GEMEINDE
IGLING

Landkreis Landsberg am Lech

INNERÖRTLICHER BEBAUUNGSPLAN „Oberigling Nord“

C) BEGRÜNDUNG
mit D) UMWELTBERICHT

ENTWURF

Fassung vom 10.08.2022

Projektnummer: 15003
Bearbeitung: SK

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de

I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass und Erfordernis der Planung 3
2. Verfahren 5
3. Beschreibung des Planbereiches 6
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation 8
5. Übergeordnete Planungen 10
6. Ziel und Zweck der Planung 12
7. Planungskonzept 14
8. Begründung der Festsetzungen Altort 19
9. Begründung der Festsetzungen ausserhalb vom Altort 36
10. Energie 42
11. Flächenstatistik 43

D) UMWELTBERICHT 44

1. Grundlagen 44
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 45
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) 49
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 50
5. Alternative Planungsmöglichkeiten 51
6. Monitoring 51
7. Beschreibung der Methodik 52
8. Zusammenfassung 53

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Innerhalb der Gemeinde Igling kommt es im gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsbereich zum einen aufgrund der massiven Nachfrage nach Wohnraum vermehrt zu Nachverdichtungen und zum anderen aufgrund der zunehmenden Erforderlichkeit von Sanierungsvorhaben zu baulichen Änderungen am Baubestand bzw. zu Ersatzbauten. Dabei stellt sich immer wieder die Frage der städtebaulichen Verträglichkeit und städtebaulichen Einfügung von neuen Baukörpern/Bauvorhaben in die Bestandsbebauung; insb. bezüglich Wand- und Gesamthöhe, Dachform und -neigung, Kubatur und Gebäudestellung sowie der Grundflächenzahl. Mit der Intensivierung der baulichen Nutzung ist des Weiteren eine Zunahme des motorisierten Bewegungs- und Ruheverkehrs verbunden.

Der vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan „Innerörtlicher Bebauungsplan Oberigling“, in Kraft getreten am 06.06.2006, gibt einer verträglichen Nachverdichtung des Innenortes aufgrund der äußerst eng bemessenen, überbaubaren Grundstücksflächen und diversen weiteren restriktiven Festsetzungen keinen Spielraum, er differenziert zudem nicht im Festsetzungsgehalt zwischen dem historisch gewachsenen Innenort und der angrenzenden neueren Bebauung.

Nachdem die Gemeinde Igling jedoch eine siedlungsstrukturell verträgliche, bauliche Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches als wichtiges Ziel anstrebt, um einerseits die Leerstände und untergenutzten Grundstücke im Bereich des § 34 BauGB berücksichtigen zu können und andererseits den Flächenverbrauch von neuen Baugebieten auf den landwirtschaftlichen Flächen eindämmen zu können, besteht das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Um für zukünftige Neubauten bzw. bauliche Nachverdichtungen eine städtebauliche Ordnung und Qualität sichern zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB zwingend erforderlich. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Igling beschlossen, für den innerörtlichen Bereich des Ortsteiles Oberigling einen Bebauungsplan aufzustellen. Denn nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, die eine städtebaulich verträgliche Einfügung neuer Baukörper in die Bestandsbebauung beinhaltet, zu sichern. Vorliegende Bauvoranfragen untermauern zusätzlich die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Möglichkeit der Sicherstellung einer wohn- und innenortsverträglichen, städtebaulichen Ordnung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

Die Gemeinde Igling verfolgt somit positiv das landesplanerische, regionalplanerische und städtebauliche Ziel einer verträglichen baulichen Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen. Dieser Bebauungsplan hat deshalb das Planungsziel, die bauliche Nachverdichtung so zu steuern, dass diese für das Wohnumfeld und das Ortsbild städtebaulich verträglich und geordnet stattfindet.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet, unterstützen.

Des Weiteren soll der Bebauungsplan dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan trägt insbesondere dazu bei, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durch zu führen.

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau der historischen Innenorte sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Erhalt der städtebaulichen Struktur des Haufendorfes im Altortbereich: Für das charakteristische und bislang gut erhaltene Haufendorf Oberigling besteht die Gefahr, dass durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe auch die städtebaulichen Strukturen verloren gehen. Die großen Gebäude und Wirtschaftstrakte werden nicht mehr gebraucht, neue vom Straßenraum zurückspringende Gebäudestellungen verwässern das städtebauliche Erscheinungsbild von Oberigling. Dem wirkt der vorliegende Innerörtliche Bebauungsplan mit seinen getroffenen Festsetzungen entgegen,
- Umnutzung der zum Teil oder in den nächsten Jahren leerstehenden Gebäudesubstanz der landwirtschaftlichen Betriebe

- Erhalt der Grünflächen im Ortskernbereich und am Ortsrand: Neben den zum Teil stattlichen Laubbäumen entlang der Oberiglinger Straße prägen vor allem die Freiflächen entlang der Oberiglinger Straße und östlich der Pfarrkirche das Erscheinungsbild des Haufendorfes. Ebenso ist der historische Übergang von Dorf zu Flur am ehemaligen östlichen Ortsrand und am südlichen Ortsrand (Zeilweg) noch gut erhalten und somit in der Gesamtstruktur von Igling erkennbar. Diese Freiflächen werden durch entsprechende Festsetzungen langfristig gesichert.

Der Bebauungsplan erfüllt insbesondere gem. § 1a Abs. 2 BauGB die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 gem. § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

2. VERFAHREN

2.1 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Verlängerung der Auslegungsfrist über die Dauer nach § 3 Abs. 2 BauGB vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich insoweit keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind zahlreiche Stellungnahmen bekannt, welche jedoch weitestgehend in der Planung berücksichtigt wurden.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher im Regelverfahren mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

2.2 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Anpassung auf Grund der Anregungen des Landratsamtes, Bauamt, zur Komplexität des Bebauungsplanes
- Redaktionelle Änderungen auf Grund der Stellungnahme Landratsamt, Immissionsschutz
- Aufgreifen der Hinweise des Landratsamtes, Abfall- und Bodenschutz
- Aufgreifen der Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Flexibilisierung der Baugrenzen
- Anpassungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu den Themen: Maß der baulichen Nutzung, Bäume / Grünordnung, Gestaltungsfestsetzungen, Abgrenzung Altort / Geltungsbereich (Anregungen der Öffentlichkeit)

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 8,6 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die folgenden Flurnummern sowie Teilflächen (TF) der folgenden Flurnummern (Gemeinde Igling und der Gemarkung Oberigling):

18/3	92	103 (TF)	105	929
81	92/2	103/2	108	1003 (TF)
81/2	94	103/10	109	1031
81/3	96	103/11	109/2	1032
81/4	98	103/12	109/3	1033
83	98/1	103/13	113	1033/4
84	99/2	103/14	115	1033/5
85/1	100	103/15	116	1034
85	101	103/16	116/2	1034/2
85/2	102	103/17	116/3	1034/4
86/2		103/18		1034/10
87		103/20		1034/11
89		103/21		2035 (TF)
		103/22		2039 (TF)
		103/24		

Hinweis:

Für den Ortsteil Oberigling sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne mittig der Oberiglinger Straße in die Bereiche „Oberigling Nord“ und „Oberigling Süd“ aufgeteilt. Diese räumliche Trennung musste vollzogen werden, da gemäß der Gemeindeordnung bei einem zusammenhängenden Bebauungsplan aufgrund von persönlicher Beteiligung der Gemeinderat voraussichtlich nicht abstimmungsfähig wäre (Art. 49

GO, Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung). Eine Trennung in zwei Teilbereiche des Ortsteiles war daher notwendig.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

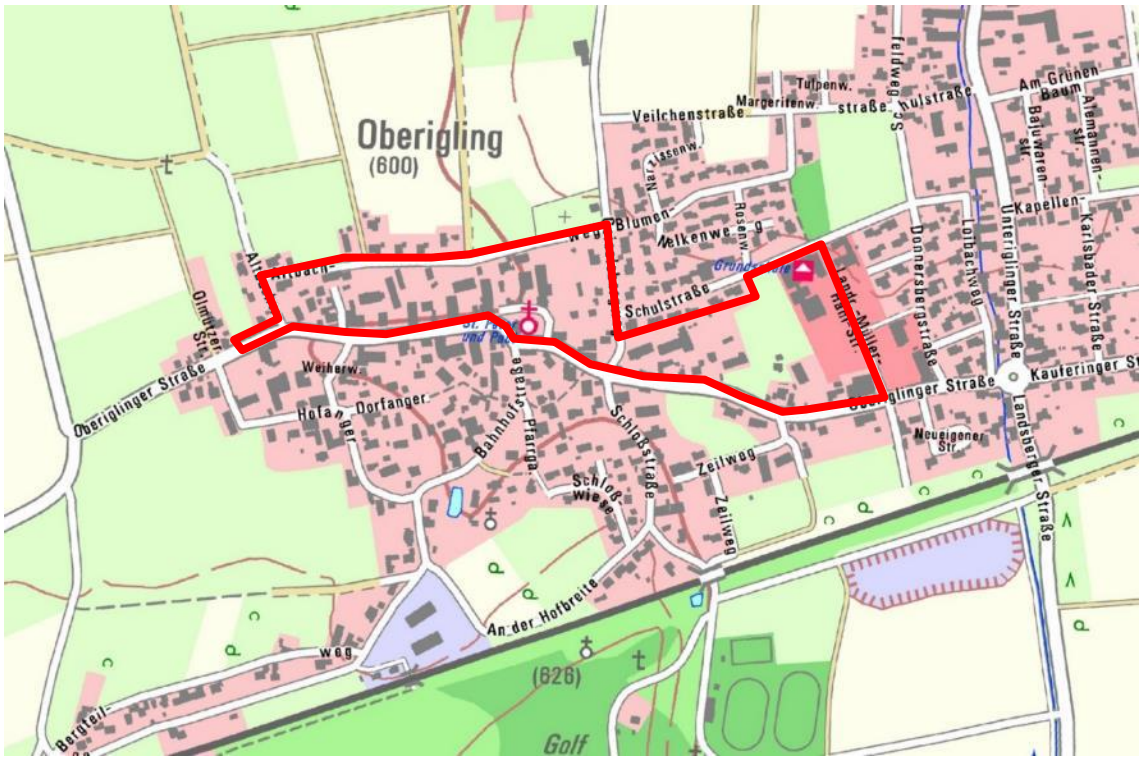

Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Altbachweg und die daran angrenzende Bebauung, durch den Friedhof, sowie durch den Geiselsbergweg und die Schulstraße und deren angrenzende Bebauung
- Im Osten durch die Landrat-Müller-Hahl-Straße und die daran angrenzende Bebauung
- Im Süden durch die Oberiglinger Straße und die daran angrenzende Bebauung
- Im Westen durch den Altbachweg und die daran angrenzende Bebauung

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits bebaut und vollständig durch bestehende öffentliche Verkehrsflächen oder Privaterschließung (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) erschlossen. Gehölzstrukturen befinden sich insbesondere innerhalb der Privatgärten. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurden die ortsbildprägenden Bäume im Bereich des Straßenraumes und auf Privatflächen, wenn sie auf den öffentlichen Raum einwirken, aufgenommen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten.

Das Gelände befindet sich im Norden des Plangebietes auf einer Höhe von rund 603 m ü.NN und fällt in südliche Richtung auf rund 600 m ü.NN ab. Im östlichen Bereich fällt das Gelände auf eine Höhe von 595 m ü.NN ab.

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen im Wesentlichen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Igling.

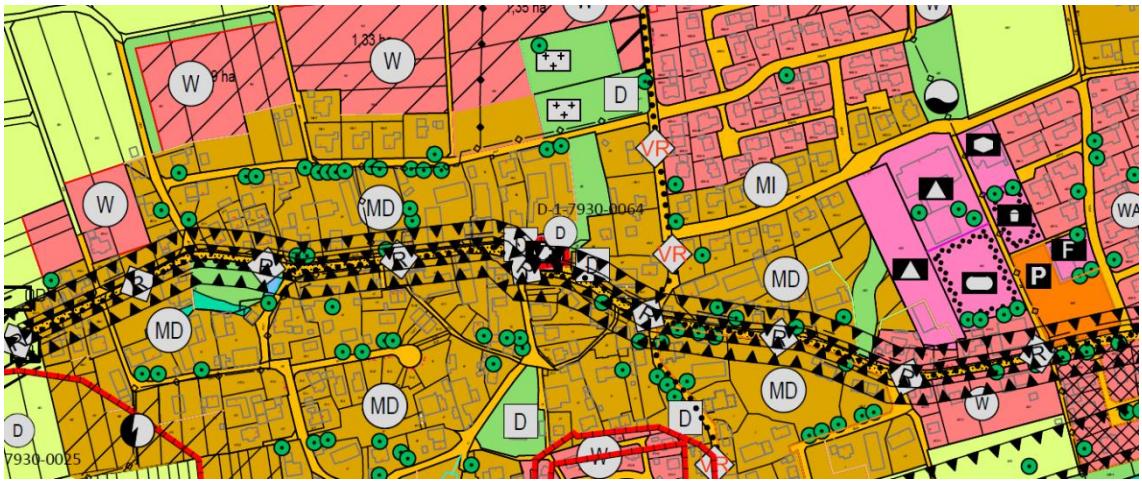

Abbildung 3: Wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, o. M.

Der Bebauungsplan wird insoweit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling in der Fassung vom 14.07.2022 entwickelt.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberigling Nord“ besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Innerörtlicher Bebauungsplan Oberigling“ (Inkrafttreten am 06.06.2006) in der Fassung von dessen 1. bis 6. Änderung. Dieser wird im Zuge der Neuaufstellung des Innerörtlichen Bebauungsplanes „Oberigling Nord“ vollinhaltlich ersetzt.

Inhaltlich ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Innerörtlicher Bebauungsplan Oberigling“ zu überarbeiten, weil er einer verträglichen Nachverdichtung des Innenortes aufgrund der äußerst engen überbaubaren Grundstücksflächen und diversen restriktiven Festsetzungen keinen Spielraum einräumt sowie im Festsetzungsgehalt nicht zwischen dem historisch gewachsenen Innenort und der angrenzenden neueren Bebauung differenziert.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Innerörtlichen Bebauungsplanes „Oberigling Nord“ sind für die Gemeinde Igling in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Gemeinde Igling liegt im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Buchloe und Landsberg am Lech.

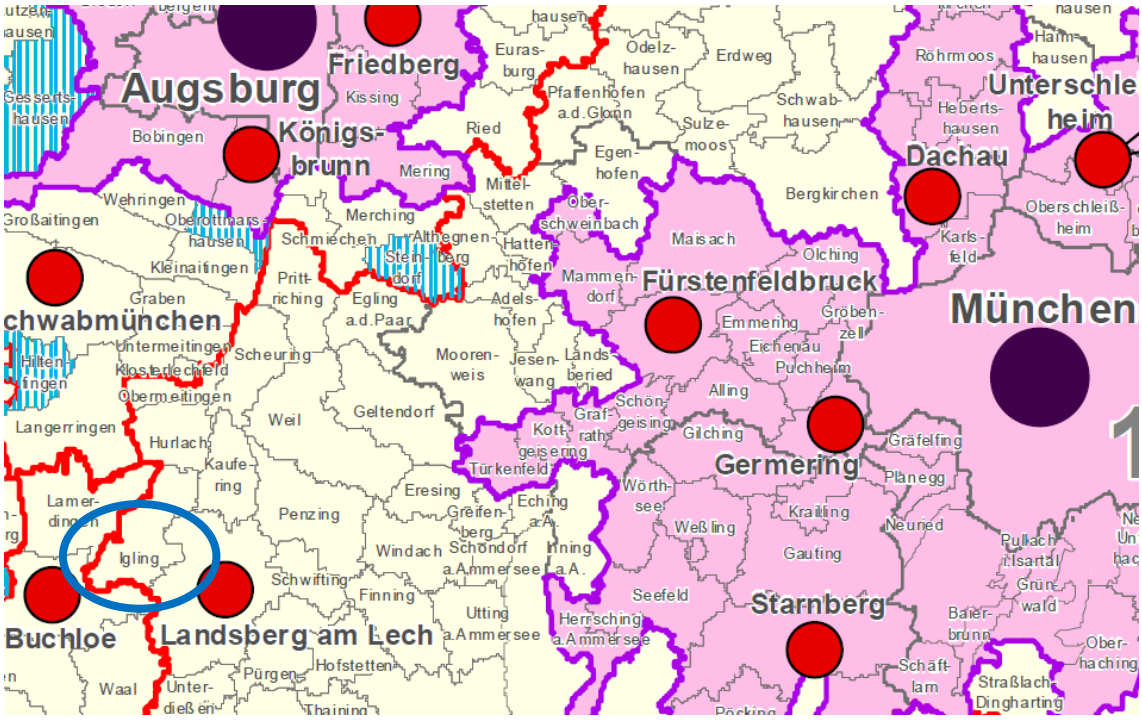

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2020

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. […] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. […] (1.1.3 (G))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))

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

5.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Die Gemeinde Igling liegt laut dem Regionalplan der Region München im Allgemeinen ländlichen Raum auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

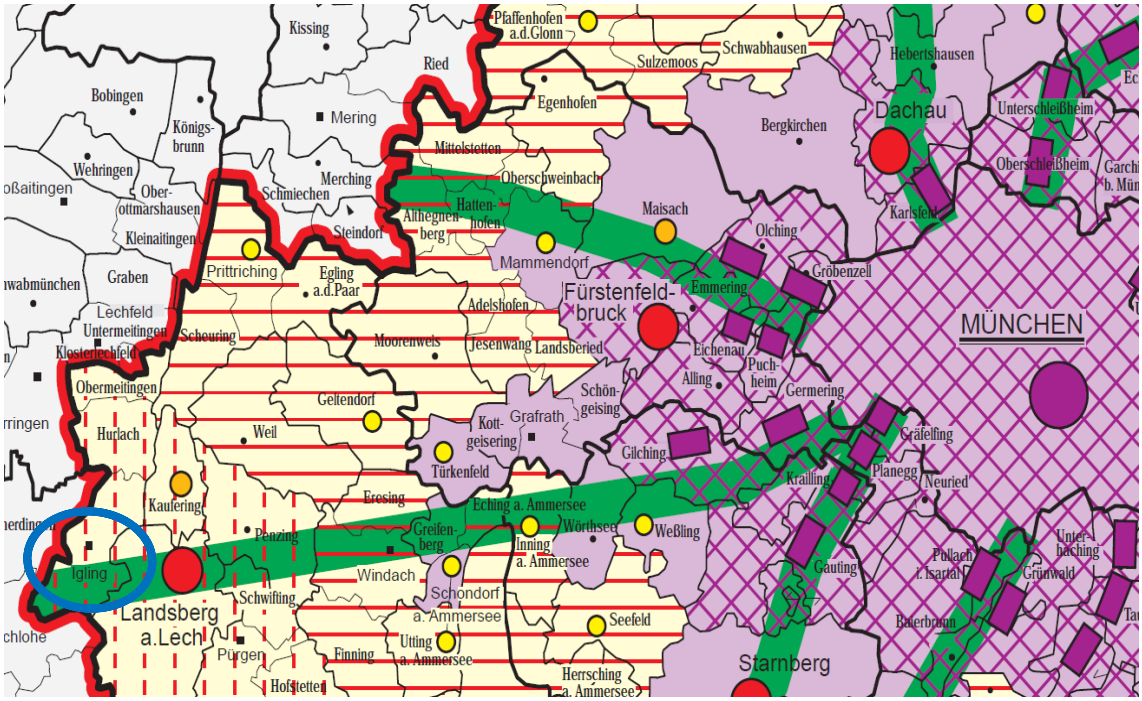

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch […] Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder […] weiterentwickelt werden (A I, G 2.2)
- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden. (B II, G 1.1)
- Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. (B II G1.2)

5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Der Bebauungsplan entspricht insbesondere dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zur Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (3.2 (Z)) sowie dem Grundsatz der ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung aus dem Regionalplan der Region München (B II, G 1.1). Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Ziele oder Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern oder des Regionalplanes der Region München entgegen.

6. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

6.1 Zentrales Leitbild für Oberigling und Unterigling

Stärkung und Forcierung der Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung einer siedlungsstrukturellen und ortsbildverträglichen baulichen Nachverdichtung

6.2 Städtebauliche Ziele der Nachverdichtung

- Erhalt der städtebaulich prägenden Merkmale des Altortes und Berücksichtigung bei der baulichen Nachverdichtung
    - Gebäude durchgängig mit drei Vollgeschossen und mittelsteilem Satteldach (II+D (III))
    - Giebelständigkeit zur jeweiligen Erschließungsstraße
    - Baukubatur als Rechteck mit Längen/Breitenverhältnis („Langhof“)
    - Satteldächer mit rotbrauner Dacheindeckung
    - Bauerngärten als Vorzone zwischen Giebelseite und Erschließungsstraße
    - Fassadengliederung
- Reaktivierung von Leerständen ehemals landwirtschaftlicher Hofstellen
- Reaktivierung von untergenutzten Innerortsgrundstücken
- Reaktivierung von unbebauten Innenortsgrundstücken
- Stärkung der Zentralität des Innenortes

6.3 Städtebauliche Teilziele

- Schutz und Erhalt des Altortes in seiner städtebaulichen Struktur und Form
- Herausarbeiten und Hervorheben der ursprünglichen, städtebaulichen Struktur (u.a. durch Berücksichtigung der giebelständigen Bauweise zur Straße)
- Erhalt und Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes unter Einbeziehung der für Igling ortstypischen Gestaltungsmerkmale
- Integration der künftigen Baukörper in das bestehende Siedlungsumfeld (insbesondere durch Vorgabe von Wand- und Gesamthöhen sowie der Dachform und Dachneigung)
- Erhalt von städtebaulich wichtigen Raumkanten und Gebäuden bzw. Gebäudestellungen (u.a. durch Festsetzung von Baulinien)
- Erhalt und Verbesserung der Raumwirkung im öffentlichen Raum (u.a. durch Festsetzung von Baulinien)
- Erhalt und Ausbau der Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich der Ortsdurchfahrten

- Nutzung von innerörtlichen Freiflächenpotenzialen durch behutsame Nachverdichtung, Nachnutzung und Neuordnung in ortstypischer und städtebaulich verträglicher Form
- Verbesserung bestehender Fußwegeverbindungen (z.B. Verbreiterung für barrierefreie Nutzung) und Schaffung neuer Fußwegeverbindungen
- Verbesserung des innerörtlichen Wohnangebotes (kurze Wege) unter Berücksichtigung veränderter Anforderungen der Nutzer
- Erhalt von innerörtlichen Grünflächen.

Das abgestimmte Planungskonzept sieht zum einen die Standortsicherung der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude und zum anderen eine ansprechende und ortsverträgliche Nachverdichtung insbesondere mit Wohnen, jedoch an den Ortsdurchfahrten auch durchaus mit gemischten Nutzungsstrukturen vor.

Neben der Standortsicherung übernimmt das Planungskonzept somit auch die Zielsetzungen der Strukturierung von Nutzungen. Die geplanten neuen Gebäude sollen sich in ihrer Kubatur und Gestaltung der vorhandenen Bebauung insbesondere im Altortbereich entlang der Ortsdurchfahrten anpassen.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der klaren räumlichen Definition der öffentlichen Straßenräume, die durch die Festsetzung von Baulinien und Firstrichtungen definiert werden. Mit der Festsetzung der Firstrichtung sollen die überwiegend giebelständig zum Straßenraum orientierten Gebäudestellungen, die den ursprünglich dörflichen Charakter von Oberigling und Unterigling ausmachen, auch zukünftig beibehalten werden. Mit der Festsetzung der Baulinien soll der Straßenraum baulich gefasst bleiben bzw. bei Neubebauung noch stärker gefasst werden und insbesondere die versetzten Gebäudestellungen, die den Straßenverlauf ausmachen, erhalten bleiben.

Darüber hinaus soll mit diesem Bebauungsplan auch die Wegevernetzung, sowohl die Ost-West Verbindung als auch die Nord-Süd Verbindung, zukünftig gesichert und verbessert werden. Durch Verbreiterung bestehender, öffentlicher Fuß- und Radwege und durch Schaffung neuer Fuß- und Radwege wird die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer im Innenort verbessert. Zudem werden bequeme, barrierefreie und kurze Wege geschaffen. Entsprechend dieser Zielsetzung sollen die Wegevernetzungen verbreitert werden, um so auch die Durchlässigkeit für z.B. Eltern mit Kinderwägen, Rentner mit Gehhilfen oder Rollstuhlfahrer zu erleichtern.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Verlauf des Planungsprozesses

Datenerhebungen und Analysen mit Themenkarten, u.a. zur Historischen Siedlungs- und Grünstruktur, dem Bauzustand, Ortsbild, Gebäudenutzungen, etc., stellten die Grundlage für den Planungsprozess dar. Die Themenkarten werden der Begründung als Anhang beigefügt.

Besonderer Wert wurde auf die Erarbeitung des Innerörtlichen Bebauungsplanes im intensiven Dialog mit Gemeinde, Behörden, Bürgern und Planem gelegt.

Vor allem die Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat in mehreren „Workshops“ und die damit verbundenen gemeinsamen Sitzungen sorgten bereits im Vorfeld für eine große Akzeptanz des Vorhabens. Im November 2016 hatten alle Grundstückseigentümer und Bürger gemeinsam und in Einzelgesprächen die Gelegenheit dazu, sich zu den Inhalten des Bebauungsplanes zu äußern. Das ermöglichte den Planern auf die Ziele und Wünsche der Menschen, die in der Gemeinde leben, einzugehen.

- 2016-01-29 Workshop I
- 2016-04-08 Workshop II
- 2016-05-10 Aufstellungsbeschluss Neuaufstellung B-Plan für OI und UI als qualifizierten B-Plan
- 2016-11-10 Workshop III
- 2016-11-29 Bürgerinfo I
- 2018-10-25 Workshop
- 2018-11-06 Workshop
- 2018-11-29 Workshop
- 2019-01-31 Scoping Termin mit Landratsamt Landsberg am Lech
- 2019-05-17 Bürgerinfo II
- 2021 Frühjahr / Sommer Gespräche mit Eigentümern

7.2 Ableitung des historischen Altortes

Um die besonderen städtebaulichen Qualitäten der historisch gewachsenen Altorte von Ober- und Unterigling trotz verträglicher baulicher Nachverdichtung zu sichern und zu erhalten, wurden seitens der Gemeinde Igling bewusst die Altortbereiche separat betrachtet und auch die Festsetzungen differenziert für Altort und Neuortbereiche getroffen.

Zur Abgrenzung der Altortbereiche dienten neben der Ortsbesichtigung und der Auswertung der digitalen Flurkarte insbesondere die chronologische Betrachtung der Siedlungsentwicklung von 1856 in Jahrzehnten - Schritten bis ins Heute.

Abbildung 6: Urkataster 1856 (links) und Übersichtskarte 2022 (rechts)

Der Vergleich der Siedlungsstruktur von 1856 mit dem Jahr 2022 zeigt deutliche Veränderungen auf.

Verfolgt man zudem die Siedlungsentwicklung ab dem Jahr 1856, 1902, 1930, 1950, 1970, 2000 und 2018 wird deutlich, dass Ende der 60er Jahre Unterigling nach Süden begann zu wachsen und Oberigling nach Osten, dies war der Anfang des Zusammenwachsens der beiden Ortsteile.

Zudem wird deutlich, dass sich in Oberigling vom historischen Altort aus die weitere Siedlungsentwicklung insbesondere nach Norden, aber entlang der Verkehrswege auch nach Süden fortsetzte.

In Unterigling dagegen entwickelte sich die Siedlungsstruktur der Neuentwicklung vorrangig im Südosten und Südwesten, beide südlich des Altortes.

Gleichwohl ist trotz der in den letzten Jahrzehnten ausgedehnten Siedlungsentwicklung der Altortbereich sowohl von Unterigling, aber auch von Oberigling nach wie vor deutlich mit seinen städtebaulichen Qualitäten in Form der Siedlungsstruktur aber auch in Form der Gestaltqualitäten ablesbar.

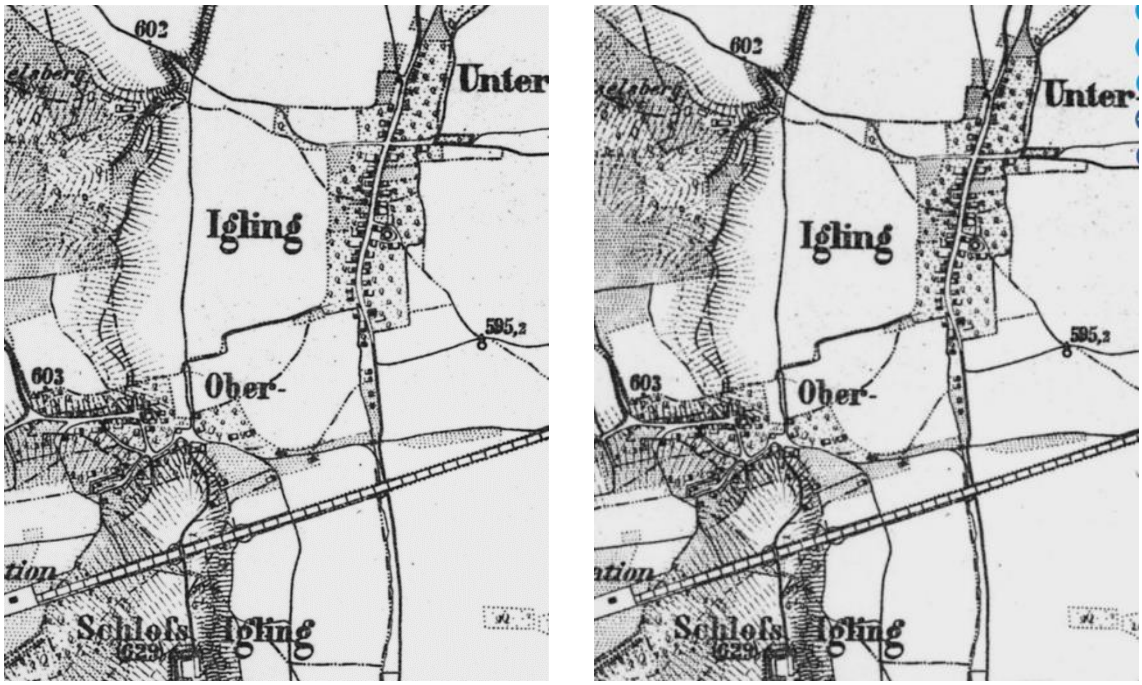

Abbildung 7: Siedlungsstruktur 1902 (links) und Siedlungsstruktur 1930 (rechts)

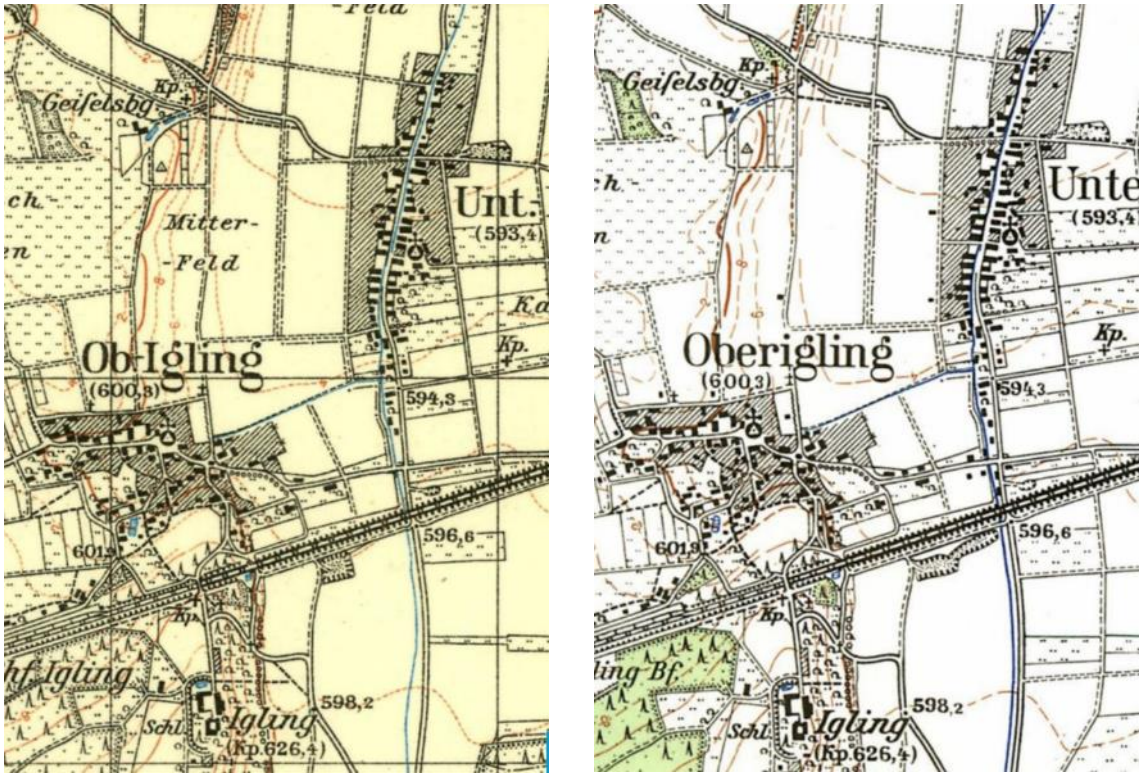

Abbildung 8: Siedlungsstruktur 1950 (links) und Siedlungsstruktur 1970 (rechts)

Die Abbildung von Unterigling und Oberigling stellt die Überlagerung des Urkatasters von 1856 mit der digitalen Flurkarte von Heute dar.

Die Abgrenzung des historischen Altortes im jeweiligen Bebauungsplan ist mit der Punktelinie in Rot in Unterigling und in Oberigling nachvollziehbar.

Nachvollziehbar wird auch, dass die wesentlichsten historischen Siedlungsbereiche als Altort in den beiden Bebauungsplänen mit aufgenommen wurden.

Anpassungen gab es durch die Flurgrenzen der aktuellen Digitalen Flurkarte einerseits und den tatsächlichen baulichen Anlagen und Nutzungen andererseits.

Abbildung 9: Abgrenzung des historischen Altortes im Bebauungsplan für den Bereich Oberigling

7.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept hat die Aufgabe, die für den Ortskern charakteristischen städtebaulichen Merkmale und Strukturen zu erhalten und gleichzeitig die Möglichkeiten der Verbesserung der Wohnbedingungen und der dazu gehörigen Infrastruktur zu sichern. Im besonderen Maße soll dabei auf die Sicherung und die Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe Rücksicht genommen werden.

Der von großen landwirtschaftlichen Gehöften geprägte Bereich westlich der Pfarrkirche St.-Peter-und-Paul wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien, Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit Dachneigungen sowie einem Erhalt der typischen Baukörper im Verhältnis Länge zu Breite, in seiner Grundstruktur auch weiterhin das Erscheinungsbild der Oberiglinger Straße prägen. Dabei ist zu beachten, dass die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück mit untergebracht werden müssen.

Die charakteristische städtebauliche Struktur des Haufendorfes Oberigling soll durch die Festlegung der möglichen bebaubaren Flächen erhalten und gestärkt werden. Engstellen im Straßenraum sollen durch die Festsetzung von Baulinien mit einer möglichen Abweichung von bis zu 5,0 m ganz bewusst erhalten bleiben, da dadurch raumbedeutsame Blickbeziehungen erhalten bleiben. Ergänzungen von Baukörpern entlang der Straßenräume sollen sich in das vorhandene städtebauliche Gefüge einordnen und Baufluchten benachbarter Gebäude aufnehmen.

Im Ortskern ist eine behutsame Nachverdichtung wünschenswert, da dadurch die städtebauliche Struktur entlang der Oberiglinger Straße nicht beeinträchtigt wird und somit der Ortskern wieder attraktiver Wohnstandort wird und der Flächenverbrauch am Ortsrand für neues Bauland in verträgliche Bahnen für das Gesamtortsbild gelenkt werden kann.

7.4 Wegevernetzung

Der Ortsteil Oberigling wird in erster Linie von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Oberiglinger Straße mit ihren sich südlich anschließender Straßenzüge wie Bahnhofstraße und Schloßstraße geprägt. Die Oberiglinger Straße wurde bereits vor einigen Jahren neu gestaltet. Dabei wurde darauf geachtet, dass sie sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt und straßenraumbegrenzende Elemente (Engstellen) wie die alte Kirchenmauer erhalten bleiben.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsflächen sowie durch Privatstraßen bereits komplett erschlossen. Die Ausweisung von neuen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nicht.

7.5 Erschließung

Das Planungsgebiet ist in seinem Geltungsbereich voll umfänglich erschlossen.

- Die Abwasserbeseitigung besteht durch den Anschluss an die örtliche Kanalisation
- Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Wassernetz gesichert
- Die Stromversorgung besteht durch den Anschluss an das Stromnetz der LEW
- Anschlüsse an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom sind vorhanden
- Gasversorgung ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden
- Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ALTORT

8.1 Ausnahmen von Festsetzungen

Den Eigentümern soll durch Ausnahmen von Festsetzungen bei untergeordneten Änderungen oder Erweiterungen teilweise ermöglicht werden, unter Beachtung und Aufgreifen des Bestands und nach den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bauen. Durch die Ausnahmeregelungen im Bebauungsplan erhält der Eigentümer eine hohe Flexibilität und Gestaltungsfreiheit, da er sich nicht vollumfassend an die Vorgaben des Bebauungsplanes halten muss, falls eine Ausnahme erteilt werden kann. Untergeordnete Änderungen und Erweiterungen können dadurch für den Eigentümer stark erleichtert werden.

Die Gemeinde zieht dabei grundsätzlich Ausnahmen unter den folgenden Voraussetzungen in Betracht:

- wenn ein bestehendes Gebäude unter Aufgreifen der vorhandenen Wandhöhe und Firsthöhe untergeordnet (Definition: maximal 1/3 der Grundfläche der bestehenden baulichen Anlagen) erweitert oder geändert wird, ohne dass sich hierdurch die Geschossigkeit der baulichen Anlage ändert.

Die Möglichkeit von Ausnahmen sieht die Gemeinde insbesondere bezogen auf die Festsetzungen:

- Maß der baulichen Nutzung: Wand- und Gesamthöhe
- Grünflächen: Vorgartenzone und Anpflanzen von Bäumen
- Gestaltungsfestsetzungen (Dacheindeckung und Fassaden an den Giebel- und Traufseiten der Gebäude)

8.2 Art der baulichen Nutzung

<u>Dorfgebiet</u>

Die als MD gekennzeichneten Bereiche werden aufgrund der bestehenden und auch künftig vorgesehenen Mischnutzung aus land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnnutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, einen lebendigen Ortskern zu schaffen und die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zum einen zu sichern und ihnen zum anderen für eine zukunftsfähige Entwicklung Spielräume einzuräumen.

Der Innerörtliche Bebauungsplan soll aber zugleich die Möglichkeit schaffen, die das Ortsbild prägenden Langhöfe bzw. Hofstellen auch nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten zu können.

Aktive landwirtschaftlichen Hofstellen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand z.B. in der Oberiglinger Straße 100 / 98 / 94.

In wenigen Bereichen des Altortes ist eine komplette Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft pro Quartier aktuell nicht gegeben. Aus dem Zusammenspiel mit räumlich angrenzenden Quartieren mit Gewerbe und Landwirtschaft kann jedoch die Festsetzung eines Dorfgebietes abgeleitet werden.

Allgemein zulässig sind deshalb Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind im Dorfgebiet Tankstellen und Gartenbaubetriebe zulässig, da diese in Ausnahmefällen mit der Mischnutzung eines Dorfgebietes verträglich sein können, wenn diese sich von der Baukubatur einfügen. Hierbei sind jedoch mögliche zusätzliche Emissionen und zusätzliche Verkehrsströme zu berücksichtigen.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, da sie mit dem dörflichen Charakter der Ortsteile Oberigling und Unterigling nicht verträglich erscheinen.

<u>Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätte“</u>

Der Begriff Vergnügungsstätten in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung, wie er – losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen – als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt worden ist steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung.

Die Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich um ein gedeihliches Zusammenleben in der Gemeinde zu gewährleisten. Es steht die Frage im Vordergrund in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können.

Unter dem städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsform u. Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnügungsweise, die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Lokale / Gaststätten mit gelegentlichen unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen z.B. einmal monatlich sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Cafe“ bezeichnet.

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltung) und der Größe von Tanz-Cafés. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separaten, unterschiedlich großen Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden.

Diskotheken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d. h. sie sind für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage (Mischpult mit mehreren CD, Verstärkern u. entsprechenden Lautsprechern) ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und / oder anderen aufwendigen Lichtanlagen („Lichtspots“) gekoppelt ist.

Der Ausschluss der genannten Nutzungsarten ist aus städtebaulichen bzw. besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Diese Gründe sind im Wesentlichen:

- Gefahr der Verdrängung von gewerblichen Zentren und Dienstleistungsbereichen in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes durch zahlungskräftigere Unternehmen des Vergnügungs- und Sexgewerbes. Wie eingangs beschrieben, ist der Planbereich durch seine verkehrsgünstige und innerstädtische Lage zur gewerblichen Nutzung gut geeignet. Durch die uneingeschränkte Zulassung von Vergnügungsstätten würde ein erheblicher Druck auf den Grundstücksmarkt entstehen, bei welchem Vermieter/ Verkäufer erwartungsgemäß der zahlungskräftigen Vergnügungsstättenbranche den Vorzug geben werden. Damit wird den klassischen Mischnutzungen die Grundlage einer betrieblichen Entwicklung entzogen, er wird in andere Gebiete verdrängt, eventuell in flächenintensive Neubaugebiete am Ortsrand. Das soll aus Sicht der Gemeinde vermieden werden. Der Planbereich soll der gemischten Nutzung vorbehalten bleiben.
- Absinken des Niveaus (trading-down-Effekt) eines gesamten Mischgebietes durch Häufung von Spielhallen und dergleichen mit der Folge, dass in zunehmendem Maße durch Fortzug von Gewerbe und Dienstleistung und Wohnen dem „Gebietsverfall“ Vorschub geleistet wird. Typische Effekte sind im Zuge dessen die Ansiedlung von weiteren Folgenutzungen der Vergnügungsstätten, wie Gastronomie, Lagerverkäufe, „Gewerbehöfe“ (Ansammlung verschiedenster Kleingewerbebetriebe im ständigen Wechsle) etc. Dadurch wird die Ansiedlung dauerhafter gemischter Nutzungen negativ beeinflusst.
- Gefahr des Qualitätsverlustes des öffentlichen Raumes bei Zunahme an Vergnügungsstätten.

Die Erhöhung der Kapazität von Spielhallen wird Besucher von auswärts anziehen. Das bedingt wiederum, besonders auch in den Abendstunden und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, dass starker Zu- und Abgangsverkehr nicht ausgeschlossen

werden kann. Gerade weil störende Verhaltensweisen von überwiegend jugendlichem Publikum durch das Baurecht nicht geregelt werden können, ist die Konsequenz daraus für die umgebene Nachbarschaft nicht zu übersehen.

Für das Plangebiet ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten somit erforderlich, da der Charakter der betroffenen Dorfgebiete, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Ortsstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des gemischten Gebietes ansonsten gefährdet würden.

Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche als gemischte Baufläche führen.

Der Ausschluss von Spielhallen in den Gebieten ist städtebaulich erforderlich, da ansonsten die gewünschte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich dauerhaft nicht erreicht werden und derartige Angebotstypen den Gebietscharakter mindern oder sogar umkehren kann. Es ist zu befürchten, dass der Charakter des Dorfgebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Ortsstruktur und auch die vielfältigen Funktionen der gemischten Bauflächen ansonsten gefährdet werden. Denn aus ordnungsrechtlicher Sicht gibt es keine Regulierungsmöglichkeit, dem Trading-Down-Effekt in diesem Bereich und der Verdrängung der für die örtliche Wirtschaftsstruktur wichtigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe entgegenzuwirken.

Gleiches gilt für Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Sie sollen ebenfalls zur Wahrung der städtebaulichen Ziele ausgeschlossen werden.

Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde ebenfalls zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche als Gewerbe- und Mischgebiete führen.

Insbesondere im vorliegenden Fall müssen die Dorfgebiete aus städtebaulichen Gründen vor der Ansiedlung von weiteren Spielhallen und Vergnügungsstätten geschützt werden.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

<u>Bautypologie TYP 1</u>

Für den Altortbereich gilt die Bautypologie TYP 1. Für diesen Bereich gelten striktere Festsetzungen als für den Bereich „Innenort“ mit TYP 2 und TYP 3 und den Bereich „Ortsrand“ mit TYP 4.

Die Bautypologie TYP 1 unterschiedet sich bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl und der zulässigen Dachneigung bei Satteldächern von den anderen vier Bautypologien. Weiterhin gelten für den Altort zusätzliche Regelungen wie Baulinien, Festsetzung der Firstrichtung etc., welche in den nachfolgenden Kapiteln erläutert werden.

Grundflächenzahl

Für die Bautypologie TYP 1 ist die für Dorfgebiete nach den Orientierungswerten des § 17 Satz 1 BauNVO vorgesehene Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Diese darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden (jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8), um eine bauliche Nachverdichtung der Grundstücke im Altortbereich zu ermöglichen. Wird auf dem Grundstück eine Tiefgarage errichtet, so darf eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 erfolgen. Da Tiefgaragen einen hohen Flächenverbrauch aufweisen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 erforderlich.

Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Für die Bautypologie TYP 1 für den Altort sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss (II+D (III)). Die Wandhöhe für TYP 1 wird in Form eines Mindest- und Höchstmaßes auf 5,50 – 6,50 m festgesetzt, um im Altort die städtebauliche Prägung von II+D zu sichern und Gebäude mit nur einem Geschoss und einer Wandhöhe von weniger als 5,50 m (z.B. Bungalows) auszuschließen. Die Firsthöhe wird als Höchstmaß auf 13,0 m festgesetzt, sodass bei einer Geschossigkeit von II+D steile Satteldächer von 38 – 48° entstehen können.

Nachdem die II+D Bauweise, in Form von drei Vollgeschossen das Ortsbild von Unter- und Oberigling wesentlich prägen, ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt diese Bauweise so fest zu setzen.

Um untergeordnete Änderungen oder Erweiterungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Wandhöhe und Firsthöhe des Bestandes zu ermöglichen, kann in Ausnahmefällen eine Abweichung von den Festsetzungen zur Wandhöhe und Firsthöhe beantragt werden. Hierzu wurde die Festsetzung aufgenommen, dass eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn ein bestehendes Gebäude unter Aufgreifen der vorhandenen Wandhöhe und Firsthöhe untergeordnet (Definition: maximal 1/3 der Grundfläche der bestehenden baulichen Anlagen) erweitert oder geändert wird, ohne dass sich hierdurch die Geschossigkeit der baulichen Anlage ändert.

Es gilt zu beachten, dass diese Ausnahme einmalig pro Gebäude erteilt werden kann. Es wird eine einmalige Ausnahme festgesetzt um zu regeln, dass Eigentümer nicht „stückchenweise“ erweitern oder ändern, um die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu umgehen.

Die Höhenbezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen werden für Ersatzbauten und Neubauten differenziert betrachtet. Werden Ersatzbauten errichtet, so ist für die Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise auf die Höhe des abzureißenden Bestandsgebäudes abzustellen. Dies wird festgesetzt, da insbesondere in Oberigling zu Teilen große Höhenunterschiede vorliegen und eine Orientierung am Bestand für einen Ersatzbau daher praktikabel erscheint. Für Neubauten ist für die Höhe baulicher Anlagen die Oberkante Rohfußboden, gemessen in der Gebäudemitte, heranzuziehen. Eine klarstellende Darstellung für den Höhenbezugspunkt ist in den textlichen Festsetzungen zu finden.

8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Entsprechend der vorliegenden prägenden offenen Baustruktur wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird gewährleistet, dass keine überdimensionierten Baukörper innerhalb des Plangebietes entstehen können. Für Gebäude, insbesondere landwirtschaftliche Nebengebäude im Bestand mit einer Länge von mehr als 50 m besteht Bestandsschutz.

Für den Altort ist sowohl die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig. Hierdurch soll zum einen der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Altortes Rechnung getragen werden (insbesondere Bestand an Doppelhäusern). Zum anderen soll den Bauherren auch die Möglichkeit geschaffen werden, neben der prägenden Einzelhausbebauung auch Doppelhäuser oder Hausgruppen (z.B. in Form von Dreispännern) zu errichten. Da die Kubatur der Hauptbaukörper festgesetzt ist (Traufseite ist mindestens 50% länger als die Giebelseite), ist die Zulässigkeit der drei Haustypen städtebaulich mit dem Ortsbild vereinbar.

Wesentliches Ziel der Gemeinde ist insbesondere unterschiedliche Wohnformen in den ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen nach Sanierung unter zu bringen. So könnte aus einem großen landwirtschaftlichen Gebäude auch ein Haus als Hausgruppe entstehen.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien, Haustypen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

Die Baugrenzen für die jeweiligen Grundstücke sind großzügig gestaltet und umfassen alle Hauptbauköper und Nebenanlagen, welche gemäß Art. 57 BayBO nicht verfahrensfrei sind. Je nach Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt wurden die überbaubaren Grundstücksgrenzen erweitert, so dass den Bauherren mehr Flexibilität bei der Bebauung des Grundstückes unter Wahrung des Ortscharakters ermöglicht wird.

Im Altort werden zusätzlich zu den Baugrenzen auch Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien erfolgt zum Erhalt und zur Sicherung der städtebaulich prägenden Situierung der baulichen Anlagen entlang der Oberiglinger Straße als auch entlang der Unteriglinger Straße. Durch die Festsetzung der Baulinien soll sichergestellt werden, dass der bestehende dörfliche Charakter mit vorrangig giebelständigen Gebäuden nahe am öffentlichen Straßenraum auch bei einem Neubau erhalten bleibt. Die Gemeinde Igling schafft jedoch für bauliche Anlagen, welche sich heute sehr nah am öffentlichen Straßenraum befinden, die Möglichkeit, von der vorgegebenen Baulinie abzurücken. Den Bauherren soll die Entscheidung überlassen werden, ob der Neubau wieder an dieselbe Stelle wie vorher platziert wird, oder ob er von der Baulinie um den in der Planzeichnung angegebenen Abstand (je nach Lage des Grundstückes bis zu 3,0 m oder bis zu 5,0 m) vom Straßenraum abrückt. Die

Angaben sind Maximalwerte; das Abrücken kann auch geringer als 3,0 m bzw. 5,0 m ausfallen (z.B. 1,80 m, 2,40 m etc.) Das Abrücken ist immer nur parallel zu der in der Planzeichnung eingetragenen Baulinie, und zwar in Pfeilrichtung möglich.

8.5 Abstandsflächen

Im Bebauungsplan wird grundsätzlich festgesetzt, dass im Plangebiet die Satzung der Gemeinde Igling über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in Verbindung mit Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden sind. Die gilt sowohl für die Bereiche innerhalb als auch außerhalb vom Altort.

Im Bestand, insbesondere im historischen Altort werden allerdings die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO an etlichen Gebäuden, sowohl an Wohngebäuden als auch an landwirtschaftlichen Gebäuden und sonstigen Nebengebäuden, seien sie noch landwirtschaftlich genutzt oder auch nicht, bereits deutlich unterschritten, s. u.a. nachfolgende Abbildungen zur Ermittlung der derzeitigen Abstandsflächensituation; Status Quo.

Die Festsetzung in § 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen soll daher ermöglichen, dass an einigen ausgewählten Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen nicht nach dieser generellen Vorgabe einzuhalten sind und so z. B. bei einem Neubau das Gebäude wieder an der alten Stelle errichtet werden kann. Die Festsetzung lautet wie folgt: „Ausgenommen sind im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Abstandsflächen der Außenwände von Gebäuden, welche im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 bzw. gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen an einer Baulinie errichtet werden.“ Dort, wo die Gemeinde also durch die Vorgabe von Baulinien planungsrechtlich aufgibt, dass eine Gebäudeabschlusswand aus städtebaulichen Gründen zu errichten ist, soll demnach auch die abweichende Festsetzung zum Abstandsflächenregime Anwendung finden. Die Gemeinde weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich demnach der Abstand bei Anwendung dieser Regelung durch die festgesetzten Gebäudehöhen oberhalb der Baulinie definiert. Die Gemeinde hat sich bei der Baulinienfestsetzung damit befasst, sich die Auswirkungen hieraus auf benachbarte Flächen vor Augen geführt und diese mit der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung abgeglichen und abgewogen. Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass die Sicherung der Bestandssituation (Langhof, typische Bebauung Nordseite) höher zu werten ist als die Einhaltung der Abstandsflächen.

Wie bereits zur Bauweise beschrieben, ist aber ergänzend auch ein Abweichen von der Baulinie um bis zu 3,0 bzw. 5,0 m zulässig, wodurch der Bauherr die hierdurch eigentlich planungsrechtlich zugelassene geringe räumliche Distanz zu Grenzen bzw. Nachbargebäuden aus freien Stücken vergrößern kann. Dem Grundstückseigentümer soll dadurch an hohes Maß an Flexibilität zur Situierung des Gebäudekörpers zukommen.

Das Satzungsgebiet des historischen Altortes zeichnet sich im Bestand durch etliche Grenzbauten insbesondere Beinahe-Grenzbauten aus; bei den Beinahe-Grenzbauten beträgt der betrachtete Abstand zum Nachbargrundstück von wenigen Zentimetern bis drei Meter. Insgesamt weisen die baulichen Anlagen im Satzungsgebiet

mehrheitlich mit mindestens in einem Teilbereich einer Gebäudefassade eine Grenzbebauung bzw. Beinahe-Grenzbauten auf.

Dies ist zum einen durch die unterschiedlichen Flurzuschnitte und zum anderen durch die hohe Anzahl an landwirtschaftlichen Nebengebäuden im Mix mit den Wohnhauptgebäuden bedingt.

Eine Besonderheit der dörflichen Gegebenheiten ist jedoch der Zusammenhang, dass dies nicht mit der baulichen Dichte korreliert, denn 33 % des Satzungsgebietes befindet sich bis 0,3 GRZ für Haupt und Nebengebäude, nur 12 % der Haupt- und Nebengebäude befinden sich im Bereich von 0,4 bis und 0,6.

Dies bedeutet, dass im historisch gewachsenen Altortbereich noch erhebliches Nachverdichtungspotenzial besteht und die Gemeinde das städtebauliche Ziel verfolgt, dieses Potenzial unter Berücksichtigung der nachbarschützenden Belange wie Belichtung, Verschattung, visueller Erdrückungseffekt, entfalten zu können.

Weitere bauliche Verdichtungen, wie z.B. die 0,4 H Regelung, mindestens jedoch 3 m Mindestabstand, wurden auch diskutiert, diese würden jedoch eine urbane Verdichtungsform erreichen, die nicht mehr dem gewachsenen strukturellen Ortsbild eines Dorfes mit den zugeordneten Bauerngärten und Grünflächen entsprechen, und wurden deshalb wieder verworfen.

Jedenfalls wird überall dort, wo die textliche Festsetzung des § 4 Abs. 2 nicht zur Anwendung gelangt, im Zuge der Prüfung von Einzelbauvorhaben zu klären sein, ob Neubauten ggf. z. B. auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO 2021 an derselben Stelle wieder errichtet werden dürfen, weil „nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf“.

Abbildung 10: Ermittlung der Abstandsflächensituation – Status Quo, historischer Altortbereich Oberigling

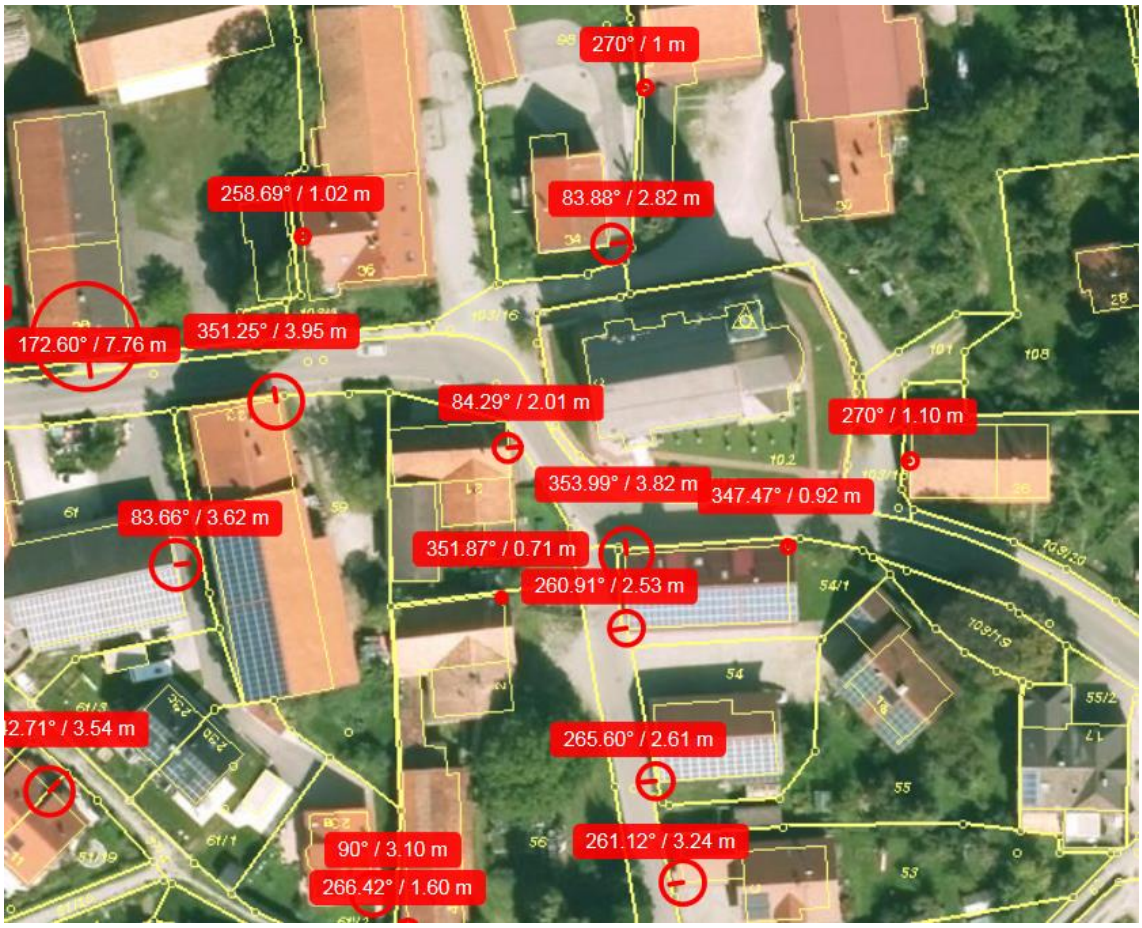

Abbildung 11: Ermittlung der Abstandsflächensituation – Status Quo, historischer Altortbereich Oberigling

8.6 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Altort dürfen Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO einschließlich Abfall- und Wertstoffbehälter, Tiefgaragenzufahrtsrampen und Schiebe- und Flügeltoranlagen nur in dem mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Abfall- und Wertstoffbehälter“ gekennzeichneten Bereich errichtet werden. Die Umgrenzungslinie verläuft in 5,0 m Abstand parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Mit dieser Festsetzung soll eine städtebauliche Ordnung zur Oberiglinger Straße und zum öffentlichen Raum sichergestellt werden, welcher den Blick auf die prägenden giebelständigen Gebäude freilässt. Im Hinblick auf Toranlagen soll zudem sichergestellt werden, dass Fahrzeuge, die eine Privatfläche ansteuern, nicht im öffentlichen Verkehrsraum halten um das Öffnen der Toranlage abzuwarten.

Da die Regelung zur Situierung der Stellplätze, Carports, Garagen, Abfall- und Wertstoffbehälter, Tiefgaragenzufahrtsrampen und Schiebetoranlagen nicht bei allen Grundstücken im Plangebiet problemlos umzusetzen ist, können von den Festsetzungen Ausnahmen getroffen werden. Ausnahmefälle kommen dabei in Betracht für

Gewerbebetriebe, welche ein Aufkommen von Kundschaft mit dem motorisierten Individualverkehr (Fahrkundschaft) generieren und für welche eine Anordnung von Stellplätzen in Nähe des öffentlichen Straßenraumes erforderlich ist. Ein weiterer Ausnahmefall liegt dann vor, wenn auf dem jeweiligen Grundstück nachweisbar keine Unterbringung von Stellplätzen auf dem restlichen Grundstück möglich ist.; ausgenommen hiervon ist jedoch die Vorgartenzone.

Bei Gebäuden, die sich mehr als 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie befinden, müssen die Garagen und Carports mindestens 1,0 m hinter die Gebäudeflucht des Gebäudes der straßenzugewandten Seite, zurückspringen. Eine zeichnerische Erklärung zu dieser Festsetzung ist in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu finden. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass auch bei weiter zurückversetzten Hauptgebäuden die Garagen und Carports in ihrer Lage dem Hauptgebäude untergeordnet sind und der Blick auf das prägende Hauptgebäude freigehalten wird.

Bei Wohngebäuden mit mehr als 12 notwendigen Stellplätzen ist zum Nachweis der Stellplätze eine Tiefgarage auf demselben Grundstück zu errichten oder die Stellplätze sind in das Gebäude zu integrieren. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass im Zuge einer Neubebauung ruhender Verkehr möglichst unterirdisch angeordnet und nicht in städtebaulich unerwünschten Garagenhögen oder Parkplatzsituationen oberirdisch bewältigt wird.

8.7 Wohnungen je Wohngebäude

Für den Altortbereich wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 10 Wohnungen zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll positiv die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geregelt werden, sodass einerseits eine maßvolle Nachverdichtung möglich ist, aber andererseits keine erhöhten Beeinträchtigungen durch die Zunahme des motorisierten Bewegungs- und Ruheverkehrs zu erwarten sind. Um mögliche Beeinträchtigungen durch den ruhenden Verkehr zu minimieren, sind bei Neubauten mit mehr als 12 notwendigen Stellplätzen, das heißt mit mehr als 6 Wohneinheiten, eine Tiefgarage zu errichten oder die erforderlichen Stellplätze in einem Garagengeschoss unterzubringen.

Für den Bereich außerhalb des Altortes (Innenort und Ortsrand) erfolgt keine Begrenzung der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude.

Sollten für Sonderformen des Wohnens mehr als 10 Wohneinheiten notwendig sein, kann eine Ausnahme gewährt werden. Die Gemeinde möchte ggf. Wohnformen, die wie etwa bei Seniorenwohnen, integriertem Wohnen oder betreutem Wohnen eine Vielzahl von kleineren Einheiten mit einem geringen Fahrzeugaufkommen kombinieren, von der maximalen Wohnungszahlenvorgabe im Einzelfall freistellen können.“

8.8 Vorgartenzone und private Grünflächen

Es ist das Ziel, die für die Naherholung und Durchgrünung des Ortsteiles wichtigen Grünflächen, Gehölzstrukturen und prägende Einzelbäume zu erhalten, zu sichern, und zu stärken. Freiflächen die für den öffentlichen Raum prägend wirken, und zum

Verweilen einladen, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Großflächige Grünflächen in Privatbesitz werden, wenn diese für den historischen Altort prägend sind und eine Bebauung eine städtebauliche Fehlentwicklung darstellen würde, als private Grünfläche festgesetzt. Werden neue Wegebeziehungen geschaffen, so sollen diese mit Begleitgrün begrünt werden, um neben der verbesserten Durchwegung auch Aufenthaltsqualität zu schaffen.

In besonderem Maße prägen die Freiflächen im östlichen Bereich der Oberiglinger Straße das Ortsbild von Oberigling. Sie bilden zusammen mit den Grünstrukturen im Umfeld der Schule und am Zeilweg das Trenngrün zwischen den ehemals selbstständigen Gemeinden Ober- und Unterigling. Eine herausragende Stellung im Straßenraum nimmt der Weiher mit seiner sich westlich anschließender Grünfläche (Fl-Nr. 78) ein. Beide ortsbildprägenden Elemente sollen durch entsprechende Festsetzungen langfristig gesichert bleiben.

Im Bereich der Einmündung des Altbachweges in die Oberiglinger Straße, am Kriegerdenkmal (gegenüber Oberiglinger Straße 26), an der Einmündung des Geiselbergweges in die Oberiglinger Straße und vereinzelt in der Schlossstraße, Bahnhofstraße und am Zeilweg werden die Straßenräume von stattlichen Laubbäumen positiv geprägt. Diese werden daher als ortsbildprägende Bäume festgesetzt.

In den rückwärtigen Bereichen verdeutlichen noch sehr oft vorhandene Streuobstbestände den ländlichen Charakter des Ortsteiles Oberigling.

Die Versiegelung auf privaten Verkehrsflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Dies dient im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser einer Minimierung des Flächenverbrauchs. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind aktive landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbebetriebe mit verschmutztem Niederschlagswasser.

<u>Vorgartenzone</u>

Insbesondere für Neubauten, ebenso aber auch bei massiven Veränderungen an Bestandsbauten ist im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptbaukörper auf der gesamten der zugeordneten Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite eine Vorgartenzone anzulegen. Bei Gebäuden, die mit zwei oder mehr Gebäudeseiten an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, kann der Vorgarten auf einer beliebigen Seite angelegt werden. Um den Grundstückseigentümern einen gewissen Spielraum in der Gestaltung einzuräumen, können die Vorgärten beispielsweise als Grünfläche, als Nutzgarten, als Ziergarten oder als Kombination aus diesen Gestaltungsarten angelegt werden. Die Gestaltung als Steingarten, mit Koniferen, Nadelgehölzen oder Hecken höher als 1,25 m ist nicht zulässig, da dies nicht den ortstypischen Merkmalen eines Bauergartens entspricht. Die Bauerngärten sind typisch im ländlichen Raum und prägen auch das Ortsbild von Igling mit. Um dieses ortsbildprägende Merkmal zu erhalten und zu fördern und einen attraktiven Vorgartenbereich im Altort an den Durchfahrtsstraßen zu schaffen, sind bei Neubauten diese Bauerngärten herzustellen. Die Festsetzung dient zudem der Sicherung der bereits vorhandenen blumenreichen Vorgärten.

Abbildung 12: typische Bauerngärten

Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen

Im Rahmen einer Bestandaufnahme wurden die ortsbildprägenden Bäume in Oberigling kartiert und in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzt. Es wurden die Bäume als erhaltenswert festgesetzt, welche sich im Straßenraum befinden oder von den Privatgrundstücken auf den öffentlichen Raum wirken (sich aber nah am öffentlichen Straßenraum befinden). Ist ein Erhalt der ortsbildprägenden Bäume nachweislich durch ein Baumschutzgutachten bestätigt nicht möglich, kann eine Ausnahme erteilt werden. Für jeden entfallenden Baum ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 zu erbringen und zumindest eine Ersatzpflanzung hat auf dem jeweiligen Grundstück an einer Stelle zu erfolgen, an der der Baum eine ortsbildprägende Bedeutung erlangen kann. Für Ersatzpflanzungen ist die in den textlichen Festsetzungen angeführte Artenliste heranzuziehen.

Abbildung 13: Kartierung der ortsbildprägenden Bäume in Oberigling

Abbildung 14: ortsbildprägende Bäume

Anpflanzen von Bäumen

Bei Ersatzbauten bzw. bei Neubauten ist auf jedem Grundstück pro angefangene 100 m² neu versiegelter und überbauter Grundfläche ein heimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Durch diese Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert werden und zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen wird.

Die Pflanzlisten für die Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen sind als Empfehlungen in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Es wird angeregt in den rückwärtigen Bereichen wieder vermehrt heimische Obstbäume zu pflanzen.

8.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei Bauvorhaben sind Veränderungen des natürlichen Geländes um maximal 0,30 m Aufschüttung oder Abgrabung zulässig. Die Geländeverhältnisse zu Nachbargrundstücken und Erschließungsstraßen sind dabei jedoch zu erhalten. Zum Erhalt eines attraktiven öffentlichen Raumes sind Lichtgräben nur an solchen Gebäudeseiten zulässig, welche nicht der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandt sind.

8.10 Gestaltungsfestsetzungen

Kubatur der baulichen Anlagen

Eines der wichtigsten prägenden Merkmale von Oberigling sind die giebelständigen Langhofbauten entlang der Oberiglinger Straße. Die ortsbildprägende Kubatur der baulichen Anlagen gilt es zu sichern und zu erhalten. Es wird daher die Festsetzung getroffen, dass bei allen Gebäuden mit rechteckiger Bestandskubatur die Traufseite grundsätzlich mindestens 50% länger sein muss als die Giebelseite. Diese Festsetzung gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Anbau an ein bestehendes Gebäude oder einen Neubau handelt. Um die ortsbildprägende Kubatur auch in Bezug auf die Giebelbreite zu sichern, wird für die Giebelseite eine Mindestbreite von 9,0 m und eine Höchstbreite von 14,50 m festgesetzt. Für Bestandsgebäude, deren Giebelseite größer 14,50 m ist, dürfen ausnahmsweise bis max. 30% erweitert werden. Von

dieser Festsetzung darf nur dann abgewichen werden, wenn die Ausmaße der überbaubaren Grundstücksfläche (aufgrund des Zuschnittes der Grundstücksfläche) das festgesetzte Längenverhältnis nicht zulassen.

Abbildung 15: ortsbildtypische landwirtschaftliche Hofstelle

Dachformen, Dachneigung, Fassadengestaltung

Um die prägende Baustruktur in Oberigling zu erhalten, wurden die Dachform und die Dachneigung der baulichen Anlagen definiert. Für die objektive Beurteilung wurde eine Bestandsanalyse der Dächer vorgenommen.

Das Ergebnis der Überprüfung der Dachformen im Bestand zeigt ganz klar auf, dass das Satteldach die dominierende Dachform ist. Als Ausnahme sind jeweils ein Gebäude mit Krüppelwalmdach, Mansarddach und Walmdach. Gemäß dieser städtebaulichen prägenden Satteldachform wurde diese festgesetzt. Die Bandbreite der Dachneigungen von 38 - 48 Grad wurde analog zum Bestand ebenfalls festgesetzt. Damit die Dächer symmetrisch erscheinen, müssen beide Dachseiten die gleiche Neigung aufweisen.

Wie auch im Bestand überwiegend vorzufinden, ist der First des Hauptgebäudes mittig über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Der First und die Traufe sind durchgängig ohne höhenmäßigen Versatz als sogenanntes Einfirsthaus auszubilden, um ein harmonisches Bild der Dächer im Ort zu bekommen. Von dieser Festsetzung kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, falls ein Giebelversatz zwingend notwendig ist.

Neben der Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude werden im Altort auch die Zulässigkeiten für Garagen, Carports und Nebengebäude mit einer Grundfläche größer als 15 m² geregelt. Um sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzulehnen und ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen, sind für die genannten Anlagen Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 30° zulässig. Tiefgarageneinhausungen sind mit geneigten Dächern oder Flachdächern auszubilden.

Als sichtbares Wandmaterial sind Verputz und Holzverschalung zulässig. Die Errichtung von Blockbohlenhäusern (Außenfassade in Rundstämmen) ist nicht zulässig. Grelle und leuchtende Farben (z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind Außenwände nicht zulässig. Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Metallkonstruktionen sind unzulässig.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Dachplatten aus dem roten und rotbraunen Farbspektrum zulässig. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die bestehende dorftypische Dachlandschaft mit rotbrauner Dacheindeckung. Im Fall der Farbfestsetzung ist aus der Analyse eindeutig erkennbar, dass in Oberigling die Farbe Rot und Rotbraun vorherrschend ist. Es sind keine anderen Dacheindeckungen vorzufinden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen haben die Dachneigung des Daches aufzunehmen, um ein einheitliches Bild der Dachlandschaft zu erzielen.

Wiederkehre und Zwerchgiebel, Dachaufbauten, Dachüberstände

Zu den architektonischen Gestaltungselementen wie Wiederkehren, Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachüberständen werden in den Textlichen Festsetzungen getroffen, um das vorhandene Ortsbild zu erhalten.

Für Wiederkehren und Zwerchgiebel gilt, dass maximale Breiten sowie Mindestabstände zu Dachaufbauten, Gebäudekanten und dem First einzuhalten sind. Damit soll erreicht werden, dass die Proportion der Dachaufbauten zum Hauptdach nicht ausufern und eine zu heterogene Dachlandschaft entsteht. Auch zum Thema Dachaufbauten wurde eine Analyse am Bestand durchgeführt.

Was die Dachaufbauten betrifft, ist deutlich erkennbar, dass im Bestand der überwiegende Teil der Gebäude keine Dachaufbauten hat. Da im Zuge einer verträglichen Nachverdichtung Dachaufbauten verträglicher sind als zusätzliche Vollgeschosse, wurde auch aus diesem Grund die Regelung für Dachaufbauten festgesetzt.

Für Dachaufbauten werden maximale Breiten sowie Mindestabstände festgesetzt. Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches) bei Hauptgebäuden darf first- und giebelseitig mind. 0,5 m und maximal 0,70 m betragen. Ein Dachüberstand in der angegebenen Mindest- und Maximalbreite ist bei einem Großteil der Gebäude im Altort zu finden und entspricht daher der ortstypischen Gestaltung.

Fassaden an den Giebel- und Traufseiten der Hauptgebäude

Abbildung 16: typische Gestaltung (Dachform, Dacheindeckung, Fassadengliederung, Dachüberstände)

Abbildung 17: Fassadengestaltung an den Giebel- und Traufseiten der Hauptgebäude

Wie an der Abbildung gut erkennbar, sind Oberigling und Unterigling von einer dörflichen und typisch schwäbischen Bauweise geprägt. Um dieses Ortsbild zu erhalten, werden für die Fassadengestaltung der Giebelseiten und Traufseiten differenzierte Festsetzungen getroffen.

Die vorgegebene Fassadengestaltung beinhaltet insbesondere Vorgaben zu der Anordnung und Gestaltung der Fenster: Die Aufteilung der Fenster hat orthogonal zu den Vollgeschossen zu erfolgen. An Fenstern mit über 1,0 m² Rohmaß sind links und rechts Klappläden oder Schiebeläden anzubringen. Diese Festsetzungen lehnen sich sehr stark dem Bestand an und tragen dazu bei, dass die auch zukünftig ortsbildprägende Fassadengestaltung weiterlebt. Anstelle der Klappläden oder Schiebeläden sind ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Fenstereinfassrahmen zulässig, wenn dies dem historischen Fassadenbild entsprechen. Die Klapp- oder Schiebläden sind nur aus Holz oder aus Metall zulässig Balkone sind nur mit einer

Brüstungsverkleidung aus Holz oder Metall zulässig. Durchgehend flächige Verkleidungen sind nicht zulässig. Terrassentüren sind mit Klappläden oder Schiebeläden zu versehen. Loggien sind im Altortbereich nicht zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holz- und/oder Metallzäune zulässig und dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,25 m über Oberkante des Geländes nicht überschreiten. Sockel sind dabei nur zur öffentlichen Verkehrsfläche und bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig. Als Sicht- oder Lärmschutzmaßnahme sind in Ausnahmefällen auch Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,25 m zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass die Gebäudefassaden zur Straßenseite nicht durch überhöhte (verdeckende) oder unansehnliche Einfriedungen gestört werden. Damit soll das Erscheinungsbild der ortsbildprägenden Gebäude besser zur Geltung kommen.

Grundsätzlich dient die Festsetzung der Einfriedungen einem gestalteten einheitlichen Straßenraum und somit dem Ortsbild. Die Höhe wurde so bestimmt, dass einerseits eine Schutzfunktion besteht, andererseits mit der Begrenzung der Höhe keine abschottenden Elemente entstehen. In Oberigling sind auch Anwesen zu finden, die ohne Einfriedung zurechtkommen, dieses Fehlen an Einfriedung weist einen dörflichen Charme und eine Großzügigkeit auf, die Nachahmer finden könnte.

Technische Anlagen

Für den Altortbereich werden zur Wahrung des städtebaulichen Ortsbildes Festsetzungen zu technischen Anlagen getroffen. Technische Anlagen gem. Art 57 BayBO Abs. 1 Nr. 2, 3, 4 und 5 sind zulässig. Sonstige technische Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3,50 m übersteigen. Bestehende Anlagen haben Bestandsschutz.

Ausnahmen

Um für untergeordnete Erweiterungen oder Änderungen eine Ausnahme von den Festsetzungen zur Gestaltung und dem Grundstückseigentümer damit eine hohe Flexibilität zu ermöglichen kann einmalig eine Ausnahme von den Festsetzungen § 9 (4) Dacheindeckung und (8) Fassaden an den Giebel- und Traufseiten der Hauptgebäude zugelassen werden, wenn ein bestehendes Gebäude unter Aufgreifen der vorhandenen Wandhöhe und Firsthöhe untergeordnet (Definition: maximal 1/3 der Grundfläche der bestehenden baulichen Anlagen) erweitert oder geändert wird, ohne dass sich hierdurch die Geschossigkeit der baulichen Anlage ändert. Die genannten Festsetzungen zur Gestaltung wurden seitens der Gemeinde ausgewählt, da hier die meisten Abweichungen erwartet werden.

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN AUSSERHALB VOM ALTORT

9.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die als WA ausgewiesenen Bereiche werden aufgrund der bestehenden und auch künftig vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise sollen die folgenden Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sein: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Diese erscheinen in Ausnahmefällen verträglich mit der überwiegenden Wohnnutzung.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie mit der überwiegenden Wohnnutzung im Bestand nicht verträglich erscheinen und keine weiteren Verkehrsströme und zusätzliche Emissionen im Wohngebiet generiert werden sollen.

Dörfliches Wohngebiet

Die als MDW gekennzeichneten Bereiche werden aufgrund der bestehenden und auch künftig vorgesehenen Mischnutzung aus landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnnutzung als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht erhebliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind im Dörflichen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig, da diese in Ausnahmefällen mit der Mischnutzung eines Dorfgebietes verträglich erscheinen. Hierbei sind jedoch mögliche zusätzliche Emissionen und zusätzliche Verkehrsströme zu berücksichtigen.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, da sie mit dem dörflichen Charakter der Ortsteile Oberigling und Unterigling nicht verträglich erscheinen. Siehe Begründung zu der Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Fläche für Gemeinbedarf

Die Gemeinde sieht zukünftig die Erweiterung des jetzigen Standortes der Grundschule und des Kindergartens in Oberigling vor. Hierfür eigenen sich insbesondere die direkt angrenzende private Grünfläche. Um den Standort für Gemeinbedarf zu

sichern und eine zukünftige Erweiterung der Nutzungen zu ermöglichen, wird der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Kindergarten und Spielplatz“ festgesetzt.

<u>Zum Makro Standort:</u>

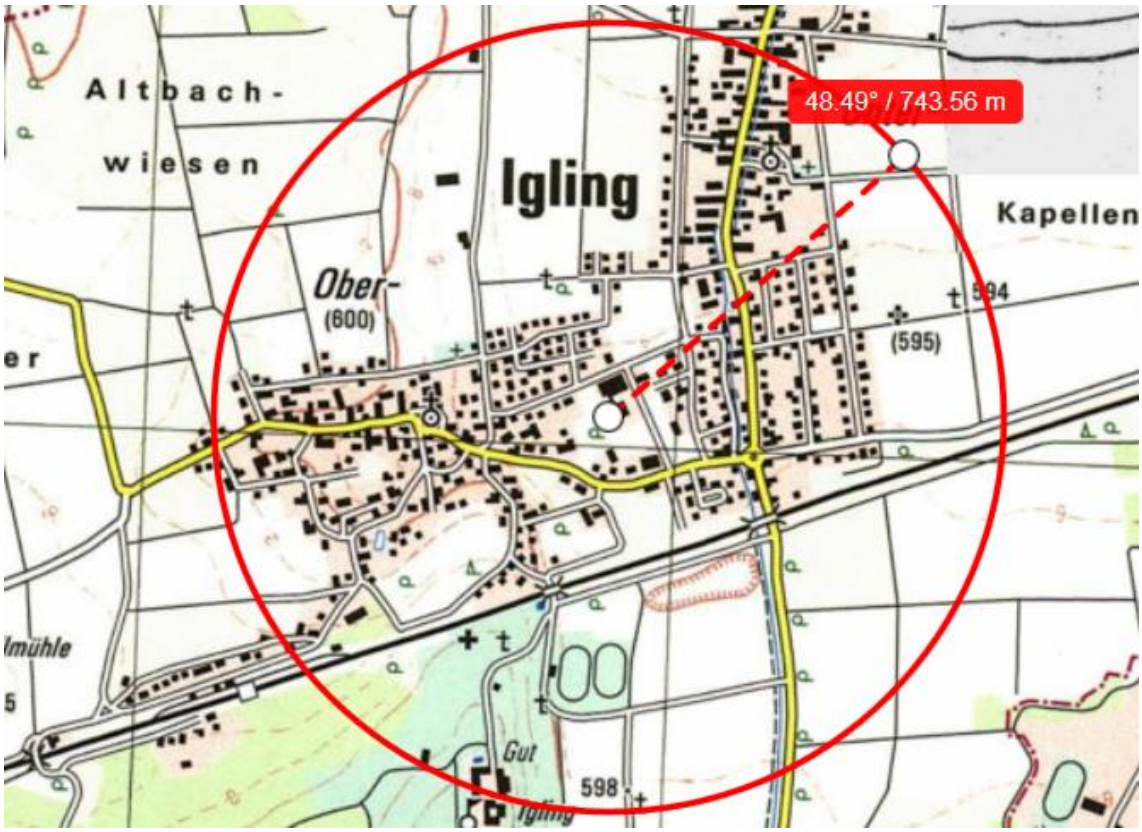

Abbildung 18: Fläche für Gemeinbedarf – Makro Standort

Der Standort der derzeitigen Grundschule und des Kindergartens weisen eine absolute Zentralität für die Einzugsbereiche sowohl der Kinder von Oberigling als auch der Einzugsbereiche von Unterigling auf. Der Durchmesser zeigt einen Einzugsbereich von ca. 750 m, verschiebt man den Durchmesser nach Norden ist der gesamte derzeitige und der zukünftige Siedlungsraum (s. FNP in Fortschreibung) in diesem Einzugsbereich abgebildet.

Der derzeitige Standort ist neben der Zentralität auch sehr gut in das Wegenetz beider Orte, sowohl von Unterigling als auch von Oberigling eingebunden.

Zum Mikro Standort:

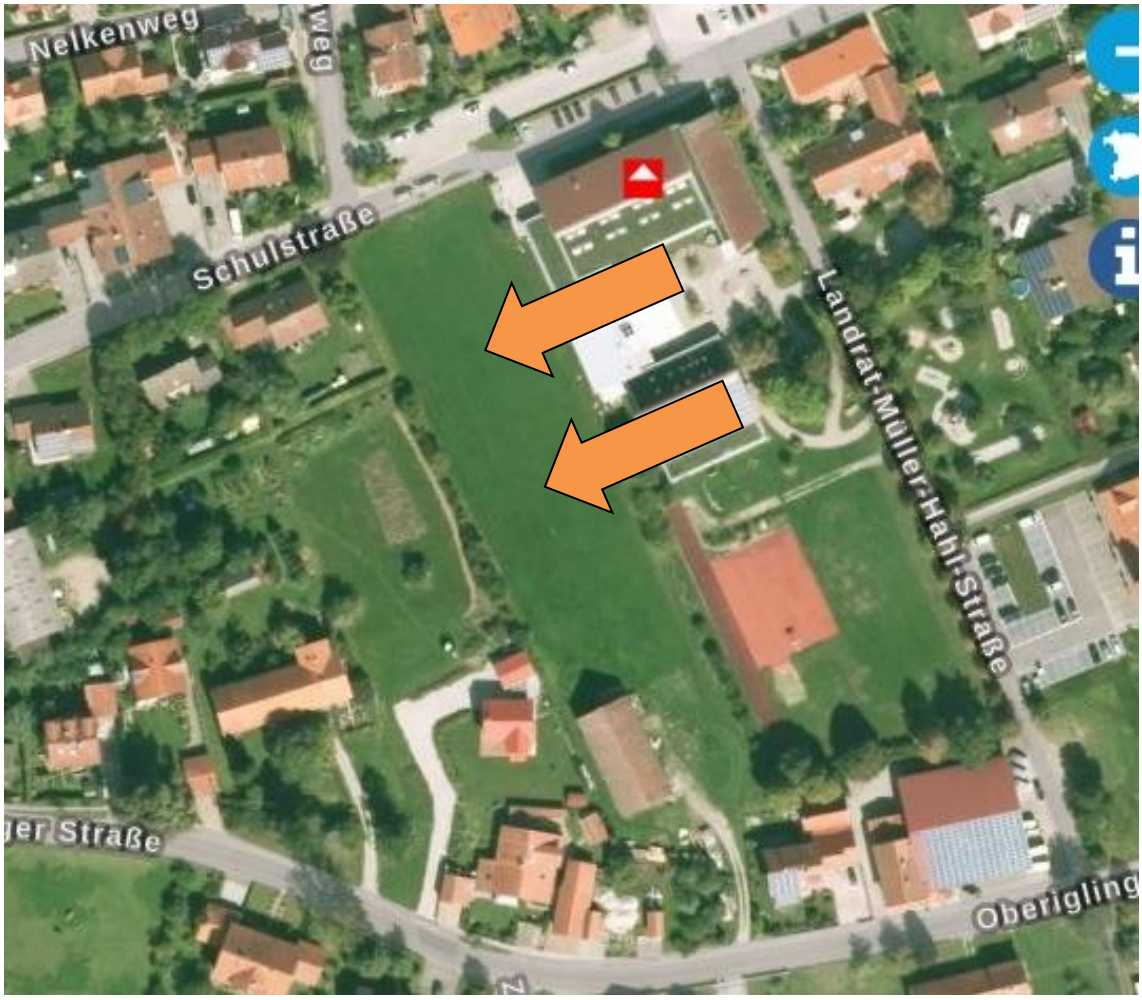

Abbildung 19: Fläche für Gemeinbedarf – Mikro Standort

Derzeit ist der gesamte Bildungs- und Erziehungs- Gemeinbedarf auf der Fl. Nr. 1031 untergebracht. Im Norden an der Schulstraße liegt ein zweiflügeliger Grundschulbau. Direkt angrenzend ist der Kindergarten situiert. Südlich des Kindergartens sind die erforderlichen Freiflächen und Sportanlagen untergebracht. Funktional lässt sich auf dieser Fl.Nr. 1031 noch eine Erweiterung der Speil- und Sportanlagen unterbringen, dann bietet diese Flur keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr.

Sowohl ein zukünftiger Erweiterungsbau für die Grundschule als auch ein zukünftiger Erweiterungsbau des Kindergartens lassen sich in Verbindung mit dem Bestandsgebäude ausschließlich auf der westlich angrenzenden Fl. Nr. 1032, die landwirtschaftlich als Grünfläche bewirtschaftet wird unterbringen.

Wesentlicher Vorteil dieser Erweiterungsfläche ist die Möglichkeit der direkten Verbindung der Gemeinbedarfsgebäude einerseits und andererseits die Erweiterung ohne Zäsur einer Straße gewährleisten zu können.

Die Gemeinde geht für die kurz- und mittelfristige Zukunft von einem absehbaren und konkreten darstellbaren Erweiterungsbedarf für beide Gemeinbedarfseinrichtungen aus.

Unabhängig davon stehen der Gemeinde in noch absehbaren Zentralitätskorridoren mit geeigneten Einzugsbereichen zwischen Ober- und Unterigling keine geeigneten eigenen Grundstücke zur Verfügung, würden diese zur Verfügung stehen, wäre ein möglicher zweiter Gemeinbedarfsstandort auf dessen Vor- und Nachteile in Bezug zur Erweiterung am vorhandenen Standort abzuwägen.

Diese Abwägung kann derzeit jedoch angesichts fehlender Grundstücke nicht vollzogen werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Bautypologien TYP 2 bis TYP 4

Für den Bereich außerhalb von Altort gelten die Bautypologien TYP 2 bis TYP 4. Diese sind aufgegliedert in die Gebietskategorie dörfliches Wohngebiet (MDW) für den Bereich Innenort und den Ortsrand sowie in die Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) für den Bereich Innenort und Ortsrand. Die vier Typen unterscheiden sich im Wesentlichen aufgrund ihrer Lage (Innenort oder Ortsrand), Gebietscharakter (MDW oder WA) und der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie Wand- und Gesamthöhen.

Grundflächenzahl

Für die Bautypologien TYP 2 bis TYP 4 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Diese darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 bezeichneten Anlagen um bis zu 50% bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, um eine bauliche Nachverdichtung des Grundstückes zu ermöglichen. Wird auf dem Grundstück eine Tiefgarage errichtet, so darf eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 erfolgen. Da Tiefgaragen einen hohen Flächenverbrauch aufweisen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 erforderlich.

Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Die Festsetzung der Vollgeschosse und der Wand- und Gesamthöhen orientiert sich generell an der jeweiligen Lage der Bautypologien. Für TYP 2 und TYP 3 im Innenort, welche sich angrenzend an den Altortbereich befinden, ist eine höhere Geschossigkeit zulässig als in den Randbereichen am Ortsrand für TYP 4.

Für die Bautypologien TYP 2 und TYP 3 (Innenort) sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss (II+D (III)). Für TYP 2 und TYP 3 wird die Wandhöhe in Form eines Mindest- und Höchstmaßes auf 4,50 – 6,50 m festgesetzt, um im Innenbereich angrenzend an den Altort die städtebauliche Prägung von II+D zu sichern und Gebäude mit nur einem Geschoss und einer Wandhöhe von weniger als 4,50 m (z.B. Bungalows) auszuschließen. Die Firsthöhe wird als Höchstmaß auf 13,0 m festgesetzt, sodass bei einer Geschossigkeit von II+D steile Satteldächer von 30 – 48° entstehen können.

Für die Bautypologie TYP 4 (Ortsrand) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss (I+D (II)). Entsprechend der maximal zulässigen Geschossigkeit wird für die beiden Typen eine Wandhöhe von 4,0 m als Höchstmaß und eine Firsthöhe von 10,0 m als Höchstmaß

festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht somit der gewollt niedrigeren Bebauung am Ortsrand für TYP 4 als im Altort- und Innenortbereich.

Um untergeordnete Änderungen oder Erweiterungen unter Berücksichtigung der jeweiligen Wandhöhe und Firsthöhe des Bestandes zu ermöglichen, kann in Ausnahmefällen eine Abweichung von den Festsetzungen zur Wandhöhe und Firsthöhe beantragt werden.

Die Höhenbezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen werden für Ersatzbauten und Neubauten differenziert betrachtet. Werden Ersatzbauten errichtet, so ist für die Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise auf die Höhe des abzureißenden Bestandsgebäudes abzustellen. Dies wird festgesetzt, da insbesondere in Oberigling zu Teilen große Höhenunterschiede vorliegen und eine Orientierung am Bestand für einen Ersatzbau daher praktikabel erscheint. Für Neubauten ist für die Höhe baulicher Anlagen die Oberkante Rohfußboden, gemessen in der Gebäudemitte, heranzuziehen. Eine klarstellende Darstellung für den Höhenbezugspunkt ist in den textlichen Festsetzungen zu finden.

9.3 Bauweise, Grenzabstände

Bauweise

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung im dörflichen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird gewährleistet, dass keine überdimensionierten Baukörper innerhalb des Plangebietes entstehen können.

Abstandsflächen

Für den Bereich außerhalb vom Altort gilt die Satzung der Gemeinde Igling über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in Verbindung mit Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Durch die Anwendung der Abstandsflächenregelung kann sichergestellt werden, dass die nachbarschützenden Belange wie Belichtung und Verschattung nicht beeinträchtig werden.

9.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Stellplätze Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie die örtlichen Bauvorschriften beachten. Die Festsetzung zur Zulässigkeit der Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht den Grundstückseigentümern eine hohe Flexibilität.

Bei Wohngebäuden mit mehr als 12 notwendigen Stellplätzen ist zum Nachweis der Stellplätze eine Tiefgarage auf demselben Grundstück zu errichten oder die Stell-

plätze sind in das Gebäude zu integrieren. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass im Zuge einer Neubebauung ruhender Verkehr möglichst unterirdisch angeordnet und nicht in städtebaulich unerwünschten Garagenhögen oder Parkplatzsituationen oberirdisch bewältigt wird.

9.5 Private Grünflächen

Es ist das Ziel, die für die Naherholung und Durchgrünung des Ortsteiles wichtigen Grünflächen zu erhalten und zu stärken. Für die Öffentlichkeit bestimmte Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Großflächige Grünflächen in Privatbesitz werden als private Grünfläche festgesetzt. Werden neue Wegebeziehungen geschaffen, so sollen diese mit Begleitgrün begrünt werden, um neben der verbesserten Durchwegung auch Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Erhalt von Gehölzen

Im Rahmen einer Bestandaufnahme wurden die ortsbildprägenden Bäume in Oberigling kartiert und in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzt. Ist ein Erhalt der ortsbildprägenden Bäume im Rahmen der Ausführungsplanung nicht möglich, ist dieser auf dem jeweiligen Grundstück im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen

Bei Ersatzbauten bzw. bei Neubauten ist auf jedem Grundstück pro angefangene 100 m² neu versiegelter und überbauter Grundfläche ein heimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Durch diese Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert werden und zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen wird.

9.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei Bauvorhaben sind Veränderungen des natürlichen Geländes um maximal 0,50 m Aufschüttung oder Abgrabung zulässig. Die Geländeverhältnisse zu Nachbargrundstücken und Erschließungsstraßen sind dabei jedoch zu erhalten.

9.7 Gestaltungsfestsetzungen

Für TYP 2 bis TYP 4 sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 48° zulässig. Im Gegensatz zum Altort lassen die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum. Eingeschossige Anbauten bis 25 m² Grundfläche dürfen mit geneigten Dächern und Flachdächern ausgebildet werden.

Als Dacheindeckung sind Dachplatten aus dem roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbspektrum zulässig. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die bestehende Dachlandschaft.

Des Weiteren werden für den Bereich des Altortes Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dachüberständen, Wiederkehre und Zwerchgiebel getroffen, sodass ein geordnetes städtebauliches Bild bei Neubauten eingehalten wird.

Einfriedungen sind nur als Holz- und/oder Metallzäune zulässig und dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,25 m über Oberkante des Geländes nicht überschreiten. Sockel sind dabei nur zur öffentlichen Verkehrsfläche und bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig. Als Sicht- oder Lärmschutzmaßnahme sind in Ausnahmefällen auch Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,25 m zulässig.

Insgesamt betrachtet kommt den Bereichen außerhalb vom Altort nicht die gleiche gestalterische Relevanz wie dem Altort zu, sodass die Festsetzungen liberaler getroffen werden können.

10. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können. Es wird auf die textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zum Kapitel Luftwärmepumpen in den textlichen Festsetzungen verwiesen.

Ab dem 1. November 2020 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es führt die Energieeinsparverordnung, das Energieeinspargesetz und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammen und stimmt die Regeln zur Energieeffizienz von Gebäuden und zur Nutzung von erneuerbaren Energien aufeinander ab.

Das GEG verpflichtet Bauherrn dazu, mindestens eine Form der erneuerbaren Energien zum Heizen zu nutzen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

<u>Solarenergie</u>

Die Gemeinde Igling liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1180-1194 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine

Aufständerung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**8,6 ha m²**	**100,0 %**
Dorfgebiet (MD) Altort	2,1 ha	24 %
Dörfliches Wohngebiet (MDW) außerhalb vom Altort	2,9 ha	34 %
Allgemeines Wohngebiet (WA) außerhalb vom Altort	0,8 ha	9 %
Flächen für Gemeinbedarf außerhalb vom Altort	1,5 ha	17 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1,0 ha	12 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,03 ha	1 %
Private Grünflächen	0,3 ha	3 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, verfolgt der Bebauungsplan das Ziel der hohen Nachfrage nach Wohnraum durch Nachverdichtungen im bebauten Innenbereich und Sanierungsvorhaben zu begegnen. Dadurch kann es einerseits zu baulichen Änderungen als auch andererseits zu Neubauten kommen. Eine Erhöhung der Wand- und Gesamthöhe der Bebauung sowie der Grundflächenzahl sind hier entscheidende Punkte. Zudem ist mit einer Zunahme des motorisierten Verkehrs zu rechnen.

Die Gemeinde verfolgt somit landesplanerische, regionalplanerische und städtebauliche Ziele um Nachverdichtung geordnet und in einer städtebaulichen Qualität gewährleisten zu können.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BNatSchG; BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

<u>Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan</u>

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region München (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

<u>Flächennutzungsplan</u>

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet hauptsächlich als Dorfgebiet dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen im Wesentlichen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Igling.

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete noch geschützte Biotope. Südlich an Oberigling angrenzend schließt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 01.1 „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“ an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal (D-1-7930-0064) „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde“ im Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul.

Zwei Baudenkmäler liegen zudem innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: die katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul (D-1-81-127-15), ein Bauernhaus, „Mittertennbau mit Satteldach“ (D1-81-127-26).

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich hauptsächlich private Grünflächen. Hier sind vor allem gärtnerisch angelegte Vorgärten, Rasen- und Wiesenflächen, Strauchgruppen, Hecken und Bäume zu nennen. Die Gärten sind stark dörflich geprägt und differenziert angelegt. Zu den blütenreichen Vorgärten reihen sich Obst- und Zierpflanzen sowie unter anderem alte Walnussbäume und Rosskastanien. Dadurch ergeben sich viele Rückzugs- und Lebensräume für Kleintiere und Nahrungsquellen für Insekten. Vielerorts fehlen Einfriedungen um die Gärten, wodurch sich hier keine Barrieren für die Kleintiere ergeben.

Auffallend sind die öffentlichen unversiegelten Randbereiche an den Straßen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasenfugenpflaster. Ortsbildprägende Altbäume finden sich im gesamten Geltungsbereich, vor allem aber entlang des Altbachweges. Diese Bäume besitzen eine großen Stammdurchmesser und sind als Nist- und Bruthabitate geeignet. Auch sind in manchen Baumhöhlen vorhanden.

In den landwirtschaftlichen Nebenanlagen sind wahrscheinlich Nisthabitate für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel, wie z.B. die Schwalbe, anzutreffen.

Eine große private Grünfläche liegt zwischen Altbachweg und Oberiglinger Straße, südlich des Friedhofes. Hier ist ein ausgeprägter Gehölzbestand vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Nachverdichtung mit baulichen Änderungen oder Neubauten kann es zu Eingriffen in die privaten Grünflächen kommen. Durch die festgesetzte GRZ sind relativ geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Zudem ist festgesetzt, dass bei Bauvorhaben pro angefangene 100 m² neu versiegelter überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen ist.

Die erhaltenswerten, ortsbildprägenden Bäume wurden bei einer Bestandsaufnahme im Frühjahr 2018 aufgenommen. Jene Bäume, die bei der Bestandsaufnahme augenscheinlich als zukunftsfähig eingestuft wurden, sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Bewertung:

Da der Ausgangszustand weitestgehend erhalten bleibt, ist von einer geringen Beeinträchtigung auf das Schutzgut auszugehen. Die wenigen, bis jetzt unbebauten Flächen, die für eine Nachverdichtung angedacht werden, sind bereits gem. §34 BauGB zulässig. Jedoch ist auch hier auf eine ortsbild- und naturschutzverträgliche Mischung geachtet worden.

Zusätzlich entspricht die Nachverdichtung den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes sowie des Regionalplanes und sind als positive Entwicklung anzusehen. Dadurch wird einer Zersiedelung in die freie Landschaft entgegengewirkt.

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme:

Die Übersichtbodenkarte 1:25.000 gibt für den westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Oberigling Nord“ fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor. Im westlichen Bereich, beginnend ab der katholischen Pfarrkirche, finden sich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatkies bis Carbonatschluffkies (Schotter).

Da sich das Plangebiet im Innenort befindet, ist die derzeitige Nutzungen überwiegend Wohnen. Es finden sich zudem Hofstellen mit Nebengebäuden, Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke und sonstige Gewerbebetriebe.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche ergeben sich durch Versiegelung aufgrund der Nachverdichtung mit ergänzenden baulichen Anlagen und Neubauten. Während der Bauphase werden an den betroffenen Bereichen evtl. Oberboden abgeschoben, verdichtet und zwischengelagert. Möglicherweise muss Oberboden abgefahren werden. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Zudem kommt es zu Versiegelung und Verdichtung aufgrund von Zufahrten und Stellplätzen. Durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, die privaten Zufahrten

und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, können jedoch die Auswirkungen vermindert werden.

Bewertung:

Durch den Bebauungsplan kann es zu einer innerörtlichen Nachverdichtung kommen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung bzw. versiegelten Bereichen ist die Auswirkung auf das Schutzgut als mittel einzustufen. Zudem entspricht der Bebauungsplan den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes, da es zu keiner weiteren Versiegelung von Böden und Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kommt.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen und ist nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Genaue Kenntnisse über den Grundwasserstand bestehen nicht. Aufgrund der relativ ebenen Fläche des Plangebietes ist mit keinen stark abfließenden Niederschlagswasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen.

Auswirkungen:

Aufgrund der höheren Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Da das Plangebiet bereits einen hohen Grad an Versiegelung durch vorhandene Bebauung und Zufahrten aufweist, sind durch die behutsame Nachverdichtung die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut überschaubar.

Bewertung:

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Es handelt sich um den bereits bebauten, nördlichen Altort bzw. Innenort des Ortsteiles Oberigling. Dadurch sind keine Kaltluftentstehungsgebiete im Plangebiet vorhanden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf den privaten Grünflächen tragen in geringem Maße zur Frischluftproduktion bei.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete bzw. zur Frischluftproduktion sind die Auswirkungen durch die Nachverdichtung auf das Schutzgut als vernachlässigbar einzustufen, vor allem da die Baugrenzen eng gefasst sind und die bestehenden privaten Freiflächen zu großen Teilen erhalten bleiben.

Bewertung:

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima / Luft auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Durch Nachverdichtung kann es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und dadurch zu höheren Lärmimmissionen kommen.

Einrichtungen und Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzungen werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Auswirkungen:

Bauzeitlich ist mit Störungen in Form von Emissionen, wie Staub und Lärm durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben hinzunehmen.

Die erhöhten Lärmimmissionen aufgrund der Nachverdichtung sind aufgrund dem niedrigen Ausgangszustand und den Veränderungen im Vergleich zum Bestand vernachlässigbar.

Bewertung:

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch auszugehen

2.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Es handelt sich um den bereits bebauten, nördlichen Altort bzw. Innenort des Ortsteiles Oberigling. Im Planungsgebiet existieren ortsbildprägenden Bäume, Hecken, Vorgärten und begrünte Randbereiche.

Auswirkungen:

Durch die Nachverdichtung kommt es hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft lediglich zu geringen Veränderungen. Durch festgelegte Baulinien sollen die vorhandenen Vorgärten erhalten werden und die festgesetzten Baugrenzen erhalten den dörflichen Charakter mit einer Mischung aus Bebauung und Freiflächen. Zudem sind ortsbildprägenden Bäume festgesetzt.

Bewertung:

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima / Luft auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei Baudenkmäler: die katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul (D-1-81-127-15), ein Bauernhaus, „Mittertennbau mit Satteldach“ (D1-81-127-26).

Zudem befindet sich ein Bodendenkmal (D-1-7930-0064) „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde“ im Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul im Plangebiet.

Bewertung:

Durch den Bebauungsplan werden die im Planungsgebiet vorkommenden Bau- oder Bodendenkmäler nicht verändert.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern ergeben sich nicht.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Altort in der Art bestehen wir er heute ist. Aufgrund des hohen Bedarfs nach Wohnraum ist diese Variante jedoch unrealistisch. Zwei Entwicklungen hingegen wären denkbar.

In der einen Variante könnte es gem. §34 BauGB zu einer Nachverdichtung kommen, ohne dass ein übergeordnetes Konzept vorhanden ist. Dadurch könnte unter anderem das Ortsbild leiden.

Die andere Variante würde die Entwicklung von Wohngebieten in den Außenbereich (Zersiedlung) und damit einhergehend ein Aussterben des Altortes aufgrund mangelnder Entwicklungsmöglichkeit bedeuten. Dies würde zudem die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Lebensräumen von Ackerbrütern bedeuten.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen
- Festgelegte Baulinien zum Erhalt der städtebaulichen Struktur und der blumenreichen Vorgärten
- Anpflanzen von Bäumen pro 100m² neu versiegelter überbauter Grundstücksfläche

Schutzgut Boden und Fläche

- Ausführung der Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise

Schutzgut Wasser

- Ausführung der Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Zwischenspeicherung von unverschmutzten Niederschlagswassers in Zisternen zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs

Schutzgut Klima und Luft

- Sicherstellung von ausreichend großen Grünflächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen
- Festgelegte Baulinien zum Erhalt der städtebaulichen Struktur und der blumenreichen Vorgärten
- Anpflanzen von Bäumen pro 100m² neu versiegelter überbauter Grundstücksfläche

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung:
- Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:
- Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen):
- Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:
- Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:
- Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe:
- Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Da der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2006 bereits einen Eingriff in der Höhe des Bebauungsplanes „Oberigling Nord“ vorsieht, ist ein Ausgleich gem. § 1a Abs.3 BauGB nicht erforderlich.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter Pkt. 2 genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig. Eine Nachverdichtung im bebauten Innenbereich ist verträglicher für die Schutzgüter als eine Entwicklung im Außenbereich.

6. MONITORING

Die Gemeinde Igling überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Oberigling Nord“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013
- eigene Erhebungen (u.a. Kartierung der ortsbildprägenden Bäume)

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberigling Nord“ ergeben sich für das Schutzgut Boden und Fläche eine mittlere Erheblichkeit. Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft, Mensch und Landschaftsbild sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

Keine Auswirkungen ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	**Erheblichkeit der Auswirkung**
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine