



## GEMEINDE IGLING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHEN TAGESORDNUNGSPUNKTE DER SONDERSITZUNG DES GEMEINDERATES IGLING

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 15.03.2022
Beginn:	19:30 Uhr
Ende:	19:59 Uhr
Ort:	Sitzungssaal in der Verwaltungsgemeinschaft Igling

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Först, Günter

### Zweite Bürgermeisterin

Jetzt-Schwarz, Claudia

### Dritter Bürgermeister

Graf von Maldeghem, Dominique

### Mitglieder des Gemeinderates

Gayer, Josef  
Gluska, Guido  
Heiland, Peter  
Höfler, Thomas  
Müller, Harald  
Scheck, Maria-Theresia  
Schuster, Robert  
Stannecker, Robert  
Ziegler, Franziska  
Ziegler, Thomas

### Verwaltung

Pätz, Regine  
Piller, Patrik

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Benisch, Gerald	entschuldigt
Glatz, Gudrun	entschuldigt

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)
2. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Igling; Satzungsbeschluss  
Vorlage: GI/BA/012/2022
3. Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan "Am Nassenwang"  
Vorlage: GI/BA/042/2022
4. Satzungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Nassenwang"  
Vorlage: GI/BA/043/2022
5. Auftragsvergabe - Erschließungsarbeiten Baugebiet "Am Nassenwang"  
Vorlage: GI/BA/044/2022
6. Auftragsvergabe - Erschließungsarbeiten Erweiterung Gewerbegebiet - BA II  
Vorlage: GI/BA/045/2022
7. Antrag auf Erstaufforstung Flur-Nr. 1950/0 Gemarkung Oberigling
8. Bericht des Bürgermeisters
9. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Erster Bürgermeister Günter Först eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sondersitzung des Gemeinderates Igling, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse, nachdem die Gründe für Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO)**

In der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.03.2022 gab es keine Beschlüsse, deren Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

### **2. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Igling; Satzungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Igling beschließt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem integrierten Landschaftsplan, jeweils in der Fassung vom 08.02.2022, als Satzung.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

### **3. Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan "Am Nassenwang"**

#### **Sachverhalt:**

## **1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 20.01.2022 und Termin zum 23.02.2022.

### **1.1 Stellungnahmen ohne Einwände**

1. Landratsamt Landsberg am Lech, Gesundheitsamt, mit Schreiben vom 10.02.2022
- Regionaler Planungsverband München, mit E-Mail vom 26.01.2022
- Landratsamt Landsberg, untere Wasserrechtsbehörde, mit E-Mail vom 26.01.2022
- IHK für München u. Oberbayern, mit E-Mail vom 01.02.2022
- Schwaben Netz, Augsburg, mit Schreiben vom 21.01.2022
- Bayerischer Bauernverband, Landsberg a.L., mit Schreiben vom 07.02.2022
- Gemeinde Hurlach, mit E-Mail vom 20.01.2022
- Stadt Buchloe, mit Schreiben vom 24.01.2022
- Gemeinde Lamerdingen, mit Schreiben vom 24.02.2022
- AdB NL Südbayern, mit E-Mail vom 26.01.2022

- Eisenbahn Bundesamt, EVH Nr. 256039 mit Schreiben vom 26.01.2022/65135-651 pt/010-2022#025
- Handwerkskammer für München u. Oberbayern, mit Schreiben vom 23.02.2022

## 1.2 Stellungnahmen mit redaktionellen Ergänzungen

### 1.2.1 LEW VERTEILNETZ GMBH, BUCHLOE, MIT E-MAIL VOM 22.02.2022

#### Stellungnahme:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

#### **Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen**

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufende 20-kV-Kabelleitung B2M unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblasses "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel"

#### **Elektrifizierungskonzept (mit Trafostation)**

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nur nach Errichtung einer neuen 20-kV-Transformatorstation gewährleistet. Der Standort der vorgesehenen Kompaktstation (Außenabmessungen: Länge / Breite / Höhe ca. 3,60 m / 1,50 m / 1,70 m) wird im Planungsverlauf festgelegt. Der Platzbedarf für die Trafostation mit entsprechendem Umgriff beträgt etwa 25 m<sup>2</sup> und ist als Versorgungsfläche festzusetzen. Unter Zugrundelegung des ortsüblichen Preises für vergleichbare Flächen soll die LEW-Anlage durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten unserer Gesellschaft gesichert werden. Die Einbindung der vorgenannten Trafostation in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

#### **Allgemeiner Hinweis**

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Sebastian Hölzer

Tel. 08241/5002-386, E-Mail: sebastian.holzer@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.“

### 1.2.2 LANDRATSAMT LANDSBERG, ABFALL-/BODENSCHUTZBEHÖRDE, MIT SCHREIBEN VOM 02.02.2022/1783.4/262-21/61.6

#### **Stellungnahme**

(Fachliche Informationen und Empfehlungen)

„Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger

vorhanden sein, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.“

**Anmerkung des Planers:** Die vorgenannten Stellungnahmen beinhalten Informationen, die keine Planänderung erfordern. Redaktionell bzw. zur Klarstellung werden Hinweise in die Planung eingefügt.

### **1.3 Stellungnahmen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen**

#### **1.3.1 MARKT KAUFERING, MIT SCHREIBEN VOM 14.02.2022/ABT. 12**

##### **Stellungnahme:**

„Der Markt Kaufering stimmt dem vorliegenden Planentwurf für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Nassenwang“ grundsätzlich zu. Es wird jedoch darum gebeten, bei der geplanten Abwasserentsorgung die Einhaltung des § 3 Abs. 3 der Zweckvereinbarung (Einwohnergleichwert) entsprechend zu berücksichtigen, bzw. die Bebauungsplanunterlagen mit dem entsprechenden Nachweis zu ergänzen.“

##### **Abwägung:**

Für den Abwasserbedarf liegt eine Berechnung des Büros MOD-Plan, Marktoberdorf, Proj.-Nr. 210020, Beilage 3.4.1, vor. In der aktuellen Fassung vom 14.03.2022 wird für das Plangebiet der Einleitungsbedarf mit 0,9 l/s bei einer Schmutzfracht von 11,0 kg BSB<sub>5</sub>/Tag angegeben. Die errechneten Restmengen von 31,6 l/s bzw. 83,0 kg BSB<sub>5</sub>/Tag sind ausreichend, um den Bedarf des Gebiets zu decken.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

#### **1.3.2 LANDRATSAMT LANDSBERG, UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE, MIT E-MAIL VOM 21.02.2022**

##### **Stellungnahme:**

„mit der geplanten Baugebietsausweisung besteht aus Sicht des Landratsamts als untere Bauaufsichtsbehörde weiterhin Einverständnis.

Da in dem geänderten Entwurf vom 11.01.22 nicht alle Anregungen unserer Stellungnahme vom 26.04.21 berücksichtigt worden sind, wiederholen wir diese:

- a) In Nr. 3.2 der textlichen Festsetzungen findet sich ein Fehler in der Formulierung.
- b) Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Grünflächen sollte bemaßt werden.
- c) In der Planzeichnung fehlen die vorgeschlagenen bzw. festgesetzten Hauptfirstrichtungen (siehe Nr. 2. 1.3 Planzeichenerklärung und Nr. 5. 3 der textlichen Festsetzungen).

- d) Garagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Um zu verhindern, dass Garagen, deren Einfahrt nicht senkrecht von der Straße aus erfolgt, unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche geplant werden, sollte ein Mindestabstand vorgesehen werden.
- e) Die Nutzungsschablone in der Planzeichnung sollte auch die max. Firsthöhe und bei dem Haustyp mit 31° bis 45° Dachneigung den Zusatz I + D enthalten (siehe dazu die Schablone unter 8.1 der textlichen Festsetzungen).“

### **Abwägung:**

- a) Die Orthografie wird redaktionell korrigiert.
- b) Die genaue Vermaßung erfolgt nur dort, wo die Abstände städtebaulich bzw. ortsgestalterisch erforderlich sind.
- c) Die in der Planzeichnung nicht mehr vorgesehene Festsetzung wird redaktionell auch aus dem Textteil gestrichen.
- d) Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu beachten. Darin sind die angesprochenen Abstände bereits geregelt. Es besteht kein Änderungsbedarf
- e) Die Beschriftung der Schablone wird überarbeitet und klarstellend angepasst.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

### **1.3.3 LANDRATSAMT LANDSBERG, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE, MIT SCHREIBEN VOM 02.02.2022/173-62.2/FU-NATUR**

#### **Stellungnahme:**

(Fachliche Informationen und Einwendungen)

„Die geplante externe Ausgleichsfläche ist noch nicht im Ökokonto der Gemeinde gemeldet und von der unteren Naturschutzbehörde abgenommen. Da der Ausgleich flächenbezogen und nicht nach Wertpunkten ermittelt wurde, kann dies auch nachgeholt werden. Die Meldung hat so bald wie möglich zu erfolgen, die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche sind nach Abstimmung mit der UNB noch im Jahr 2022 umzusetzen.“

### **Abwägung:**

Die vorgeschlagene Vorgehensweise soll so weiterverfolgt werden. Für die Bebauungsplanebene gibt es keinen Bedarf zur Planänderung.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

## **1.4 Stellungnahmen mit weiteren Einwendungen:**

### **1.4.1 LANDRATSAMT LANDSBERG, UNTERE IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE, MIT SCHREIBEN VOM 26.01.2022/1711. 4/100-21/61. 5**

**Stellungnahme:**  
**(Einwendungen)**

„Auf Fl. Nr. 403/1 befindet sich eine größere Physiotherapie mit zusätzlichem Wellnessbereich. Es ist geplant diese Nutzung zu erweitern und zusätzliche Stellplätze anzulegen. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung der Fa. hils consult vom 12.07.2021 erstellt. Die aktuelle Planung i. d. F. vom 11.01.2022 gibt jedoch nicht die Gegebenheiten der schalltechnischen Untersuchung wieder, denn es wurden planerische Veränderungen vorgenommen.

Konkret sind zusätzlich zwei Wohngebäude (Nr. 483 und 487) direkt im Anschluss an die Erweiterung der Physiotherapie und den erweiterten Stellplätzen geplant. Für diese beiden Immissionsorten liegt kein Nachweis vor, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Kritisch ist insbesondere das Wohngebäude mit Nr. 483. Es ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den zusätzlichen Immissionsorten überschritten werden. Daher werden seitens des Immissionsschutzes Einwendungen gegen die aktuelle Planung vom 11.01.2022 vorgebracht.

**Rechtsgrundlagen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c und e BauGB i.V.m. DIN 18005, TA Lärm, und IIB5-4641-002/10 vom 25.07.2014, Seite 13-16 (Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) „Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung vom 12.07.21 unter Berücksichtigung der aktuellen Planung, insbesondere der zusätzlichen Immissionsorte Nr. 483 und 487 und der Nachweis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an sämtlichen relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Bei möglichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind geeignet Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen.“

**(Fachliche Informationen und Empfehlungen)**

„In der Begründung zum Bebauungsplan wurde überhaupt nicht auf die städtebaulichen Problematik Erweiterung Physiotherapie mit zusätzlichen Stellplätzen und neu geplantes Wohnen eingegangen. Dies betrifft jedoch die Grundsätze der Bauleitplanung gem. §1 BauGB. Hierzu sollte die Begründung entsprechend ergänzt werden.“

**Abwägung:**

Gegenüber der schalltechnischen Betrachtung der aufgeführten Untersuchung wurde die beabsichtigte Anzahl der Parkplätze reduziert und die Abstände der Baugrenzen der Wohnneubauten der des bereits in die Betrachtung einbezogenen Immissionsortes im Nordwesten angeglichen. Da nun weniger Stellplätze vorgesehen sind, wurde die Einhaltung des Immissionsschutzes auf der Genehmigungsebene als bewältigbar angenommen. Die Stellplatznutzung im Bereich liegt dann im Allgemeinen Wohngebiet, weshalb sich dieses künftige Vorhaben der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung anpassen muss und ggf. ein geeignetes Betriebskonzept für diese wohnnutzungsnahen Parkplätze (z.B. Mitarbeiterparken, An- und Abfahrten außerhalb der Ruhezeiten, etc.) umzusetzen ist. Der Abstand ist zudem durch eine Grünfläche sichergestellt. Mit Datum vom 10.3.2022 liegt die aktualisierte Untersuchung vor, die dies bestätigt. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist daher nichts Weiteres zu veranlassen. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

## 1.4.2 REGIERUNG VON OBERBAYERN, MIT SCHREIBEN VOM 26.01.2022/ROB-2-8314.24 01 LL-13-4-14

### **Stellungnahme:**

„die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 22.03.2021 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. In diesem waren wir zu dem Ergebnis gelangt, dass die Planung unter Berücksichtigung der Belange des Flächensparens sowie dem Nachweis des Bedarfs mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

In nun vorliegender Fassung vom 11.01.2022 sind Ergänzung bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt. Diese Änderungen der Planung veranlassen aus raumordnerischer Sicht keine veränderte Bewertung. Allerdings sind in der Begründung nur äußerlich oberflächliche Aussagen bezüglich eines Bedarfsnachweises sowie des Flächensparens getroffen worden.

### **Bedarf und Demographischer Wandel**

Zum Bedarf wurde in einem Satz knapp darauf hingewiesen, dass es erforderlich wird auf den bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen Baurecht für die dringend benötigten Wohnbauplätze zu schaffen. Der Bedarf nach 4,2 ha Plangebiet wurde nicht weiter erläutert. Nach einer cursorischen Prüfung des Bedarfs der Gemeinde Igling anhand der Bevölkerungsveränderung bis 2033 unter Heranziehung des Demographie-Spiegels für Bayern für eben diese Gemeinde lässt sich der in der Begründung kurz angerissene Bedarf an Wohnbauflächen nicht erkennen. Es ist im Gegenteil eine Abnahme der Bevölkerungszahl gepaart mit einer starken demographischen Verschiebung hin zu einer deutlichen Überalterung der Bevölkerung Iglings zu erkennen.

Aus der "Auslegungshilfe des StMWi - Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07. Januar 2020" geht hervor, dass sich der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen ergibt. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.2.1 Z ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere [...] der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Die Siedlungs- und die Bevölkerungsentwicklung sind aufeinander abzustimmen (vgl. Begründung zu LEP 1.2.1 Z). Durch die durch den demographischen Wandel veränderte Altersstruktur ergeben sich unterschiedliche Raumansprüche der Wohnbevölkerung, die berücksichtigt werden sollten (Auslegungshilfe, Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen). Wird die Planung von ca. 40 Einzel- bzw. Doppelhäusern hinsichtlich der aufgeführten Ziele gekoppelt mit den demographischen Gegebenheiten der Gemeinde betrachtet, erscheint diese nicht plausibel. Die geplante Wohngebietsausweisung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern umfasst lediglich die Wohnansprüche einer Bevölkerungsgruppe, die in der Gemeinde Igling statistisch rückläufig ist. Wir empfehlen daher dringend im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung, diese den zu erwartenden demographischen Entwicklungen anzupassen und vermehrt barrierefreien, altersgerechten Wohnraum zu schaffen. Des Weiteren sollte beachtet werden, dass durch die Überalterung perspektivisch Wohnraum zur Verfügung stehen wird.

Wir raten zudem dazu die flächen-, kosten- und ressourcenintensive Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu überdenken und die langfristige Wirtschaftlichkeit der geplanten Ausweisung anhand der Erschließungs- und Instandhaltungskosten mit Hilfe des "Folgekosten-Schätzers" zu überprüfen.

### **Ergebnis**

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein Zielverstoß gegen das Ziel 1.2.1 LEP hinsichtlich des demographischen Wandels festzustellen. Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung somit entgegen. Eine Planung, die die Belange des demographischen Wandels beachtet, kann bei Nachweis des Bedarfs mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang



gebracht werden. Für ein Beratungsgespräch oder bei Fragen zu dieser Stellungnahme stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

#### **Hinweis**

In der Begründung zitieren Sie eine alte Fassung des LEP. Wir möchten Sie darauf hinweisen in zukünftigen Planungen die aktuelle Fassung des LEP zu nutzen.“

#### **Abwägung:**

Der Begründung des Bebauungsplans wird eine Darlegung des Flächenbedarfs beigelegt. In diesem wird erläutert, dass das Ziel des LEP erfüllt wird, da der entsprechende Flächenbedarf für Wohnbaufläche selbst nach der Planung noch nicht gedeckt sein wird. Die LEP-Fassung wird redaktionell auf 2018 korrigiert. Die aktuelle Fassung bildete bereits die Grundlage für die planerischen Überlegungen.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

### **1.4.3 WASSERWIRTSCHAFTSAMT WEILHEIM, MIT E-MAIL VOM 21.01.2022**

#### **Stellungnahme:**

„wir bitten weiterhin um Beachtung unsere Stellungnahme vom 21.04.2021, AZ 1-4622-LL127-8659/2021, eine Ergänzung ist nicht notwendig.“

*„Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Es ist jedoch für eine abschließende Beurteilung ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorzulegen bzw. die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.*

*Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument an poststelle@wwa-wm.bayern.de.*

#### **1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen**

##### **1. 1 Oberirdische Gewässer**

*Im Planumgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden.*

*Hinweise auf wildabfließendes Wasser sowie Gefahren durch Starkregen sind in der Begründung enthalten.*

##### **1.2 Grundwasser**

*Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Es wird empfohlen den Grundwasserstand durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermitteln zu lassen. Im vorliegenden Begründungsentwurf liegt offensichtlich ein Fehler bei den angegebenen Geländehöhen vor (vermutlich ist 590-591 müNN statt 790-791 müNN gemeint).*

*Vorschlag für Festsetzungen:*

*"Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig."*

#### **Vorschlag für Hinweise zum Plan:**

*"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."*

### *1.3 Altlasten und Bodenschutz*

#### *1. 3. 1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen*

*Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.*

*Auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit IMS vom 18. 04. 02, Az. I IB5-4611. 110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.*

#### *Vorschlag für Hinweise zum Plan:*

*Ersatz von § 10 Hinweise Nr. 2 2. Absatz:*

*"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)."*

*"Eine Versicherung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen 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."*

#### *1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz*

*Durch das Schaffen von Wohnraum auf bisher unbebauten Flächen werden zwangsläufig Flächen versiegelt. Damit gehen für diese Flächen wichtige Bodenfunktionen im Sinne des BBodSchG verloren. Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, diese zu erhalten bzw. wiederherzustellen.*

*Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist nach § 1a (3) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Das BNatSchG fordert zudem, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind.*

*Um unvermeidbare Flächenversiegelungen zu reduzieren, wird empfohlen, tendenziell höhere Gebäude zuzulassen. Weiter empfehlen wir das Zulassen von begrünten Flachdächern zumindest von Nebengebäuden, um die Folgen der Flächenversiegelung teilweise zu kompensieren.*

#### *Vorschläge für Hinweise zum Plan:*

*Ergänzung §10 Hinweise Nr. 2 1. Absatz:*

*"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."*

### *1.4 Wasserversorgung*

*Es erfolgt ein Anschluss an das gemeindliche Netz.*

#### *1.5 Abwasserentsorgung*

##### *1. 5. 1 Häusliches Schmutzwasser*

*Er erfolgt ein Anschluss an die Kanalisation und die Kläranlage Kaufering.*

##### *1. 5.2 Niederschlagswasser*

*Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 1 38, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.*

*Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.*

*Für eine erlaubnisfreie Versickerung sind die Anforderungen der NWFreiV einzuhalten. Andernfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.*

*Es liegt in der Verantwortung der Gemeinde die Erschließung sicherzustellen und diesbezüglich auch die Beseitigungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser zu prüfen und darzustellen.*

Vorschlag zur Änderung des Plans:

*Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption). Hierfür bietet es sich an, Zisternen, Mulden, Gartenflächen und Ortsrandeingrünungen in das Konzept mit aufzunehmen. Weitere Hinweise hierzu finden sich unter [https://www.stmuv.bayem.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/Index.htm](https://www.stmuv.bayem.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/Index.htm)*

Vorschlag für Festsetzungen:

*"Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie Z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke."*

*"Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden."*

*"Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine bewachsene Oberbodenzone erfolgen."*

*"Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind grundsätzlich technisch zu begründen."*

*Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten."*

*"Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen."*

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

*"Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Weitere Hinweise finden sich unter <https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgangmitniederschlagswasser/index.htm>"*

2. Zusammenfassung

*Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.*

*Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen: Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung"*

**Abwägung:**

Die Hinweise des Schreibens werden in die Begründung eingefügt. Grundsätzlich sind die genannten Belange beachtet und werden in der Erschließungsplanung umgesetzt. Diese ist naturgemäß zum Satzungsbeschluss noch nicht gänzlich abgeschlossen. Die voraussichtlich erforderlichen Flächen werden aber bereits vom Bebauungsplan zur Verfügung gestellt. Zum Umgang mit Grund und Boden wird auf die Betrachtungen im Umweltbericht und die neu beigelegte Flächenbedarfsanalyse verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

**1.4.4 AMT F. ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT U. FORSTEN,**  
**FÜRSTENFELDBRUCK, MIT E-MAIL VOM 22.02.2022**

**Stellungnahme:**

„Der viehhaltende Betrieb Gerum befindet sich im Süden des Plangebietes und grenzt mit der Flurnummer seiner Hofstelle an das Plangebiet an. Die weitere Entwicklung des Betriebes wird sich Richtung Norden bewegen. Die Nähe zum Plangebiet wird hier jedoch zu massiven Problemen führen oder überhaupt nicht mehr möglich sein. Bereits jetzt fährt viel landwirtschaftlicher Fahrverkehr durch das angrenzende Wohngebiet, so dass hier mit Konflikten zu rechnen ist.

Wir bitten deshalb, die Planung zu überdenken, um den Betrieb in der künftigen Entwicklung nicht zu gefährden.

Ferner bitten wir, im Textteil Folgendes mit aufzunehmen:

*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.“*

**Abwägung:**

Für den landwirtschaftlichen Betrieb sind im Umfeld des Siedlungsbereiches ausreichend Feldwege vorhanden. Die Gemeinde plant, dass der betroffene Feldweg verkehrsrechtlich auf landwirtschaftlichen Verkehr beschränkt wird. Nach dem derzeitigen Stand sind keine optimaleren Lösungen möglich, da die Gemeinde auch dem dringenden Wohnbedarf begegnen muss.

Der Textbaustein zu § 10.4 Immissionsschutz / Landwirtschaftliche Immissionen wird durch den Hinweis der Stellungnahme ersetzt.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

#### 1.4.5 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ U. DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR, BONN, MIT E-MAIL VOM 20.01.2022

##### **Stellungnahme:**

„hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 17.03.2021 (K-VI-217-21-BBP) zu o. g. Beteiligung aufrecht.

##### **Allgemeiner Hinweis:**

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail/Interlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

##### **Stellungnahme vom 17.03.2021**

„der geplante Standort des Bauvorhabens liegt ca. 11.900 m südwestlich des Flugplatzbezugspunktes, innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (3) 2b LuftVG des Flugplatzes LECHFELD.

Der geplanten Maßnahme wird, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, bis zu einer maximalen Bauhöhe von 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.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann. Hierzu bitte ich das entsprechende Antragsformular zu nutzen und dieses direkt an das Luftfahrtamt der Bundeswehr zu senden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für militärische Liegenschaften bei Tag und in der Nacht 65 dB. Außerdem kann mit Fluglärm gerechnet werden. Bei Änderung der Bauhöhe/Bautyp/Standort ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.“

##### **Abwägung:**

Entsprechende Hinweise sind bereits im Planteil enthalten. Die genannten Gebäudehöhen werden im Plangebiet nicht erreicht werden.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

## 1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Abwägung der Stellungnahmen, wie sie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden. Die Beteiligung durch öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 24.01.2022 bis 23.02.2022.

### 1.1 Bürger 1, mit Schreiben vom 23.02.2022

#### Stellungnahme:

„Da wir mit unserer Familie noch einen Milchviehbetrieb bewirtschaften und unser Sohn Johannes ihn gerne fortführen möchte, machen wir uns große Sorgen um die Zukunft des Betriebes, vor allem aber um den Weg, den wahrscheinlich trotzdem viele Bürger benutzen werden.“

#### Abwägung:

Für den landwirtschaftlichen Betrieb sind im Umfeld des Siedlungsbereiches ausreichend Feldwege vorhanden. Die Gemeinde plant, dass der betroffene Feldweg verkehrsrechtlich auf landwirtschaftlichen Verkehr beschränkt wird. Nach derzeitigem Stand sind keine optimaleren Lösungen möglich, da die Gemeinde auch dem dringenden Wohnbedarf beugen muss.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

### 1.2 Bürger 2, mit Schreiben vom 16.01.2022

#### Stellungnahme:

„In der aktuellen Fassung des Bebauungsplans ‚Am Nassenwang Nord‘ vom 11.01.2022 ist festgelegt, dass die zweite Wohneinheit eines Einfamilienhauses maximal 30% der Gesamtwohnfläche haben darf. Als wir gebaut haben, gab es noch keinen Bebauungsplan und damit keine Beschränkung der Wohneinheiten. Unser Gedanke war damals, dass man das Haus im Alter in 2 eigenständige Wohnungen teilen kann (entweder für die Kinder oder falls die Kinder wegziehen, zur Fremdvermietung). Praktischerweise in Erdgeschoss und Obergeschoss als eigene Wohnung. Damit hatte die zweite Wohnung im OG aber weit mehr als 30% der Gesamtwohnfläche. In unseren Augen ist es außerdem widersprüchlich, dass man auf Grundstücken mit mehr als 600 m<sup>2</sup> zwar ein Doppelhaus mit zwei gleichwertigen Wohneinheiten errichten darf, aber die zweite Wohneinheit in einem Einfamilienhaus maximal 30% der Wohnfläche haben darf.“

Die neue Regelung bedeutet für uns einen Nachteil, den wir so nicht vorhersehen konnten. Noch dazu haben einige unserer Nachbarn bereits eine zweite Wohnung in ihren Einfamilienhäusern, die mehr als 30% der Wohnfläche ausmachen. Wir bitten darum, dass der Bebauungsplan angepasst wird und diese Regelung für die bestehenden Häuser ausgenommen wird.

Des Weiteren wollen wir darauf hinweisen, dass in einem so großen Baugebiet sehr viele Familien mit kleinen Kindern zu erwarten sind. Auch in der näheren Umgebung gibt es viele Familien mit kleinen Kindern. Deswegen erwarten wir, dass ein Spielplatz mit eingeplant wird. In den Nachbargemeinden Hurlach, Obermeitingen und auch Großkitzighofen gibt es viele schöne Beispiele, wie man auch auf kleinen Flächen einen Spielplatz gestalten kann.“

#### Abwägung:

Die Gemeinde erkennt die Wünsche für mehr Flexibilität bei der zweiten Wohneinheit an. Im Bestand liegt nur bei einem Gebäude eine Einliegerwohnung vor und künftig werden die

Bestandsbauten gleichwertiger Bestandteil des Baugebiets sein. Redaktionell wird auf eine konkrete, prozentuale Beschränkung verzichtet, um die Unterordnung nicht nur auf die Fläche zu fixieren. § 4.2 wird wie folgt formuliert: „Die zweite Wohneinheit beim Einzelhaus ist nur in untergeordneter Ausführung zulässig. Für bestehende Gebäude und Nutzungen (Bauantragsgenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes) gilt Bestandsschutz.“.

Die Gemeinde verfügt über signifikante Teile der Baugrundstücke und behält sich vor, einzelne Teile davon als Spielplatz auszubauen. Die Festsetzung einer Baugrenze widerspricht nicht der Nutzung als Spielfläche für Kinder. Gleichwohl ist wegen des dörflichen Umfeldes, der relativ großen Privatgärten und der unmittelbar zugänglichen freien Feldflur nicht dieselbe dringende Notwendigkeit für dezidierte Spielflächen gegeben, wie es in Städten mit dichter Besiedlung und Bebauung der Fall ist.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

### 1.3 Bürger 3, mit Schreiben vom 21.02.2022

#### Stellungnahme:

„in der zweiten Auslegung des Bebauungsplans „Am Nassenwang Nord“ i.d.F. vom 11.01.2022“ heißt es in §4 Punkt 4.2.

“Die zweite Wohneinheit beim Einzelhaus ist nur in untergeordneter Ausführung (max. 30 % der Wohnfläche des Einzelhauses) zulässig.“

Diese Einschränkung verhindert eine sinnvolle alters- und bedarfsgerechte Aufteilung unserer bestehenden Wohnung in zwei Wohneinheiten. Die Beschneidung unserer Baufreiheit durch die Beschränkung der Wohnfläche der 2. Wohnung ist für uns weder verständlich noch akzeptierbar sowie im Entwurf des Bebauungsplans nicht ausreichend begründet.

Zum Zeitpunkt des Grundstückkaufes im Jahre 1991 waren im Bebauungsplan „Am Nassenwang“ zwei gleichwertige Wohnungen pro Grundstückseinheit zulässig. Zurzeit existiert kein gültiger Bebauungsplan für die bestehenden Grundstücke. Laut telefonischer Auskunft im Landratsamt am 30.08.21 ist für die zulässige Bebauung unseres Grundstückes die Bebauung unseres Nachbargrundstückes und die des Grundstückes 406/1 als Maßstab zu nehmen. Aufgrund der Bebauung dieser Grundstücke wären bei einem Nachweis der Stellplätze und einer akzeptablen Grund- und Geschossflächenzahl grundsätzlich sogar drei Wohnungen genehmigungsfähig. Wir bitten Sie daher, von einer Größenbeschränkung für die zweite Wohneinheit der Bestandsgrundstücke abzusehen. Somit wären wir mit unserem Nachbargrundstück gleichgestellt (identische Grundstücksgröße und Kauftag). Außerdem entspräche dies den Festsetzungen in den Baugebieten Schulstraße und Loibachanger, welche unserer Bebauung zeitlich am nächsten liegen und bei denen auch keine Größenbeschränkungen für die 2. Wohneinheit festgelegt wurden.

Ferner bitten wir Sie zu prüfen, ob eine Verbreiterung der bestehenden Straße vor unserem Grundstück von 5 m auf 7m erforderlich ist (Fahrbahnbreite ohne Geh- und Radweg).

Die Zufahrt ‚Am Nassenwang‘ ist sehr schmal und wird nur noch als Einbahnstraße ins Gebiet führen. Die Ausfahrt wird nur über die neu geschaffene Ausfahrt im Norden möglich sein. Daher wird diesem Straßenabschnitt lediglich eine untergeordnete Bedeutung zukommen. Allein schon aus ökologischen Gesichtspunkten sollte auf eine Verbreiterung der Straße auf 7m zugunsten eines Grün- und Pflanzstreifens verzichtet werden. Vergleichbare Straßen wie die Langenmantelstr, Am Loibachanger oder Blumenstraße haben auch nur eine Breite von ca. 8m.“

### **Abwägung:**

Die Gemeinde erkennt die Wünsche für mehr Flexibilität bei der zweiten Wohneinheit an. Im Bestand liegt nur bei einem Gebäude eine Einliegerwohnung vor und künftig werden die Bestandsbauten gleichwertiger Bestandteil des Baugebiets sein. Redaktionell wird auf eine konkrete, prozentuale Beschränkung verzichtet, um die Unterordnung nicht nur auf die Fläche zu fixieren. § 4.2 wird wie folgt formuliert: „Die zweite Wohneinheit beim Einzelhaus ist nur in untergeordneter Ausführung zulässig. Für bestehende Gebäude und Nutzungen (Bauantragsgenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes) gilt Bestandsschutz.“. Die Verkehrsflächen sind mit ihrer Gesamtbreite festgesetzt, d.h. Fahrbahn (6,00 m) + Geh- und Radweg (2,50 m). Die Straßenbreite muss ausreichend breit sein, um trotz parkender Fahrzeuge auch noch Schneeräumdienste und Begegnungsverkehr für alle Teilnehmer sicher zu gestalten. Die Umsetzung der Straßenflächen erfolgt auf Basis der Erschließungsplanung.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

## **1.4 Bürger 4, mit Schreiben vom 21.02.2022**

### **Stellungnahme:**

„als Eigentümerin des Grundstückes 50/2 bin ich zwar nicht unmittelbar vom Bebauungsplan betroffen. Allerdings habe ich in diesem Zusammenhang erfahren, dass die Zufahrtsstraße ‚Am Nassenwang‘ Zur Einbahnstraße werden soll. Und das betrifft mich und meine Familie doch maßgebend, da wir erhebliche Umwege (ca. ein Kilometer pro Fahrt) in Kauf nehmen müssten. Das ist für uns nicht hinnehmbar.

Im Umweltbericht des Bebauungsplanes heißt es: „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.“ Dem Plan ist zu entnehmen, dass hier ein Neubaugebiet in einem für Igling noch nicht dagewesenen Ausmaß entstehen soll. Es ist nicht nachvollziehbar, dass dieses erweiterte Erschließungskonzept nicht bereits vor dem Grundstückserwerb erstellt wurde. Offensichtlich wurde an die Problematik der Engstelle in der Zufahrtsstraße ‚Am Nassenwang‘ nicht gedacht. Nun wurden möglicherweise Fakten geschaffen ohne Rücksichtnahme auf bereits seit Jahrzehnten bestehende Wohneinheiten.

Ich beantrage daher, folgendes zu prüfen:

- Die verkehrsrechtliche Erschließung (Zu- und Abfahrt) sämtlicher neuen Wohngebäude ausschließlich über die nördliche Zufahrt.
- Die bestehende Straße ‚Am Nassenwang‘ bleibt im Grunde Sackgasse. Eine Anbindung nördlich an die neu entstehende vorgesehene Weiterführung der Straße ist m.E. für den (motorisierten) Durchgangsverkehr nicht nötig. Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr etc.) könnten mit einem Instrument zum Öffnen einer Schranke/Poller ausgestattet werden. Ein Abschluss des gesamten Baugebietes zum Süden hin mit dem gleichen Grünstreifen wie für den Norden und Westen.
- Kein weiterer Ausbau der Straße ‚Am Nassenwang‘ nach Westen hin. Südlich des Neubaugebietes ist ausschließlich landwirtschaftlicher Grund, auf dem derzeit meines Wissens keine Wohnbebauung gewünscht wird. Eine Notwendigkeit für das Straßenstück besteht also gegenwärtig nicht. Wird dieses Stück trotzdem ausgebaut, werden mit Sicherheit viele Fahrzeuge die ‚Abkürzung‘ über den bestehenden unbefestigten Wirtschaftsweg nach Süden nehmen. Dies ist unbedingt zu vermeiden.



Ich bitte, mich über das Ergebnis Ihrer Prüfung zu informieren.

Sollte die Gemeinde zum Schluss kommen, dass eine Einbahnregelung unserer Zufahrtsstraße nach Abwägung aller Fakten und Prüfung sämtlicher Alternativen unumgänglich ist, wäre möglicherweise auch ein zeitlich eingeschränktes Durchfahrverbot anzudenken (z.B. Einbahnverkehr nur in einem bestimmten Zeitraum, in dem der rege Begegnungsverkehr auftritt).“

### **Abwägung:**

Im Vorlauf der Planungen wurden alternative Verkehrserschließungen geprüft, konnten jedoch wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht umgesetzt werden. Für den engen Straßenteil „Am Nassenwang“ wurde erkannt, dass es zu Schwierigkeiten im Verkehrsfluss kommen kann. Für diesen Fall ist als mögliche Lösung eine Einbahnstraßenregelung angedacht worden. Die Zufahrt auf die Unteriglinger Straße ist in dann 300 m Entfernung. Ein Umweg von über 1 km wird sich daher sicher nicht ergeben. Fußläufig bzw. für Radfahrer wird damit die gewohnte Wegführung bestehen bleiben. Die konkreten verkehrsrechtlichen Regelungen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es besteht keine Veranlassung zu einer Planänderung.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

## **1.5 Bürger 5, mit Schreiben vom 22.02.2022**

### **Stellungnahme:**

„als Iglinger Bürger, der "Am Nassenwang" wohnt und dort ein Grundstück besitzt/ möchte ich hiermit Stellung nehmen und Einspruch gegen die derzeitig vorliegende Fassung des o. g. Bebauungsplans erheben. Und zwar aus folgenden Gründen:

1. In Zeiten, in denen Klimawandel, Energiewende und Nachhaltigkeit die zentralen Themen sind, reicht es aus meiner Sicht nicht aus, wie in Pkt 6.3. der Begründung zu schreiben: "Es ist zu davon auszugehen, dass die Wohngebäude ohnehin als Energiesparhaus oder gar als Energieplushaus entwickelt werden." Es wäre besser, die entsprechenden Bauformen werden gefordert oder gefördert/ am besten beides/ und dies ist bereits im Bebauungsplan festgelegt. Die vorhandenen Vorgaben §§ 6-8 der Satzung bezüglich Dachformen, mittlerer First/ Abständen zum Dachrand und geschlossene Balkongeländer sind bei den aktuellen technischen Möglichkeiten eher kontraproduktiv. Ein Zusatz wie "Abweichungen von diesen Vorgaben bei einem entsprechenden energetischen Gesamtkonzept sind möglich" wäre da sicher hilfreich.

Nebenbei: Kunststoffzäune aus recyceltem Material sind auch nachhaltiger als Metallzäune.

2. In Deutschland steigt von Jahr zu Jahr der Single-Haushalte. Die Vorgabe der untergeordneten Ausführung der zweiten Wohneinheit (<=30%) erscheint unter dieser Prämisse ebenfalls nicht zeitgemäß.

3. Verkehrsführung (Umweltbericht Pkt 1.1):

"Da die Zufahrt zwischen der Hausnummern 73 und 75 von der Unteriglinger Straße im Bestand zu schmal für den zu erwartenden regen Begegnungsverkehr ist", ist ein "erweitertes Erschließungskonzept" erforderlich. Dieses Konzept ist nicht ersichtlich. Eine Lösung dieses Problems durch eine Einbahnstraße offenbart einen großen Abwägungsmangel, da täglich bei der großen Anzahl von betroffenen Anwohnern zu viele unnötige gefahrene Kilometer produziert werden. Hier wird die Verhältnismäßigkeit nicht gewährt/da ein sehr hoher Prozentsatz der An- und

Abfahrten in oder aus südlicher Richtung erfolgt. Laut Gesetzgeber liegt ein Abwägungsmangel vor, wenn eine Abwägung überhaupt nicht vorgenommen worden ist oder wenn der Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, der die objektive Gewichtung eines dieser Belange verfehlt. Ziel ist immer ein dem Einzelfall gerecht werden der Interessensausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit.

**Fazit:** Für die Verkehrsführung ist eine andere Lösung anzustreben, wie z.B. eine Anbindung an die Unteriglinger Straße zwischen Nr. 79 und 81 oder eine Teilung des Baugebietes in zwei Teile - fest den zwei Zufahrten (die vorhandene und die neue) zugeordnet.

Sehr viele Bürger sorgen sich nach den Jahren der Trockenheit (Austrocknung des Loibachs) um die ausreichende Versorgung der Bürger mit Trinkwasser. Eine zu schnell wachsende Einwohnerzahl/ ausgelöst durch große Neubaugebiete, verschärft die Situation zusätzlich. Hurlach ist da kein gutes Vorbild.

In der Bayerischen Staatszeitung 06/2021 steht:

Und selbstverständlich muss in Zukunft bei der Schaffung neuen Baurechts über Bebauungspläne verstärkt das Thema Wasserspeicherung vor Ort/ Wasserrückhalt/ aber auch ein geeigneter Oberflächenwasserabfluss bei sturzflutartigen Regenfällen mitgedacht werden. Das Thema Wasserspeicherung (für Brauchwasser) ist leider nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Es ist im Übrigen sehr befremdlich, wenn es im Pkt 2.5 der Begründung heißt: "Das Gebiet liegt bei ca. 790-791m üNN". Oder wie im Punkt 5 des Umweltberichts unter "Alternative Planungsmöglichkeiten": "Die Gemeinde verfügt über keine weiteren Gewerbebauflächen!"

### **Abwägung:**

1. Die Formulierungsvorschläge sind rechtlich nicht umsetzbar. Um erhöhten Baukosten nicht Vorschub zu leisten und sozialgerechten Wohnungsbau zu ermöglichen wird auf unflexible Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet. Abseits der Bauleitplanung wird weiterhin darauf hingewirkt, möglichst umweltverträgliches Bauen und Handeln zu befördern. Die Festsetzung zu den Kunststoffzäunen ist als Gesichtspunkt des Erhaltes des Ortsbildes zu betrachten.

2. Die Gemeinde erkennt die Wünsche für mehr Flexibilität bei der zweiten Wohneinheit an. Im Bestand liegt nur bei einem Gebäude eine Einliegerwohnung vor und künftig werden die Bestandsbauten gleichwertiger Bestandteil des Baugebiets sein. Redaktionell wird auf eine konkrete, prozentuale Beschränkung verzichtet, um die Unterordnung nicht nur auf die Fläche zu fixieren. § 4.2 wird wie folgt formuliert: „Die zweite Wohneinheit beim Einzelhaus ist nur in untergeordneter Ausführung zulässig. Für bestehende Gebäude und Nutzungen (Bauantragsgenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes) gilt Bestandsschutz.“

3. Den Ausführungen wird widersprochen. Im Vorlauf der Planungen wurden alternative Verkehrserschließungen geprüft, konnten jedoch wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht umgesetzt werden. Für den engen Straßenteil „Am Nassenwang“ wurde erkannt, dass es zu Schwierigkeiten im Verkehrsfluss kommen kann. Für diesen Fall ist als mögliche Lösung eine Einbahnstraßenregelung angedacht worden. Die Zufahrt auf die Unteriglinger Straße ist in dann 300 m Entfernung. Ein Umweg von über 1 km wird sich daher sicher nicht ergeben. Fußläufig bzw. für Radfahrer wird damit die gewohnte Wegführung bestehen bleiben. Die konkreten verkehrsrechtlichen Regelungen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es wäre unverhältnismäßig, wegen eines geringen Umweges für Einzelne ein Wohngebiet mit über 40 Bauplätzen dringend benötigter Häuser zu verwerfen.

Zum Fazit: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Regenwassernutzung ist Punkt 2 aus dem Rundschreiben an die unteren Bauaufsichtsbehörden anzuführen (25-4611.113.-1-61 vom 27.07.2021), das die Rechtsunwirksamkeit solcher Festsetzungen thematisiert. Die Brauchwassernutzung mittels Zisternen wird daher in der Begründung empfohlen, aber nicht Teil der Festsetzungen. Die redaktionellen Korrekturen werden auch auf die Texte im Begründungsteil angewandt.

Abstimmungsergebnis:

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat nimmt die zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen abwägend zur Kenntnis.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

**4. Satzungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Am Nassenwang"**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Igling beschließt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Nassenwang“ bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.03.2022, als Satzung.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

**5. Auftragsvergabe - Erschließungsarbeiten Baugebiet "Am Nassenwang"**

**Sachverhalt:**

Am 11.02.2022 wurde die Bekanntmachung im Staatsanzeiger veröffentlicht. Es wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt! Hierfür haben 11 Firmen die Ausschreibungsunterlagen heruntergeladen!

Die Angebotseröffnung fand am 08.03.2022 statt. Es haben 7 Firmen ein Angebot abgegeben.

Nach Auswertung der Unterlagen durch das Planungsbüro MOD-Plan soll der Auftrag an die folgende Firma, mit dem wirtschaftlichsten Angebot, vergeben werden:

<b>Beauftragte Firma:</b>	Kutter GmbH & Co. KG
<b>Anschrift:</b>	Kirchdorfer Straße 87, 86825 Bad Wörishofen
<b>Maßnahme:</b>	Erschließung Baugebiet Am Nassenwang
<b>Angebot vom:</b>	08.03.2022
<b>Angebotssumme (brutto):</b>	1.679.081,65 €
<b>Zusätzliche Vereinbarungen:</b>	Inkl. 2 % Nachlass
<b>Hinweise:</b>	

**Beschluss:**

Die Gemeinde Igling erteilt den Auftrag für die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Am Nassenwang“ gemäß der vor genannten Empfehlung an die Firma Kutter GmbH & Co. KG in Höhe der Angebotssumme von 1.679.081,65 EUR/brutto.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

## **6. Auftragsvergabe - Erschließungsarbeiten Erweiterung Gewerbegebiet - BA II**

### **Sachverhalt:**

Am 11.02.2022 wurde die Bekanntmachung im Staatsanzeiger veröffentlicht. Es wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt! Hierfür haben 11 Firmen die Ausschreibungsunterlagen heruntergeladen!

Die Angebotseröffnung fand am 08.03.2022 statt. Es haben 7 Firmen ein Angebot abgegeben.

Nach Auswertung der Unterlagen durch das Planungsbüro MOD-Plan soll der Auftrag an die folgende Firma, mit dem wirtschaftlichsten Angebot, vergeben werden:

<b>Beauftragte Firma:</b>	Kutter GmbH & Co. KG
<b>Anschrift:</b>	Kirchdorfer Straße 87, 86825 Bad Wörishofen
<b>Maßnahme:</b>	Erschließung Erweiterung Gewerbegebiet – BA II
<b>Angebot vom:</b>	08.03.2022
<b>Angebotssumme (brutto):</b>	1.610.618,97 €
<b>Zusätzliche Vereinbarungen:</b>	
<b>Hinweise:</b>	

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Igling erteilt den Auftrag für die Erschließungsarbeiten für die Erweiterung Gewerbegebiet – BA II gemäß der vor genannten Empfehlung an die Firma Kutter GmbH & Co. KG in Höhe der Angebotssumme von 1.610.618,97 EUR/brutto.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

## **7. Antrag auf Erstaufforstung Flur-Nr. 1950/0 Gemarkung Oberigling**

### **Sachverhalt:**

Herr Xaver Zech, Bahnhofstr. 1, 86859 Igling, hat beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Bereich Forsten, um die nach Art. 16 BayWaldG erforderliche Erlaubnis zur Pflanzung eines Waldes auf der Flur-Nr. 1950 Gemarkung Oberigling nachgesucht.

Das Grundstück wurde die letzten Jahre als Kurzumtriebsplantage bewirtschaftet und soll nun durch Unterpflanzung vollständig in einen Hochwald überführt werden.

Das AELF hat diesen Antrag am 07.03.2022 an Herrn Bürgermeister Günter Först übersendet. Die Gemeinde ist darin informiert, dass eine Möglichkeit zur Äußerung bis spätestens 28.03.2022 erfolgen muss.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Igling erteilt dem Antrag von Herrn Xaver Zech, Bahnhofstr. 1, 86859 Igling, zur Pflanzung eines Waldes auf der Flur-Nr. 1950 Gemarkung Oberigling das Einvernehmen.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 13 Nein 0 Anwesend 13**

**8. Bericht des Bürgermeisters**

---

Herr Bürgermeister Först zeigt keine Wortbeiträge unter diesem Tagespunkt an.

**9. Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

---

**Herr Graf von Maldeghem** will wissen, was mit den Asphaltmengen auf dem Gelände am Sportheim passiert.

Herr Bürgermeister Först erklärt, dass es sich dabei um die Oberflächen-Abfräsungen der Schulstraße handelt, der kurzfristig auf dem Sportheim-Gelände gelagert wird. Morgen wird das Material beprobt; wenn die Beprobung keine Befunde aufweist, wird der Asphalt noch in der gleichen Woche abtransportiert.

**Frau Ziegler** fragt nach dem Sachstand bezüglich Schubkarren für die Friedhöfe.

Herr Först berichtet, dass er dafür bereits Angebote verifiziert hat und er zeitnah eine Auswahl treffen will. Auch das von Frau Ziegler vorgeschlagene Chip-System ist dabei berücksichtigt.

Um 19:59 Uhr schließt Erster Bürgermeister Günter Först die öffentliche Sondersitzung des Gemeinderates Igling.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Günter Först  
Erster Bürgermeister

Regine Pätz  
Schriftführung