III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestands- / Nutzungssituation
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
10. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

1. Liste der an den Verfahrensschritten gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB; aufgestellt am 21.12.2015, fortgeschrieben am 24.02.2016 und redaktionell angepasst am 20.04.2016.
3. Fachgutachterliche Berechnung „(...) - Niederschlagswasserbewirtschaftung Ermittlung Rückhaltevolumen – Projekt-Nr. 09-784 / 15-1064“ des Fachplanungsbüros Ammann & Bäumler GmbH & Co. KG, 87490 Börwang, mit Stand vom 11.01.2016.
4. Schalltechnische Untersuchung Pr.Nr. 1314-2016 / V01-2 des Büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, 85354 Freising, mit Stand vom Januar 2016.

1. Anlass und Planungsziel

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof II" schafft die Gemeinde Ingenried vor dem Hintergrund einer konkreten Bauwerber-Anfrage für die Neuansiedlung eines mittelständischen Unternehmens die planungsrechtlichen Voraussetzungen das bestehende Gewerbegebiet am Standort des ehemaligen Bahnhofes "Sachsenried" im Bereich westlich der Kreisstraße WM 23 nach Richtung Süden / Südwesten zu erweitern. Mit der Planung setzt die Gemeinde einen weiteren Teilbereich des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 ausgewiesenen Gesamtgewerbegebietes am ehemaligen Bahnhof um und trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Rechnung.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar westlich der Kreisstraße WM 23, die von Ingenried nach Sachsenried führt, im Anschluss an den südlichen / südwestlichen Randbereich des Siedlungsgefüges im Bereich des ehemaligen Bahnhofs "Sachsenried". Der Siedlungsbereich um den ehemaligen Bahnhof befindet sich direkt an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze von Ingenried zur Gemeinde Schwabsoien.
Der ca. 0,63 ha große Geltungsbereich umfasst inklusive der gebietsinternen bzw. der an das Gewerbegebiet unmittelbar angrenzenden „Ausgleichsfläche-A1" die Grundstücke Fl.-Nrn. 805/1, 805/2, 805/3, 905/1 und 905/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 901/4, 901/6 und 902/2, jeweils der Gemarkung Ingenried.
Im Norden / Nordosten grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an bestehende bebaute Flächen des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof", im Osten an die Kr WM 23 und im Süden sowie im Westen / Nordwesten an landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Flächen.
Zusätzlich umfasst der Bebauungsplan den rund 0,075 ha großen Geltungsbereich der gebietsextern zugeordneten / festgesetzten „Ausgleichsfläche-A2", welche sich rund 80 m weiter südöstlich im Talgrundbereich des Kaltenbach-Grabens gelegen, auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 900 und 904, jeweils der Gemarkung Ingenried, befindet.

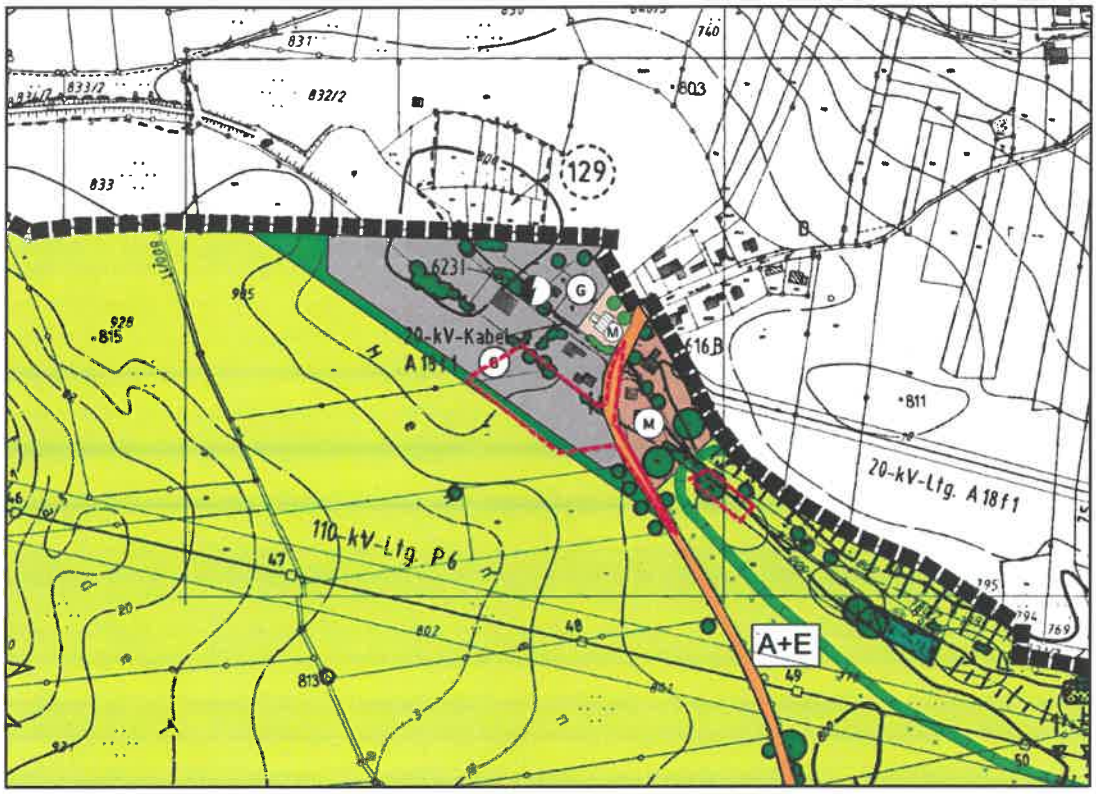
3. Planungsrechtliche Situation

Beschlusssituation

Der Gemeinderat Ingenried hat mit Sitzung vom 21.12.2015 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof II" am südlichen / südwestlichen Randbereich des Siedlungsgefüges im Bereich des ehemaligen Bahnhofs "Sachsenried" beschlossen.

Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 2000 (mit Änderungen in den Jahren 2003, 2004, 2010, 2011 und 2014) bereits als „Gewerbliche Baufläche" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. als Verkehrsfläche ausgewiesen. Im südwestlichen Randbereich ist zur Baugebietseingrünung bzw. zur Schaffung eines qualitätsvollen Überganges zur freien Landschaft ein Flächenabschnitt als „Verbesserung der Ortsrandeingrünung, neue Ortsrandeingrünung" dargestellt. Der rund 80 m weiter südöstlich gelegene Geltungsbereich der gebietsextern zugeordneten / festgesetzten „Ausgleichsfläche-A2" ist als „Fläche für die Landwirtschaft" innerhalb einer Umgrenzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.
Damit ist der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan als vollumfänglich aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt anzusprechen und entspricht folglich vollinhaltlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ingenried.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 (mit Änderungen in den Jahren 2003, 2004, 2010, 2011 und 2014) mit Überlagerung des plangegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs; ohne Maßstab

Angestrebte mittelfristige Fortentwicklung des "Gewerbegebietes ehemaliger Bahnhof"

Aufgrund der besonderen naturräumlich-topographischen Gegebenheiten (Geländetiefpunkt) im nordwestlichen Randbereich des im rechtsgültigen FNP dargestellten Gesamtgewerbegebietes, durch welche v.a. auch eine besondere Sensibilität im Hinblick auf das Schutzgut Wasser verursacht wird / vorhanden ist (bereichsweise treten dort Überschwemmungen bei extremen Niederschlagsereignissen auf), sowie auch der als vergleichsweise schwierig zu bewertenden Erschließungssituation verfolgt die Gemeinde nach derzeitigem Sachstand die gesamtplanerische Zielsetzung, die künftige weitere Entwicklung des „Gewerbegebietes ehemaliger Bahnhof" - alternativ zu diesen rechtskräftig dargestellten Flächen im Nordwesten - im Anschluss an den Geltungsbereich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes bzw. weiter nach Richtung Süden im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Kr WM 23 vorzunehmen.

Die diesbezüglich entsprechend erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Rücknahme der dargestellten gewerblichen Bauflächen im nordwestlichen Randbereich und einer entsprechenden „Umlegung" bzw. Umänderung der Flächendarstellung entlang der Kr WM 23 nach Richtung Süden sowie auch die zugehörige Anpassung der Baugebiets- / Ortsrandeingrünungssituation wird zu gegebener Zeit bzw. spätestens im Rahmen der Erfordernis für eine zusätzliche Weiterführung des Gewerbegebietes / Baugebietserweiterung erfolgen.

Prüfung von Standortalternativen auf Ebene der gemeindlichen Flächennutzungsplanung

Es ist festzuhalten, dass abgesehen von einer kleinen gewerblichen Baufläche am südlichen Ortsrandbereich von Ingenried, die zudem bereits vollständig bebaut ist bzw. entsprechend genutzt wird, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ingenried gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1

Nr. 3 BauNVO ausnahmslos in dem Bereich um den ehemaligen Bahnhof vorhanden bzw. konzentriert sind, was nicht zuletzt auch durch die Lage des Gemeindegebietes in einem grundsätzlich als vergleichsweise sensibel zu bewertenden Naturraum begründet ist.
Da sowohl im Hinblick auf die geschichtliche Entwicklung als auch die Bestandssituation aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht die gewerblichen Bauflächen dort sinnvoll und grundsätzlich gesamtplanerisch zielführend situiert sind und zudem auch keine alternativen Standorte auf Ebene der vorliegenden gemeindlichen Flächennutzungsplanung bzw. im rechtskräftigen FNP aus dem Jahr 2000 vorhanden sind, ist die Prüfung von Standortalternativen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im plangegenständlichen Planungsfall ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.
Die Gemeinde Ingenried zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (LEP Bayern 2013) zum **Allgemeinen ländlichen Raum**.

Zur Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums ist bezogen auf das plangegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann"* (LEP 2013, 2.2.5(G))

Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, ohne Maßstab

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung u.a. folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt:

- *„Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen."* (LEP 1.1.3 (G)).
- *„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden."* (LEP 3.1 (G)).
- *„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden"* (LEP 2013, 3.1. (G)).

- *„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."* (LEP 2013, 3.3 (Z)).

Regionalplanung

Die Gemeinde Ingenried gehört dem Regionalen Planungsverband Oberland an.

Wesentliche Ziele i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben aus dem Regionalplan Oberland:

„Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind." (Teil B, II Siedlungswesen, 3.2 (Z), Regionalplan Oberland in der Fassung vom 01.07.2001)

„Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung.
Auf eine anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie und Rohstoffen ist hinzuwirken. Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen." (Teil B, IV Gewerbliche Wirtschaft, 1.1 (Z), Regionalplan Oberland in der Fassung vom 01.01.2010)

„Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. (...)" (Teil B, IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.3 (Z), Regionalplan Oberland in der Fassung vom 01.01.2010)

Fazit: Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof II" wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

4. Bestands- / Nutzungssituation

Realnutzung / vorhandene Strukturen

Das entlang der Kr WM 23 südlich an die bereits vorhandene Gewerbegebiets-Bebauung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs "Sachsenried" angrenzende Planungsgebiet ist insgesamt als vergleichsweise intensiv bewirtschaftetes Grünland mit regional typischer Wiesenvegetation anzusprechen. Das Gelände fällt in seiner Gesamtheit und über seine gesamte Ausdehnung hinweg stetig nach Richtung Nordwesten hin ab. Den östlichen Randbereich des PG eine Teilfläche der Kreisstraße WM 23 aus, durch welche das PG auch erschlossen wird. In einem Abstand von rund 3 m zum Fahrbahnrand der Kr WM 23 ist eine rund 8-10 m lange und ca. 2 bis 3 m breite straßenbegleitende Gehölzstruktur vorhanden, welche sich ausnahmslos aus einem Jungbestand an Gehölzen zusammensetzt (u.a. vorrangig mehrstämmige Ahorn sowie abschnittsweiser Unterwuchs vorrangig mit Hartriegel und Hasel).
Im Norden grenzt das Planungsgebiet an eine bestehende Gewerbegebiets-Bebauung und im Osten an die Kr WM 23, welche auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls eine bereits vorhandene Ge-

werbegebiets- und Mischgebietsbebauung aufweist. Die entlang der Nordostgrenze vorhandenen Eingrünungsstrukturen des bestehenden Baugebietes sind geprägt durch Schnitthecken und wenige, punktuelle Gehölzgruppen, vorrangig bestehend aus den Baumarten Ahorn, Birke und Esche (Gehölze jungen-mittleren Alters; durchschnittlicher Stammumfang ca. 0,20 bis 0,30 m). Rund 100 m weiter nordwestlich der Plangebietsgrenze zu erwähnen sind zudem die 2 markanten, den Bereich im Norden des Plangebietsumgriffes in starkem Maße mitprägenden Eschen-Altgehölze.
Die im Süden und Westen angrenzenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Westlich entlang der Kr WM 23 befinden sich sowohl im nördlichen als auch im südlichen Anschluss an das Plangebiet den Gebietsumgriff prägende, straßenbegleitende Gehölzstrukturen – Einzelbäume bzw. Baumgruppen – jüngeren bis mittleren Alters (vorrangig Baumarten Ahorn, Birke, Eiche und Esche mit einem durchschnittlichen Stammumfang von 0,30 bis 0,40 gemessen auf Brusthöhe bzw. in ca. 1,30 m Höhe). Die Gehölze weisen einen Mindestabstand von durchschnittlich jeweils rund 4 m zur Fahrbahn der Kr WM 23 auf. In der unmittelbar südlich an das PG angrenzenden Gehölzgruppe aus 4 Einzelgehölzen (je 2 Birken und Eichen) ist zudem ein Wegekreuz vorhanden (vgl. nachrichtlich-informative Darstellung auf der Planzeichnung).

Bestandssituation für Natur und Umwelt
Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter finden sich im anhängigen Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist. Im folgenden werden folglich nur die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets und dessen Umgriff wiedergegeben.

Naturräumliche Einordnung
Die Gemeinde Ingenried befindet sich am nördlichen Rand des Jungmoränengebietes der Lech-Vorberge im Bereich der Endmoränenzüge. Das Planungsgebiet selbst liegt am südlichen Rand des von Westen nach Osten verlaufenden kleinen Talraumes des Kaltenbachs. Das Gebiet um den ehem. Bahnhof "Sachsenried" stellt dabei den Anfang / Beginn des Kaltenbachtalraumes bzw. den Ursprungsbereich des Fließgewässers an sich dar.

Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Gewässer, Grundwasser
Boden / Baugrund: Bei den Böden in dem im Bereich der Endmoränenzüge der Jungmoräne liegenden Planungsgebiet handelt es sich um Gleye mit einem weiten Bodenspektrum, verbreitet mit einer Deckschicht, bei denen davon auszugehen ist, dass sie durch die intensive Nutzung als Grünland anthropogen überprägt sind (Bodeninformationssystem Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).
Von einer Bebaubarkeit des PG ist nicht zuletzt auch im Hinblick auf den nördlich direkt angrenzenden Gebäudebestand grundsätzlich auszugehen. Allerdings wird dem Bauherren aufgrund der ausgeführten Untergrundsituation dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen.

Oberflächengewässer: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch im sog. „wassersensiblen Bereich" (LfU, Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand Dezember 2015).

Der im Bereich der bereits bebauten Flächen des "Gewerbegebietes ehemaliger Bahnhof" verrohrte Kaltenbach(-Graben) verläuft rund 50 bis 60 m östlich des Planungsgebietes in südöstlicher Richtung (vgl. hierzu die in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingezeichneten verrohrten und offenen Gewässerverläufe).
Das Oberflächenwasser des Plangebietes bzw. der umliegenden, westlich an die Kr WM 23 angrenzenden Flächen sammelt sich aufgrund der vorhandenen topographischen Verhältnisse in einer Entfernung von ca. 50 bis 60 m nordwestlich des Planungsgebietes im Bereich einer Geländesenke, für welche bei extremen Niederschlagsereignissen auch eine hohe Überschwemmungsgefährdung vorhanden ist, und fließt von dort aus in einen aus Richtung Nordwesten kommenden Abflussgraben nach Richtung Südosten in den Kaltenbach(-Graben) ab. Dieser Abflussgraben ist ab dem Bereich der bereits bebauten Flächen des "Gewerbegebietes ehemaliger Bahnhof" verrohrt (Beginn Verrohrung DN 300 ca. 80 m nordwestlich der überbaubaren Grundstücksfläche des PG). Die Verrohrung führt unmittelbar nördlich entlang der Plangebietsgrenze vorbei und endet ca. 50 m südöstlich des am Randbereich des Siedlungsgefüges gelegenen "Pumpwerkes Haslach" im engeren Talgrundbereich bzw. im Bachbett des Kaltenbach(-Grabens). (vgl. hierzu die in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingezeichneten verrohrten und offenen Gewässerverläufe)

Hochwassergefährdung des Plangebietes

Aufgrund von Lage und der topographischen Verhältnisse ist für den überbaubaren Bereich des Plangebietes bzw. das Gewerbegebiet davon auszugehen, dass eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen ist.

Grundwasser: Genaue Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des PG nicht vor; Grundwassermessstellen / auch in vergleichbarer räumlichen Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund von Lage und Topographie des PG ist einerseits zwar davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand insgesamt nicht allzu niedrig ausfallen dürfte. Andererseits ist im Hinblick auf die Bestandssituation bzw. die Erfahrungen mit den angrenzenden Baugebieten und der voraussichtlich auch im PG ebenfalls nicht für eine Versickerung geeigneten Bodenverhältnisse nicht auszuschließen, dass zumindest zeitweise ein vergleichsweise oberflächennaher Grundwasserabfluss auftreten kann. Auch das Vorkommen von Hangschichtwasser ist nicht gänzlich auszuschließen.
Aus diesen Gründen wird dem Bauherren dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrunds und die Sicherung – sowie Durchführung ggf. entsprechend erforderlicher Schutzmaßnahmen – gegenüber einem evtl. Eintreten von Oberflächen-, Grund- oder Hangschichtwasser in Gebäudekörper grundsätzlich dem Bauherren obliegt.
Im Weiteren wird auf die entsprechenden Ausführungen unter Ziffer 3. der „Hinweise durch Text" verwiesen.

Oberflächengewässer und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Topographie / Geländeneigung ist es nicht auszuschließen, dass es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen kann. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Auf die entsprechenden Ausführungen unter Ziffer 4. der „Hinweise durch Text" wird verwiesen.

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Flächen, wie Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete vorhanden.

Die Fläche des Planungsgebietes ist insgesamt als intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland mit regional typischer Wiesenvegetation anzusprechen, das sich in unmittelbarer Randlage zu einem Gewerbegebiet und im Nahbereich / entlang einer Kreisstraße mit den hiermit verbundenen Vorbelastungen befindet. Die im Planungsgebiet an der Kr WM 23 in einem Abstand von rund 3 m zum Fahrbahnrand vorhandene, rund 8-10 m lange und ca. 2 bis 3 m breite straßenbegleitende Gehölzstruktur, welche sich ausnahmslos aus einem Jungbestand an Gehölzen zusammensetzt (u.a. vorrangig mehrstämmige Ahorn sowie abschnittsweiser Unterwuchs vorrangig mit Hartriegel und Hasel) ist aufgrund von Alter, Dimensionierung und Zusammensetzung sowie insbesondere auch der unmittelbaren räumlichen Nähe zur Fahrbahn der Kr WM 23 als aus naturschutzfachlicher Sicht von vergleichsweise nicht allzu hoher bzw. lediglich geringer Bedeutung zu bewerten. Diese Gehölzstruktur wird in der gegenständlichen Planung aufgrund der Erfordernisse bzgl. der Erschließung des PG notwendigerweise überplant bzw. im Rahmen der Ausführung des Planvorhabens beseitigt. Alle weiteren bestehenden straßenbegleitenden Gehölzstrukturen werden i.V.m. der Realisierung des Planvorhabens nicht beeinträchtigt.

Auch Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Im Rahmen der Kartierungsarbeiten und Ortseinsicht sind ebenfalls keine aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebenden Tier- und Pflanzenarten vorgefunden worden.

Die nächstgelegene in der Artenschutzkartierung (ASK) aufgenommene Fläche, die auch in der Biotopkartierung verzeichnet ist, liegt nordwestlich der bestehenden Bebauung – bereits auf dem Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Schwabsoien. Diese aufgelassene Streuwiese, wird in der ASK als „feuchte und nasse Hochstaudenflur" beschrieben, in deren Bereich verschiedene Schmetterlingsarten und Heuschrecken sowie Pflanzenarten feuchter Standorte vorkommen. Weitere in der Nähe des Planungsgebietes befindliche kartierte Biotope befinden sich im Bereich des ehemaligen Bahndamms der Bahntrasse Kaufbeuren – Schongau. Die genannten als Biotop kartierten bzw. in die ASK aufgenommenen Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist das Lebensraumpotential des Planungsgebiets selbst aufgrund der Ausstattung und der Bestandssituation – intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche / Gewerbegebietsfläche, Nähe zur Kr. WM 23 – für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten derzeit nur von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Folglich kann davon ausgegangen werden, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – vorliegen. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht „besonders" geschützten Arten, wie Arten der Roten Liste, zu erwarten.

Aufgrund der räumlichen Lage des Planungsgebietes und der Bestandssituation sowie im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens sieht die Gemeinde von der Durchführung einer gesonderten artenschutzrechtlichen Untersuchung ab. Es wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß Aussage der Gemeinde und des "Bayerischen Denkmal-Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Dezember 2015) im Plangebiet nicht vorhanden. Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text" verwiesen.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand und nach Aussage der Gemeinde im Planungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten generell darauf zu achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

Planungskonzeption

Ziel der Planung ist die Erweiterung des rechtskräftigen Baugebietes „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof" um ein weiteres, möglichst flexibel nutzbares Baugebiet mit ausreichend flächenmäßiger Dimensionierung des Baulandes und der überbaubaren Grundstücksflächen für eine zweckmäßige bauliche Verwertung als neues Betriebsgelände bzw. für die Schaffung von Baurecht für die nach derzeitigem Sachstand konkret vorliegende Anfrage zur Neuansiedlung eines mittelständischen Unternehmens.

Der gegenständliche Bebauungsplan bzw. dessen Planungskonzeption sieht im Wesentlichen folgende städtebaulich-ortsplanerischen sowie gesamtplanerischen Zielsetzungen vor (gemäß § 1 BauGB):

- Grundsätzliche Zielsetzung ist neben einer Berücksichtigung der planerischen Erfordernisse i.V.m. den konkret vorliegenden, in erster Linie aus betriebsorganisatorischer Sicht zu berücksichtigenden Eckpunkten des zur Ansiedlung vorgesehenen Unternehmens insbesondere die Erreichung einer bestmöglichen Integration des neu geschaffenen Baugebietes in die städtebauliche (Gesamt)Konzeption der bestehenden Baugebiete des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof".
- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird insbesondere unter Berücksichtigung des vorgesehenen und bereits im Siedlungsbestand vorhandenen grundsätzlichen Charakters des Gesamtgewerbegebietes sowie auch im Hinblick auf die nur wenigen im Gemeindegebiet für eine verträgliche Nutzung als Gewerbegebiete (v.a. bzgl. siedlungsstruktureller und naturräumlicher Gegebenheiten) zur Verfügung stehenden Flächen die Zulässigkeit von „Tankstellen" und „Anlagen für sportliche Zwecke" ausgeschlossen. Grundsätzlich soll unter Wahrung der Gesamtheit der zu berücksichtigenden Belange weitestmöglich sichergestellt werden, dass die Nutzung der gewerblichen Bauflächen mit der Schaffung einer möglichst hohen Anzahl an Arbeitsplätzen verbunden ist bzw. die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit bestmöglich erreicht wird.

  Ferner soll durch den Ausschluss der Zulässigkeit jeglicher Nutzungen mit dem Hintergrund sexueller Handlungen sowie den gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten" ein sog. Trading-down-Effekt des Gesamtgebietes vermieden werden.
- Die 4.000 m² umfassende gewerbliche Baufläche weist in dem vorgegebenen Rahmen zum Maß der baulichen Nutzung (darunter v.a. Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von max. 8,80 m) eine grundsätzlich möglichst flexible bauliche Verwertbarkeit auf, deren Höhenentwicklung bestmöglich sowohl an die erforderlichen Eckpunkte der nach derzeitigem Sach-

stand zur Umsetzung geplanten Bebauung als auch der Lage des Baugebietes im südwestlichen Randbereich des bestehenden Siedlungsgefüges (im nördlich benachbarten Siedlungsbestand ist eine FH von max. 10,0 m zulässig; eine WH ist nicht festgesetzt!) Rechnung trägt. Damit erfolgt die Sicherstellung einer grundsätzlichen Abnahme der Höhenentwicklung baulicher Anlagen in Richtung des (wenn hier vermutlich auch nur auf mittelfristige Sicht ausgebildeten) Ortsrandes.

- Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen weist die überbaubare Grundstücksfläche an deren Südwestecke / -kante eine Höhenlage von rund 805,5 m ü. NN, an der Nordwestecke / -kante eine Höhenlage von rund 804,5 m ü. NN und an der nördlichen Ecke / Kante eine Höhenlage von rund 803,0 m ü. NN auf. Die angrenzende Kreisstraße befindet sich auf einer Höhe von rund 803,75 m ü. NN. Innerhalb des „Baufensters" ist somit eine Höhendifferenz von maximal rund 2,5 m gegeben. Im Hinblick darauf bzw. auf eine Optimierung bzgl. der Wahrung des bestehenden Landschafts- und Ortsbildes und einer grundsätzlich schonenden „Einbettung" des Plangebiets in den räumlich-strukturellen Gesamtzusammenhang am aktuellen südlichen Ortsrandbereich des bestehenden Siedlungsgefüges sowie auch unter Berücksichtigung der Flexibilität hinsichtlich der betriebsorganisatorischen Erfordernisse und der Höhensituation in Bezug auf eine evtl. künftige zusätzliche betriebliche Erweiterung nach Richtung Süden erfolgt die Höhenfestsetzung der Gebäude in einem Wertebereich zwischen 803,5 und 804,5 m ü. NN. Die Festlegung der exakten Höhenlage der Gebäude innerhalb dieser Wertespanne erfolgt letztlich im Hinblick auf deren Lage und Dimension auf Grundlage eines detaillierten Höhenplans im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend durch die Gemeinde.
- Mit der Festsetzung einer Firstrichtung bzw. der Regelung der Stellung der Hauptgebäudekörper in Bezug zur v.a. auch nordöstlichen Grundstücksgrenze erfolgt in Berücksichtigung des Charakters der Siedlungsstruktur der bestehenden Baugebiete sowie auch des Verlaufes der Kr WM 23 die Sicherstellung einer bestmöglichen bzw. möglichst harmonischen Eingliederung und weiterführenden Anordnung des Baugebietes am gegenwärtigen südwestlichen Randbereich des Siedlungsgefüges des Gesamtgewerbegebietes bzw. am südlichen Ortseingangsbereich entlang der Kr WM 23. Durch die hiermit festgelegte strukturräumliche Angliederung der Hauptgebäude des PG an die Grundstruktur des Siedlungsbestandes bzw. mit einer Ausrichtung nach Nordwesten und / oder auch Nordosten kann selbst bei größeren, langgestreckten Baukörpern die Ausbildung eines gemeinsamen, insgesamt weitreichend kompakt wirkenden Gesamtsiedlungsgefüges bestmöglich erreicht werden.
- An gestalterischen Festsetzungen wurden im Hinblick auf die bauliche Bestandssituation im Umgriff des PG bzw. auch die bestehenden Festsetzungen der angrenzenden Baugebiete sowie insbesondere auch auf das Erreichen der Ausbildung eines qualitätsvollen Ortsrandbereiches (wenn hier vermutlich auch nur auf mittelfristige Sicht; vgl. hierzu Kap. 3 "Angestrebte mittelfristige Fortentwicklung des "Gewerbegebietes ehemaliger Bahnhof"") und der Lage des PG am Standort des Ortseingangsbereiches entlang der Kr WM 23 planungsrechtliche Regelungen bzgl. der Dachformen, -neigungen, -überstand, -eindeckung und Dachaufbauten vorgenommen.
  Weiterhin sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der Bestandssituation und Lage des Gebietes insbesondere auch entsprechende Festsetzungen bzgl. der Fassadengestaltung und in Bezug auf Werbeanlagen für eine gesamtplanerisch zielführende Eingliederung des Baugebietes und die Ausbildung eines qualitätsvollen Ortsrand- und –eingangsbereiches (gleichwohl ob dies auch vermutlich nur mittelfristige Sicht erfolgt) erforderlich (vgl. Ziffern 6.5 bis 6.7 der "Festsetzungen durch Text").
- Berücksichtigung einer möglichst weitreichenden und qualitätsvollen orts- und landschafts(bild)verträglichen Einbindung des Baugebietes auch hinsichtlich der grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsein- und –durchgrünung. Dabei wurde in der Planung insbesondere auch die

im Weiteren von den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen FNP abweichende, mittelfristig angestrebte Fortführung des Gewerbegebietes nach Richtung Süden entlang der Kr WM 23 berücksichtigt (vgl. hierzu Kap. 3 "Angestrebte mittelfristige Fortentwicklung des "Gewerbegebietes ehemaliger Bahnhof"").

Aufgrund dessen wurden entlang der Süd- und Südwestgrenze des Baugebietes auch keine entsprechend dimensionierten Grünflächen mit Zweckbestimmung der Baugebietseingrünung festgesetzt, sondern lediglich Einzelgehölze / Gehölzgruppen zur Unterbrechung / Abschwächung der Fernwirkung und Sichtbeziehungen zwischen der freien Landschaft und dem geplanten Baugebiet eingeplant. Diese Gehölzstrukturen (mind. 2 Wuchsordnung) sind bzw. wären bei einer entsprechenden Fortführung des Baugebietes als Durchgrünungsmaßnahmen anzusprechen bzw. zu erhalten. Auch wurde der gesetzliche Grenzabstand für diese Gehölzpflanzungen entlang der Süd- / Südwestgrenze des PG auf 1,0 m verkürzt, um eine weitreichend ungehinderte Entwicklung der Bäume gegenüber den bebauten Flächenbereichen nachhaltig zu gewährleisten. Die langfristige Ortsrandausbildung nach Richtung Nordwesten bzw. die dortige Ortsrandeingrünung wird durch die gebietsinterne Ausgleichsfläche-A1 in einem hierfür ausreichenden Maß bzw. in hoher Qualität sichergestellt.

Abschließend wird die straßenbegleitende Gehölzpflanzung entlang der Kr WM 23 in Fortführung des Charakters der Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches funktional qualitätsvoll ergänzt.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.250 m² (inkl. Ausgleichsfläche A-1) und 755 m² (Ausgleichsfläche A-2) bzw. insgesamt ca. 7.005 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 7.005 m²	100 %
Gewerbliche Bauflächen	4.000 m²	ca. 57,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn inkl. Straßennebenflächen)	ca. 950 m²	ca. 13,5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche A-1	1.300 m²	ca. 18,5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche A-2	755 m²	ca. 11 %

6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Zur Minimierung der nicht zu vermeidenden Eingriffe werden folgende grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen ergriffen:

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf das notwendigste sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, wie Schotterrasen oder Rasenpflaster auf Stell(platz)flächen sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen.

- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.
- Baugebietseingrünung sowie m²-bezogene Maßnahme zur Baugebietsdurchgrünung: Durchführung von Pflanzmaßnahmen auf privatem Grund mit heimischen standortgerechten Bäumen (Pflanzbindung; siehe Planzeichnung).
- Besonders qualitätsvolle Baugebietseingrünung / langfristige Ortsrandausbildung i.V.m. der Ausgleichsfläche-A1 nach Richtung Nordwesten.
- Fortsetzung der straßenbegleitenden Baumreihe bestehend aus Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung.
- Für alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen: ausschließliche Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe Pflanzenliste in den „Hinweisen durch Text").
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des jeweiligen Hauptgebäudes) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

7. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jedem im sog. Regelverfahren aufgestellten Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der anhängige Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (siehe Anlage 2).

Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt u.a. auch für die Bauleitplanung. Darüber hinaus ist nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Infolge dessen ist bei Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von "neuem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu in Anspruch genommenen, bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen des PG inkl. der ca. 8-10 m langen und 2 bis 3 m breiten straßenbegleitenden Gehölzstruktur, welche sich ausnahmslos aus einem Jungbestand an Gehölzen zusammensetzt (u.a. vorrangig mehrstämmige Ahorn sowie abschnittsweiser Unterwuchs vorrangig mit Hartriegel und Hasel), zu Grunde gelegt.

Für die bereits überbauten bzw. bereits in starkem Maße beeinträchtigten Flächen – den Bereich der vorhandenen Kreisstraße inkl. Straßennebenflächen – sowie auch die geplanten Ausgleichsflächen wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

Bei den neu für eine Bebauung / Überformung in Anspruch genommenen Flächen, handelt es sich auf

Grundlage der schutzgutbezogenen Einstufung unter Anwendung des o.g. Leitfadens insgesamt um Flächen mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. um ein Gebiet der "Kategorie I", allerdings mit Einstufung im oberen Wertebereich. Da die GRZ für das neue Baugebiet mit 0,8 (>0,35) festgesetzt ist, ist das Gebiet laut dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung weiterhin in die "Kategorie A I" (im oberen Wertebereich), einzuordnen. Der anzusetzende Kompensationsfaktor dieser Kategorie liegt in einer Wertespanne zwischen 0,3 (unterer Wertebereich) und 0,6 (oberer Wertebereich). Ohne die Festsetzung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen müsste folglich auch ein Kompensationsfaktor im oberen Wertebereich der "Kategorie B I" zugeordnet werden. Bei Berücksichtigung der vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe vorhergehendes Kapitel 6.) ist im Fall des gegenständlichen Bauleitplanvorhabens allerdings die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,50 aus fachlicher Sicht als gerechtfertigt** anzusehen.

Flächenbilanz zur Ausgleichsflächenermittlung

Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Ausgleichsbedarf
Ausgleichsrelevante Fläche: neu in Anspruch genommener Flächenbereich Baugrundstück Gewerbegebiet (4.000 m²) und öffentliche Verkehrsfläche (105 m²)	4.105 m² (x 0,50)	2.055 m²
Nicht ausgleichsrelevante Fläche: Trasse der bestehenden Kreisstraße WM 23 mit Straßennebenflächen (845 m²) sowie gebietsinterne Ausgleichsfläche (1.300 m²)	2.145 m²	0 m²
Summe	**6.250 m²**	**2.055 m²**

Zusammenfassend ergibt sich für das gegenständliche Planverfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.055 m².

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.055 m² wird sowohl innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes bzw. gebietsintern auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 805/3 und 905/2 (1.300 m², bezeichnet als "Ausgleichsfläche-A1"), jeweils der Gmkg. Ingenried, als auch gebiesextern, auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 900 und 904 (755 m², bezeichnet als "Ausgleichsfläche-A2"), jeweils der Gemarkung Ingenried, festgesetzt.

Lage der Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche-A1, gebietsintern (Grundstücke Fl.-Nrn. 805/3 und 905/2, Gmkg. Ingenried)

Die 1.300 m² umfassende Fläche befindet sich im direkten westlichen/nordwestlichen Anschluss an das geplante Gewerbegebiet bzw. dessen Bauland und überbaubare Grundstücksfläche.

Ausgleichsfläche-A2, gebietsextern (Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 900 und 904, Gmkg. Ingenried)

Die 755 m² umfassenden Flächen befinden sich rund 80 m südöstlich des Baugebietes bzw. Baulandes des Gewerbegebietes, im Talgrund des Kaltenbach(-Grabens).

Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung

Ausgleichsfläche-A1, gebietsintern (Grundstücke Fl.-Nrn. 805/3 und 905/2, Gmkg. Ingenried)

Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung wird neben der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeinträgen sowie einer flächenhaften Extensivierung eine naturschutzfachlich qualitätsvolle, räumlich nachhaltig wirksame Verbesserung der Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie auch der strukturellen Anreicherung / Optimierung des Lebensraumangebotes in den Rand- / Übergangsbereichen des Gesamtbaugebietes zur freien Landschaft hin festgelegt.

Im Hinblick auf die Bestandssituation, die städtebaulichen Inhalte der Planung und die vorgenannte übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung sind nachfolgende Optimierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen für die Fläche vorgesehen:

1. Aufbau einer mind. dreireihigen, ca. 8m-breiten artenreichen Gehölzstruktur aus standortheimischen Bäumen (mind. 2. Wuchsordnung, Anteil 20 %; gleichmäßig über die Gesamtfläche verteilt) und Sträuchern (Anteil ca. 80 %) im direkten räumlichen Anschluss an das neu geplante Gewerbegebiet.
2. Anpflanzung eines Gehölzes 1. Wuchsordnung bzw. einer Eiche; neben dem Ziel der Strukturanreicherung u.a. auch als räumlich wirksamer Markierungspunkt an der Nordwestgrenze der Ausgleichsfläche. Gleichzeitig wird hiermit der grünordnerisch-gesamtplanerische Charakter des bestehenden Siedlungsgefüges am ehemaligen Bahnhof mit v.a. im südlichen Ortsrandbereich markanten Einzelgehölzen (vorrangig auch Eichen) konsequent fortgeführt.
3. Schaffung einer Streuobstwiese im mittleren und nordwestlichen Bereich der Ausgleichsfläche. Hierfür Anpflanzung von 4 standortheimischen Wildobstgehölzen sowie flächenhafte Extensivierung der Frei- / Grünflächen inkl. weiterer Artenanreicherung (mittels autochthonem Saatgut).
4. In Ergänzung des Extensivgrünlandes sowie der zu entwickelnden Gehölzstruktur gegenüber dem Gewerbegebiet Schaffung von mind. 3 m breiten (bzw. der Gehölzstruktur bis zu ca. 2 m vorgelagerten) artenreichen Hochstaudensäumen / Strukturen in Grenz- bzw. Randlagen der Ausgleichsfläche (Artenanreicherung mittels autochthonem Saatgut).

Bzgl. der im Detail hierfür erforderlichen Umsetzungs- und Pflegemaßnahmen wird auf Ziffer 9.2. der „Festsetzungen durch Text" verwiesen.

Ausgleichsfläche-A2, gebietsextern (Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 900 und 904, Gmkg. Ingenried)

Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung wird neben der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeinträgen sowie einer flächenhaften Extensivierung insbesondere der Erhalt der vorhandenen markanten Eiche (Altgehölzbestand; Stammdurchmesser > 1,20 m, gemessen auf Brusthöhe / 1,30 m Höhe) und die generelle strukturelle Anreicherung / Optimierung der Lebensraumstrukturen bzw. des Lebensraumangebotes wechselfeuchter bis trocken-magerer Standorte im Hinblick auf die Verbesserung des Biotopverbundes festgelegt.

1. Erhalt der vorhandenen markanten Eiche (Altgehölzbestand; Stammdurchmesser > 1,20 m, gemessen auf Brusthöhe / 1,30 m Höhe) durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung des Rückhaltebeckens. Weiterhin Festlegung, dass eine im begründeten Einzelfall wie z.B. aufgrund von Überalterung oder Krankheit nicht zu vermeidende Rodungsmaßnahme erst auf Antrag und nach erteilter Genehmigung sowie vorhergehender Prüfung von ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen

Belangen (z.B. Prüfung evtl. Fledermausvorkommen bzw. –quartiere) vorgenommen werden darf und das Gehölz dann artengleich zu ersetzen ist.

2. Anpflanzung von 2 Gehölzen 1. Wuchsordnung bzw. Eichen an der Südwestgrenze; neben dem Ziel der Strukturanreicherung u.a. auch als räumlich wirksamer Markierungspunkt an der Südostgrenze der Ausgleichsfläche. Weiterhin erfolgt hierdurch insbesondere auch eine konsequente Fortführung des landschaftlichen Charakters des dortigen Gebietes im Umgriff / entlang der ehemaligen Bahntrasse, das insgesamt als vergleichsweise „offener" Landschaftsbereich, welcher immer wieder mit Laubgehölzen (als Einzelgehölze oder in kleineren Gehölzgruppen) durchsetzt ist, geprägt wird.
3. Aufbau bzw. Entwicklung einer flächigen, artenreichen extensiven Grünflächen- / Hochstaudenstruktur im Bereich des neu zu errichtenden Niederschlagswasser-Rückhaltebeckens. Insbesondere Verwendung des vorhandenen, zwischengelagerten Oberbodens (die Verwendung / der Einbau eines ortsfremden Oberbodens ist nicht zulässig) und Neu-Ansaat der Flächen des Rückhaltebeckens mit einer arten- bzw. kräuterreiche Saatgutmischung (standortgerechte, nachweislich autochthone Saatgutmischung).
4. Entwicklung von flächigen, artenreichen Hochstaudensäumen / Strukturen im Bereich der gesamten (restlichen) Ausgleichsfläche. Zudem flächenhafte Artenanreicherung der gesamten Flächenstreifen mit autochthonem Saatgut (unter Verwendung von standortähnlichem Saatgut-Material).

Bzgl. der im Detail hierfür erforderlichen Umsetzungs- und Pflegemaßnahmen wird auf Ziffer 9.3. der „Festsetzungen durch Text" verwiesen.

Herstellung der Ausgleichsfläche

Die Herstellung der Ausgleichsflächen-A1 und –A2 hat innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (definiert als Zeitpunkt der Inbetriebnahme / des Erstbezuges) der ersten auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans errichteten baulichen Anlage zu erfolgen.

9. Immissionsschutz

Gewerbelärm und Verkehrslärm

Für das Planungsgebiet soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof II" mit einer Fläche von 6.250 m² aufgestellt und ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Betriebswohnungen nicht ausgeschlossen und somit gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind (§ 15 BauNVO).

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":2002 konkretisiert. In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Für die rechtliche Regelung des Immissionsschutzes wird auf der Gewerbefläche ein Geräuschkontingent festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass unabhängig eines konkreten Betriebs, der zulässige Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm:1998 aus Betrieben und Anlagen unter Berücksichtigung der Vorbelastung in der Nachbarschaft eingehalten wird. Das Geräuschkontingent wird in Form eines Emissi-

onskontingents L_{EK} / dB(A)/m² angegeben und gibt an, wie viel Schall pro Quadratmeter Gewerbefläche emittiert werden darf. Gewerbebetriebe, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Emissionskontingent von ihrem Betrieb, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Gelände, eingehalten wird.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult, Pr.Nr.1314-2016, Januar 2016) erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr (WM 23) und dem bestehenden Gewerbegebiet im Norden „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof" beurteilt sowie das Geräuschkontingent unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung ermittelt.

Einwirkender Verkehrslärm (WO16)
Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau" für Verkehrslärm an den Baugrenzen eingehalten wird. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Lärmpegelbereich III nach der DIN 4109:1989 „Schallschutz im Hochbau", da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt.

Einwirkender Gewerbelärm
Mit Berücksichtigung der zulässigen Immissionen gemäß der Festsetzung im B-Plan „GE ehem. Bahnhof" ist an der nördlichen Grundstücksgrenze, in einem 10 m breiten Streifen mit einer Überschreitung des ORW für Gewerbelärm von bis zu 2 dB(A) zu rechnen. Davon ist bei der heutigen Nutzung (Gewerbehalle) nicht auszugehen. Zur Vermeidung von Konflikten wird festgesetzt, dass bis zu einem Abstand von 10 m von der nördlichen Grundstücksgrenze Fenster von Aufenthaltsräumen (Betriebsleiterwohnungen) und von Büroräumen an der Nordfassade feststehend auszuführen sind.

Landwirtschaft
Infolge der räumlichen Lage des Planungsgebietes am Ortsrandbereich ist im gesamten PG mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach § 906 BGB hinzunehmen.

10. Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung
Die Erschließung der geplanten Gewerbegebietsfläche erfolgt über eine eigenständige Ein- und Ausfahrt direkt über die angrenzende Kreisstraße WM 23. Hierfür ist in der Planung ein ca. 20,0 m breiter Bereich berücksichtigt, in welchem die Errichtung einer Zufahrt mit maximal 9,00 m Breite (gemessen an der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie) zur Kreisstraße WM 23 zulässig ist.
Ein- und Ausfahrten in einem 5,0 m breiten Bereich zur Südgrenze sowie in einem 12,0 m breiten Bereich zur Nordgrenze sind sowohl im Hinblick auf die Berücksichtigung der räumlich-funktionalen Belange der Nachbargrundstücke und die Straßenführung der Kr WM 23 als insbesondere auch im Hinblick auf die Sicherstellung der festgesetzten bzw. geplanten und bestehenden, zu erhaltenden straßenbegleitenden Grünstrukturen nicht zulässig.
Die Sichtbeziehungen gegenüber der Kr WM 23 in dem für die Errichtung der Zufahrt zulässigen ca. 20m-Bereich sind als ausreichend sichergestellt zu bewerten. Insbesondere ist dies auch zu konstatieren, da

die bestehenden, straßenbegleitenden Gehölzstrukturen einen durchschnittlichen Mindestabstand von rund 4,0 m zum Fahrbahnrand der Kr WM 23 aufweisen.
Als Schenkellängen der Sichtdreiecke (Anfahrtssicht) sind – entsprechend einer Geschwindigkeit von 50 km/h (auf die nachrichtlich-informative Darstellung des Ortshinweistafel i.V.m. dem Streckenverbot mit 50 km/h in der Planzeichnung wird verwiesen) – 70 m nach Richtung Norden / Nordosten und davon abweichend, da der erstmögliche Zufahrtsbereich zum PG bereits nach ca. 40 m hinter dem Ortshinweistafel i.V.m. Streckenverbot mit 50 km/h erfolgen kann, eine Schenkellänge von 110 m nach Richtung Süden / Südosten (für eine angenommene durchschnittliche Geschwindigkeit von rund 70 km/h aus Richtung Süden) in der Planzeichnung eingetragen. Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck wurde dabei in der Mitte des für die Errichtung einer Zufahrt zulässigen ca. 20m-Bereiches situiert.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Ingenried angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.
Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage Ingenried. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- / Gewerbebetrieben dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung erfolgen. Dabei ist vorab bei der Gemeinde Ingenried als Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage die Zustimmung einzuholen.

Löschwasserversorgung

Die Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO sind einzuhalten. Auf Ziffer 6. der „Hinweise durch Text" wird verwiesen. Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Ingenried sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

Stromversorgung / Kommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Niederschlagswasserbehandlung

Konzeption: Im Hinblick auf den vorliegenden Informationsstand bzgl. der Untergrundsituation sowie auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen i.V.m. dem unmittelbar angrenzenden Siedlungsbestand ist nicht davon auszugehen, dass eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort auf den Flächen des PG möglich ist. Aufgrund dessen ist vorgesehen, das gesamte unverschmutzte Niederschlagswasser des PG über einen neu zu errichtenden Ableitungs- / Regenwasserkanal der Gemeinde zu einem rund 100 m weiter südöstlich, im Talgrund des Kaltenbach(-Grabens) gelegenen, ebenfalls neu zu errichtenden Rückhaltebecken (auf Teilflächen Fl.-Nrn. 900 und 904 der Gemarkung Ingenried) zuzuleiten und das gesammelte Niederschlagswasser dort mit einem gedrosselten Abfluss von max. 1,5 l/s direkt in den Kaltenbach(-Graben) einzuleiten. Eine evtl. notwendige Vorreinigung des gesammelten Nieder-

schlagswassers hat dabei vor Einleitung in den von der Gemeinde zu erstellenden Ableitungskanal auf dem Baugrundstück zwingend zu erfolgen.
Auf die in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragene Trasse des entsprechenden Ableitungskanals der Gemeinde sowie die festgesetzte Fläche zur Errichtung des Niederschlagswasser-Rückhaltebeckens (auf Teilflächen Fl.-Nrn. 900 und 904 der Gemarkung Ingenried) wird hingewiesen. Ebenfalls wird auf die entsprechende Festsetzung des Konzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung unter Ziffer 13 der „Festsetzungen durch Text" verwiesen.
Gemäß den Ergebnissen der fachgutachterlichen Berechnung „(...) - Niederschlagswasserbewirtschaftung Ermittlung Rückhaltevolumen – Projekt-Nr. 09-784 / 15-1064" des Fachplanungsbüros Ammann & Bäumler GmbH & Co. KG, 87490 Börwang, mit Stand vom 11.01.2016 (s. Begründung Anlage 3) ist nach DWA-A 117 ein erforderliches Gesamtvolumen von 132 m^3 für die maximal realisierbare undurchlässige Fläche des PG bzw. bei Ausschöpfung des gesamten festgesetzten / zulässigen „Baurechtes" i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan notwendig. Das Fachgutachten wird der Begründung als Anlage 3 beigelegt.
Da die Realisierung als offenes Erdbecken geplant ist und es sich um einen sehr geringen Drosselabfluss handelt wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Umsetzung / Errichtung des Rückhaltebeckens besonders auf eine evtl. Verstopfungsgefahr der Drosseleinrichtung durch Laub, Gras, etc. zu achten ist. Es wäre daher sinnvoll die Drosseleinrichtung beispielsweise mittels einer Tauchwand vor Schwimmstoffen und eines Sedimentationssraumes vor absetzbaren Stoffen (Sand) entsprechend zu schützen.

Vor Umsetzungsbeginn der entsprechend erforderlichen Neubaumaßnahmen sind durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Bauherren entsprechende Anträge zur Sicherstellung der schadlosen Einleitung des Niederschlagswassers in den Kaltenbach(-Graben) beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu stellen.

In Abweichung dieser in den Planunterlagen festgesetzten Konzeption zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers kann bei Nachweis der Funktionsfähigkeit einer Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen (möglichst flächig und über die belebte Bodenzone) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim auch hiervon abgesehen werden.

Allgemeine Hinweise: Im Allgemeinen wird für die Behandlung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken auf folgende geltende technische Vorschriften und fachliche Regeln verwiesen: Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG), DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", sowie das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung".
Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt einzureichen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Toilettenspülung und Waschmaschinen zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Weilheim-Schongau und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Weilheim-Schongau.
Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Betriebsgelände an einem hierfür geeigneten Standort ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern, die dem Entsorgungskonzept des Landkreises entsprechen, vorzusehen ist. Für die Verwertung organischer Abfälle aus Grünzonen, der evtl. Nutzung einer Küche, etc. sollte auf dem Betriebsgelände möglichst eigene Kompostierungsmöglichkeit vorgesehen werden
Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen.
Regelmäßig oder in größeren Mengen anfallende Wertstoffe sind getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Weilheim-Schongau zu überlassen.
Die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll hat in Abstimmung mit den entsprechend erforderlichen Stellen bzw. dem Landratsamt Weilheim-Schongau SG Abfallwirtschaft und mit dem von diesem beauftragten Entsorgungsdienstleister an hierfür geeigneten Standorten zu erfolgen.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Ingenried übereinstimmen.

Gemeinde Ingenried

Ingenried, den 21. APR. 2016

(Siegel)

.....

X. Fichtl, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den 25.04.2016

.....

Peter Kern, Architekt

kern.
architekten

Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

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

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Bauamt Fr. Martin	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	a.martin@lra-wm.bayern.de
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Fachl. Naturschutz, Hr. Hett	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	m.hett@lra-wm.bayern.de
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Städtebau Fr. Eichner-Lachermayer	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	r.eichner-lachermayer@lra-wm.bayern.de
Landratsamt Weilheim-Schongau	Dienststelle Weilheim, Techn. Umweltschutz, Hr. Brücklmayr	Pütrichstraße 8 82362 Weilheim	a.brueckImayr@lra-wm.bayern.de
Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde	Sachgebiet 24.1	80534 München	raumordnung.region17.18@reg-ob.bayern.de
Planungsverband Region Oberland	Geschäftsstelle Region 17	Postfach 13 60 83633 Bad Tölz	region17@lra-toelz.de
Wasserwirtschaftsamt Weilheim		Pütrichstraße 15 82362 Weilheim	Poststelle@wwa-wm.bayern.de
Staatliches Bauamt Weilheim		Münchener Straße 39 82362 Weilheim	poststelle@stbawm.bayern.de
			-
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB		Hofstraße 21 82362 Weilheim	poststelle@adbv-wm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Postfach 1464 82354 Weilheim	poststelle@aelf-wm.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern		Infanteriestraße 1 80797 München	poststelle@ale-ob.bayern.de
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Referat B Q	Hofgraben 4 80539 München	Beteiligung@blfd.bayern.de
Bayer. Landesamt für Umwelt		86177 Augsburg	poststelle@lfu.bayern.de
Bayerischer Bauernverband		Fischerried 33 82362 Weilheim	Weilheim@BayerischerBauernVerband.de
Bayerisches Geologisches Landesamt für Bodenkultur und Pflanzenbau		Vöttinger Straße 38 85354 Freising	webmail@lbp.bayern.de
Bund Naturschutz in Bayern e.V.		Hofstraße 6 82362 Weilheim	bn.weilheim@t-online.de
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Referat Infra I 3	Fontainengraben 200 53123 Bonn	baiudbwtoeb@bundeswehr.org
Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Süd, PTI 23	Bahnhofstraße 35 87435 Kempten	s.haupt@telekom.de

E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG		Valentin-Linhof-Straße 8 81829 München	presse@eplus-gruppe.de
Gewerbeaufsichtsamt München-Land		Heßstraße 130 80797 München	leitergaa@reg-ob.bayern.de
Handwerkskammer für München und Oberbayern	Abtlg. Landespolitik, Kommunalpolitik, Verkehr	Max-Joseph-Straße 4 80333 München	landespolitik@hwk-muenchen.de
IHK für München und Oberbayern		Balanstraße 55 - 59 81541 München	bauleitplanung@muenchen.ihk.de aniko.alami@muenchen.ihk.de
Kreisbrandrat Dr. Ing. Rüdiger Sobotta		Grube 37 82377 Penzberg	sobotta@ib-oss.de
Kreishandwerkerschaft Oberland		Kerschensteiner Straße 3 82362 Weilheim	info@khw-oberland.de
Kreisheimatpfleger Helmut Schmidbauer		Gebatstraße 29 86956 Schongau	fabricolan@t-online.de
LEW Kundencenter Schongau		Burggener Straße 15 86956 Schongau	richard.vollmayer@lew.de
LEW TelNet GmbH	Helmut Enderle	Oskar-von-Miller-Straße 1 b 86356 Neusäß b. Augsburg	helmut.enderle@lewtelnet.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsbüro Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Oberfinanzdirektion	Landesbauabteilung	Sophienstraße 6 80333 München	Poststelle@lfst.bayern.de
Polizeiinspektion Schongau		Jugendheimweg 8 86956 Schongau	pp-obs.schongau.pi@polizei.bayern.de
Schwaben Netz GmbH	Zweigstelle Kaufbeuren	Am Bleichanger 58 b 87600 Kaufbeuren	christian.bergmann@schwaben-netz.de
Beteiligte Nachbargemeinden			-
Gemeinde Altenstadt	Herrn 1. Bürgermeister Hadersbeck	Marienplatz 2 86972 Altenstadt	gemeinde.altenstadt@altenstadt-wm.bayern.de
Gemeinde Bidingen	Herrn 1. Bürgermeister Martin	Dorfstraße 8 87651 Bidingen	info@bidingen.bayern.de
Gemeinde Burggen	Herrn 1. Bürgermeister Schuster	Schwarzkreuzstraße 2 86977 Burggen	gemeinde@burggen.de
Gemeinde Rettenbach am Auerberg	Herrn 1. Bürgermeister Friedl	Dorfstraße 1 87675 Rettenbach a. Auerberg	gemeinde@rettenbach.de
Gemeinde Schwabbruck	Herrn 1. Bürgermeister Essich	Dorfstraße 5 86986 Schwabbruck	gemeinde@schwabbruck.bayern.de
Gemeinde Schwabsoien	Herrn 1. Bürgermeister Neumann	Schongauer Straße 1 86987 Schwabsoien	gemeinde@schwabsoien.bayern.de