Igling
Landsberg am Lech

Bebauungsplan
„Am Nassenwang Nord"
mit integrierter Grünordnung

rechtskräftiger Bebauungsplan

i.d.F. vom 15.03.2022

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes
- Begründung
- Umweltbericht

Auftraggeber **Gemeinde Igling** Donnersbergstraße 1 86859 Igling	Tel.: Fax:	08248/9697-0 08248/9697-40
Planung städtebaulicher Teil **abtplan** - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: Fax: E-Mail:	08341.99727.0 08341.99727.20 info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Igling für den Bebauungsplan „Am Nassenwang Nord", mit integrierter Grünordnung

Präambel

Die Gemeinde **Igling** erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – vom 14. August 2007 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) folgenden **qualifizierten** Bebauungsplan als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 383 (TF), 400 (TF), 401, 402, 403, 404, 404/1, 404/2, 404/3, 405, 406/2, alle Gemarkung Unterigling. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,2 ha auf.

Für den Ausgleich sind aus dem Ökokonto sind Flächen der Fl.-Nr. 324, Gemarkung Holzhausen, zugeordnet.

Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 15.03.2022. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Bauland im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes wird als Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 Hs. 2 allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig erklärt.

3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8.1 dieser Satzung enthalten.
Die vorgenannten städtebaulichen Werte gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zur Berechnung der Grundfläche heranzuziehen sind Stellplatzflächen, die versickerungsfähig (z.B. wassergebundene Decke, mit Pflaster mit min. 2,5 cm Fugenbild, Rasenpflastersteinen, etc.) ausgebildet werden.

4.2 In Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal zwei und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Die zweite Wohneinheit beim Einzelhaus ist nur in untergeordneter Ausführung zulässig. Für bestehende Gebäude und Nutzungen (Bauantragsgenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes) gilt Bestandsschutz.

§ 5 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, Größe des Baugrundstücks

5.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

5.3 Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Igling in der jeweils aktuellen Fassung.

5.4 Baugrundstücke müssen für Einfamilienhäuser mindestens 450 m² und je Doppelhaushälfte mindestens 300 m² aufweisen.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

6.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf im Mittel nicht mehr als 3 m betragen.

6.2 Für Nebengebäude sind über die Festsetzungen nach § 8 hinaus auch Sattel- oder Pultdächer mit mindestens 7° Dachneigung zulässig. Die Dachneigung muss dabei kleiner oder gleich der des Hauptgebäudes sein.

6.3 Für Garagen und Carports sind über die Festsetzungen nach § 8 hinaus auch Sattel- oder Pultdächer mit mindestens 18° Dachneigung zulässig. Die Dachneigung muss dabei kleiner oder gleich der des Hauptgebäudes sein. Bei Grenzgaragen sind maximal 30 ° Dachneigung zulässig.

6.4 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen mit gemeinsamer straßenseitiger Vorderkante zu errichten.

6.5 Tiefgaragenabfahrten sind unzulässig.

6.6 Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² und mit einem umbauten Raum bis max. 60 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, aber nicht auf den festgesetzten Grünflächen. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

6.7 Es gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling in der jeweils rechtsgültigen Fassung.

§ 7 Grünordnung

7.1 Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer nach den nachfolgenden Pflanzlisten durchzuführen, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten kann um bis zu 2 m abgewichen werden. Die mit „*" markierten Arten fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

7.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen benötigt werden, sind zu begrünen.

7.3 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Pflanzliste 1:
Mindestqualität: Bäume, Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Kronenansatz mind. 180 cm hoch,
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)*, Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)*, Betula pendula (Birke)*, Carpinus Betulus (Hainbuche)*, Tilia cordata (Winter-Linde)*

Pflanzliste 2:
Mindestqualität: Bäume, Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche)*, Crataegus lavallei „Carrierei" (Baum-Weißdorn), Prunus avium (Vogelkirsche)*, Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Mindestqualität: Obstgehölze auch Halbstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 8-10 cm
Äpfel (Berner Rosenapfel, Klarapfel, James Grieve, Glockenapfel), Birnen (Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne), Kirsche: Hedelfinger, Zwetschge: Wangenheims Früh

Pflanzliste 3:
Mindestqualität: Sträucher 2 x v. H. 60 –100 cm
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avelana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

7.4 Bei den Genehmigungsplänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
(Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße)

7.5 Für die Ortsrandeingrünung ist eine dreireihige Heckenstruktur im Raster 1,5 m x 1,5 m, versetzt gepflanzt, vorgesehen, die regelmäßig mit Bäumen zu überstellen ist.
Für die Artenauswahl ist aus den voranstehenden Pflanzlisten zu wählen. Mindestens die Hälfte der zu pflan-

zenden Großgehölze sind zudem aus der nachfolgenden Liste zu wählen:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)*, Acer platanoides (Spitzahorn)*, Quercus robur (Stieleiche)*, Fagus sylvatica (Rotbuche)*, Tilia cordata (Winterlinde)*, Tilia platyphyllos (Sommerlinde)*

7.6 Kompensation:
Eingriffsfläche: **3,6 ha**
Der Eingriff erfolgt auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandlage; Kategorie I nach Leitfaden. Die Versiegelung wird ein niedriges bis mittleres Maß (GRZ ≤ 0,35), also TYP B nach Leitfaden, annehmen. Das Feld B I fordert Ausgleichsfaktoren von 0,2 – 0,5. Es fällt bei einem Ausgleichsfaktor von 0,4 eine Fläche von 1,44 ha an erforderlichem Ausgleich an. 0,32 ha können auf internen Ausgleichsflächen durch die Ortsrandeingrünung nach 7.5 bereitgestellt werden.
Der darüber hinausgehende Bedarf von 1,12 ha wird aus dem Ökokonto der Gemeinde abgebucht. Hierzu sind auf der Fl. Nr. 324, Gemarkung Holzhausen, noch bis zu 1,1858 ha an Flächen zur Verfügung. Dort soll artenreiches Extensivgrünland mit Gehölzstreifen und Hochstaudensaum entstehen und mit ein bzw. zweischüriger Mahd und Rückschnitten gepflegt werden. Maßnahmen und Durchführung erfolgen gemäß der Beschreibung im aktuellem Ökokonto (siehe auch Anlage: Auszug aus dem Ökokonto, lfd. Nr. 2022-4, erstellt vom Planungsbüro Daurer + Hasse, Wiedergeltingen, vorliegende Fassung vom 21.12.2021).

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude (nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Bauland im Geltungsbereich werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Max. WH	Max. FH	Dachform, Dachneigung	Anzahl der (Voll-)Geschosse
WA	6,5 m	10 m	18-30°, SD, WD	II
Alternative	5,5 m	10 m	31–45°, SD	I+D*
Erweiterung	7,0 m	~	18-30°, SD, WD	II

Erklärungen:
SD = Satteldach WD = Walmdach
II = maximal zwei Vollgeschosse
I+D = maximal zwei Geschosse (das 1. Obergeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden)
WH = max. Wandhöhe
FH = max. Firsthöhe

8.2 Wandhöhe:
Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Diese darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Bei Ersatzbauten ist die Höhe des unteren Bezugspunktes für die Höhe baulicher Anlagen vom Bestand zu übernehmen.
Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut in der senkrechten Verlängerung der traufseitigen Außenwand.
Firsthöhe: Die Definition erfolgt analog zur Wandhöhe als der Abstand zwischen OK RFB und Oberkante First.

8.3 Die maximale Giebelbreite beträgt 13 m.

8.4 Dachausbildung:
Für Hauptgebäude sind Satteldächer oder Walmdächer zulässig.

8.4.1 Satteldächer:
Die Dachseiten sind symmetrisch, also gleichschenkelig mit mittigem First und ohne Versprung auszubilden.

8.4.2 Walmdächer:
wie Satteldächer, wobei die Giebelseiten mit beiderseits gleichen Winkeln gegenüber den Traufseiten abgewalmt werden dürfen. Sind die Dachflächen von Giebel- und Traufseiten gleich lang kann ein quadratisches Walmdach ohne Firstbreite („Zeltdach") entstehen. Der Walm ist voll auszubilden. Krüppel-, Schopf- oder Fußwalmdächer sind unzulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

8.4.3 Abschleppungen über angesetzte Gebäudeteile, Schuppen u. dgl. sind darüberhinaus zulässig.
Der Dachüberstand beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,30 – 1,30 m.
Für Garagen und Nebengebäude gilt kein Mindestüberstand.

8.5 Die Dacheindeckung hat bei den Haupt-, Garagen- und Nebengebäuden mit Dachplatten (z.B. Dachziegel, Betondachsteine, Dachpfannen) in roter bis brauner Farbe oder anthrazitfarben zu erfolgen.

8.6 Es sind ausschließlich folgende Dachaufbauten zulässig: Widerkehr, Zwerchgiebel, Giebelgaube, Schleppgaube. Als Dacheinbauten sind Dachflächenfenster zulässig.

8.6.1 Die Summe der Dachaufbauten darf 1/3 der gesamten Gebäudelänge pro Dachseite nicht überschreiten.

8.6.2 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 31° Dachneigung zulässig.

8.6.3 Es ist nur eine Art und Größe für die Dachaufbauten einer kompletten Gebäudeeinheit (Dächer) zulässig.

8.6.4 Je Dachseite sind nur Zwerchgiebel oder ein Widerkehr zulässig. Diese müssen in Bezug auf die Dachneigung mit einer maximalen Toleranz von 5° wie das Hauptgebäude ausgeführt und wie das Hauptgebäude eingedeckt sein.

8.6.5 Giebelgauben dürfen eine maximale Toleranz von 5° gegenüber der Dachneigung des Hauptgebäudes aufweisen. Giebelgauben oder Schleppgauben müssen wie das Hauptdach sein.

8.6.6 Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

8.6.7 Solarenergieanlagen sind sowohl integriert in die Dachfläche als auch auf dem Dach (bis max. 0,15 m über Dachfläche) zulässig. Aufständerungen auf dem Dach und über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung oder Elemente, die mehr als 10 cm vor der Fassade oder in einem anderen Winkel zur Fassade stehen, sind gänzlich unzulässig. Vor First und Dachrand ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

8.7 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First darf nicht über die kürzere Seite des Gebäudes verlaufen.

8.8 Erker und Dachterrassen sind nicht zulässig.

8.9 Bei der Fassadengestaltung sind Putzfassaden mit hellen Farben und Holzschalungen, jedoch keine grellen Farbtöne (außer Weiß) zulässig.

8.10 Geschlossene Balkongeländer sind unzulässig.

8.11 Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen.

§ 9 Einfriedung / Freiflächengestaltung

9.1 Die Höhe der Einfriedungen und Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,25 m begrenzt; zu Fußwegen bis zu 1,80 m; über 0,90 m ist darauf zu achten, dass die Verkehrsübersicht nicht eingeschränkt wird.
Es sind Holz- und Metallzäune zulässig, wobei Maschendraht nur zwischen den Baugrundstücken zulässig ist. Sockel sind nur zu öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 0,30 m Höhe und nicht durchlaufend zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht, Kunststoffzäune und Steingabionen sind unzulässig. Alle Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein (mindestens abschnittsweise 0,15 m Bodenfreiheit).

9.2 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden oder mit Pflaster herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.

9.3 Bei Bauvorhaben sind Veränderungen des natürlichen Geländes um maximal 0,50 m Aufschüttung oder Abgrabung, jedoch nicht in 1,50 m Abstand zu Nachbargrundstücken, zulässig. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen innerhalb des jeweiligen Grundstücks auszugleichen; dies ist dann in entsprechenden Geländequerschnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Grundsätzlich ist eine Abstimmung mit dem jeweiligen Nachbarn anzustreben.

9.4 Abgrabungen vor Kellerfenstern zum Zwecke der Belichtung sind auf einer Gebäudeseite um bis zu 1,50 m Tiefe und maximal auf 1/3 dieser Gebäudeseite, jedoch nicht in 1,50 m Abstand zu Nachbargrundstücken, zulässig.

§ 10 Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Es ist im gesamten Plangebiet mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen und daher vor Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Sinne des Art. 7 BayDSchG bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde, Thierhaupten, einzuholen.
Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisationen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Bauordnungsamt, Landratsamt Landsberg am Lech sowie der Gemeinde Igling gemeldet werden müssen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG
Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Bodenschutz / Schutzgut Boden

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendigste begrenzt werden. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt.

3. Niederschlagswasser

Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen.
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln– TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

4. Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Emissionen:
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit oder des Viehtransports auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.
Die Eingrünung des Plangebietes muss ordnungsgemäß gepflegt gaf. zurückgeschnitten werden um eine ordentliche Bewirtschaftung umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Bei der Anpflanzung von Blumen ist auf ausreichend Abstand zu achten. Die Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Erweiterung Praxisbetrieb:
Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik (21055_gew_gu02_v1) vom 10.03.2022 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplans gültig und anzuwenden.

Fluglärm:
Der Flugplatz Lechfeld liegt in ca. 12 km Entfernung. Die daraus folgenden Immissionen sind zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

5. Brandschutz

Die Feuerwehrzufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.
Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicherzustellen.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Am Nassenwang Nord" bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 15.03.2022, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Igling,

Günter Först, Erster Bürgermeister

Günter Först
1. Bürgermeister

(Siegel)

Anlagen:
schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik (21055_gew_gu02_v1) vom 10.03.2022
Geotechnischer Bericht, Projektnummer V2027-CVR, erstellt durch test2save AG, Buchloe, 09.07.2021

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis

Die Gemeinde Igling braucht zur zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung eine konkretisierte Planung für die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Wohnbau im Nordwesten der Ortslage. Bei der Auswahl der Flächen im Rahmen der informellen Planung zum Flächennutzungsplan hat die Gemeinde bereits ihren Planungswillen und Flächenbedarf projiziert. Diese Überlegungen werden nun in logischer Folge auf der verbindlichen Planungsebene des Bebauungsplans fortgeführt. Um auf den bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen Baurecht für die dringen benötigten Wohnbauplätze zu schaffen wird dies erforderlich.

Begleitend dazu wird im Rahmen einer strategischen Umweltprüfung betrachtet, welche Folgen durch die Planung auf den vorliegenden natürlichen Bestand haben wird. Die Ergebnisse werden im beigefügten Umweltbericht dokumentiert.

2. Lage, Größe und Bestand

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst einen Teil der Gemarkung Unterigling. Der betreffende Teil liegt westlich der Unteriglinger Staße und nördlich der bestehenden Verkehrsflächen der Straße Am Nassenwang.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 383 (TF), 400 (TF), 401, 402, 403, 404, 404/1, 404/2, 404/3, 405, 406/2, alle Gemarkung Unterigling. Das Plangebiet weist eine Größe von 4,2 ha auf.

Der genaue Umgriff ist der Bebauungsplanzeichnung bzw. dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

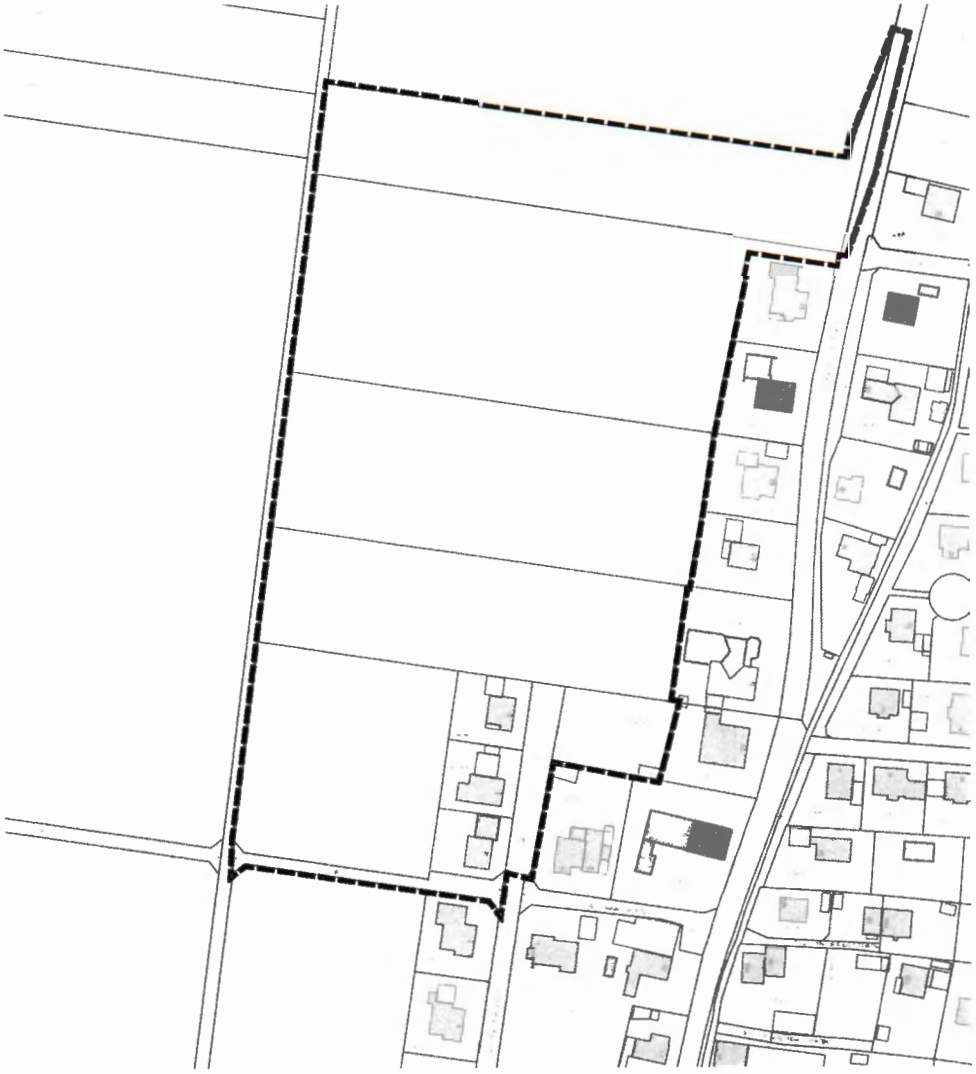

Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2.2 Bestand

„Nassenwang" ist ein Einödhof im benachbarten Lamerdingen, nordwestlich der Ortslage Igling. Die Flächen liegen auf den relativ ebenen Teilflächen der früher als „Oberes Nassenwangfeld" bekannten Feldflur.
Bisher wurden die Flächen noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die landwirtschaftliche Grünlandnutzung und die angrenzende Bebauung ist der Bereich stark anthropogen überprägt und zeigt keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit gemäß Leitfaden.
Unterigling war eine ehemals eigenständige Gemeinde der derzeit ca. 2.500 Einwohner umfassenden Gemeinde Igling. Unterigling als Pfarrdorf eingestuft und zeigt Straßendorf-Charakteristik.
In über 500 m Entfernung liegt im Westen die Biogasanlage am Geiselsberg an der Kitzighofer Straße.
Teils im Plangebiet gelegen befindet sich im Südosten eine physiotherapeutische Praxis.
Nur ein Gebäude der im Bestand vorhandenen Wohnhäuser (Am Nassenwang 4, 6 und 8) enthält derzeit eine Einliegerwohnung.

2.3 Kampfmittelräumung

Im Gemeindegebiet ist die Wahrscheinlichkeit zum Aufschluss von Kampfmitteln (2. Weltkrieg) bei Bodenarbeiten erhöht. Zu diesem Zwecke werden im Vorlauf und parallel zur gegenständlichen Bauleitplanung die Bereiche des Plangebietes erkundet und etwaige auftretende Kampfmittel vorab geräumt.

2.4 Denkmalschutz

Im Osten des Plangebiets sind mögliche Bodendenkmäler betroffen. Nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ist hier bei Bauvorhaben zunächst eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Im Verfahrensverlauf werden geeignete und angemessene Maßnahmen mit den Fachbehörden erarbeitet.

Bodendenkmal D-1-7930-0054: Siedlung mit Kirche und Körpergräbern des frühen Mittelalters sowie Brandgräber der Urnenfelderzeit oder Hallstattzeit und Hofwüstung der frühen Neuzeit.

Bodendenkmal D-1-7930-005: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)

Nicht im Geltungsbereich liegen die nachfolgenden Bodendenkmäler, die gegenüber ihren früheren Darstellungen schon zurückgenommen wurden. Von daher wird hier nicht von einer Betroffenheit auszugehen sein.

Bodendenkmal D-1-7930-0054: verebneter Grabhügel, vorgeschichtlich

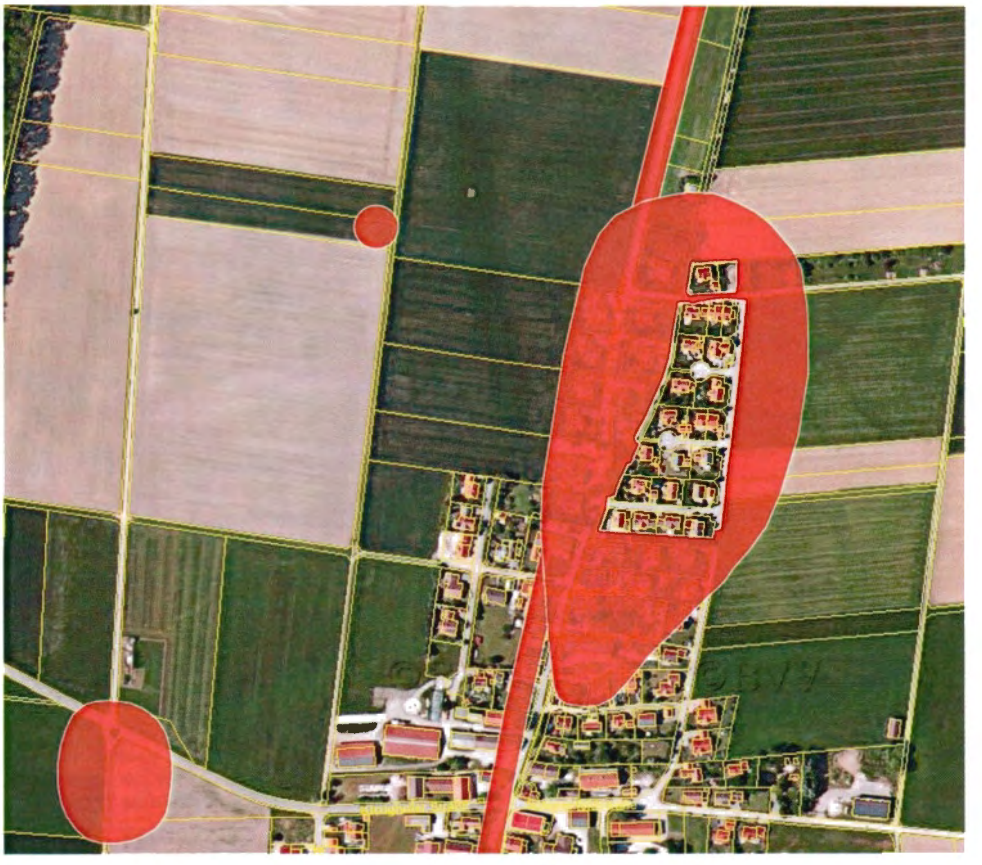

Abbildung 2: Luftbild mit Parzellen und Denkmaldarstellung nach bayernatlas / BlfD, unmaßstäblich

Es sind keine Baudenkmäler im Gebiet oder im näheren Umfeld verzeichnet.

2.5 Geologische Grundlagen

Der Untergrund im Plangebiet wird von holozänen fluviatilen Sedimenten des Lechs gebildet (Haupteinheit 22a). Die Böden sind Braunerden mit lehmiger bis lehmig-sandiger Zusammensetzung mittlerer bis schlechter Erzeugungsbedingungen und Zustandsstufe. Zu erwarten sind teils kleinräumig inhomogene Wechsellagerungen von sandigen und lehmigen Schichten sowie Kieslagen. Geologisch und auf Grund von Erfahrungswerten ist davon auszugehen, dass nach dem Stand der Technik die Versickerung auf dem eigenen Grundstück möglich ist. Auf Grund der möglichen kleinräumigen Unterschiede wird für Bauvorhaben empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen und ggf. den Keller mit baulichen Vorkehrungen zu sichern.

Igling liegt zwischen Lech und Singold und zeigt mit dem Loibach als kleines Gewässer keine Hochwasserauffälligkeiten auf. Nach den Hochwasserkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Bereich hochwasserfrei.

Der Grundwasserstand (Nächste Messstelle: 25155) verzeichnet: Höchster Wasserstand seit 1983: 581,72 m ü. NN, Mittlerer Wasserstand seit 1983: 579,96 m ü. NN, Niedrigster Wasserstand seit 1983: 579,25 m ü. NN. Das Gebiet liegt bei ca. 590 – 591 m üNN. Damit ist der Grundwasserflurabstand als ausreichend anzunehmen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2018 und Regionalplan München (14)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan München (14) dargelegt.

Igling ist eine Gemeinde ohne ausgewiesene zentralörtliche Funktion und liegt im allgemeinen ländlichen Raum auf der Achse München – Landsberg – Buchloe. Nächstgelegene zentralere Orte sind das Unterzentrum Kaufering und das Mittelzentrum Landsberg am Lech. Westlich liegt das Mittelzentrum Buchloe (Region 16 Allgäu). Nach den Darstellungen der Karten des Regionalplans liegt die Gemeinde im Landschaftsraum Iller-Lech-Schotterplatten. Durch den RP 14 liegen keine anderslautenden Flächendarstellungen vor.
Die Siedlungsflächenerweiterung findet im Anschluss an die Ortslage statt und orientiert sich am dringenden Bedarf für Wohnungen, die in der Region schon länger hoch sind. Auf die Kulturhistorischen Gegebenheiten und die Hinterlassenschaften aus dem 2. Weltkrieg wird geachtet. Die in Unterigling vorhandene Infrastruktur wird durch das neue Wohngebiet besser genutzt und der Druck auf den Wohnungsmarkt entlastet.

3.2 Flächennutzungsplan

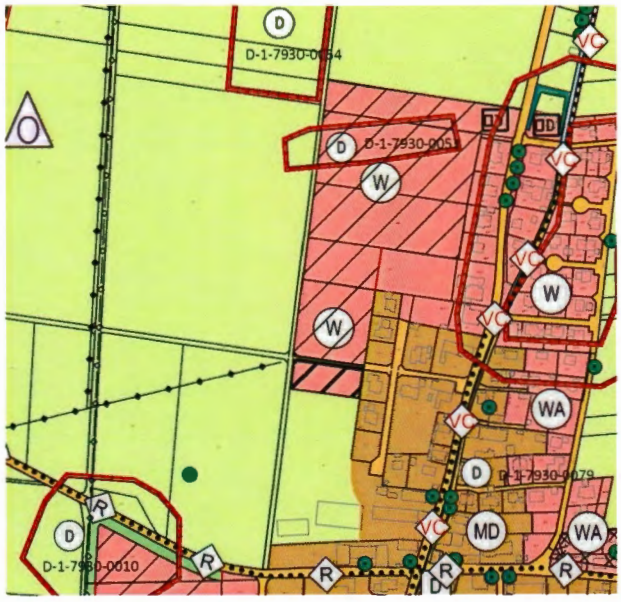

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Igling, unmaßstäblich

Die Gemeinde Igling verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das geplante Gebiet ist hierin als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegen Darstellungen von Bodendenkmälern (rote Linien mit Schwarz) vor. Die Bestandsgebäude Am Nassenwang 4,6 und 8 sind derzeit als Mischbauflächen verzeichnet.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans liegt in einer Vorabzugsfassung, erstellt vom Ingenieurbüro Vogg, Großaitingen, vor. Der gegenständliche Bereich wird in der Folgefassung in Gänze als Wohnbaufläche dargestellt werden. Damit wird sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Voraussetzung hierfür ist die Genehmigung der derzeit laufenden Neuaufstellung.

4. Begründung der planerischen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen wurden eingeschränkt, um konkreter auf den Wohnbedarf abzustellen. In den neu angeschlossenen Parzellen der Ortslage werden, flächensparend und dennoch der dörflichen Lage gerecht, Einzel- bzw. Doppelhausstrukturen entstehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit, für Wohngebiete typischen, städtebaulichen Werten versehen. Durch die Baugrenzen werden überbaubare Flächen für die Situierung der Gebäude abgegrenzt.
Im Bereich der Erweiterung der bestehenden Physiotherapie-Praxis soll ein Anbau ergänzt werden können. Ziel ist es, an dieser besonderen Stelle auf Fl.-Nr. 403/1 ebenerdig - ggf. über einen untergeordneten Verbindungsbau (bei dem, wegen der Lage teilweise im unbeplanten Innenbereich, auch z.B. ein Flachdach zulässig sein kann) - ein Gebäude mit Walm- (oder Sattel-)Dach zu ermöglichen. Ein Höhenbezug zur Planstraße an Stelle der Unteriglinger Straße für die Wandhöhe kann akzeptiert werden, wenn so die Stufenbildung gegenüber dem Bestandsgebäude vermieden werden kann. Wegen der Anforderungen an die Raumhöhe des nicht-störenden Gewerbebetriebs soll in diesem einen Baufenster eine höhere Wandhöhe zulässig sein.
Für Einzelhäuser sollen z.B. Einliegerwohnungen mit einer untergeordneten Wohneinheit zulässig sein. Wegen der Park- und Verkehrssituation und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse darf diese zusätzliche Wohneinheit nur untergeordnet sein. Im Bestand genehmigte Bauten und Nutzungen – es gilt das Datum der Genehmigung des Bauantrags - können entsprechend fortbestehen.
Hinweis: Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (3) 2b LuftVG des Flugplatzes Lechfeld. Vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, wurde mit Schreiben vom 17.03.21/ 45-60-00//K-VI-217-21-BBP Bauhöhen bis max. 25,00 m über Grund zugestimmt. Sollte es zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt des Ortsbildes. Gleichzeitig sollen moderne Bauten entstehen können, die in der Gesamtschau eine harmonische Dachlandschaft mit ausgeglichener Gebäudegestaltung zeigt. Die Farbwahl von Dach und Fassade ist nach der Satzung auf die in der Gemeinde üblichen Ausprägungen abgestellt. Die Hausformen sind in zwei alternative Bebauungskonzepte aufgeteilt, die beide mit zwei Geschossen gestaltbar sind. Flachere Dachneigungen erlauben dabei eine höhere Wandhöhe. Sind steilere Dachneigungen gewünscht – ab 31° auch mit Dachaufbauten – ist das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Im Gegensatz zur vorgenannten Ausprägung ist über dem 1. Obergeschoss somit auch kein Kriechspeicher möglich. Grundsätzlich sind Satteldächer zulässig. Darüber hinaus sind auch Walmdächer möglich, jedoch nur bei flacherer Ausprägung der Dachneigung. Walmdächer sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln und dürfen auch ohne Firstausprägung ausgeprägt werden (es ergibt sich ein „Zeltdach"). Quadratische Grundrisse sind zulässig, ansonsten sind jedoch die Traufe und der First entlang der längeren Gebäudeseite zu entwickeln. Benachbarte Gebäude sind einheitlich zu gestalten. Eine Abstimmung zwischen den Nachbarn bei Grenzbebauung von Garagen oder Doppelhaushälften ist daher erforderlich. Die Gestaltung ist bei solchen Bauten explizit über die eigene Grundstücksgrenze hinaus harmonisch zu halten. Die durchgehenden Außenwände können in der Farbwahl der Fassaden im Rahmen der Satzung farblich individuell gestaltet werden.
Für die Bestandsgebäude der Hausnummern Am Nassenwang 4, 6 und 8 gilt Bestandsschutz, da diese Gebäude vor der Aufstellung des Bebauungsplanes errichtet wurden.

4.4 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

Garagen und Nebengebäude, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Sie dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling gilt ergänzend zu den Festsetzungen der Satzung. Carports sind Stellplätze mit Schutzdächern, die nach § 1 GaStellV als offene Garagen (Art. 2 Abs. 8 BayBO) gelten.
Bei der Positionierung der Garagen ist darauf zu achten, dass bei senkrechter Zufahrt eine Stellplatztiefe vor dem Garagentor verbleibt, damit die Verkehrsfläche von abgestellten Fahrzeugen freigehalten wird.

In der Ortslage Igling liegen häufig giebelständige Grenzgaragen vor. Diese prägen das Ortsbild und sollen auch im neuen Baugebiet zulässig sein.
Sofern nicht aneinandergebaute Grenzgaragen vorliegen sollten Garagen zu Nachbargrundstücken mindestens 0,5 m Abstand halten. Garagen, die mit einem Abstand von bis zu 1,5 m zur Nachbargrenze errichtet wurden zählen als Grenzgarage und haben i.S.d. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO (*„Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf."*) keine Abstandsflächenwirkung auf das Nachbargrundstück. Seitliche Abstände für Garagen von Verkehrsflächen sind mit etwa 1-2 m empfohlen. Dachüberstände sollen über dem eigenen Grundstück konzipiert werden und für Instandhaltungszwecke die Zugänglichkeit der Außenwände der Gebäude unabhängig von fremdem Grund möglich sein.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Natürliche Grundlagen

Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" wird die Eingriffschwere ermittelt.

- Arten und Lebensräume:
  Ein Vorhandensein besonders schützenswerter Arten ist nicht angezeigt. Es handelt sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen eingeschränkter Auswirkung auf die Diversität. > Oberer Wert: 0,6
- Boden
  Die Bodenqualität ist bestenfalls durchschnittlich. Teils werden Flächen befahren. > Mittlerer Wert: 0,45
- Wasser
  Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Die Flächen sind an der Versickerung und der Grundwasserneubildung beteiligt. > Oberer Wert: 0,6
- Klima und Luft:
  Kleinklimatischen Luftaustauschbahnen sind geringfügig betroffen. Kleinräumige Kaltluftentstehungsflächen ohne entscheidende Bedeutung für die Ortslage gehen verloren. > Oberer Wert: 0,6
- Landschaftsbild:
  Die bisher schlecht eingegrünte Ortsrandlage mit beschränkter Wirkung in die weite Landschaft enthält keine prägenden Grün- oder Geländestrukturen. Der Bereich ist stark anthropogen geprägt und wirkt ausgeräumt > Unterer Wert: 0,3

Bei der Bildung des Mittelwerts (0,6 + 0,45 + 0,6 + 0,6 + 0,3) / 5 ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,51.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzung werden Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, die diesen Faktor reduzieren können. Durch die direkt am Plangebiet angelegte Ortsrandeingrünung, die auf den nicht baulich genutzten Grundstücksbereichen anzulegende Durchgrünung und die Vermeidung von Flächenversiegelungen auf den Baugrundstücken wird eine Reduktion auf den Faktor 0,4 angestrebt.

Berechnung der Eingriffsfläche:
42.988 m² (4,3 ha) Geltungsbereich gesamt, abzüglich:
3.264 m² interner Ausgleich am Ortsrand
1.969 ha Bauflächen-Bestand 401/1,~/2,~/3, 406/2
1.274 m² Verkehrsflächen-Bestand 405 TF, 383 TF, Unteriglinger Straße
= 36.481 m² (3,65 ha) Eingriffsbereich

Der Eingriff von 3,65 ha erfordert nach der voran geführten Berechnung Ausgleichsflächen von insgesamt 1.4593 m². 3.264 m² ha können gebietsintern angelegt werden. Auf der externen Ökokontofläche Fl.-Nr. 324, Gemarkung Holzhausen, stehen 11.585 m² zur Verfügung. Dort soll der verbleibend benötigte Ausgleich von effektiv 11.329 m² erbracht werden. Die Ökokontomaßnahmen auf der gesamten Fläche sind umzusetzen. Verbleibende Aufwertungsflächen können für andere Ausgleichsbedarfe herangezogen werden.

Entwicklungsziel gem. Ökokonto: *„Durch die Pflanzung von Hecken mit Gras-/Krautsäumen und der Anlage artenreicher Extensivwiesen soll sich ein struktur- und artenreicher Lebensraum im Verbund mit bereits vorhandenen Gehölzbeständen in der ansonsten strukturarmen Feldflur nördlich von Holz-hausen entwickeln. Entlang der Flurwege sollen diese durch Baumreihen ergänzt werden."*

4.5.2 Begründung grünordnerischer Festsetzungen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, überwiegend heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Es wird daher eine gute Eingrünung zur freien Feldflur hin vorgesehen und auch innerhalb des Gebietes entlang der Planstraßen und auf den privaten Grundstücken auf eine gute Durchgrünung Wert gelegt. Nicht überbaute Flächen sind daher in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu begrünen und zu unterhalten.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Das Baugebiet liegt nicht an einer Kreisstraße, jedoch nur unweit westlich der B 17, die zwischen Igling und Kaufering in nördliche Richtung verläuft. Südlich bindet die B 17 auf der Höhe von Landsberg am Lech an die A 96 an.
Vom Plangebiet kann die B 17 über die Unteriglinger Straße erreicht werden. Gebietsintern wird der Ausbau der bereits vorhandenen Straßenteile von Am Nassenwang die einzelnen Grundstücke an das vorgenannte, überregionale Verkehrsnetz anbinden.

Der Bahnhof Igling liegt historisch an der Strecke zwischen Kaufering und Buchloe, ist jedoch nicht mehr in Betrieb. Öffentlicher Personennahverkehr findet über die Landsberger Verkehrsgemeinschaft (LVG) statt. In Kaufering sind überregionale Zugverbindungen z.B. nach München und Augsburg erreichbar. Buchloe ist ein Umsteigebahnhof mit Zugverbindungen in alle Richtungen, wodurch die südlichen Zentren, wie Kempten und Füssen erreichbar werden.

5.2 Kanal – Entwässerung - Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

Für die Brauchwassernutzung wird die Einrichtung von Zisternen auf den Grundstücken empfohlen. Diese können mit gedrosseltem Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt und zur Kläranlage im Markt Kaufering geleitet. Die zu erwartenden Einwohnerwerte wurden berechnet (Ermittlung der Schmutzfracht, durch MOD-Plan, Marktoberdorf, Proj.-Nr. 210020, Beilage 3.4.1, 14.03.2022) und sind durch die vertraglich geregelten Abwasserklärungsmengen abgedeckt.

Das Niederschlagswasser ist bevorzugt zu versickern. Hierbei sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TRENOG zu beachten."

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich schädlicher Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Wild abfließendes Wasser
Auch wenn das Plangebiet relativ eben ist, ist wild abfließendes Wasser nicht auszuschließen. Daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem BaSisuherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Schicht- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

5.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Der Hausmüll wird über die öffentliche Abfuhr des Landkreises Landsberg am Lech beseitigt.
In der Gemeinde Igling steht der Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

5.4 Strom- / Gas- / Telekommunikationsversorgung

Im Verfahren werden die Versorger beteiligt.

Die Versorgung von Neu - bzw. Umbauten hat ausschließlich über Erdkabel zu erfolgen.

6. Immissionsschutz und Umwelt

6.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in dörflicher Umgebung. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, und Geruch sind unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

Der Abstand zur aktiven Hofstelle im Süden (Unteriglinger Straße 63 – 65) ist ausreichend, um keine direkten schädlichen Einflüsse auf das allgemeine Wohngebiet zu erwarten.

Erweiterung der Praxis mit Parkplatz
Für eine Erweiterung des Praxisbetriebes liegt ein Konzept vor, auf dessen Basis schalltechnische Untersuchungen erstellt wurde. Insbesondere wird für die Genehmigung auf die Punkte 71. und 7.3 des Gutachtens hingewiesen. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass bei geeigneter Ausführung und angepasstem Nutzungskonzept (nicht zur Nachtzeit) der zu erwartend einzurichtende Mitarbeiterparkplatz am Erweiterungsbau ohne weitere negative Auswirkungen auf das Wohngebiet möglich sein wird.

6.2 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten:
Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Mit dem Bauschutt abzubrechender Gebäude ist fachgerecht umzugehen.

Schutzgut Boden:
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfallt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

6.3 Regenerative Energie

Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Nach heutigem Stand der Technik ist davon auszugehen, dass die Wohngebäude ohnehin als Energiesparhaus oder gar als Energieplushaus entwickelt werden.

6.4 Flächenbilanz (gerundete Werte)

Geltungsbereich: ca. 4,3 ha
Verkehrsflächen: ca. 0,7 ha
Grünflächen: ca. 0,5 ha
Bauflächen: 3,1 ha (ca. 0,2 ha Bestand)

7. Kartengrundlage

Es wird die Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in digitaler Form zugrunde gelegt.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Igling beabsichtigt an der gegebenen Stelle die Siedlungsflächenentwicklung von Wohnbau auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fluren im Westen der Bebauung an der Unteriglinger Straße des nördlichen Ortsausgangs von Unterigling. Es werden ca. 3,3 ha an Wohnbauflächen mit zugehöriger Verkehrserschließung ausgewiesen und mit ca. 0,4 ha naturschutzfachlich wirksamem Ortsrand eingegrünt. Die Schaffung von Wohnraum erfordert ein erweitertes Erschließungskonzept, da die Zufahrt zwischen der Hausnummer 73 und 75 von der Unteriglinger Straße im Bestand zu schmal für den zu erwartend regen Begegnungsverkehr ist.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Entsprechend der Ausführungen der höheren Planungsebene wird im allgemein ländlichen Raum in Anbindung an die bestehende Ortslage zur Schaffung von Wohnraum ein Wohngebiet entwickelt. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope nach §§ 16 und 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BNatSchG werden nicht beeinträchtigt. Es gibt keine Hinweise auf die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44ff des BNatSchG.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Braunerden bilden nur regional bedeutsame Böden mit lehmig-sandigem Charakter. Die Kampfmittelräumung hat nach einer Untersuchung den Bereich freigegeben. Es bestehen keine Hinweise auf Altlasten.

Vorsorgender Bodenschutz:
Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU2003) werden die Faktoren beschrieben und bewertet.
Die Einstufung erfolgt mit Hilfe der Bodenschätzungskarte (IS III 3) und der Übersichtsbodenkarte (22a) und der ermittelten Grünlandzahl (31-26) und Daten aus ABAG interaktiv.
Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen:

Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume = 4
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen = 2
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe = n/a
Rückhaltevermögen für Schwermetalle = 1
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge = n/a
natürliche Ertragsfähigkeit = 2
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte = gering
Erosionsanfälligkeit = niedrig, 0 t / (ha * a) [Toleranzgrenze: 3,8]

Die im Schnitt niedrige Funktionserfüllung der natürlichen Bodenfunktionen führ dazu, dass die Böden im Plangebiet als gering schutzwürdig zu bewerten sind.

Flächenmanagement:
Der geschätzte Flächenbedarf für Auflockerungen und mögliches weiteres Wachstum im Zuge von Gewerbeneuansiedlungen beträgt mindestens 8 - 11 ha. Dies beinhaltet die neu benötigten Haushalte für die Auflockerung der relativ dichten Einwohnerstruktur und auch durch künftige, durch die fehlenden Wohnungen der letzten 15 Jahren verstärkt erwarteten Bedarfe. Gemäß der Flächenbedarfsanalyse bleibt nach Realisierung des gegen-

ständlichen Bebauungsplanes immer noch ein Restbedarf von 5-9 ha, dem mittel- bis langfristig durch verstärkte verdichtete Bauweisen im Innenbereich begegnen ist.

Auswirkungen: Es wird eine Bebauung vorgeschrieben, die eine Wohnbebauungsstruktur mit guter Durchgrünung ermöglicht. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt. Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,3) und Straßen werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung als Wohngebiet sind keine weiteren verschlechternden Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, fachgerechter Umgang mit Aushub, etc.; s.u.).

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt hochwassergeschützt. Die Flächen werden derzeit regelmäßig mit Dünger befahren. Der Untergrund lässt eine gute Durchlässigkeit erwarten und ist im Allgemeinen zur Versickerung geeignet. Die lehmigen Böden zeigen noch intakte Wasserverhältnisse. Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend (über 10 m). Die Flächen tragen zur Grundwasserneubildung im Rahmen ihrer natürlichen Versickerungsfähigkeit bei.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht nur eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird voraussichtlich nicht nötig sein. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt gehen von der Wohnnutzung kaum Gefährdungen für das Grundwasser aus. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Anfallende Oberflächenwässer werden auf der Erschließungsebene bewältigt. Die Düngung der Grünlandflächen entfällt künftig.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird mit geringer Erheblichkeit beeinflusst.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grasflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Landwirtschaftliche Emissionen sind hier gebietstypisch. Frischluftschneisen für Igling sind bei der vorherrschenden West- bis Südwestwindlage nur für den nördlichen Ortsrand und nur in geringem Maß betroffen. Es ist wegen der Siedlungsstruktur wird nicht von einer wichtigen Klimaausgleichsfunktion für die Siedlungsgebiete auszugehen. Südlich liegen in einer Entfernung von ca. 125 m Hofbereiche aktiver Landwirte.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch Heizungsanlagen und die Verkehrsfrequentierung werden die Emissionen im Gebiet verstärkt. Durch die zu erwartenden Nutzungen werden die Emissionen im Bereich steigen und andauern. Die Grünflächen und die gärtnerische Anlage der Freiflächen begünstigen das Kleinklima. Emissionen der Landwirtschaft wirken auf das Gebiet und sind im üblichen Rahmen zu dulden.

Ergebnis: Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren und Emissionen kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Das Gebiet liegt im Naturraum 047-Iller-Lech-Schotterplatten. Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Dünger, Pflanzenschutzmittel, Befahrung, etc.) und die anthropogene Überprägung sind Flora und Fauna gegenüber der potentiellen natürlichen Vegetation verarmt und zeigen keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind für den Bereich keine Besonderheiten angezeigt. Der Naturraum ist wie folgt beschrieben:

> *„Die Untereinheit umfaßt den Auenbereich des Lech sowie die post- und spätglazialen Schotterterrassen. Die im Landkreis Augsburg vorgenommene Gliederung des Lechtales in Längsabschnitte hat sich als nicht zwingend erwiesen. Daher wird sie, wie schon im Landkreisband Aichach-Friedberg, nicht mehr fortgesetzt. Nummerierung und Bezeichnung wurden aus dem Landkreisband Aichach-Friedberg übernommen."*

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen der verbliebenen Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Die grünordnerischen Maßnahmen entlang der Verkehrswege und die Eingrünung am Nördlichen und Westlichen Gebietsrand sowie die gärtnerisch angelegten Grünanteile werden an diesen Stellen die Diversität und Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden versiegelt. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Plangebiet wird in keiner besonderen Form zur Naherholung genutzt. Abseits der Verkehrsgeräusche der Unteriglinger Straße und der Kitzighofer Straße als Ortsverbindungsstraßen ohne überörtliche Funktion gelegen sind deren Immissionen unwesentlich. Der westlich anschließende Feldweg wird weiterhin Ausflüglern zur Verfügung stehen. Das Gebiet liegt nicht in einem Lärmschutzbereich für den Flugverkehr. Die Kampfmittelvorerkundung deutet nicht auf Kriegslasten (Blindgänger / Munitionsreste) im Bereich hin.

Im Süd-Ost-Eck liegt eine Praxis für Physiotherapie (Teilbereich „Erweiterung") deren Emissionen nur tagsüber und primär über An- und Abfahrende PKW und Kurse im Außenbereich charakterisiert sind. Der Flugplatz Lechfeld liegt in ca. 12 km Entfernung, weshalb untergeordnet Fluglärm auftreten kann.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und daher Lärm und Schmutz zu rechnen. Nach dem Abschluss der nur tags stattfindenden Baumaßnahmen im Plangebiet wird sich durch die Wohnnutzung keine wesentliche Verschlechterung der Immissionssituation ergeben. Die Erschließung erhält die Zugänglichkeit zur freien Feldflur. Die Wohnnutzung wird im Umfeld bestehender landwirtschaftlicher Betriebstätigkeit im weiteren dörflichen Kontext stattfinden. Daher sind die hierfür typischen Betriebsabläufe mit Vieh und Maschinen und den damit verbundenen Immissionen unvermeidlich. Vom Wohngebiet selbst werden keine signifikanten Lärmemissionen erwartet. Der Praxisbetrieb benötigt eine Erweiterung und Stellplatzflächen. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wurde vorsorglich ein Grünstreifen von 2 m vorgesehen, der den letzten möglichen Parkplatz mindestens 5 m von der Baugrenze und damit dem nächsten möglichen Gebäude abrückt. Auf der Genehmigungsebene ist die Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung bezogen auf das Bauvorhaben darzulegen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Baugebiet schließt westlich an die bestehende Ortslage an. Nach Westen folgt eine Hanglage, nach Norden verläuft weitgehend eben das Lechtal. Der Ortsrand besteht, sofern vorhanden, aus Grünstrukturen privater Gärten. Die Straße Am Nassenwang bricht unvermittelt am Übergangpunkt zur Planung ab. Es zeigt sich eine scharfe Grenze von Grünland zur Bebauung.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Flächen bebaut sind, wird sich der Bereich baulich gut an die bestehende Ortslage anfügen. Durch die Eingrünung wird eine bisher so nicht vorliegende landschaftliche Einbindung geschaffen. Nach Süden verbleiben die Bauzeilen ohne Eingrünung, auf die wegen der mittelfristig zu erwartenden Erweiterungen verzichtet wird. Nach Norden und Westen wird auf einer Breite von ca. 8 m eine Ortsrandeingrünung mit mehrreihiger Heckenstruktur eingerichtet.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Baudenkmäler im Gebiet oder der näheren Umgebung kartiert. Die unmittelbar vorliegenden Bodendenkmäler umfassen einen vorgeschichtlichen Grabhügel, eine Römerstraße und eine mittelalterliche Siedlungslage:

D-I-7930-0034 "Siedlung mit Kirche und Körpergräbern des frühen Mittelalters sowie Brandgräber der Urnenfelderzeit oder Hallstattzeit und Hofwüstung der frühen Neuzeit"
D-I-7930-0059 "Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)
D-I-7930-0054 "Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung"

Auswirkung: Die Kartierungen liegen nicht im Bereich der künftigen Wohnbauflächen, jedoch muss mit Funden gerechnet werden. Bei Bodeneingriffen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG erforderlich. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen. Nach den Bautätigkeiten ist nicht mit weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt durch die nötigen Bodeneingriffe Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es sind keine erheblichen oder sich verstärkende Wechselwirkungen von Schutzgütern angezeigt.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung leistet keinen signifikanten Beitrag zur Erhöhung der Diversität oder ökologischer Nischen. Die intensive Bewirtschaftung durch Befahren mit Maschinen und Ausbrin-

gung von Düngemitteln und Pflanzenschutz wird weiterhin durchgeführt. Die erforderlichen Wohnbauflächen müssen andernorts ausgewiesen werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für möglichst wassergebundene Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist zur Unterstützung des Grundwasserhaushaltes der Vorzug zu geben. Die grünordnerische Pflege sorgt für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die Empfehlungen für Brauchwasserzisternen können Frischwasserreserven schonen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Baumstandorte entlang der Verkehrsflächen sorgen für Schatteninseln und begünstigen das Kleinklima. Insbesondere Bäume auf der Südseite von Verkehrsflächen reduzieren das Maß der Aufheizung der Asphaltflächen. Die Ortsrandeingrünung fungiert nicht nur als landschaftliche Einbindung, sondern auch als Sauerstoffquelle und reduziert die Exposition der Gebäude gegenüber den vorherrschenden Westwinden Pflanzbeete für Kletterpflanzen vor den Hausfassaden können das Kleinklima der Gebäude verbessern. Die Immissionen durch die Landwirtschaft sind zu dulden.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die aufgrund intensiver Bewirtschaftung mit Maschinen, Dünger und ggf. Pflanzenschutz geringe Diversität aufweisen, werden durch den Bebauungsplan im Rahmen der Grünordnung mit Durchgrünungsmaßnahmen versehen. Straßenbegleitend werden Baumstandorte auf Bepflanzungsstreifen festgesetzt. Der neue Wohngebietsteil wird rundherum mit einem Grünstreifen eingegrünt Dieser Bereich und die privaten Grünflächen und Bäume im Gebiet ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten und verbessern die Wertigkeit dieser Flächen im Gebiet.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Durch ein Screening des Gebiets auf Kampfmittel wurde festgestellt, dass es unwahrscheinlich ist, dass im Plangebiet Munitionsreste, Blindgänger oder dgl. auftreten. Für die Erweiterung der Physiotherapie-Praxis wurde eine schalltechnische Vorbetrachtung auf Basis eines frühen Plankonzeptes möglicher Parknutzungen vorgenommen. Der Minimalabstand der Baugrenzen aus der Untersuchung wurde im vorliegenden Plan eingehalten. Eine verträgliche Gestaltung des Erweiterungsbaus mit Parkflächen ist daher möglich. Bei der Genehmigungsplanung sind die dann tatsächlichen Verhältnisse maßgebend.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Es werden für die Gebäude gestalterische Festsetzungen getroffen, die diese in das Orts- und auch das Landschaftsbild einfügen sollen. Die Grünflächen am Gebietsrand stellen einen harmonischen Übergang von bebauter Ortslage zur freien Landschaft sicher. Baumstandorte entlang der Verkehrswege schaffen eine verbesserte Durchgrünung im Gebiet.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bei den Erschließungsmaßnahmen ist eine archäologisch-fachliche Begleitung vorgesehen. Vor Bodeneingriffen ist in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden des Denkmalschutzes in Übereinstimmung mit Art. 7 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auch jenseits dessen sind Funde nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG meldepflichtig. Die Sicherstellung und Bewahrung von Bodenfunden soll so gewährleistet werden.

4.2 Ausgleich

Der Ausgangszustand des Plangebietes ist im Wesentlichen als intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland zu beschreiben. Im südöstlichen Bereich sind zudem drei bebaute Wohngrundstücke im Bestand zu nennen. Hinsichtlich des Bodens (anthropogen überprägter Boden / Grünland) ist eine mittlere Bedeutung (unterer Wert) zuzuordnen. Dem Bereich Klima und Luft ist der obere Wert in der Kategorie der geringen Bedeutung beizumessen. Den Bereichen Arten / Lebensräume (oberer Wert), Wasser (unterer Wert), und Landschaftsbild (oberer Wert) bewegen sich bei der Einstufung im Bereich geringer Bedeutung. Es wird daher für den Eingriffsbereich insgesamt die Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild herangezogen. Hin-

sichtlich der Eingriffsschwere wird eine Bebauung niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrades angestrebt, was dem Eingriffstyp B entspricht.
Für die Gebietsdurchgrünung werden Straßenbegleitbäume vorgesehen und die gärtnerische Pflege der nicht bebauten Flächen mit niedrigem Versiegelungsgrad und für die Natur hochwertigem Charakter vorgeschrieben. Es ergibt sich das Feld B1 mit geringer Bedeutung und niedrigem Versiegelungsgrad. Aufgrund der vorgenannten Minimierungsmaßnahmen, und um landwirtschaftliche Flächen zu schonen, wird aus dem möglichen Spektrum vom 0,2 – 0,5 der Wert 0,51 ermittelt und wegen der Minimierungsmaßnahmen der Faktor 0,4 gewählt. Für den Eingriffsbereich (Plangebiet ohne Bestand von Bauplätzen, Straßen und neue Ausgleichsflächen – ca. 0,66 ha) wird der Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt. Die Eingriffsfläche berechnet sich zu von insgesamt ca. 3,65 ha. Dies ergibt ca. 1,46 ha an Ausgleichsbedarf. Davon können in der mehrreihigen Ortsrandeingrünung 0,33 ha geleistet werden. Die verbleibenden 1,12 ha werden auf externen Flächen zwischen Holzhausen und Igling durch das Ökokonto der Gemeinde erbracht.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde verfügt über keine weiteren Wohnbauflächen, die den Bedarf aufnehmen könnten. Auf Grund gegenläufiger privater Interessen sind größere Bauflächenausweisungen nur sehr begrenzt möglich. Die Gemeinde betreibt die Innenentwicklung parallel zur gegenständlichen Bauleitplanung, kann jedoch hier nur mit mittel- bis langfristigen Aktivierungen rechnen, die den Bedarf nicht annähernd decken.
Im Detail wird auf den Flächenbedarfsnachweis der Gemeinde Igling (vorliegender Stand: März 2022) verwiesen, in der der Auflockerungsbedarf und der Rückstau von 15 Jahren stagnierender Wohnbauflächenausweisung dargelegt wird.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.
Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet. Bodenuntersuchungen wurden in Form eines Bodengutachtens und einer Kampfmittelerkundung durchgeführt.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieser Bauleitplanung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative, erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen. Die Gemeinde wird nach 5 Jahren eine Überprüfung vornehmen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die naturschutzfachlich bedingt wertigen Flächen erfahren, trotz Aufwertung bzw. Minderung durch grünordnerische Maßnahmen einen Eingriff, der auszugleichen ist. Dieser wird teils im Gebiet ausgeglichen.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Gering	Gering	Mittel	Gering
Wasser	Gering	Gering	Mittel	Gering
Klima / Luft	Mittel	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Mittel	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Mittel	Gering	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Mittel	Mittel	Gering	Mittel

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern: Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft
Geotechnischer Bericht, Projektnummer V2027-CVR, erstellt durch test2save AG, Buchloe, 09.07.2021
Orientierende Kampfmittelvorerkundung, erstellt durch Envi Experts. Nürnberg, vom 07.04.2021
Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 21055_gew_gu01_v1 vom 12.07.2021 und Bericht Nr. 21055_gew_gu02_v1 vom 10.03.2022, der hils consult gmbh, Kaufering
Ökokonto der Gemeinde Igling, Stand: 21.12.2021 (Blatt P-M4, Erhebungsbogen Nr. 2022-4, S. 14 ff)
Flächenbedarfsnachweis der Gemeinde Igling, Stand März 2022, abtplan, Kaufbeuren

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Gemeinde Igling,

Günter Först,
Erster Bürgermeister

Günter Först
1. Bürgermeister