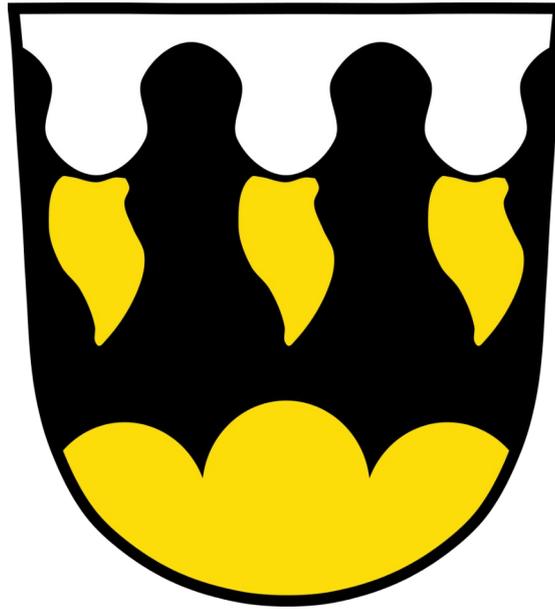


Igling  
Landsberg am Lech



Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet an der LL 22 – BA II“  
mit integrierter Grünordnung

Vorabzug Vorentwurf  
i.d.F. vom 08.12.2020

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes
- Begründung
- Umweltbericht

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

# Satzung der Gemeinde Igling für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der LL 22 – BA II“, 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 § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan „**Gewerbegebiet an der LL 22 – BA II**“ als Satzung:

## §1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 149, 149/2, 149/3, 149/4, 150, 151, 152, 153, 154, 159/17, alle Gemarkung Unterigling. Das Plangebiet weist eine Größe von ca 8,25 ha auf.

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 \_\_. \_\_.2020. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht in der gleichen Fassung beigelegt.

Die schalltechnische Untersuchung, erstellt von \_\_, Fassung vom \_\_ ist ebenfalls Bestandteil der Planung.

## §3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 3.3 Ausnahmsweise sind im Plangebiet Anlagen für soziale Zwecke zulässig, außer im Erdgeschoß baulicher Anlagen.
- 3.4 Ausnahmsweise sind Betriebsleiterwohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, zulässig. Die Wohnungen müssen im Betriebsgebäude integriert sein.
- 3.5 Einzelhandelsbetriebe werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes. Dies gilt nicht für werkstattgebundenen Verkauf von vor Ort produzierten oder distribuierten eigenen Produkten der im Plangebiet angesiedelten Handwerks- und Gewerbebetriebe, soweit sie eine deutliche Unterordnung des Betriebes darstellen und deren Verkaufsflächen 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 3.6 Ausgeschlossen sind Anlagen und Betriebe:
  - 3.6.1 die Schrott verarbeiten oder Schrott lagern
  - 3.6.2 die luftverunreinigende Stoffe emittieren und daher eine Genehmigung nach § 4 BimSchG bedürfen,
  - 3.6.3 die nach Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren (BayStMI 16.8.1984) in Gefahrenklasse II oder III fallen
  - 3.6.4 in denen gefährliche Stoffe nach § 7a Abs. 1 S. 3 WHG hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden

## §4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) und die maximale Höhe der baulichen Anlage (DH) bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8.1 dieser Satzung enthalten. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.
- 4.2 Die vorgenannten städtebaulichen Werte gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

### §5 Bauweise

- 5.1 Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer Gesamtgebäuelänge von bis zu 100 m.
- 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.  
Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässigen Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.3 Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO.

### §6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht auf Grünflächen. Die Sichtverhältnisse auf die Erschließungsstraßen dürfen nicht eingeschränkt werden.
- 6.2 Es gilt 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. Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder 20 Sträucher zu pflanzen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend (oder zur nächstmöglichen Vegetationsperiode) zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten kann um bis zu 3 m abgewichen werden. Die mit „\*“ markierten Arten fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).
- 7.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht für den Betriebsablauf (z.B. als Stellplätze, Zufahrten und sonstige Hofnutzungen) benötigt werden, sind zu begrünen.
- 7.3 Die Baugrundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite pro Grundstücksseite zu gliedern. Fensterlose und ungegliederte Fassaden sind flächig zu begrünen.
- 7.4 Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist je ein Baum nach Pflanzliste 1 oder 2 für 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
- 7.5 Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
- 7.6 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

#### Pflanzliste 1:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, Acer platanoides (Spitz-Ahorn)\*, Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)\*, Betula pendula (Birke)\*, Tilia cordata (Winter-Linde)\*

#### Pflanzliste 2:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm Obstgehölze auch Halbstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm, Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche)\*, Crataegus lavalleyi „Carrierei“ (Baum-Weißdorn), Prunus avium (Vogelkirsche)\*, Sorbus aucuparia (Vogelbeere),

#### Obstbäume

##### **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 avellana (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 gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

- 7.7 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)
- 7.8 Kompensationskonzept:  
Es handelt sich bei den Flächen um ein Gebiet niedriger Eingriffsschwere (vorbelastet, intensiv landwirtschaftlich genutzt) und mit hohem Versiegelungsgrad. Es ergibt sich Kategorie AI und wegen der Minimierungsmaßnahmen wird mit einem Ausgleichsfaktor 0,4 eine Ausgleichsfläche von 3,3 ha errechnet. Davon kann nur ein Teil von ca. 0,33 ha intern als Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes bereitgestellt werden. Im Laufe des Verfahrens werden externe Flächen ermittelt, auf denen ein geeigneter Ausgleich erbracht werden kann.

§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	GRZ	Max. WH	Max. DH	Dachneigung, Dachform
GE	0,8	14 m	20 m	0° - 28 °; SD, PD, FD

Erklärungen:

GRZ = Grundflächenzahl

SD = Satteldach (gleichschenkelig)

PD = Pultdach

FD = Flachdach

WH = max. Wandhöhe; Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. (Art 6. (4) Satz 2 BayBO)

DH = max. Firsthöhe; analog zur WH, bis Oberkante Dach (First bzw. Attika).

- 8.2 Bauliche Gestaltung:  
Bei der Außengestaltung sind nur Außenwände in gedeckten Tönen mit nicht reflektierenden Anstrichen oder Materialien zulässig. Grelle Farbtöne (außer Weiß) sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig
- 8.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind bei Sattel und Pultdächern in der Dachfläche zu integrieren und dürfen nur maximal 0,15 m über der Dachhaut angebracht werden. Aufständungen sind bei Sattel- und Pultdächern unzulässig.
- 8.4 Die OK FFB darf maximal 0,75 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- 8.5 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First darf nicht über die kürzere Seite des Gebäudes verlaufen. Bei Gebäuden über 25 m Fassadenlänge, die eine Wandhöhe von über 8 m aufweisen sind auf die Gesamtarchitektur abgestimmte Gliederungselemente im Bauantrag nachzuweisen.

§9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,50 m begrenzt; Mauern als Einfriedungen sind, ausgenommen für Pfeiler, unzulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Mindestens abschnittsweise sind 15 cm Bodenfreiheit hierzu nötig.
- 9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. zur Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeoberfläche ist möglichst zu erhalten. Stützmauern sind zulässig.

Erlaubt sind Aufschüttungen, die für die Andienung an eine Rampe bis 1,25 m Höhe betrieblich erforderlich ist.

- 9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung - NWFreiV)“ zur Versickerung zu bringen.
- 9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.
- 9.5 Die Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- 9.6 Die Aufstellung von Kabelverteilerschränken an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist zu dulden.

#### §10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an den Gebäuden und unterhalb der Traufe zulässig. Dachflächenwerbung ist unzulässig.
- 10.2 Werbeanlagen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen, das gilt insbesondere für blinkende oder bewegliche Werbung, großflächiges Bemalen oder Bekleben von Fronten, die Verwendung greller oder von Signalfarben.

#### §11 Immissionsschutz

- 11.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) bezogen auf die schützenswerten Gebiete (Wohngebiete, Mischgebiete) überschreiten:
- 11.2 [Die Ausweisung der flächenbezogenen Lärmemissionskontingente erfolgt auf Basis eines noch zu erstellenden Gutachtens]
- 11.3 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5. Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Emissionsorten nicht überschritten werden. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.
- 11.4 Inhaber bzw. Eigentümer von Betriebsleiter- oder sonstigen Wohnungen im Gewerbegebiet haben mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zum Zeitpunkt des Bauantrags eingehalten sind. Hierbei sind alle relevanten vorhandenen und absehbaren Schalleinwirkungen zu berücksichtigen und nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilen. Büro- und Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).

#### §12 Hinweise

##### 1. Bodendenkmalpflege

###### *Art 7 Abs. 1 DSchG*

*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 DSchG:*

*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, auf-*

*grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLID), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.*

## 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. Landwirtschaftliche Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

## 5. Regenerative Energien

Die Gemeinde Igling ermutigt zur Nutzung von regenerativen Energien wie z. B. Photovoltaikanlagen. Auch wird angeregt, mögliche Synergieeffekte zwischen den unterschiedlichen Betrieben zu nutzen und so etwa eine bessere Verwertung von Energien zu erzielen, z. B. durch die Nutzung von Abwärme von Industrieanlagen zur Stromerzeugung oder zur Heizungszuführung.

## 6. Immissionsschutz - Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

## 7. Brandschutz

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

### §13 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Igling,

\_\_\_\_\_  
Günter Först, Erster Bürgermeister

(Siegel)

## Begründung

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis

Der Gemeinde Igling liegen Bauplatzanfragen zahlreicher ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe vor, die nicht durch bereits ausgewiesene Gewerbeflächen abgedeckt werden können. Die Sicherung der wirtschaftlichen Lage der Gemeinde, die Bedürfnisse der Betriebe und die damit zusammenhängenden Arbeitsplätze gaben den Planungsanstoß. Bei der Auswahl der Flächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde bereits ihren Planungswillen und Flächenbedarf dargelegt. Diese planerischen Konzepte müssen auf der verbindlichen Planungsebene des Bebauungsplans konkretisiert werden, um die benötigten Flächen zur Verfügung stellen zu können.

Um auf den gegenständlichen, bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen Baurecht zu schaffen wird im Rahmen der gegenständlichen Planung das bestehende Gewerbegebiet daher nach Norden erweitert.

Die Gemeinde möchte bei der Realisierung gleichsam mit den natürlichen Ressourcen sparsam umgehen und die Auswirkungen der Eingriffe auf einem umweltverträglichen Maß halten. Es 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 betrifft Fluren nördlich des bestehenden Gewerbegebiets an der LL 22, westlich der B 17.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 149, 149/2, 149/3, 149/4, 150, 151, 152, 153, 154, 159/17, alle Gemarkung Unterigling. Das Plangebiet weist eine Größe von 8,25 ha auf. Der genaue Umgriff ist der Bebauungsplanzeichnung bzw. dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

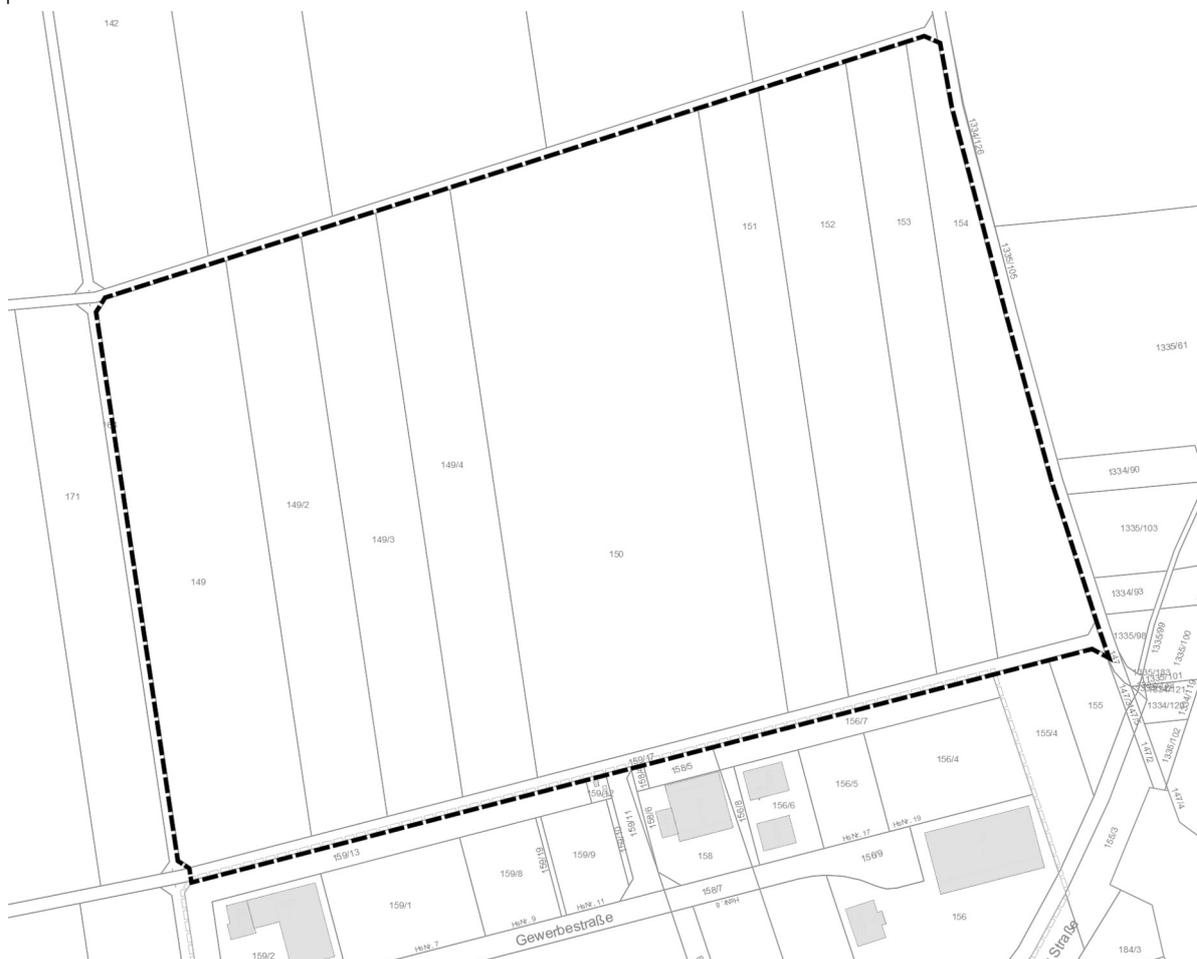


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches des GE an der LL 22 – BA II, unmaßstäblich

## 2.2 Bestand

Die zu entwickelnden Flächen an sich liegen relativ eben auf ca. 594 m üNN und sind derzeit noch in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Grünlandflächen.

An der Südgrenze des Geltungsbereiches verläuft ein Radweg in Ost-West-Richtung. Dahinter schließt das Gewerbegebiet an der LL 22 mit diversen Gewerbebetrieben (KFZ, Café, Logistik, Metallverarbeitung, Entsorgung) an. Bogenförmig verläuft weiter südlich die namensgebende Kreisstraße. Etwa 180 m östlich verläuft die Bundesstraße 17 an der Bahnstrecke Buchloe - Kaufering. Westlich liegt in ca. 500 m die Ortslage von Igling mit Wohnnutzungen.

Für den südlichen Gewerbegebietsteil liegt die Satzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der LL 22“ i.d.F. vom 9.7.2013 vor.

## 2.3 Denkmalschutz

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Gebiet oder im näheren Umfeld verzeichnet.

Weiter westlich liegen in einiger Entfernung Bodendenkmale.

Sollten wider Erwarten Denkmäler aufgeschlossen werden ist nach BayDSchG (Art. 7 und 8) die Sicherung des Denkmals zu veranlassen.

## 2.4 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 Luibach als kleines Gewässer keine Hochwasserauffälligkeiten auf. Nach den Hochwasserkarten für 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. 593 – 594 m üNN. Damit ist der Grundwasserflurabstand als ausreichend anzunehmen.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm 2018

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.

Die für das Gebiet relevanten, im LEP formulierten Ziele werden nachfolgend aufgeführt:

#### 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

#### 2. Raumstruktur

2.1.4 (Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

2.2.1 (Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in
  - a) allgemeiner ländlicher Raum und
  - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

2.2.8 (Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

### 3. Siedlungsstruktur

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist.
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

(Z) Bei der Ausweisung von nicht angebotenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 sollen auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

### 4. Verkehr

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

### 5. Wirtschaft

5.3.1 (Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. [...]

### 6. Erneuerbare Energien

6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

## 3.2 Regionalplan München (14)

Der Regionalplan 14 weist Ziele (Z) und Grundsätze (G) aus, die durch die nachgelagerten Bauleitplanungsebenen zu beachten sind. Nachfolgend sind die wichtigsten Ziele aufgeführt, die es gilt in der Planung zu verfolgen:

RP14 BI Z 1.1.2	Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsräume und historisch bedeutsame Bauten erhalten
RP14 BI Z 2.2.6	Schutz von Grundwasser und Bodenfunktion durch Sanierung von Altlasten
RP14 BII Z 1.4	Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen
RP14 BII Z 1.7	Infrastruktur und verkehrliche Erreichbarkeit möglichst im ÖPNV
RP14 BII Z 2.2	Organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden zulässig
RP14 BII Z 3.1	verkehrliche Erreichbarkeit (möglichst im ÖPNV) als Voraussetzung für Siedlungsentwicklung
RP14 BII Z 3.2	Nutzung bestehender Flächenpotentiale im mit Fuß/Rad erreichbaren Haltestellenbereich des SPNV
RP14 BII Z 4.1	Vorrangige Innenentwicklung, sofern darauf zurückgegriffen werden kann
RP14 BIV Z 1.6	Vermeidung bandartiger Entwicklungen
RP14 BIV Z 1.6	Versorgung mit Breitband in allen Teilräumen
RP14 BIV Z 2.3	Maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung in allen Gemeinden im ländlichen Raum muss möglich sein
RP14 BIV Z 3.2	wohnnortnahe Versorgung für Güter des täglichen Bedarfs
RP14 BV Z 2.2	Ausbau von Rad- und Wanderwegen für naturbezogenen Erholung

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 anderen Flächendarstellungen als diese vor.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Igling verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans liegt in der Fassung vom 10.11.2020 (Entwurf), erstellt vom Ingenieurbüro Vogg, Großaitingen, vor. Der gegenständliche Bereich ist hierin als Gewerbefläche dargestellt. Der östliche Teil fällt in die Darstellungen der Bauflächenhöhenbeschränkungen nach LuftVG im Einzugsbereich des NATO-Flugplatzes Penzing. Am Ost- rand des Geltungsbereiches ist eine geplante Verkehrsachse zur nördlichen Ortsumfahrung von Igling dargestellt.

Mit dem Abschluss des Neuaufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird sich der gegenständliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Igling, unmaßstäblich

Die Begründung zum Flächennutzungsplan formuliert Entwicklungsziele vor allem um Gewässer und Waldstrukturen. Besondere Maßnahmen oder Darstellungen aus Naturschutzprogrammen liegen am Ort nicht vor. Eingehende Eingrünungsmaßnahmen sollen neue Gebiete gut in die Landschaft einbinden. Die Gemeinde besitzt im übrigen Gemeindegebiet keine zusammenhängenden Bauflächen für Gewerbenutzung. Auf Grund der günstigen verkehrstechnischen Lage und der Vorverlärnung an der B 17 ist der gegenständliche Bereich für die Gewerbeentwicklung als geeignet erachtet worden.

In der Nähe der Wolfenkasernen und im Bereich der A 96 / B 17 haben Kaufering und Landsberg bereits aus den selben Gründen Gewerbenutzungen angesiedelt. Ein gemeindeübergreifendes Gewerbegebiet gibt es jedoch nicht.

#### 4. Begründung der planerischen Festsetzungen

##### 4.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben,
- Schaffung von ortsnahe Arbeitsplätzen,
- Sicherstellung einer geordneten Bebauung,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Gebietes
- Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Da es sich hier um die Erweiterung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes handelt, wurde im gegenständlichen Planungsfall auf eine detaillierte Alternativuntersuchung verzichtet. Der Standort eignet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B 17 sehr gut für die Entwicklung eines Gewerbegebietes.

##### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Um Fehlentwicklungen vorzubeugen werden Einzelhandel, Vergnügungsstätten ausgeschlossen und Rahmenbedingungen für betriebsbezogene Wohnnutzung gesetzt. Auf Grund der besonderen Erfordernisse z.B. an Feuerwehr oder THW im Brand- bzw. Störfall sind unter § 3.5 Betriebe ausgeschlossen worden.

##### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mittels Maximalwerten von Wand- und Gebäudehöhen begrenzt. Die überbaubare Fläche innerhalb der großzügig gewählten Baugrenzen regelt mit der Grundflächenzahl die maximal mögliche Versiegelung. Hierbei wird auf die Erfordernisse für Gewerbebetriebe eingegangen. Dennoch sollen möglichst die nicht benötigten Bereiche versickerungsfähig gestaltet und einer Grünbepflanzung zugeführt werden.

#### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

Für die Dächer sind relativ flache Ausprägungen von Sattel-, Pult- und Flachdächern vorgesehen. Fassaden und Dächer sind nach den Festsetzungen verträglich für das Landschaftsbild zu gestalten.

#### 4.5 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

Werden Garagen errichtet sind diese mit etwa einer Stellplatztiefe von der Verkehrsfläche zu errichten, dass der Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht behindert wird während Garagentore geöffnet werden.

Es wird im Übrigen auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde verwiesen.

#### 4.6 Grünordnung

Die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sollen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen erfolgen. Freie Flächen sind auf diese Weise gärtnerisch zu gestalten und sorgen für einen angemessenen Grünanteil im Gebiet.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt zu Teilen innerhalb des Gebietes. Hierfür ist im Norden auf ca. 3300 m<sup>2</sup> eine ca. 10 m breite Ortsrandeingrünung als wirksamer Teilausgleich vorgesehen.

Externe Flächen und die darauf umzusetzenden Maßnahmen werden im Zuge des Verfahrens in Rücksprache mit den Fachbehörden ermittelt und in die Planung eingestellt.

Auf eine Eingrünung nach Westen wird wegen der gemeindlichen Erweiterungsabsichten und der unweit beginnenden Ortslage von Igling verzichtet.

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehr

Igling 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 auf Kurzem weg über die LL 22 bzw. über die Gewerbestraße erreicht werden.

Gebietsintern wird der Ausbau der bereits vorhandenen Straßenteile der Gewerbestraße 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 erreichbar. Ab Obermeitingen besteht Anschluss an Zugverkehr AVV (Augsburger Verkehrsverbund). Buchloe ist ein Umsteigebahnhof mit Zugverbindungen in alle Richtungen, wodurch die südlichen Zentren, wie Kempten und Füssen erreichbar werden.

Eine Reaktivierung des Bahnhofs Igling würde auch einfachere Einpendlerwege für Angestellte ermöglichen und den Individualverkehr reduzieren.

##### 5.1.1 Gebietsinterne Erschließungskonzepte

Für die Erschließung innerhalb des Plangebietes wurden zum Vorentwurf zwei Varianten erarbeitet. Die Ringstraßenerschließung ist für die Durchfahrbarkeit durch größere LKW unerlässlich. Als künftig mögliche Erschließungswege wurde ein Straßenabschnitt nach Osten zur angedachten Ortsumfahrung hin vorbereitet. Die Erschließung der westlich gelegenen, möglichen Erweiterungsfläche wurde in Variante 1 mittels eines Straßenastes und in Variante 2 durch eine größere Weite der Ringstraße vorbereitet. (siehe nachfolgende Abbildungen)

Auf Grund der besseren Erschließungsmöglichkeiten für den westlich anschließenden Bereich und den Einbezug der Fl. Nr. 149 in die Planung wurde das Konzept 2 – weite Ringstraße – als geeignetere Variante gewählt.

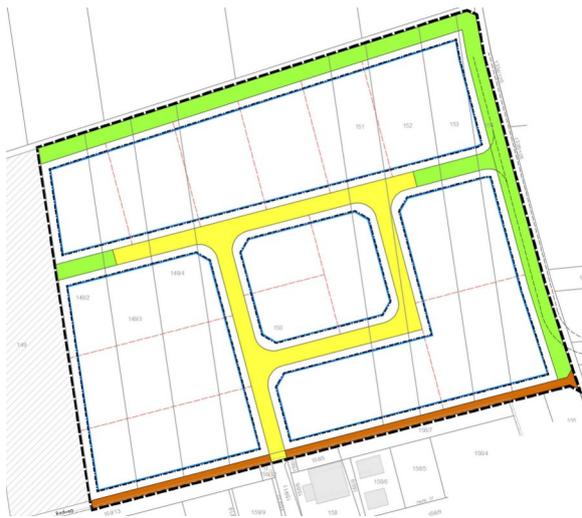


Abbildung 3: Erschließungskonzept 1, enge Ringstraße



Abbildung 4: Erschließungskonzept 2, weite Ringstraße

## 5.2 Kanal – Entwässerung - Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung wird durch die zu erweiternde Trinkwasserversorgung des gemeindlichen Versorgungsnetzes sichergestellt.

Die Abwässer werden über den (zu erweiternden) Schmutzwasserkanal entsorgt und zur Kläranlage geleitet.

Unverschmutzte Niederschlagswasser sind möglichst vor Ort (breitflächig über die durchwachsene Bodenzone 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. TREN OG zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser (von entsprechend verschmutzten Dachflächen oder Oberflächen mit wassergefährdenden Stoffen) ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

### 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 Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Schicht- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

## 5.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch die öffentliche Abfuhr des Landkreises Landsberg am Lech sichergestellt. Für die ordnungsgemäße und verkehrssichere Lagerung auf den Flächen ist betriebsseitig zu sorgen.

## 5.4 Strom- / Gas- / Telekommunikationsversorgung

Im Verfahren werden die Versorger beteiligt.

Die Versorgung der Neubauten 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.

<Schallgutachten und flächenbezogene Lärmemissionskontingente folgen>

## 6.2 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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.

## 6.3 Regenerative Energie

Die Solaranlagen auf dem Dach sollen harmonisch auf die Dachfläche gestaltet werden. Soweit die Betriebe ein Blockheizkraftwerk errichten möchten, ist dies rechtzeitig mit der Gemeinde bzw. mit der Erschließungsplanung wegen der Versorgungsleitung abzustimmen.

## 6.4 Flächenbilanz (gerundete Werte)

Geltungsbereich: 82.500 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen: ca. 8.700 m<sup>2</sup>

Grünflächen: 6.800 m<sup>2</sup>

Bauflächen: 67.000 m<sup>2</sup>

## 7. Kartengrundlage

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

Aufgestellt,

Gemeinde Igling,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Günter Först, Erster Bürgermeister

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Igling beabsichtigt die Siedlungsflächenentwicklung von Gewerbeflächen auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fluren im Norden des bestehenden Gewerbegebietes an der LL 22. Anschließend an die vorbereitete Zufahrt soll die Gewerbestraße in ein insgesamt ca. 8 ha umfassendes neues Gewerbegebiet führen.

#### 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 Sicherung der lokalen Wirtschafts- und Erwerbsstruktur für örtliche Betriebe ein Gewerbegebiet 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.

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 führt dazu, dass die Böden im Plangebiet als gering schutzwürdig zu bewerten sind.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0, \_\_) und Straßen werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung als Gewerbegebiet sind weitere Versiegelungen, Verdichtungen und schlimmstenfalls Altlastenbildung zu befürchten. 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.

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 sind Gefährdungen des Grundwassers möglich, bei sachgerechter Nutzung jedoch unwahrscheinlich. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen 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 nicht betroffen. Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen in der direkten Umgebung.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Die Betriebs- und Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung werden die Emissionen im Gebiet erhöhen. Durch die zu erwartenden Nutzungen werden die Emissionen im Bereich steigen und andauern. Emissionen der Landwirtschaft wirken auf das Gebiet, diese sind im üblichen Rahmen zu dulden.

Ergebnis: Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren und Emissionen von Betriebs- und Heizanlagen sowie Verkehr kommen hinzu. Insgesamt ist von einer mittleren 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.

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

<Grünkonzept>

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 besonders herauszuhebenden Form zur Naherholung genutzt. Der Bereich wird von Alltagsradfahrern Richtung Kaufering genutzt. Wegen der Vorverlärmung durch das benachbarte Gewerbegebiet und die B 17 ist die Erholungseignung im Bereich bereits eingeschränkt. Das Gebiet liegt nicht in einem Lärmschutzbereich für den Flugverkehr.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und daher Schmutz zu rechnen. Nach dem Abschluss der nur tags stattfindenden Baumaßnahmen im Plangebiet wird 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.

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

## 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Baugebiet schließt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Nach Osten schließt die Auffahrt und die Bundesstraße 17 an. Südlich folgen jenseits der Kreisstraße LL 22 die Wälder nördlich der Welfenkaserne. Einen halben Kilometer westlich beginnt die Ortslage Igling. Landschaftlich offen zeigt sich der Be-

reich nach Norden. Die Verkehrsachsen und Kiesabbauflächen prägen neben Waldabschnitten und dahinterliegenden Gewerbebauten die Gegend.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Flächen bebaut sind, wird sich der Bereich baulich an das bestehende Gewerbegebiet anfügen. Durch die Eingrünung wird die landschaftliche Einbindung verbessert. Die Ortslage im Westen schirmt die landschaftsbildliche Wirkung des Gewerbegebietes in diese Richtung ab. Auf eine Eingrünung wird hier auch wegen der Erweiterungsabsichten verzichtet. Nach Norden wird auf einer Breite von ca. 10 m eine Ortsrandeingrünung mit mehrreihiger Heckenstruktur angestrebt. Nach Osten wird eine leichte Eingrünung erfolgen, um das Landschaftsbild gegenüber der Bundesstraße zu bewahren.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

## 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Gebiet oder der näheren Umgebung kartiert. Die nächsten Fundstellen sind in der Ortslage Igling.

Auswirkung: Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist auf die Meldepflicht nach Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer 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 zu Diversität oder ökologischen Nischen. Die intensive Bewirtschaftung durch Befahren mit Maschinen und Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutz wird weiterhin durchgeführt. Am östlichen Gebietsrand wird, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen ein Teilast der Ortsumfahrung entstehen.

## 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.

#### 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. 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 Bepflanzungstreifen festgesetzt. Der neue Gewerbegebietsteil 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)

Die Flächen werden mit Emissionskontingenten belegt, die die verursachten Lärmengen begrenzt und so schädliche Auswirkungen vermeidet.

<Schallgutachten>

#### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Es werden für die Gebäude gestalterische Festsetzungen getroffen, die diese in das Landschaftsbild einfügen sollen. Die Grünflächen am Gebietsrand sorgen für ein besseres Einfügen des Siedlungsbereiches ins Landschaftsbild. Baumstandorte entlang der Verkehrswege schaffen eine verbesserte Durchgrünung im Gebiet.

#### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Bei den Erschließungsmaßnahmen ist eine archäologisch-fachliche Begleitung vorgesehen.

#### 4.2 Ausgleich

Der Ausgangszustand des Plangebietes ist im Wesentlichen als intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland zu beschreiben. 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. Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird eine Bebauung hohen Versiegelungsgrades angestrebt, was dem Eingriffstyp A entspricht.

Es ergibt sich das Feld A1 mit geringer Bedeutung und hohem Versiegelungsgrad. Aufgrund der vorgenannten Minimierungsmaßnahmen, und um landwirtschaftliche Flächen zu schonen, wird aus dem möglichen Spektrum vom 0,3 – 0,6 der Wert 0,4 gewählt.

Für das gesamte Plangebiet wird der Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt. Die Eingriffsfläche entspricht dem Plangebiet von insgesamt 8,25 ha. Dies ergibt 3,3 ha an Ausgleichsbedarf.

<Maßnahmenbeschreibung / Lage Ausgleichsflächen>

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde verfügt über keine weiteren Gewerbebauflächen. Im bestehenden Gewerbegebiet sind keine freien Bauplätze mehr verfügbar.

#### 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.

#### 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 ausgeglichen.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

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

## 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

### Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Igling,

---

Thomas Haag,  
Stadtplaner

---

Günter Först,  
Erster Bürgermeister