

## GEMEINDE IGLING

### B E G R Ü N D U N G

Zur **1. Änderung** des Bebauungsplan für das Gebiet  
**Hartteile (Teilbereich)**

in der Fassung vom 13. 7. 2010  
geändert am 13. 10. 2010  
geändert am 16. 3. 2011  
geändert am 10. 5. 2011

umfassend die Fl.Nrn. 1829, 1829/1 und Teilfläche aus 1829/3,  
Gemarkung Oberigling

Planfertiger:

#### **Planungsbüro Müller-Diesing**

Bauleitplanung Stadtentwicklung Verkehrsplanung

Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing

Fachrichtung Architektur  
Regierungsbaumeister

Dipl.-Ing. (FH) Eva Daum

Fachrichtung Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Silke Drexler

Fachrichtung Architektur/Stadtplanung

Dipl.-Ing. Philipp Falke

Fachrichtung Stadt-/Regionalplanung

Dipl.-Ing. (FH) Marlies Herzog

Fachrichtung Bauwirtschaft

Alte Brauerei Stegen

Landsberger Straße 57

82266 Inning a. Ammersee

Tel 08143 / 95 93 23, Fax - / 95 93 25

ortsplanung@mueller-diesing.de

<http://www.mueller-diesing.de>

### **VORBEMERKUNGEN**

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 13. 10. 2010 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit und gem. § 4 Abs. 2 zur Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ausgelegt. Die Abwägung beschränkte sich auf Ergänzungen zum Immissionsschutz unter Festsetzungspunkt 8.b), indem Lärm-Immissionskontingente für die nächstgelegenen Nutzungen festgesetzt worden sind, sowie auf die Einarbeitung von Deponiegassicherungsmaßnahmen entsprechend der Stellungnahme vom Büro Blasy+Mader GmbH vom 25. 2. 2011 unter Festsetzungspunkt 8.f). Der geänderte Plan einschließlich Begründung in der Fassung vom 16. 3. 2011 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die Änderungen erneut ausgelegt. Im Zuge dessen wurden keine Bedenken oder Anregungen eingebracht, lediglich auf eine redaktionelle Änderung hingewiesen. Der redaktionell geänderte Plan in der Fassung vom 10. 5. 2011 wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## I. Anlass und Inhalt der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Hartteile (Teilbereich) in der Fassung vom 15. 10. 2002 wurde mit seiner Bekanntmachung am 7. 8. 2003 rechtsverbindlich. Anlass der Planung war die Errichtung einer LKW-Wartungshalle für die ansässige Firma „Städtereinigung Alco-Süd“ sowie ein Wohnhaus für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Inzwischen wurde das Gelände von der Fa. Veolia Umweltservice als Sortier- und Verwertungsstandort genutzt und soll nach deren Wegzug von der Fa. Wegner zur Unterbringung von Anlagen zur Aufbereitung von nicht gefährlichen Abfällen, Altholz, Kunststoffrasenabfällen, Baustoffen und Sekundärstoffen zum Zwecke der weiteren Verwertung nachgenutzt werden. Die bestehende LKW-Wartungshalle soll als allgemeines Lager- und Werkstattgebäude einschließlich betriebsbezogener Arbeits- und Verwaltungsräume übernommen werden. Das nördlich angrenzende Wohnhaus wird mit der Aufschüttung eines Schallschutzwalls von der betrieblich genutzten Fläche abgeschirmt. Abgesehen von der Aufschüttungsmaßnahme sind keine baulichen Maßnahmen im Planungsgebiet vorgesehen. Kleinere redaktionelle Änderungen sowie eine geringfügige Ausweitung des Geltungsbereichs auf Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 1829/3 zur Anpassung an den topographischen Realbestand werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## II. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Hartteile (Teilbereich) wurde aus dem am 27. 3. 2001 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling (Bescheid Nr. AZ 610-5/da, bekannt gemacht am 3. 4. 2001) entwickelt. Darin wurden die Grundstücke Fl.Nr. 1829 als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und Fl.Nr. 1829/1 als geplante Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (Beschluss des Gemeinderats vom 10. 12. 2002) wurde das Plangebiet als **Sondergebiet - Produktion** gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die östlich angrenzende Fläche (Fl.Nr. 1829/3) ist als Sondergebiet - Lager / Handel / Wartung / Logistik ausgewiesen. Die geplante Erweiterung des Geltungsbereichs auf Grundstück Fl.Nr. 1829/3 wird ebenfalls als Sondergebiet – Produktion behandelt, da die Grundzüge aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach § 5 Abs. 1 BauGB nicht berührt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Im Regionalplan München (2001) liegt das gesamte Gebiet mit Ausnahme von Grundstück Fl.Nr. 1829 innerhalb des Vorranggebiets für den Kies- und Sandabbau (Nr. 703). Die betroffenen Flächen sind bereits ausgebeutet und wiederbefüllt, so dass die angestrebten regionalplanerischen Ziele nicht beeinträchtigt sind.

Das Planungsgebiet ist im Ostteil als ehemalige Kiesgrube z.T. mit Hausmüll und Bau-schutt wiederbefüllt und daher als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährden-den Stoffen belastet ist, im Bebauungsplan ausgewiesen. Dies betrifft vorwiegend das östlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1829/3, das derzeit mit einer Bitumenkiesdecke befestigt ist und als Lager- und Stellplatz genutzt wird. Hierzu wurde vom Büro BLASY+MADER GmbH ein Gutachten zur Altlastenerkundung vom 9. 8. 2002 erstellt bzw. im Zuge einer Bodenluftuntersuchung im Januar 2003 ein Gefährdungspotenzial für das Wohnhaus auf Fl.Nr. 1829 ausgeschlossen. In einer Stellungnahme vom 31. 10. 2003 desselben Büros wurden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr als notwendig erachtet, wenn Aushubarbeiten oder sonstige bauliche Maßnahmen innerhalb der Auffüll-fläche durchgeführt werden. Inzwischen wurde die Errichtung eines Stellplatzes für LKW und Container realisiert und somit eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr.1829 und 1829/3 versiegelt. Damit wurden Anforderungen zur Deponiegassicherung relevant, die im Rahmen einer weiteren Stellungnahme desselben Büros vom 25. 2. 2011 behandelt wurden (siehe Punkt VII, Immissionsschutz).

Für das gesamte Gebiet besteht ein Rekultivierungsplan des Kiesabbaurahmenplans vom Büro GOSLICH vom 11. 4. 1994, der für das Grundstück Fl.Nr. 1829/1 eine Eingrü- nung des Gebäudebestands (Wohnhaus) und für die Grundstücke Fl.Nr. 1829 und 1829/3 keine weiteren Rekultivierungsmaßnahmen vorsieht.

### **III. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand des Gemeindegebiets an der Buchloer Straße im Nahbereich zum Verkehrsknoten A96 / B17. Die umliegenden Flächen sind ausgebeutete Kiesgruben, die z.T. weitgehend verfüllt sind. Im Süden auf dem Gemein-degebiet von Landsberg a. Lech befindet sich ein Bauunternehmen mit Verwaltungsge-bäude, Werkstatt- und Lagerhallen etc.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Der nördliche Teil ist mit einem Wohnhaus bebaut und überwiegend bewaldet. Auf dem südlichen Teil befinden sich eine LKW-Wartungshalle und ein Lagerplatz sowie auf den Grundstücken Fl.Nr. 3216, Ge-markung Stadt Landsberg a. Lech eine Betriebstankstelle und ein LKW-Waschplatz, die im funktionellem Zusammenhang mit den Nutzungen im Planungsgebiet stehen.

### **IV. Planungsziele**

In den Hartteilen im südöstlichen Gemeindegebiet von Igling sowie den angrenzenden Bereichen der Stadt Landsberg a. Lech befinden sich Kiesvorkommen, die bisher im Rahmen von Einzelabbau-Genehmigungen genutzt und teilweise wiederbefüllt wurden. Diese Praxis hat z.T. zu ungeordneten Verhältnissen geführt, so dass beide Gemeinden

beschlossen haben, ein grenzüberschreitendes Konzept in Form eines Kiesabbau-Rahmenplans (Büro GOSLICH vom 11. 4. 1994) zu erstellen. Es wurde angestrebt, die Nutzungen in diesem Bereich in geordnete Bahnen zu lenken und die Zielvorstellungen dieses Konzepts mit Bebauungsplänen planungsrechtlich abzusichern. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist als Zwischenschritt dieser noch zu entwickelnden Bebauungspläne anzusehen, da bisher in den vorhergegangenen Verfahren keine zufriedenstellende Gesamtlösung für den Bereich Hartteile gefunden werden konnte. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die Art der baulichen Nutzung, wenig abweichend von der bisherigen zu ändern und den Geltungsbereich entsprechend des Realbestands geringfügig auszuweiten.

## V. Festgesetzte Nutzungen

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Geltungsbereich	10 641 m <sup>2</sup>
hiervon:	
- Werkstattgebäude einschließlich der betrieblich genutzten Flächen (Fl.Nr. 1829)	5 479 m <sup>2</sup>
- Erweiterung des Geltungsbereichs durch die Anpassung an den Realbestand (Fl.Nr. 1829/3 T)	947 m <sup>2</sup>
- Wohnhaus mit Randeingrünung (Fl.Nr. 1829/1)	4 215 m <sup>2</sup>

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet - Produktion nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO festgesetzt und dient der Unterbringung von Anlagen zur Aufbereitung von nicht gefährlichen Abfällen, Altholz, Kunststoffrasenabfällen, Baustoffen und Sekundärstoffen zum Zwecke der weiteren Verwertung. Die Anlagen sind genehmigungsbedürftige Anlagen, die durch Nr. 8.11 b.bb), Spalte 2 und Nr. 8.12 b), Spalte 2 im Anhang der 4. BImSchV erfasst werden und nur innerhalb der versiegelten Fläche auf Fl.Nr. 1829 und 1829/3 T aufgestellt werden dürfen. Alle übrigen Anlagen der 4. BImSchV sind unzulässig. Die Aufbereitung von gefährlichen Abfällen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe und selbstständige Lagerplätze für Container, Autowracks, Schrott etc. unzulässig. Auf Fl.Nr. 1829/1 wird das bestehende Wohnhaus für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal durch eine zu errichtende Lärmschutzwand von den betrieblich genutzten Flächen abgeschirmt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer höchstzulässigen Grundfläche (absoluter Wert), der Zahl der Vollgeschosse und der traufseitigen Wandhöhe festgesetzt. Die höchstzulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt insgesamt 760 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich darauf, die wesentlichen Gestaltmerkmale der Bebauung zu reglementieren. So werden z.B. die höchstzulässige Dachneigung, das Material der Dacheindeckung, die Fassaden in Material und Farbe, die Höhe und Art der Einfriedungen und die Art der Werbeanlagen festgesetzt.

## **VI. Erschließung, private Verkehrsflächen und Grünordnung**

### a) Erschließung

Die äußere Anbindung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Gemeindestraße auf den Grundstücken Fl.Nr. 1823, Gemarkung Oberigling und 3236/2, Gemarkung Stadt Landsberg a. Lech zur Kreisstraße Buchloer Straße (LL 9).

### b) private Verkehrsflächen

Auf der privaten Verkehrs- und Lagerfläche, die durch die beiden Böschungsflächen und der Stützmauer begrenzt werden, ist das Aufstellen der zulässigen Anlagen (gem. 4. BImSchV) zur Aufbereitung sowie zur Zwischenlagerung von nicht gefährlichen Abfällen zulässig. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze dürfen ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Garagen sind nicht zulässig. Die nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen sind entsprechend der Plan-darstellung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

### c) Grünordnung

Der Erhalt des Baum- und Strauchbestands sowie die privaten Grünflächen soll die Eingrünung der Baukörper sicherstellen. Das nördlich gelegene Wohnhaus verfügt bereits über eine breite Randeingrünung, die eine Schutzfunktion zu den umliegenden Kiesgruben und Lagerflächen darstellt. Langfristig soll der bestehende Baum- und Strauchbestand (derzeit vorwiegend Fichte) in einen standortgerechten Bewuchs umgebaut werden. Fassaden sollen mit Kletterpflanzen berankt und Flachdächer extensiv begrünt werden. Entlang der Erschließungsstraße wird die Einfriedung zurückgesetzt, davor ist eine straßenbegleitende Begrünung vorzusehen.

## **VII. Immissionsschutz**

Das Wohnhaus (Fl.Nr. 1829/1) wird durch einen Lärmschutzwall von maximal 3,00 m Höhe entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze von der betrieblichen Nutzung geschützt. Weitere Emissionen (Staub etc.), die von den freistehenden Anlagen zur Aufbereitung von Abfällen ausgehen, werden durch einen ca. 20,00 m breiten bestehenden Baum- und Strauchbestand abgeschirmt. Die Wohnungen sind so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird

(gemäß VDI 2719). Da durch die geplante Nutzung lärmintensive Behandlungsvorgänge, wie z.B. der Betrieb eines Zerhackers für Kunststoffrasenabfälle, Baustoffe und dgl., auftreten, wird durch die Festsetzung von Lärm-Immissionskontingenten auf die maßgeblichen Immissionsorte sichergestellt, dass die Lärm-Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschritten werden. Die durch das Vorhaben verursachten Geräusche dürfen am Immissionsort „Nordfassade des Bürogebäudes Fl.Nr. 3215, Gemkg. Stadt Landsberg a. Lech“ das festgesetzte Lärm-Immissionskontingent von tagsüber 59 dB(A) nicht überschreiten. Sollten an diesem Immissionsort oder im Einwirkungsbereich des Plangebietes zu einem späteren Zeitpunkt schutzwürdige Nutzungen (Büroräume und Betriebsleiterwohnungen) zugelassen werden, ist auch ein Lärm-Immissionskontingent in der Höhe von 44 dB(A) für die Nachtzeit einzuhalten. Zusätzlich sind Lärm-Immissionskontingente für die nächstliegende Wohnbebauung Fl.Nr. 3306, Gemkg. Stadt Landsberg a.L (Anwesen Imhof) von 54/39 dB(A) sowie für Fl.Nr. 3725, Gemkg. Stadt Landsberg a.L (Klinikum) von 35/25 dB(A) einzuhalten. Für die umliegenden Grundstücke, wie z.B. Fl.Nr. 1829/3 und 1807/1, Gemkg. Oberigling ist keine Lärm-Immissionskontingentierung vorgesehen, da für diese Flächen derzeit keine Planungsabsichten bestehen. Die derzeit als Sondergebiet-Lager genutzten Flächen stellen keinen schutzwürdigen Bestand dar. Die Prüfung der Einhaltung der Lärm-Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691 vom 12.2006.

Für die Altlastfläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, wird auf die Stellungnahme vom Büro BLASY+MADER GmbH, Projekt Nr. 2208 und Plan Nr. 2208-1 vom 25. 2. 2011 verwiesen. Diese Stellungnahme beinhaltet in Abschnitt 4 Maßnahmen zur Deponiegassicherung für das Planungsgebiet und für die umliegenden Grundstücke Fl.Nr. 3216 und 3216/5, Gemarkung Stadt Landsberg a. Lech, die als Bestandteil dieses Bebauungsplans umzusetzen sind. Dabei wird der Austritt von Deponiegasen über Gasdrainagegräben, die entsprechend dem beigefügten Lageplan der Stellungnahme verortet sind, ermöglicht. Die Anforderungen an die Aushubüberwachung sind an den jeweiligen Stand der Technik anzupassen.

Bezüglich des Grades der Detaillierung der immissionsschutz- und altlastenfachtechnischen Anforderungen wird darauf hingewiesen, dass die konkreten immissionsschutzfachlichen und –rechtlichen Aspekte des Vorhabens unter Beachtung der maßgeblichen Gesetze, Verwaltungsvorschriften und technischen Regelwerke im Rahmen der Anlagenzulassung (Genehmigungsverfahren bei der Regierung von Oberbayern) ausführlich abgehandelt werden. Die Gemeinde ist daher nicht verpflichtet, einen Konflikt abschließend im Bebauungsplan lösen zu müssen, wenn diese Lösung auf der Stufe der Ver-

wirklichung der Planung im Wege einer sogenannten Nachsteuerung sichergestellt ist (BVerwG Beschluss vom 20. 4. 2010, Az.: 4 BN 17/10).

## VIII. Technische Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON von der Transformatoren-Station Nr. 640 B. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kanalisation der Stadt Landsberg a. Lech. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Städtischen Werke Landsberg a. Lech gesichert.

## IX. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### a) Anlass

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen des Bebauungsplans betroffen werden könnten.

#### b) Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt mit einer Fläche von 1 ha im Kiesabbaugebiet Hartteile. Ziel der Planung ist es, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung vom 15. 10. 2002 hinsichtlich geringfügiger Anpassungen an den Realbestand und der Art der Nutzung abzuändern. Mit Ausnahme der Errichtung einer Lärmschutzwand, sind keine baulichen Maßnahmen oder zusätzliche Versiegelungen der Oberfläche geplant.

#### c) Übergeordnete fachliche Gesetze, Ziele und Pläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, sind keine Fachgesetze besonders zu beachten.

Der Bauleitplan enthält kein Vorhaben, das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen - Klima, Luft

Beschreibung und Auswirkung:

Das Plangebiet liegt inmitten des z.T. rekultivierten Kiesabbaugebietes Hartteile. Die Auswirkungen der Nutzungsänderung werden sich überwiegend kleinklimatisch im unmittelbaren Umfeld bemerkbar machen. Auswirkungen auf angrenzende Gebiete sind nicht zu erwarten.

Ein nennenswerter Eingriff in die klimatischen Verhältnisse erfolgt damit nicht.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf Klima und Luft sind von geringer Bedeutung.

- Boden/Topografie

Beschreibung:

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes ist aus einer glazialen Terrassenstufe des Ammerseegletschers aufgebaut. Die sandigen Mittel- bis Grobkiese dieser Terrasse liegen unmittelbar dem Tertiärsockel auf und erreichen in diesem Gebiet Mächtigkeiten von ca. 25 m.

Das östliche Untersuchungsgebiet liegt auf einer wiederbefüllten Kiesgrube. Gemäß der Stellungnahme des Büros Blasy+Mader vom 31. 10. 2003 besteht die Auffüllung überwiegend aus Erdaushub, vermischt mit Bauschutt, Baustellenabfällen und weniger als 10 % Grüngut und Hausmüll. Nach etwa 37 Jahren Liegezeit und des geringen Anteils gasbildender Inhaltsstoffe ist die Phase der Gasneubildung abgeschlossen.

Ergebnis:

Da nur im geringen Ausmaß bauliche Maßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand) vorgesehen sind, werden keine Umweltauswirkungen auf Boden und Topografie erwartet

- Pflanzen/Tiere

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich Baum- und Strauchbestände, die durch das Vorhaben nicht berührt werden.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Es sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Wasser

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand von ca. 22 m unter der Geländeoberfläche zu rechnen. Aufgrund des vorhandenen Schluff- und Sandgehaltes der Kiese besitzen die Niederterrassenschotter gute Filtereigenschaften.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Das anfallende Oberflächenwasser kann vor Ort versickern. Das Schutzgut Wasser wird nur gering beeinträchtigt.

- Landschaftsbild/Ortsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt außerhalb der Siedlungsgebiete von Igling und Landsberg a. Lech.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

- Mensch

Beschreibung:



Zur Trennung der betrieblichen Nutzung auf Fl.Nr. 1829 und 1829/3 T und der Wohnnutzung auf Fl.Nr. 1829/1 wird eine Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze zum bestehenden Wohnhaus errichtet. Die Emissionsquelle der betrieblichen Nutzung befindet sich in einer Senke von ca. 2-3 m unter Geländeniveau und wird zudem durch die bestehende Randeingrünung (Baum- und Strauchbestand von ca. 20 m Breite) abgeschirmt.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm sind Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Kulturgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen und Ergebnisse:

Da keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, werden keine Auswirkungen erwartet.

b) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

- Klima, Luft

Da durch die Nutzungsänderung geringe bzw. keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, werden keine über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehenden Maßnahmen veranlasst.

- Boden/Topografie

Durch die Änderung der Art der Nutzung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Eine Ausgleichsflächenberechnung gem. § 21 BNatSchG sieht i.V. mit § 1a BauGB ist daher nicht notwendig.

- Pflanzen/Tiere

Das Plangebiet ist derzeit begrünt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen einen Umbau des Baum- und Strauchbestands in einen standortgerechten Bewuchs vor.

- Wasser

Niederschlagswasser kann vor Ort versickert werden. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen wird Niederschlagswasser gesammelt und in die nicht gefahrenverdächtigen Bereiche zur Versickerung abgeleitet. Für die übrigen versiegelten Flächen gelten die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV).

- Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

- Mensch

Die Wohnhausbebauung auf Fl.Nr. 1829/1 wird durch eine Lärmschutzwand zusätzlich geschützt.

- Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

c) Alternative Planungsmöglichkeiten und Prognose  
bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung bleibt die gewerbliche Nutzung in Verbindung mit der Wohnhausbebauung bestehen und stellt keine Veränderung zur Planung dar.

### **3. Zusätzliche Angaben**

a) Methodik der Umweltprüfung sowie Angaben zu fehlenden Kenntnissen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter Boden/Topografie, Wasser und Klima/Luft sind die Ergebnisse des Büros Blasy+Mader im Gutachten vom 9. 8. 2002 bzw. in der Stellungnahme vom 31. 10. 2003. Sonstige Erkenntnisse liegen nicht vor.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde Igling ist Planungsträger für den Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs, so dass eine direkte Einwirkungsmöglichkeit bei unerwarteten Umweltauswirkungen besteht.

c) Zusammenfassung

Die Umweltauswirkungen, die durch die Nutzungsänderung hervorgerufen werden, sind als gering einzustufen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht vorgenommen. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die gewählte planerische Konzeption und durch geeignete Festsetzungen vermieden bzw. verringert.

Igling, den 10. 5. 2011

.....  
Christl Weinmüller  
(1. Bürgermeisterin)