



## Gemeinde Igling

### Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der LL 22“ der Gemeinde Igling

Fassung vom 29. April 2013 / 09. Juli 2013

aufgestellt:

Landschaftsarchitektin  
Judith Lang  
Spöttinger Straße 14 b  
86899 Landsberg am Lech

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung .....	3
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung.....	3
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung der Umweltauswirkungen ....	5
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	5
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	8
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen .....	9
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	13
3.	Zusätzliche Angaben .....	13
3.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Datenlage.....	13
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	14
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	14

## **1. Einleitung**

Nach § 2a BauGB ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Er beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet einen selbstständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung sind zu berücksichtigen.

### **1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Mit der 5. Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeinde Igling ein bestehendes Gewerbegebiet aufgelassen und seiner ursprünglichen und aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche zurückgeführt. Hierfür wurde das aktuelle, flächenmäßig kleinere Gewerbegebiet (5,6505 ha) ausgewiesen. Es liegt an der Kreisstraße LL 22 zwischen Igling und Kaufering westlich der B 17 neu und bietet durch die günstige Verkehrsanbindung (unmittelbarer Anschluss an die LL 22 als Zubringer zur B17neu und damit zur nahegelegenen A 96) und das bestehende gewerbliche Umfeld ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben.

Die Gewerbeflächen sollen überwiegend den aktuellen Bedarf von ortsansässigen Gewerbebetrieben für eine Erweiterung bzw. Neuansiedlung decken. Ziel ist es die Belange der Wirtschaft zu stärken, (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB). Die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Region soll bei gleichzeitiger Sicherung und Wahrung der hohen Erholungsqualitäten des Raumes gestärkt werden.

Hierfür ist es erforderlich, mit diesem Bebauungsplan die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

### **1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung**

#### **Übergeordnete Fachplanungen**

Die Gemeinde Igling wird vom Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) als "Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume" eingestuft. Durch die Flächennutzungsplanänderung greift die Gemeinde Igling folgende für den Umweltschutz relevanten allgemeinen Ziele für die raumstrukturelle Entwicklung auf und schafft die Voraussetzung für dessen Umsetzung:

- Erhalt der Voraussetzungen für landwirtschaftliche Nutzungen mit besonderen Versorgungsaufgaben und anderen Funktionen für die Verdichtungsräume – Durch die Verlegung des Gewerbegebietes wurden 2,22 ha dieser Flächen weniger beansprucht

Durch den Regionalplan (RP) der Region München (REGIONALER PLANUNGS-VERBAND MÜNCHEN) werden die Ziele des Landesentwicklungsprogramms konkretisiert. Die Ziele der Regionalplanung sind für alle öffentlichen Planungsträger bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen verbindlich (§ 4 ROG; Präambel des Regionalplans). Die nachfolgend aufgeführten umweltrelevanten Ziele sind der Stellungnahme der Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes Igling vom 01.07.1997 wörtlich bzw. zusammengefasst entnommen.

- Die Bereiche mit überwiegend kleinteiliger, meist sich überlagernder Nutzung sollen als großräumig zusammenhängende biologisch-ökologische Ausgleichsräume gesichert werden. Auf die Erhaltung und Mehrung kleinräumiger Landschaftsstrukturen soll hingewirkt werden (A 1112). Bei der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes wurde durch die Auflassung des bisher ausgewiesenen Gewerbegebietes der Freiflächenverbrauch um 2,22 ha minimiert. Diese so erhaltenen Freiflächen sichern dieses Ziel.
- In den Bereichen mit intensiver Landnutzung soll die ökologische Vielfalt erhöht und die natürliche Ertragsfähigkeit erhalten und verbessert werden (A 1113). - Im Bereich der Feldgehölze (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) wird die ökologische Vielfalt erhöht.
- In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbilds bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten. - Die Maßnahmen befinden sich nicht im Bereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.
- Im ländlichen Raum der Region soll eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, welche zu einer günstigen Auslastung oder zu einer bedarfsgerechten Ergänzung der Infrastruktur führt und die landwirtschaftlichen Strukturen und die Landschaft schont (B 111.3). - Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt direkt über die LL22.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Landsberg am Lech formuliert folgendes zur Anwendung kommende Ziel zur Bewahrung, bzw. Wiederherstellung einer vielfältigen, reich strukturierten Kulturlandschaft:

- Neuanlegung von Hecken als Bestandteil eines Biotopverbundsystems. - Die Ausweisung von Feldgehölzen als 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' stärkt das Biotopverbundsystem. Das bestehende Feldgehölz im Westen des geplanten Gewerbegebietes wird durch die Weiterführung dieses Feldgehölzes mit dem im Osten des Gebietes liegenden breiten Feldgehölz verbunden.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan empfiehlt die 'Pflanzung entlang von Straßen und Wegen' am nördlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes auf den Flurstücken 158, 157 und 156. Dies realisiert die Planung. Des Weiteren wird das bestehende Feldgehölz im Norden und Westen fortgesetzt.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen wird ein weiteres Ziel des Landschaftsplans umgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Reduzierung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsintensität auf den durchlässigen bzw. grundwassernahen Böden der Niederterrasse, der Talräume und Feuchtgebiete.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Igling vom 16.11.2012 das Planungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus der wirksamen Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes. Aktuell werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung der Umweltauswirkungen**

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln.

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

#### **Mensch**

Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets liegen keine Wohngebiete, bzw. bewohnten Einzelgebäude. Nach Süden schließt es an die Kreisstraße LL 22 an. Die B 17 neu ist ca. 100 m von der Ostgrenze des Plangebiets entfernt, die Bahnlinie München-Buchloe ca. 20 m. Im Osten ist die Kiesgrube der Firma Kutter (vormals Fa. Riebel), die hier neben dem Kiesabbau und einer Kies-Brech- und Klassieranlage auch eine Asphaltmischanlage betreibt. Durch die beschriebenen Verkehrswege und die Firma Riebel liegt bereits eine erhebliche Vorbelastung der Wohnfunktion der im Abstand von ca. 550 m entfernten Wohngebiete vor.

Unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnqualität und das Wohnumfeld sind auszuschließen, da weder Wohngebäude innerhalb des Planungsgebietes, noch Wohngebiete in dessen näherem Umfeld existieren. Die Beeinträchtigungen auf den Menschen treten nur mittelbar durch Immissionen wie Lärm, Licht und Schadstoffe auf.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschemissionen durch Gewerbelärm werden im zweiten Schritt des Verfahrens immissionschutztechnische Festsetzungen getroffen. Das Fachbüro Hils Consult, Kaufering, wurde mit der Erstellung einer Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Das Ergebnis wird im zweiten Schritt des Verfahrens in die Bauleitplanung eingearbeitet. Die durch den eigentlichen Gewerbebetrieb verursachten Lärmemissionen können durch die Vergabe dieser Lärmemissionskontingente so reglementiert

werden, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbe-  
reiche auftreten werden.

Die Beeinträchtigung der umliegenden Siedlungen durch Licht, Staub oder Erschütte-  
rungen sind nicht erheblich, da hierzu ausreichende Abstände vorhanden sind und  
das geplante Gewerbegebiet durch die bestehende und geplante Begrünung gut ab-  
geschirmt ist, so dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden.

Bewertung: Für das Schutzgut Mensch ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheb-  
lichkeit.

### **Kultur und Sachgüter**

Auf der überplanten Fläche befinden sich weder Bau-, Boden- noch Industriedenk-  
mäler oder Sachgüter, daher ergeben sich diesbezüglich auch keine relevanten  
Auswirkungen. Unmittelbare Auswirkungen sind daher auch hier auszuschließen.

Bewertung: Für die Kultur- und Sachgüter ergeben sich Auswirkungen geringer Er-  
heblichkeit.

### **Arten und Lebensräume**

Der Geltungsbereich stellt sich als ausgeräumte Agrarlandschaft dar, die nur im Nor-  
den ein wegbegleitendes Feldgehölz aufweist, das erhalten bleibt. Er wird derzeit  
als intensives Grünland und Acker genutzt und ist in der Themenkarte 'Naturschutz,  
Ökologie und Biotopverbund', des Landschaftsplan der Gemeinde Igling als 'ausge-  
räumte Feldflur, strukturarme Bereiche' dargestellt.

Untersuchungen zur Fauna wurden nicht vorgenommen. Besondere Artennachweise  
für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen sind nicht bekannt und bei  
der Wertigkeit der Ackerflächen und der angrenzenden Kreisstraße LL 22 auch nicht  
zu erwarten. Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes fällt jedoch als Fläche für  
die Nahrungsbeschaffung für Vögel, Insekten und Kleinsäuger aus.

Bewertung: Die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf Flora und Fauna  
sind von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

### **Boden**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Lech-Wertach-Ebenen im Bereich des Lech-  
feldes, das einen ehemaligen Aufschotterungsbereich des Lechs darstellt. Es handelt  
sich um Schotter- bzw. Schotterverwitterungsböden mit dem Bodentyp Parabrauner-  
de. Es sind kiesige, schluffig-sandige Lehme oder sandig-schluffige Lehme bis san-  
dig tonige lehme, meist über einer Zwischenschicht aus kiesigem, tonigem Lehm,  
über sandigem, schwach schluffigem Lehm. Sie bilden günstige Standortbedingun-  
gen für Ackernutzung.

Bei den Böden des auszuweisenden Gewerbegebietes handelt es sich um Böden mittlerer Ertragsfähigkeit, die zur Bebauung frei gegeben werden und damit ihre Ertrags-, Speicher-, und Reglerfunktionen sowie ihre Lebensraumfunktionen verlieren.

**Bewertung:** Für das Schutzgut Boden ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

## **Wasser**

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich weder Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete, noch natürliche Oberflächengewässer.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich der Niederterrasse des Lechs, hier liegen die Grundwasserflurabstände zwischen 12 bis 20 m unter Geländeoberkante. Auf dem Gelände befindet sich keine Grundwassermeßstelle. Im Oktober 2012 wurden im Rahmen der 'Detailuntersuchung an der Altdeponie Unterigling – Schorenfeldstrasse', die 650m entfernt liegt, 2 Grundwassermessstellen eingerichtet. Hierbei wurde das Grundwasser bei 12,4m und 12,6m unter Gelände eingemessen. Die Grundwassermächtigkeiten nehmen im Bereich der Niederterrasse von West nach Ost in Richtung des Lech von 2-4 auf über 6 m zu.

Das Planungsgebiet ist in der Themenkarte 'Hydrologie' des Landschaftsplans der Gemeinde Igling als Gebiet mit bedeutendem Grundwasservorkommen dargestellt. Durch die Aufhebung der landwirtschaftlichen Nutzung werden Einträge von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln entfallen, was sich positiv auf die Grundwasserqualität auswirken wird.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers getroffen. Desweiteren soll durch die flächensparende Bauweise und Erschließung des geplanten Gewerbegebietes, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitest möglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Aufgrund der Tiefe des Grundwassers ist nicht anzunehmen das Bauwerke in den Grundwasserschwankungsbereich eintauchen. Eine Veränderung der Grundwasserergiebigkeit oder auch eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität im Untersuchungsgebiet ist daher durch das Planvorhaben nicht zu erkennen.

**Bewertung:** Für das Schutzgut Wasser ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

## **Klima und Luft**

Die folgenden großklimatischen Daten sind dem Klimaatlas von Bayern (Bayerischer Klimaforschungsverbund, 1996) und dem Bayerischen Solar- und Windatlas (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, 1997)

Großklimatisch gesehen liegt das Gemeindegebiet von Igling noch im Klimabezirk 'Donau-Iller-Lech-Platten'. Es ist im Wesentlichen von Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen modifiziert werden. Dies führt zu einer merklichen Erhöhung der Niederschläge. Das Klima ist warmgemäßigt und immerfeucht. Die Niederschläge liegen bei 950 mm im Jahr, die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7°- 8 ° C.

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Fuchsenwalds und somit nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn. Durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet werden künftig Emissionen frei gesetzt. Nähere Aussagen hierzu können jedoch erst nach Fertigstellung der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung getroffen werden.

Bewertung: Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

### **Landschaftsbild**

Das weitgehend ebene Plangebiet ist Teil einer nach Westen und Norden offenen Landwirtschaftsnutzung. Nach Süden und Osten schließt es an die Kreisstraße LL 22 an. Im Nordosten schiebt sich noch ein kleines mit Feldgehölzen bepflanztes Flurstück, das bereits als Ausgleichsfläche von der Gemeinde angelegt wurde, zwischen das Planungsgebiet und die LL 22. Es dient als östliche Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes. An der Nordseite des Plangebiets existiert ein zwei- bis dreireihiger Gehölzbestand auf einer Länge von rund 60 - 70 m, dieser Gehölzbestand wird Bestandteil der nördlichen Randeingrünung des Gewerbegebietes und wird über die gesamte Nord- und Westseite fortgeführt. Die bestehende und ergänzend geplante Begrünung stellt einen guten Übergang zur freien Landschaft dar. Im Süden wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den angrenzenden Wald vermieden. Des Weiteren befindet sich das geplante Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe der Anlagen (Asphaltnischwerk, Gleisschotteraufbereitung und Recycling, Vertriebsstelle) der Kutter GmbH, sodass eine Vorbelastung des Landschaftsbildes bereits gegeben ist.

Bewertung: Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

### **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Für das geplante Gewerbegebiet gilt das die zu erwartenden Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auch auf der bisher in der Nähe gelegenen, festgesetzten Flä-



che aufgetreten wären sodass es hier zu keiner Verschlechterung der Gesamtsituation kommt.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen**

Im Einzelnen sollen folgende Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

1. Größtmögliche Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
2. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf diesem vollständig zu versickern.
3. Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades.
4. Die Erschließung erfolgt durch den Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits liegende Leitungsnetz (Strom, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernmeldeanlagen).
5. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten dienen, sind unterirdisch zu verlegen.
6. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
7. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den direkten Anschluß an eine bestehende Straße.
8. Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockel zur Einfriedung)
9. Die Dach- und Wandgestaltung sollte nur in gedeckten Farbtönen erfolgen. Grelle Farbtöne und stark reflektierende Materialien sind zu unterlassen.

#### Grünordnerische Maßnahmen:

1. Ortsrandeingrünung im Norden und Westen durch die Erstellung einer 3-reihigen Pflanzung mit heimischen Gehölzen nach Artenlisten. Die Bepflanzung wird mit einer Mindestgröße für Rosen mind. 3 Tr., 60 – 100, Sträucher - mind. 2 x v., 100 – 150, Bäume, Heister, mind. Br. 100-150, H. 250-300 von 3 x v., m. B., festgesetzt.
2. Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen im Süden durch die Erstellung einer 3-reihigen Pflanzung mit heimischen Gehölzen nach Artenlisten. Die Bepflanzung wird mit einer Mindestgröße für Rosen mind. 3 Tr., 60 – 100, Sträucher - mind. 2 x v., 100 – 150, Bäume, Heister, mind. Br. 100-150, H. 250-300 von 3 x v., m. B., festgesetzt.  
Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger, Laubbaum nach Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestgröße 3 x v, m.B., STU 16-18.
3. Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Verkehrsfläche oder Stellfläche benötigt werden.

## AUSGLEICHSFLÄCHENBERECHNUNG

Die Ausgleichsflächenberechnung wurde gemäß dem ‚Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 vorgenommen.

Nicht bilanziert werden die bestehende Kreisstrasse LL 22 (1.933 m<sup>2</sup>), der geplante kreiseigene Radweg samt Nebenflächen (3.097m<sup>2</sup>) sowie die Flächen zur Ortsrandeingrünung (4.404 m<sup>2</sup>).

### Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt Und Landschaftsbild	Fläche	Eingriffsschwere Typ A Hoher Versiegelungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35	Ausgleichsfläche
Grünland	47.071 m <sup>2</sup>	0,45	21.182 m <sup>2</sup>

### **Ausgleich**

Nach Art. 6a Abs.1 S.4 BayNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In diesem Fall sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Versiegelung und Überbauung des Bodens lt. Ausgleichsflächenberechnung auszugleichen. Das bedeutet dass eine Fläche von 21.182 m<sup>2</sup> von der Gemeinde Igling als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden muss. Hiervon können 4.404 m<sup>2</sup> (4.804 m<sup>2</sup> abzüglich 400 m<sup>2</sup> Bestand) innerhalb des Planungsgebietes, durch die Flächen zur Ortsrandeingrünung im Westen und Norden ausgeglichen werden. Ansonsten werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Ausgleichsmaßnahmen mehr durchgeführt. Die in der Satzung des Bebauungsplanes festgelegten grünordnerischen Maßnahmen und die sind ausschließlich als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu sehen, die Einfluss auf die Höhe der einzelnen Kompensationsfaktoren der Ausgleichsmatrix haben. Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt.

Die Flächen mit der Flur Nummer 278, Gemarkung Holzhausen (1,496 ha), nördlich von Holzhausen und die im Osten an den Geltungsbereich angrenzende Flur. Nr. 155, Gemarkung Unterigling (0,2406 ha) werden gemäß § 1a Abs. 3 S 4 BauGB von der Gemeinde Igling zur Verfügung gestellt. Sie befinden sich in deren Eigentum. Von den Flächen mit einer Gesamtgröße von 1,7366 ha werden 1,6778 ha als Ausgleichsfläche benötigt. Somit übersteigt sie den erforderlichen Ausgleichsbedarf um 0,0588 ha, die der Gemeinde als Ausgleichsfläche für zukünftige Bauvorhaben dienen.

Für die projektbedingt verursachten Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen wird die Fläche mit der Flur Nr. 278 wird die bisher mehrschurig genutzte Wiesen in eine extensive zweischürige Feuchtwiese umgewandelt.

Es handelt sich um eine Teilfläche der Rettenbachwiesen, die in der TK Hydrologie des Landschaftsplans als landwirtschaftliche Nutzfläche mit bedeutenden Grundwasservorkommen ausgewiesen ist. Sie grenzt im Osten an den naturfernen Franzosengraben samt Seitengräben, der die Rettenbachwiesen ein Teil des Großkitzighofer Moores (Niedermoorböden) entwässert. Sie ist Wiesenbrütergebiet. Die Fläche wird derzeit als intensives Grünland genutzt. Ein ca. 5m breiter Graben des Grabensystems ist verrohrt. Die westliche Begrenzung stellt ein Graben dar dessen Randbereich in einer Breite von ca. 5m nicht bewirtschaftet wird und von daher eine Hochstaudenflur mit überwiegend eutrophen Arten (Brennnessel, Schilf, Roßminze, Wiesenknöterich, etc.) ausgebildet hat. Im Westen beginnt sich eine Fichten-Erlenwald-Vegetation zu entwickeln.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als 'Bereich in dem langfristig die Landwirtschaftliche Nutzung extensiviert werden sollte' ausgewiesen. Sie liegt im Bereich für 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft' als potentielle Ausgleichs und Ersatzmaßnahme.

Festsetzungen zur Renaturierung der Rettenbachwiese:

- Der auf 5m Breite verrohrte Graben ist zu erhalten um die Fläche bewirtschaftbar zu erhalten
- Aufbau eines arten- und strukturreichen Hochstaudensaumes entlang des Grabens auf mindestens 10 m Breite.  
Verbuschung ist durch Pflegemaßnahmen zu unterbinden.
- angemessene Maßnahmen zum Grabenunterhalt um die Fläche bewirtschaftbar zu erhalten
- Verzicht auf Einbringung von Dünger bzw. Pflanzenschutzmitteln.
- Zweimalige Mahd.
- Erste Mahd nicht vor Mitte Juli zum Schutz der Wiesenbrüter.
- Die vorgeschriebene Bewirtschaftung der Fläche ist von der Gemeinde sicher zu stellen.

Im Zuge dieser Maßnahme ist zu empfehlen die im Süden angrenzende Fläche mit der Flur Nr. 277, die sich ebenfalls im Besitz der Gemeinde befindet, gleich zu bewirtschaften. Die derzeitige Brachlegung widerspricht den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die im Osten an das Gewerbegebiet angrenzende Fläche mit der Flur Nr. 155 ist vorausschauend bereits von der Gemeinde Igling durch die Anpflanzung von Feldgehölzen aufgewertet worden. Es handelt sich hier hauptsächlich um Lärchen, Kiefern, Sand-Birken, Hainbuchen und Hartriegel. Ergänzend hierzu ist eine Stiel-Eichen Gruppe (Heister, mind. Br. 100-150, H. 250-300) zu pflanzen.

Die auf dem Gelände durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist die Fortführung bestehender Hecken, bzw die Neuanlage.

### Festsetzungen zur Neuanlage von Feldhecken:

- Erhalt der wegbegrenzenden Krautschicht.
- Pflanzschema bei 10m Breite: 2m Krautschicht – 3 reihige Heckenpflanzung laut Pflanzenliste - 2m Krautschicht.
- Baumanteil 2 %
- Pflanzabstand 1,5m
- Pflanzengröße: Rosen mind. 3 Tr., 60 – 100, Sträucher - mind. 2 x v., 100 – 150, Bäume sind als Heister zu pflanzen- mind. Br. 100-150, H. 250-300
- es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden, soweit lieferbar
- Die Krautschicht ist durch Mähgutübertragung benachbarter Flächen herzustellen.
- Das Mähgut ist lückig aufzutragen, die Bodenoberfläche soll noch zu sehen sein.
- Ein Verhältnis von Spender zu Empfängerfläche von drei zu eins ist anzustreben, eine einmalige Übertragung ist ausreichend. Optimal ist ein gestaffelter, über mehrere Jahre verteilter Mähgutauftrag mit unterschiedlichen Mähzeitpunkten auf benachbarten Empfängerflächen.
- Alle 50-70m sind ca.5-8 m breite Freiräume (nur Krautschicht) zu schaffen.
- Bestehenden Hecken sind in das Pflanzkonzept zu integrieren.

### Pflanzenliste

Bäume:	Acer campestre	- Feldahorn	
	Betula pendula	- Sand-Birke	
	Carpinus betulus	- Hainbuche	
	Prunus avium	- Vogelkirsche	
	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne	
	Tilia cordata	- Winter-Linde	
Sträucher:	Corylus avellana	- Gewöhnliche Hasel	- 5 %
	Crataegus x macrocarpa	- Weißdorn	- 10 %
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	- 10 %
	Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster	- 5 %
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	- 10 %
	Prunus spinosa	- Schlehe	- 20 %
	Rosa canina	- Hundsrose	- 10 %
	Rosa corymbifera	- Heckenrose	- 10 %
	Rosa vosagiaca	- Blaugrüne Rose	- 10 %
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	- 5 %
	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	- 5 %

Die mit dem geplanten Gewerbegebiet verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die festgesetzten Ausgleichsflächen aus naturschutzfachlicher Sicht als vollständig ausgeglichen anzusehen.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Diese Änderung stellt bereits eine Alternative zur ursprünglichen Planung dar, in der ein Bereich nördlich der LL 22 und direkt westlich an die B 17neu angrenzend ein Gewerbegebiet ausgewiesen war. Aus der Tatsache heraus das diese Grundstücke sich überwiegend nicht im Besitz der Gemeinde Igling befinden, ein Ankauf – wenn überhaupt – nur unter schwierigen Voraussetzungen möglich und zudem sehr langwierig gewesen wäre, wurde der jetzt als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich gewählt, da diese Flächen von der Gemeinde erworben werden konnten. Zudem ist die verkehrliche Erschließung auf dem neu festzusetzenden Gewerbegebiet wesentlich wirtschaftlicher und sicherer zu gewährleisten.

Im Gegenzug wurde das ursprünglich im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet aufgelassen und der aktuellen Nutzung entsprechend wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Datenlage**

Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wurde gemäß „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 und dem Rundschreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 19.11.2009 (IIB5-4112.79-037/09) vorgenommen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und deren Bewertung traten keine nennenswerten Schwierigkeiten auf. Untersuchungen zur Fauna wurden nicht erhoben. Bei der Inaugenscheinnahme des Planungsgebietes durch Landschaftsarchitektin Judith Lang, fielen keine Rote Liste Arten auf.

Folgende Stellungnahmen, Erläuterungen und Gutachten wurden zur Erstellung des Umweltberichtes herangezogen:

Bayerisches Geologisches Landesamt: Geologische Karte von Bayern M 1: 500.000 , München 1997.

Bayerisches Geologisches Landesamt: Bodenkarte von Bayern M 1 : 25.000, Blatt 7931 Landsberg am Lech

Bayerische Landesanstalt für für Landwirtschaft: Hecken, Feldgehölze und Feldraine in der landwirtschaftlichen Flur, Freising – Weihenstephan, 2005

Bayerischer Klimaforschungsverbund: Klimaatlas von Bayern, München, 1996

Bayerisches Staatsministerium Für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Landsberg am Lech, München, 1997

Bayerisches Staatsministerium Für Landesentwicklung und Umweltfragen: Landesentwicklungsprogramm Bayern, München, 2006

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ländliche Entwicklung: Ländliche Entwicklung in Bayern, Naturnahe Hecken durch Verwendung autochthoner Gehölze, München, 1995

Regionaler Planungsverband München: Regionalplan München, 2006

Zettler – Aalto & Partner, Büro für Freiraumplanung, Memmingen: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der Gemeinde Igling, 05.12.2000

BGU – Dr. Schott & Dr. Straub GbR: 'Detailuntersuchung an der Altdeponie Unterigling – Schorenfeldstrasse', 30.10.2012

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung (Monitoring) der in den Bebauungsplänen festgesetzten umweltbedeutsamen Auflagen und der Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Igling. Dazu sind ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung die getroffenen Maßnahmen im öffentlichen Bereich zu überprüfen. Die den gewerblichen Bereich betreffenden Festsetzungen sind gebündelt nach Fertigstellung zu überprüfen. Weiterhin wird empfohlen die Entwicklung der festgesetzten Bepflanzung auf öffentlichen und privaten Grünflächen in Ihrer Funktion und Qualität zwischen dem 5. und 10. Jahr nach Pflanzung durch Sichtkontrolle zu überprüfen. Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen extensivierten Wiesenflächen sind bis zum Erreichen des Entwicklungsziels 'Artenreiche Feuchtwiesen' im 2-Jahres Abstand zu überprüfen. Vorgeschlagen wird die Erstellung von Artenlisten mit Angaben zur Deckung.

### **3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Mit der 5. Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeinde Igling ein bestehendes Gewerbegebiet aufgelassen und seiner ursprünglichen und aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche zurückgeführt. Hierfür wurde das aktuelle, flächenmäßig kleinere Gewerbegebiet ausgewiesen. Es liegt an der Kreisstraße LL 22 zwischen Igling und Kaufering westlich der B 17 neu und bietet durch die günstige Verkehrsanbindung (unmittelbarer Anschluss an die LL 22 als Zubringer zur B17neu und damit zur nahegelegenen A 96) und das bestehende gewerbliche Umfeld ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben.

Die Gewerbeflächen sollen den aktuellen Bedarf von ortsansässigen Gewerbebetrieben für eine Erweiterung bzw. Neuansiedlung decken. Hierfür ist es erforderlich, mit diesem Bebauungsplan die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Um die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln erfolgte eine Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung.

Im Ergebnis ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, die auch auf der bisher in der Nähe gelegenen, festgesetzten Fläche aufgetreten wären sodass es hier zu keiner Verschlechterung der Gesamtsituation kommt.

Nach Art. 6a Abs.1 S.4 BayNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Das bedeutet dass laut Ausgleichsflächenberechnung eine Fläche von 21.182 m<sup>2</sup> von der Gemeinde Igling als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden muss. Hiervon können 4.404 m<sup>2</sup> (4.804 m<sup>2</sup> -400 m<sup>2</sup> Bestand) innerhalb des Planungsgebietes, durch die Flächen zur Ortsrandeingrünung im Westen und Norden ausgeglichen werden. Des Weiteren wurde eine im Osten an das Gewerbegebiet angrenzende Fläche bereits vorausschauend von der Gemeinde Igling durch die Anpflanzung von Feldgehölzen aufgewertet. Ergänzend hierzu ist eine Stiel-Eichen Gruppe zu pflanzen.

Der Rest wird extern ausgeglichen. Für diese projektbedingt verursachten Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen werden im Rahmen eines mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichskonzeptes bisher intensiv genutzte Wiesen in extensive Feuchtwiesen umgewandelt. Das Pflege- und Entwicklungskonzept wird derzeit erarbeitet und im zweiten Schritt des Verfahrens in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Die mit dem geplanten Gewerbegebiet verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die festgesetzten Ausgleichsflächen aus naturschutzfachlicher Sicht als vollständig ausgeglichen anzusehen.

Landsberg am Lech, den 29.04.2013 / 09.07.2013



Judith Lang