GEMEINDE
IGLING

Landkreis Landsberg am Lech

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„Gewerbegebiet - Sondergebiet Riebel“

Gmkg. Unterigling

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

VORABZUG vom 06.12.2022

Auftraggeber: Gemeinde Igling

Fassung vom 13.12.2022

Projektnummer: 22122

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

§ 1 Art der baulichen Nutzung 4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 4
§ 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche 5
§ 4 Inkrafttreten 5

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN 6

1. Ausfertigung 6
2. Inkrafttreten 6

C) BEGRÜNDUNG 7

1. Anlass und Begründung der Änderung 7
2. Verfahren gem. § 13a BauGB 7
3. Beschreibung des Änderungsbereiches 8
4. Planungsrechtliche Voraussetzung 9
5. Begründung der Änderungen 10

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Igling erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet - Sondergebiet Riedel“

(Gmkg. Unterigling)

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet - Sondergebiet Riebel“ der Gemeinde Igling gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 13.12.2022.
Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:
A) Planzeichnung in der Fassung vom 13.12.2022 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

<u>Hinweis:</u>
Die Planzeichnung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet - Sondergebiet Riebel“ ersetzt die Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet - Sondergebiet Riebel“ i.d.F.v. 09.02.2010 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 20.04.2010) vollumfänglich.

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.12.2022 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

<u>Hinweis:</u>
Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen (§ 1 bis § 3) der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet - Sondergebiet Riebel“ ersetzen die textlichen Festsetzungen (Pkt. 1, Pkt. 2.1, Pkt. 2.2 und Pkt. 3) des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Sondergebiet Riebel“ i.d.F.v. 09.02.2010 (rechtskräftig durch Bekanntmachung v. 20.04.2010) vollumfänglich. Darüber hinaus gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise (Pkt. 4 bis Pkt. 10) des Bebauungsplans „Gewerbegebiet - Sondergebiet Riebel“ i.d.F.v. 09.02.2010 (rechtskräftig durch Bekanntmachung v. 20.04.2010) unverändert fort.

Beigefügt sind:
C) Begründung in der Fassung vom 13.12.2022

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Asphaltmischanlage“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind Sortier-, Brech- und Mischanlagen mit den zugehörigen Nebengebäuden sowie Lager- und Fahrflächen. Weiterhin zulässig sind die Errichtung von Lagerhallen sowie von Büro- und Verwaltungsgebäuden, die der bestehenden Asphaltmischanlage zugeordnet und für deren Betrieb erforderlich sind.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)
gem. § 16, § 17 und §19 BauNVO

Zulässig ist eine GRZ von max. 0,6.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Folgenden Obergrenzen dürfen bei Hauptgebäuden nicht überschritten werden:
   a) Wandhöhe (WH) max. 11,0 m
   b) Gesamthöhe (GH) max. 12,5 m

2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG hat auf einer Höhe von 594,5 m ü NHN zu liegen; Abweichungen von max. +/- 0,5 m sind zulässig.

3. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) auf den Hauptbaukörpern ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um max. 3,0 m zulässig. Weitere Überschreitungen können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus technischen Erfordernissen begründet ist.

5. Technische industrielle Anlagen sind bis zu einer Gesamthöhe von 35 m zulässig. Überschreitungen können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus technischen Erfordernissen begründet ist.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (i.S. der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenze (s. Planzeichnung) festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten.

2. Abweichend von § 3 (2) 1 ist einer Überschreitung der Baugrenze im Bereich der Bauverbotszone der B17 und der Bauverbotszone der Kr LL22 ausnahmsweise zulässig, sofern die jeweils zuständige Straßenbaubehörde ihr Einvernehmen hierzu erteilt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Igling, den __.__.2023

.....
Günter Först
1. Bürgermeister (Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Igling, den __.__.2023

.....
Günter Först
1. Bürgermeister (Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Sondergebiet Riebel“ wird aufgrund der Absicht der Fa. Kutter GmbH & Co. KG innerhalb des Plangebietes eine neue Schüttguthalle als offene Überdachung zu errichten, um hier das für den Asphaltmischprozess erforderliche nicht brennbare Material (Kies, Sand, Splitt, Schotter) vor Wassereintrag zu schützen. Dies führt zu einer enormen Einsparung an Energie und CO2-Ausstoß.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht zwar an der beabsichtigten Stelle die Errichtung einer Halle, allerding entsprechen die höchstzulässigen Höhen für bauliche Anlagern innerhalb des Sondergebiets nicht dem Maß, dass zur Errichtung der geplanten Schüttguthalle erforderlich ist. Zudem liegt die geplante Halle innerhalb der Bauverbotszone der B17. Daher ist die Änderung primär erforderlich, um die Wand- und Gesamthöhe zu erhöhen und die Zulässigkeit innerhalb der Bauverbotszone zu ermöglichen.

Im Zuge der Änderung werden darüber hinaus noch einige weitere Anpassungen vorgenommen, um ggf. künftig erforderlich werdende Baumaßnahmen ohne erneutes Änderungsverfahren zu ermöglichen. Der bestehende Gebietscharakter wird durch die Anpassungen jedoch nicht wesentliche verändert.

Um die angestrebte Baumaßnahme im Sinne einer städtebaulichen Ordnung zu ermöglichen, ist die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Da das Plangebiet durch die Nutzung als Asphaltmischanlage und die damit verbundene Lagerung von für den Mischprozess erforderlichen Materialen bereits vollständig überformt ist, sind infolge der 1. Änderung keinen Auswirkungen auf die zulässige Grundfläche zu erwarten. Aus diesem Grund wird die 1. Änderung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

3. BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst vollständig die Fl.Nrn. 1335/10, 1335/41, 1335/42, 1335/43, 1335/44 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1335/126 und 184/7 auf der Gemarkung Unterigling in der Gemeinde Igling. Der Umgriff, der aus der Planzeichnung hervorgeht, ist insgesamt 34.852 m² groß und umfasst ausschließlich die privaten Grundstücksflächen der Asphaltmischanlage der KUTTER GmbH & Co. KG.

An den Änderungsbereich, der entsprechend seiner bestehenden Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Asphaltmischanlage“ festgesetzt wird, grenzen an

- im Norden die Kreisstraße Kr LL 22 mit Anschlussstelle an die B 17,
- im Osten ein Kiesabbaugebiet,
- im Süden die Bahntrasse München – Buchloe und
- im Westen die Bundesstraße B17 mit Anschlussstelle an die Kr LL 22.

Im weiteren Umfeld befinden sich Waldflächen, Flächen der Landwirtschaft, Gewerbeflächen sowie Kiesabbauflächen. Die nächstgelegenen Wohnbauflächen befinden sich in Igling und in Kaufering und weisen eine Entfernung zum Änderungsgebiet von jeweils mehr als einem Kilometer auf.

Abb. 1: Luftbild – Lage im Raum, Befliegungsdatum: 16.07.2022, o.M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Abb. 2: Luftbild – Plangebiet, Befliegungsdatum: 16.07.2022, o.M.
(© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNG

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling ist das gesamte Plangebiet bereits als Sonderbaufläche dargestellt, sodass die 1. Änderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich die Flächen, die sich im Eigentum der Fa. Kutter GmbH & Co. KG befinden, überplant.

Damit werden die Grünflächen im Norden und Westen des Plangebietes aus dem Umgriff des Bebauungsplanes herausgenommen. Grund für die Herausnahem ist, dass es sich hierbei nicht wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt um private Grünflächen handelt, sondern um öffentliche Grünflächen, die sich im Eigentum des Landkreises Landsberg am Lech und der Bundesrepublik Deutschland befinden. Eine Überplanung dieser Flächen ist nicht erforderlich.

Um die geplante Baumaßnahme zu ermöglichen werden zudem Änderungen an den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet - Sondergebiet Riebel“ wird die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 1, Pkt. 2.1, Pkt. 2.2 und Pkt. 3 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet - Sondergebiet Riebel“ i.d.F.v. 09.02.2010 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 20.04.2010) vollumfänglich ersetzt. Darüber hinaus besteht kein Änderungsbedarf, sodass die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 4 bis Pkt. 10 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet - Sondergebiet Riebel“ i.d.F.v. 09.02.2010 (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 20.04.2010) unverändert fort gelten.

5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der Änderung wird das bisherige Gewerbegebiet, in dem ausschließlich Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig waren, in das Sonstige Sondergebiet eingebunden. Grund hierfür ist, dass an diesem Standort kein reguläres Gewerbegebiet entstehen soll; die zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude dienen ausschließlich

dem Betrieb der bestehenden Asphaltmischanlage. Somit entfallen die Festsetzungen zum Gewerbegebiet sowohl in Textteil als auch in der Planzeichnung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der aktuell sehr restriktiven Festsetzungen der überbaubaren Grundflächen, wird für das gesamte Sondergebiet eine GRZ von max. 0,6 festgesetzt. Damit wird dem Grundstückseigentümer ein größerer Gestaltungsspielraum bei der baulichen Ausführung eingeräumt. Es werden auch künftig weitere Hallen bzw. Überdachungen von Abstellflächen ermöglicht, sofern diese erforderlich waren sollten, ohne ein erneutes Änderungsverfahren auszulösen. Da das gesamte Gelände aufgrund seiner Nutzung stark anthropogen überprägt ist, stellt die Erhöhung der überbaubaren Grundfläche eine städtebaulich sinnvolle und vertretbare Änderung dar.

Weiterhin wird in Anlehnung an die Festsetzungen im ursprünglichen Gewerbegebiet im gesamten Sondergebiet eine Wandhöhe von max. 11 m und eine Firsthöhe von max. 12,5 m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen sind erforderlich um die geplante Halle, die mit einem Pultdach ausgeführt wird, realisieren zu können. Da eine Gliederung und Höhenstaffelung innerhalb des Sondergebietes nicht zielführend sind, werden die Höhen für das gesamte Sondergebiet einheitlich festgesetzt. Zudem werden Überschreitungen der festgesetzten Höhen für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) zugelassen. Zudem wird für technische industrielle Anlagen, wie z.B. die bestehende Asphaltmischanlage, eine Gesamthöhe von max. 35 m zugelassen, unter Ermöglichung weitere Überschreitungen, sofern diese technisch erforderlich sind.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Es ist beabsichtigt die geplante Schüttguthalle, die als offene Überdachung hergestellt werden soll, in einem Abstand von 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze zu erreichten. Der Abstand zur Grundstücksgrenze wurde so gering wie möglich gehalten, um den für die Be-/Entladung der LKWs benötigten Platzbedarf zwischen der geplanten Halle und der bestehenden Asphaltmischanlage gewährleisten zu können.

Da die geplante Bebauung anteilig innerhalb der Bauverbotszone der B17 liegt, ist eine Änderung der bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Die Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung der geltenden Bauverbotszonen der Kreisstraße LL22 im Norden und der B17 im Westen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur nördlichen und 10 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt; dies entspricht einem Abstand zum äußeren Fahrbahnrand der Kr LL22 von ca. 8,5 m und der B17 von ca. 18,5 m. Allerdings gilt außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten grundsätzlich für die Errichtung von baulichen Anlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges ein Bauverbot bzw. eine Baubeschränkung von 15 m bzw. 30 m entlang von Kreisstraßen (gem. Art. 23 und Art. 24 BayStrWG) und von 20 m bzw. 40 m entlang von Bundesstraßen (gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG); gemessen jeweils vom befestigten Fahrbahnrand. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen sowie die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze wurden in der Planzeichnung zur vorliegenden 1. Änderung nachrichtlich dargestellt. Um den geltenden Bauverbotszonen Rechnung zu tragen, wird die planzeichnerisch festgesetzte Baugrenze zurückgenommen.

Unter Einhaltung der Bauverbotszonen wäre die geplante Bebauung somit nicht möglich. Um diese aber dennoch realisieren zu können, wird textlich ergänzt, dass die festgesetzte Baugrenze im Bereich der Bauverbotszone der Kr LL22 und der B17 ausnahmsweise überschritten werden darf, sofern die jeweils zuständige Straßenbaubehörde ihr Einvernehmen erteilt.

Aufgrund dessen, das bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes die Bauverbotszonen nicht vollumfänglich eingehalten wurde und auch nicht anzunehmen ist, das die B17 im Bereich der Anschlussstelle Igling ausgebaut wird, erscheint eine ausnahmsweise Festsetzung darstellbar.

5.4 Fazit

Die vorgenommenen Änderungen haben keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gem. § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans ausschlaggebend war.