Igling
Landsberg am Lech

Bebauungsplan
„Am Nassenwang Nord“
mit integrierter Grünordnung

Vorentwurf

i.d.F. vom 09.03.2021

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes
- Begründung
- Umweltbericht (vorab als überschlägige Betrachtung der Schutzgüter)

Auftraggeber **Gemeinde Igling** Donnersbergstraße 1 86859 Igling	Tel.: Fax:
Planung städtebaulicher Teil **abtplan** - 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 „Am Nassenwang Nord“, mit integrierter Grünordnung

Präambel

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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 __.__.2021. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der gleichen Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Die Angaben sind in der Planzeichnung und unter Tabelle in § 8.1 dieser Satzung enthalten.
Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.
Die vorgenannten städtebaulichen Werte gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

4.2 In Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal zwei und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

5.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

5.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuderichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.

5.4 Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Gemeinde Igling in der Fassung vom 19.01.2021.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

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

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

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

6.4 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).
Garagen sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Nachbargrenze zu errichten, bis zu einem Grenzabstand von 1,50 m gelten sie als Grenzbebauung i.S.d. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO.

6.5 Tiefgaragenabfahrten sind unzulässig.

6.6 Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m^2 und mit einem umbauten Raum bis max. 60 m^3 sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, aber nicht auf den festgesetzten Grünflächen. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

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

§ 7 Grünordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5 Für die Ortsrandeingrünung ist eine dreireihige Heckenstruktur im Raster 1,5 m x 1,5 m, versetzt gepflanzt, vorgesehen, die regelmäßig mit Bäumen zu überstellen ist.
Für die Artenauswahl ist aus den voranstehenden Pflanzlisten zu wählen. Mindestens die Hälfte der zu pflanzenden Großgehölze sind zudem aus der nachfolgenden Liste zu wählen:
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)*, Acer platanoides (Spitzahorn)*, Quercus robur (Stieleiche)*, Fagus sylvatica (Rotbuche)*, Tilia cordata (Winterlinde)*, Tilia platyphyllos (Sommerlinde)*

7.6 Kompensationskonzept:
Eingriffsfläche: 3,5 ha
Der Eingriff erfolgt auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandlage; Kategorie I nach Leitfaden. Die Versiegelung wird ein niedriges bis mittleres Maß (GRZ ≤ 0,35), also TYP B nach Leitfaden, annehmen. Das Feld B I fordert Ausgleichsfaktoren von 0,3 – 0,6. Es fallen mindestens 1,05 ha an erforderlichem Ausgleich an.
0,36 ha können auf internen Ausgleichsflächen durch die Ortsrandeingrünung nach 7.5 bereitgestellt werden.
Der darüber hinausgehende Bedarf wird in Absprache mit den Fachbehörden auf geeigneten externen Flächen oder aus dem gemeindlichen Ökokonto beglichen.

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

8.1 Für das Bauland im Geltungsbereich werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Max. WH	Max. FH	Dachform, Dachneigung	Anzahl der Vollgeschosse
WA	6,5 m	10 m	18-30°, SD, WD	II
Alternative	5,5 m	10 m	31–45°, SD	I+D*

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

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

8.3 Die maximale Giebelbreite beträgt 13 m.

8.4 Gebäude mit Verbindung zu Gebäuden des Nachbargrundstücks sind hinsichtlich First- und Traufhöhe aufeinander abzustimmen und mit einer gemeinsamen, geschlossenen und einheitlich gestalteten Dachfläche auszuführen.
Insbesondere bei Doppelhäusern gilt, dass die Dach- und Fassadengestaltung für beide Haushälften einheitlich zu erfolgen hat.

8.5 Dachausbildung:
Für Hauptgebäude sind Satteldächer oder Walmdächer zulässig.

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

8.5.2 Walmdächer:
wie Satteldächer, wobei die Giebelseiten mit beiderseits gleichen Winkeln gegenüber den Traufseiten abgewalmt werden dürfen. Sind die Dachflächen von Giebel- und Traufseiten gleich lang kann ein

quadratisches Walmdach ohne Firstbreite („Zeltdach“) entstehen. Der Walm ist voll auszubilden. Krüppel-, Schopf- oder Fußwalmdächer sind unzulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.7.6 Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

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

8.9 Erker und Dachterrassen sind nicht zulässig.

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

8.11 Geschlossene Balkongeländer sind unzulässig.

8.12 Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen.

§ 9 Einfriedung / Freiflächengestaltung

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

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

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

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

§ 10 Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisationen Hügelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Bauordnungsamt, Landratsamt Landsberg am Lech sowie der Gemeinde Igling gemeldet werden müssen.

Art 7 Abs. 1 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, aufgrund 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. 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 Fahrsilos sowie der Betrieb der bestehenden Biogasanlage in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

5. Brandschutz

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

§ 11 Inkrafttreten

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

Gemeinde Igling,

_____
Günter Först, Erster Bürgermeister (Siegel)

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Planerfordernis

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

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

2. Lage, Größe und Bestand

2.1 Geltungsbereich

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

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

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

2.2 Bestand

„Nassenwang“ ist ein Einödhof im benachbarten Lamerdingen, nordwestlich der Ortslage Igling. Die Flächen liegen auf den relativ ebenen Teilflächen der früher als „Oberes Nassenwangfeld“ bekannten Feldflur.
Bisher wurden die Flächen noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die landwirtschaftliche Grünlandnutzung und die angrenzende Bebauung ist der Bereich stark anthropogen überprägt und zeigt keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit gemäß Leitfaden.
Unterigling war eine ehemals eigenständige Gemeinde der derzeit ca. 2500 Einwohner umfassenden Gemeinde Igling. Unterigling als Pfarrdorf eingestuft und zeigt Straßendorf-Charakteristik.
In über 500 m Entfernung liegt im Westen die Biogasanlage in Geiselsberg an der Kitzighofer Straße.
Teils im Plangebiet gelegen befindet sich im Südosten eine physiotherapeutische Praxis.

2.3 Kampfmittelräumung

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

2.4 Denkmalschutz

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

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

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

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

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

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

Abbildung 1: Luftbild mit Parzellen und Denkmaldarstellung nach bayernatlas / BlfD, unmaßstäblich

2.5 Geologische Grundlagen

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

Igling liegt zwischen Lech und Singold und zeigt mit dem 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. 790 – 791 m üNN. Damit ist der Grundwasserflurabstand als ausreichend anzunehmen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm 2018 und Regionalplan München (14)

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

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

die Hinterlassenschaften aus dem 2. Weltkrieg wird geachtet. Die in Unterigling vorhandene Infrastruktur wird durch das neue Wohngebiet besser genutzt und der Druck auf den Wohnungsmarkt entlastet.

3.2 Flächennutzungsplan

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

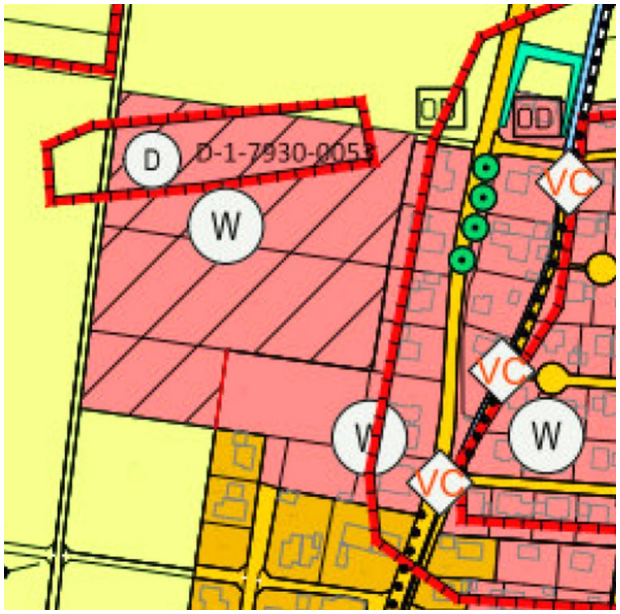

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Vorabzug zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Igling, unmaßstäblich

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

4. Begründung der planerischen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit, für Wohngebiete typischen, städtebaulichen Werten versehen. Durch die Baugrenzen werden überbaubare Flächen für die Situierung der Gebäude abgegrenzt. Aus Rücksichtnahme ist im Süden, wo die Neubauten „Rücken an Rücken“ zu den Gebäuden der Straße Am Nassenwang 4, 6 und 8 entstehen werden, ein Streifen vorgesehen, der Wahlweise den Bestandseignern oder den Neubaugrundstücken zugeschlagen werden kann. Eine, auch genehmigungsfreie Überbauung soll hier unter gegenseitiger Rücksichtnahme nicht vorkommen. Dies dient dem sozialen Frieden im Baugebiet.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt des Ortsbildes. Gleichzeitig sollen moderne Bauten entstehen können, die in der Gesamtschau eine harmonische Dachlandschaft mit ausgeglichener Gebäudegestaltung zeigt. Die Farbwahl von Dach und Fassade ist nach der Satzung auf die in der Gemeinde üblichen Ausprägungen abgestellt. Die Hausformen sind in zwei alternative Bebauungskonzepte aufgeteilt, die beide mit zwei Geschossen gestaltbar sind. Flachere Dachneigungen erlauben dabei eine höhere Wandhöhe. Sind steilere Dachneigungen gewünscht – ab 31° auch mit Dachaufbauten – ist das 1. Obergeschoß als Dachgeschoß auszubilden. Im Gegensatz zur vorgenannten Ausprägung ist über dem 1. Obergeschoß somit auch kein Kriechspeicher möglich. Grundsätzlich sind Satteldächer zulässig. Darüberhinaus sind auch Walmdächer möglich, jedoch nur bei flacherer Ausprägung der Dachneigung. Walmdächer sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln und dür-

fen auch ohne Firstausprägung ausgeprägt werden (es ergibt sich ein „Zeltdach“). Quadratische Grundrisse sind zulässig, ansonsten sind jedoch die Traufe und der First entlang der längeren Gebäudeseite zu entwickeln. Benachbarte Gebäude sind einheitlich zu gestalten. Eine Abstimmung zwischen den Nachbarn bei Grenzbebauung von Garagen oder Doppelhaushälften ist daher erforderlich. Die Gestaltung ist bei solchen Bauten explizit über die eigene Grundstücksgrenze hinaus harmonisch zu halten. Die durchgehenden Außenwände können in der Farbwahl der Fassaden im Rahmen der Satzung farblich individuell gestaltet werden.

4.4 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

Garagen und Nebengebäude, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Grünflächen. Sie dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling gilt ergänzend zu den Festsetzungen der Satzung. Carports sind Stellplätze mit Schutzdächern, die nach § 1 GaStellV als offene Garagen (Art. 2 Abs. 8 BayBO) gelten.
Bei der Positionierung der Garagen ist darauf zu achten, dass bei senkrechter Zufahrt eine Stellplatztiefe vor dem Garagentor verbleibt, damit die Verkehrsfläche von abgestellten Fahrzeugen freigehalten wird.
In der Ortslage Igling liegen häufig giebelständige Grenzgaragen vor. Diese prägen das Ortsbild und sollen auch im neuen Baugebiet zulässig sein.
Sofern nicht aneinandergebaute Grenzgaragen vorliegen müssen Garagen zu Nachbargrundstücken mindestens 0,5 m Abstand halten. Garagen, die mit einem Abstand von bis zu 1,5 m zur Nachbargrenze errichtet wurden zählen als Grenzgarage und haben i.S.d. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO (*„Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.“*) keine Abstandsflächenwirkung auf das Nachbargrundstück.
Seitliche Abstände für Garagen von Verkehrsflächen sind mit etwa 1-2 m empfohlen. Dachüberstände sollen über dem eigenen Grundstück konzipiert werden und für Instandhaltungszwecke die Zugänglichkeit der Außenwände der Gebäude unabhängig von fremdem Grund möglich sein.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Natürliche Grundlagen

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

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

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

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

Berechnung der Eingriffsfläche:
4,3 ha Geltungsbereich – (0,36 ha Ortsrand-Ausgleich + 0,41ha Bauflächen-Bestand 401/1,~/2,~/3, 406/2 + 0,03 ha Verkehrsflächen-Bestand) = 3,5 ha

Der Eingriff von 3,5 ha erfordert nach der voran geführten Berechnung Ausgleichsflächen von insgesamt 1,4 ha.

4.5.2 Begründung grünordnerischer Festsetzungen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

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

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

5. Erschließung

5.1 Verkehr

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

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

5.2 Kanal – Entwässerung - Oberflächenwasser

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

Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt und zur Kläranlage im Markt Kaufering geleitet.

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

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 betroffen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

5.3 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

5.4 Strom- / Gas- / Telekommunikationsversorgung

Im Verfahren werden die Versorger beteiligt.

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

6. Immissionsschutz und Umwelt

6.1 Immissionsschutz

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

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

6.2 Altlasten/Bodenschutz

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

Schutzgut Boden:
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfallt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6.3 Regenerative Energie

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

6.4 Flächenbilanz (gerundete Werte)

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

7. Kartengrundlage

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

Aufgestellt,	Gemeinde Igling,
Thomas Haag, Stadtplaner	Günter Först, Erster Bürgermeister

Überschlägige Aufnahme der Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume:
Die Flächen werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt, wirken ausgeräumt und weisen durch die anthropogene Überprägung nur ein geringes Maß an Diversität und Nischenverfügbarkeiten auf.
Naturraum 047-A, Lechtal: „Die Untereinheit umfaßt den Auenbereich des Lech sowie die post- und spätglazialen Schotterterrassen. Die im Landkreis Augsburg vorgenommene Gliederung des Lechtales in Längsabschnitte hat sich als nicht zwingend erwiesen. Daher wird sie, wie schon im Landkreisband Aichach-Friedberg, nicht mehr fortgesetzt. Nummerierung und Bezeichnung wurden aus dem Landkreisband Aichach-Friedberg übernommen.“
Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind für den Bereich keine Besonderheiten angezeigt.

Schutzgut Boden:
Bodendenkmäler: Römerstraße, Hallstatt-Siedlung, Grabhügel
Altlasten sind nach derzeitigem Planungsstand nicht bekannt. Es muss mit Kampfmitteln gerechnet werden.
Mit dem Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Es wird eine Bebauung vorgeschrieben, die eine Wohnbebauungsstruktur mit guter Durchgrünung ermöglicht. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.
Es ist eine Bodenerkundung mit besonderem Augenmerk zu Kampfmitteln und Bodendenkmalen veranlasst.

Schutzgut Wasser:
Für das Plangebiet ist keine Hochwassergefährdung angezeigt. Die Flächen tragen zur Grundwasserneubildung im Rahmen ihrer natürlichen Versickerungsfähigkeit bei.
Bauherren eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen bei baulichen Maßnahmen an den Gebäuden (Höhenlage der Gebäude, grundwasserdichte Keller, Lichtschächte, Heizung und Tanks im Keller) gegen eine Überschwemmung (z.B. durch Starkregenereignisse) zu treffen.

Schutzgut Luft / Klima
Der Bebauungsplan konkretisiert die städtebaulichen Ziele für die Bebauung in nordwestlichen Anschluss an die Ortslage. Als Grünflächen sind die Fluren an der Kaltluftentstehung beteiligt. Es ist wegen der Siedlungsstruktur wird nicht von einer wichtigen Klimaausgleichsfunktion für die Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind von der Planung ebenfalls nicht erheblich betroffen. Gelegentliche Geruchseinwirkungen durch die südlich gelegene Biogasanlage können auftreten. Auf Grund der Entfernung ist nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)
Das Plangebiet wird in keiner besonders herauszuhebenden Form zur Naherholung genutzt. Abseits der Verkehrsgeräusche der Unteriglinger Straße und der Kitzighofer Straße als Ortsverbindungsstraßen ohne überörtliche Funktion sind als unwesentlich zu betrachten. Nach dem Abschluss der nur tags stattfindenden Baumaßnahmen im Plangebiet wird durch die Wohnnutzung keine wesentliche Verschlechterung der Immissionssituation ergeben. Gleichwohl befindet sich das Plangebiet in dörflichem Umfeld, wo die typischen landwirtschaftlichen Emissionen typisch sind und als unvermeidlich von den Bewohnern zu dulden sind.

Schutzgut Landschaftsbild:
Igling liegt östlich des Lechhanges und hat daher nach Westen hin nur eingeschränkte Wirkung in die Landschaft. Im Bestand gibt es keine Gehölzstrukturen. Eine eigene Eingrünung der Ortlage liegt an dieser Stelle nicht vor. Lediglich Gehölze in Privatgärten sorgen für eine minimale Einbindung der Gebäude ins Landschaftsbild.