wohngenutzte Bebauung entlang der „Bahnhofstraße“ an. Diese befindet sich mit Ausnahme eines bereits bebauten Grundstückes am Südostrand der Plangebietsflächen (Anwesen „Bahnhofstraße“ Haus-Nr. 10) durchgehend entlang der westlich gegenüberliegenden Straßenseite bzw. jenseits des vor Ort an dieser Stelle deutlich wahrnehmbaren Straßendamms der Kr WM 23. Nach Richtung Süden, Osten und Norden schließen direkt landwirtschaftliche Grünland-Flächen an, die eine vergleichsweise intensive Nutzung aufweisen.

Abgesehen von der unmittelbar angrenzenden Bebauung entlang der „Bahnhofstraße“ sind in einer Entfernung von etwa 90 / 100 bis 130 m südlich und lediglich rund 70 m weiter südöstlich der Plangebiets-Umgrenzung bzw. im Umgriff des „Moosgartenweges“ sowie der „Lindenstraße“ mit „Birkenstraße“ bereits weitere bebaute Bereiche des Siedlungsgefüges von Ingenried mit einer entsprechenden räumlichen Wirksamkeit / deutlich raumbildenden Prägung vorhanden. Des Weiteren befindet sich etwa 200 m östlich des PG ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung (Fl.-Nr. 293). Der räumliche Umgriff des Vorhabengebietes ist folglich bereits in stärkerem Maße durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, etc. geprägt.

Die ca. 1,26 ha umfassende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-Nummern 49/7 (TF = Teilfläche), 260 (TF), 260/1 (TF), 260/2 (TF), 260/4, 260/5 und 902/2 (TF), jeweils der Gemarkung Ingenried.

Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs gem. den wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belangen für die Niederschlagswasserrückhaltung erforderliche Retentionsraum (Rückhaltebecken mit Dammbauwerk) wird auf einer ca. 0,2 ha umfassenden Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 763 der Gemarkung Ingenried festgesetzt.

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt die der öffentlichen Bekanntmachung zugrunde liegende zeichnerische Festsetzung, die als beigefügter Lageplan Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

### **Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes:**

Mit der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung und -erweiterung reagiert die Gemeinde Ingenried auf den dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes und insbesondere im Bereich des Hauptortes Ingenried.

Ziel der Planung ist, vor dem Hintergrund der räumlich-situativ zu berücksichtigenden Erfordernisse bzw. Belange, die Bereitstellung gesamtplanerisch qualitätsvoller sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer bzw. verwertbarer Wohnbaugrundstücke für eine weitreichende platz- / raumsparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende, gesamtgebietsverträgliche Bebauung - vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern.

Das Planvorhaben (zur weiteren Mobilisierung von dringend benötigtem Bauland) dient damit i. E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie derzeit insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen auf Gesamtgemeinde-Ebene (u.a. zur Sicherung / Stärkung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen) möglichst auch die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Planvorhaben zur Ausweisung eines Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge im nordöstlichen Ortsrandbereich entlang der „Bahnhofstraße“ mit der vorliegenden Planung um 13 weitere, dringend benötigte Baugrundstücke für die zielgerichtete Umsetzung einer grundsätzlich möglichst aufgelockert wirkenden, aber dennoch insgesamt weitreichend flächensparend-kompakten wohngenutzten Bebauung in einem gesamtgebietsverträglichen Umfang (darunter 8 Grundstücke für Einzelhäuser und 5 für eine wahlweise Einzel- oder Doppelhausbebauung).

Die Plangebietsflächen können dabei aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Ausgangs- bzw. Bestandssituation insgesamt vergleichsweise flächen- / ressourcenschonend erschlossen werden. So erfolgt die Baugebiets-Erschließung teilweise über die bereits im Westen angrenzende „Bahnhofstraße“ / Kr WM 23 sowie weiterführend, für die rückwärtig gelegenen Grundstücke, über eine einzelne davon abzweigende, neu zu errichtende separate Stichstraße / zentrale Erschließungsachse. In deren Zentrum ist zudem eine innenliegende, räumlich-markante platzartige Aufweitung eingeplant, welche u.a. auch für die benötigte Umsetzung einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage dient. Ferner kann diese - mit Blick auf die bestehenden, übergeordnet zu berücksichtigenden gesamtplanerischen Zusammenhänge - im Fall einer künftig ggf. möglichen und erfolgenden Fortentwicklung des Baugebietes nach Richtung Süden (ggf. mit Anschluss an den „Moosgartenweg“ oder evtl. bis an die „Lindenstraße“) im Rahmen einer leistungsfähigen sowie möglichst flächensparenden / ökonomischen (künftig gemeinsamen) Gesamt-Erschließungssituation problemlos räumlich-funktional weitergeführt werden.

Im Ergebnis stellt die Planung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges im nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrandbereich von Ingenried dar.

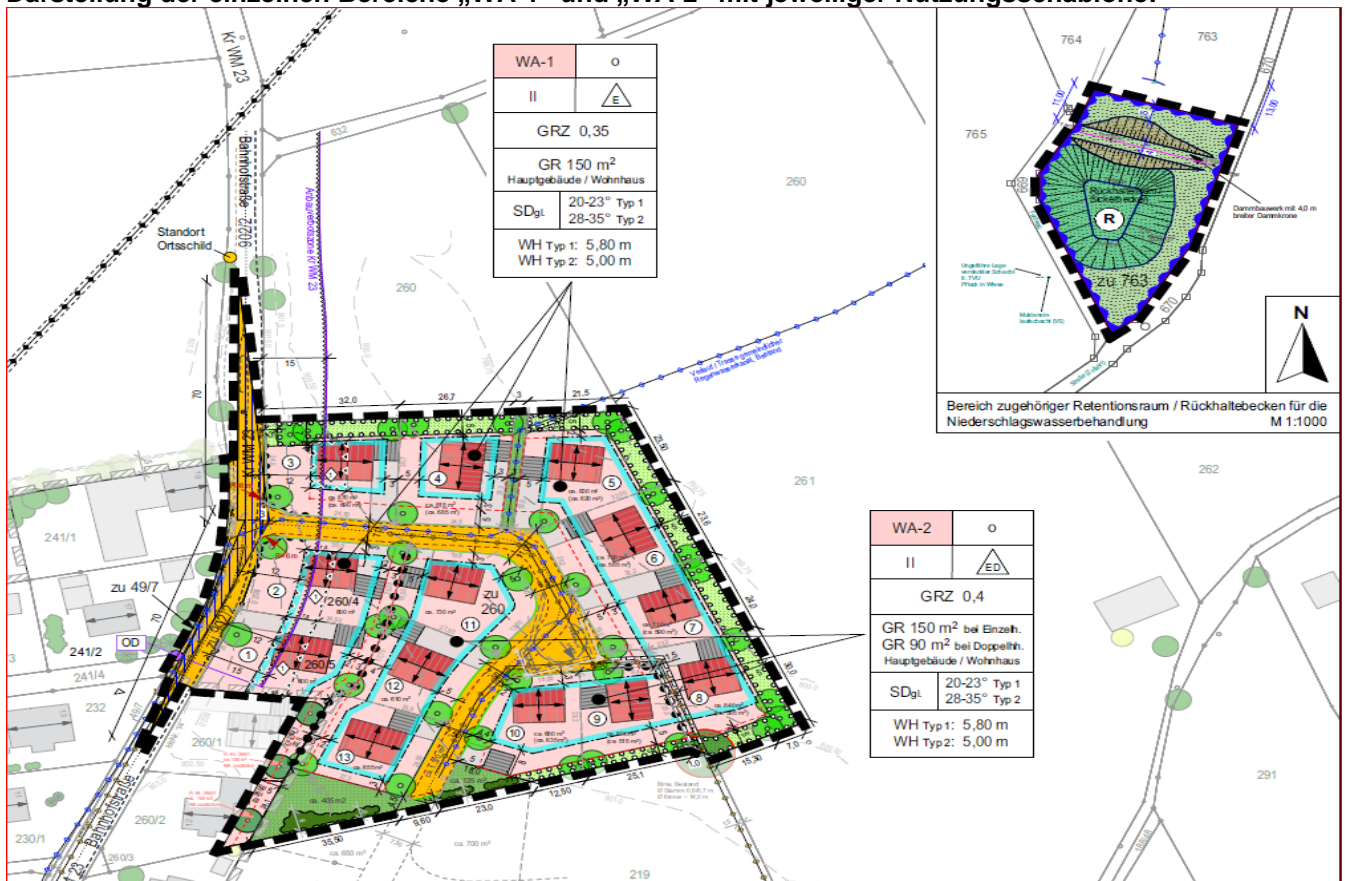
Insgesamt ist das Planvorhaben damit aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden (i. S. einer situativ-bedarfsgerechten, grundsätzlich bestmöglich ressourcenschonenden Gesamt-Planungskonzeption).

Aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, unterteilt in 2 Baugebietsteilflächen „WA-1“ und „WA-2“.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude wird auf maximal 2 WE für Einzelhäuser sowie auf max. 1 WE für Doppelhaushälften begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Abweichend von § 2.4 sind bei Doppelhaushälften ab einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> max. 2 WE allgemein zulässig.

**Darstellung der einzelnen Bereiche „WA-1“ und „WA-2“ mit jeweiliger Nutzungsschablone:**



Die westliche Teilfläche entlang der Kreisstraße WM 23 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen (6. FNP-Änderung). Bei der restlich überplanten Fläche wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes („Fläche für die Landwirtschaft“) abgewichen. Eine Planberichtigung/-anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist deshalb gegenständlich zur geplanten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

### **Bekanntmachung der Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit (Ersatzbeteiligung § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat Ingenried hat ebenfalls in seiner Sitzung am 15.12.2021 den vom Planungsbüro eberle.PLAN, 87719 Mindelheim ausgearbeiteten Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan i.d.F. vom 15.12.2021, bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung beraten und gebilligt. Ferner wurde die Durchführung der Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ mit integrierter Grünordnung, in der Fassung vom 15.12.2021 bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen unterrichten kann, steht zur Einsicht in der Zeit von

**Montag, 14.03.2022 bis einschließlich Montag, 04.04.2022**

zur Verfügung.

Gleichzeitig sind folgende, nach der Einschätzung der Gemeinde, wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen verfügbar:

- Ingenieurbüro Greiner, 82110 Germering, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Schallschutz gegen Verkehrs- und Landwirtschaftsgeräusche, Bericht Nr. 221048/2 vom 06.05.2021
- Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, 86919 Utting am Ammersee, Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, Projekt-Nr. B211159 vom 22.07.2021

Gemäß des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz-PlanSiG) i.d.F. vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353), wird bestimmt, dass die öffentliche Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt wird (§ 3 PlanSiG) und die Abgabe der Erklärung zur Niederschrift ausgeschlossen ist (§ 4 PlanSiG).

Aufgrund einer Empfehlung des Bayerischen Gemeindetages, den Publikumsverkehr in den Rathäusern wegen der COVID-19-Pandemie so weit wie möglich einzuschränken, sind das Rathaus Ingenried bzw. das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt derzeit nur mit vorheriger Terminvereinbarung erreichbar.

Der Telefon- und Email-Dienst (elektronischer Zugang) des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt steht Ihnen als formwahrende Alternative zu den allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden unter der Telefonnummer 08861/2300-0 von Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr – Email: rainer.seidl@altenstadt-wm.bayern.de zur Verfügung.

Zu diesen Zeiten können während dieser Auslegungsfrist Fragen telefonisch oder per E-Mail geklärt werden. Äußerungen (Bedenken und Anregungen) zur aktuellen ausgelegten Bauleitplanung können während der Auslegungsfrist als elektronische Erklärung (durch einfache E-Mail) an die o.g. Email-Adresse gesandt werden.

**Hinsichtlich der Corona-Einschränkungen sollte jeder persönliche Kontakt vermieden werden. Hierzu bitten wir Sie nachhaltig und vorrangig Gebrauch zu machen, den Planentwurf (sämtliche auszulegende Unterlagen), der ab dem 14.03.2022 auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter [www.vg-altenstadt.de](http://www.vg-altenstadt.de) (unter „Bekanntmachungen & Bauleitplanung – Gemeinde Ingenried“) bis zum 04.04.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten wird, online einzusehen. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Plansicherstellungsgesetzes wird ausdrücklich klargestellt, dass mit dieser Veröffentlichung im Internet die im Baugesetzbuch angeordnete Auslegung erfüllt wird.**

**In der derzeitigen außergewöhnlichen Lage ist es jedem Bürger trotzdem zumutbar, sich hierzu ausschließlich online zu informieren und sich anschließend bei der telefonischen Auskunftsstelle der Gemeinde zu erkundigen und nachzufragen.**

Sollten Bürger dennoch auf die Einsichtnahme im Rathaus Ingenried bzw. im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt bestehen, ist dies ausschließlich mit vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. Im Anschluss daran werden unter Einhaltung der Vorgaben des Infektionsschutzes und der Vorsorge der Bürger i.V.m. der eindeutigen Rechtslage die auszulegenden Unterlagen in den vorgenannten Dienststellen in einem separaten Raum bereitgestellt. Dieser Raum ist von jedem Bürger nur einzeln, unter Einhaltung des Mindestabstands und mit entsprechendem Schutz (Mund-Nasen-Schutz und Handschuhe) zu betreten.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt:

Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches im vorgenannten Auslegungszeitraum bei oben genannten Dienststellen mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz) eingestellt wurde.

Die Stellungnahmen werden im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und fließen dann in das weitere Bebauungsplanverfahren ein. Die Entscheidung darüber wird durch den Gemeinderat Ingenried im Billigungsbeschluss getroffen. In der danach stattfindenden öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) kann das Ergebnis dieser Abwägung eingesehen werden. Eine darüber hinaus gehende gesonderte Benachrichtigung über die Entscheidung ist gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches nicht vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ wird gemäß §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB im sog. "Beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 BauGB wird weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Diese Bekanntmachung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 sowie § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuches und ist auf der vorgenannten Internetseite sowie an sämtlichen Gemeindetafeln zur Einsichtnahme verfügbar.

Ingenried, den 11.03.2022

GEMEINDE INGENRIED



Saur  
1. Bürgermeister

Bekannt gemacht per Aushang am: 11.03.2022

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: 05.04.2022