

GEMEINDE IGLING

Landkreis Landsberg am Lech



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Magnusheim-Holzhausen, südlicher Teil“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB


SATZUNG & BEGRÜNDUNG

Fassung vom 11.04.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 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:
Sabrina Kaeschner, M.Sc.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Igling erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes „Magnusheim-Holzhausen, südlicher Teil“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Magnusheim-Holzhausen, südlicher Teil“ der Gemeinde Igling gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 11.04.2017.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Bebauungsplanzeichnung (A Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:500) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 11.04.2017
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 11.04.2017

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 11.04.2017

A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, einschließlich seiner 1. Änderung, voll inhaltlich.

Außerhalb des Änderungsbereiches bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, einschließlich seiner 1. Änderung, von der 2. Änderung unberührt und gelten damit unverändert fort.

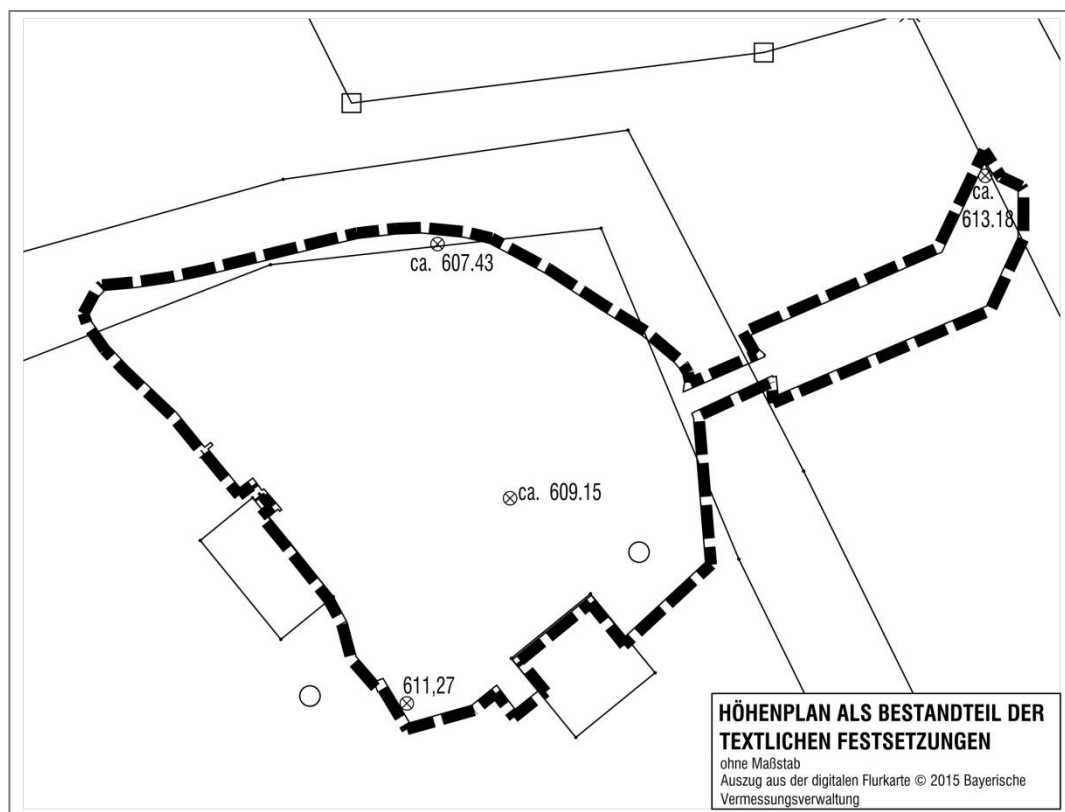
2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden als private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Pausenhof – wassergebundene Decke“, „Spielplatz“ und „Grünfläche mit Gehölzstrukturen“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

3 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Hinweis: Den textlichen Festsetzungen ist ein Höhenplan beigelegt, in welchem die herzustellenden Höhen festgesetzt sind (siehe nachfolgenden „Höhenplan“ Seite 3 der textlichen Festsetzungen).

Stützmauern zur Geländeterrassierung sind zulässig.



4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel sind für die Einfriedungen nicht zugelassen.

Massive Einfriedungen (wie Massivwände, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig.

5 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

5.1 Erhalt von Gehölzen

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend der vorhandenen Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind ein Jahr nach genehmigtem Bauantrag herzustellen.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind Laubbäume II. Ordnung gemäß der Artenliste (Pkt. E1 unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche mit Gehölstrukturen“ ist als Rasenfläche anzulegen.

5.3 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

5.4 Die Rodung oder der Rückschnitt von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

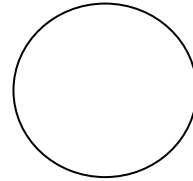
6 FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DER SINGOLD

Für die Flächen, die sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Singold befinden, ist die Geländegestaltung so auszuführen, dass der Retentionsraum erhalten bleibt. Es ist zudem dafür Sorge zu tragen, dass durch die Bepflanzungen und das Mobiliar keine Abflusshindernisse geschaffen werden.

AUSFERTIGEN

Ausgefertigt am __.__.____

.....
Günter Först
Erster Bürgermeister



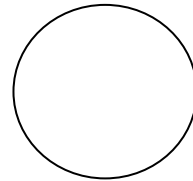
Siegel

INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Magnusheim-Holzhausen, südlicher Teil“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Igling, den __.__.____

.....
Günter Först
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm

- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Quercus palustris (Sumpf-Eiche)
- Salix alba (Silber-Weide)

E 2 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 3 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten sich bei Aushubarbeiten Auffälligkeiten im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Magnusheim-Holzhausen, südlicher Teil“ ist die Beabsichtigung der Regens-Wagner-Stiftung im nordwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes das bestehende Schwimmbad rückzubauen und dadurch eine Erweiterung des Pausenhofes zu ermöglichen.

Hierzu soll die bestehende Brücke erneuert und eine attraktive Fußwegeverbindung hergestellt werden. Die Ausgestaltung des Pausenhofes soll mit unterschiedlichen Grünflächen, die mit einer Kletterwand, einer Schaukel und einem Balancier-Parcours/Seilgarten ausgestattet werden, erfolgen.

Die 2. Änderung wird von der Gemeinde Igling aufgestellt, um einerseits das Bauvorhaben zu ermöglichen und andererseits dennoch eine städtebauliche Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten.

2 VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche ca. 1.663 m² (ca. 0,16 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt deutlich weniger als 2,0 ha.

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.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.

3 BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung, der eine Fläche von ca. 1.663 m² (ca. 0,16 ha) umfasst, ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 48,114, 1174 und 1170 der Gemarkung Holzhausen b. Buchloe (Gemeinde Igling).

3.2 Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich im Nordwesten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Magnusheim-Holzhausen, südlicher Teil“. Damit grenzt der Änderungsbereich im Nordosten, im Osten und im Südwesten an die bestehende Bebauung des Sondergebietes „Einrichtungen für behinderte Menschen“ an. Im Norden, im Süden und im Westen grenzen bestehende Gehölzstrukturen entlang der Singold an den Änderungsbereich an.

Der nördliche und nordöstliche Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß dem Informationsdienst für Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Singold (Gewässer 2. Ordnung). Dies ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der restliche Geltungsbereich ist weder als festgesetztes oder vorläufig gesichertes, noch als Hochwassergefahrfläche oder als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.



Abb. 1: Luftbild vom Änderungsbereich mit Umfeld, ohne Maßstab
(Digitales Orthophoto: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 2: Luftbild vom Änderungsbereich mit Geltungsbereich, ohne Maßstab
(Digitales Orthophoto: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Änderungsbereich stellt sich im Bestand größtenteils als unbebaute Fläche mit zahlreichen Gehölzstrukturen entlang der Singold dar. Inmitten des Änderungsbe-

reiches befindet sich ein Schwimmbecken, welches seit einiger Zeit nicht genutzt wird und sich dementsprechend in einem sanierungsbedürftigen baulichen Zustand befindet. An diesem Standort ist die Erweiterung des Pausenhofes vorgesehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches, entlang der Singold, besteht das Biotop mit der Nr. 7930-0011-002 „Großseggenried 2%“. Der Änderungsbereich liegt zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-00243.01 „Schutz des Singoldlaufes in den Gemeinden Holzhausen bei Buchloe und Igling als LSG“.

4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet für soziale Zwecke, Feldgehölz/Gebüsch, Fließgewässer (offen, verrohrt) und als Biotop mit Nummer dar. Der Änderungsbereich befindet sich gemäß dem Regionalplan in einem Landschaftsschutzgebiet, welches auch im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling dargestellt ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, mit der insbesondere private Grünflächen festgesetzt werden, ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. § 13 a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

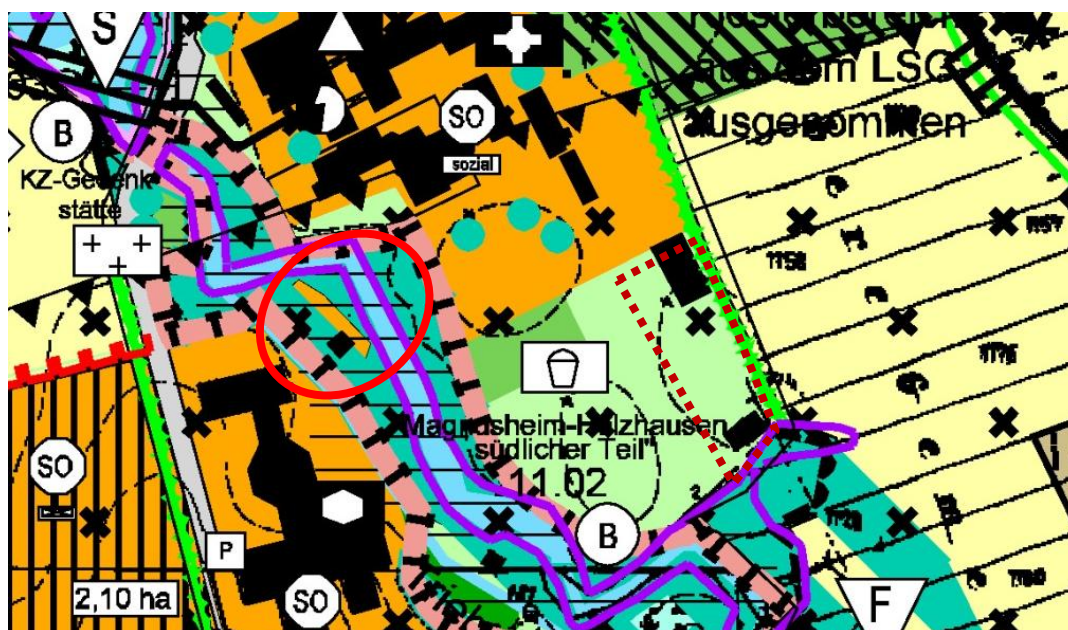


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Igling

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Auf Pkt. 1 „Räumlicher Geltungsbereich“ der Satzung (D Textliche Festsetzungen) wird verwiesen.

5 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

5.1 Änderungen durch Planzeichen

Im Rahmen der 2. Änderung wird in einem nordwestlich gelegenen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes das festgesetzte Sondergebiet „Einrichtung für behinderte Menschen“ (mit überbaubarer Grundstücksgrenze in Form von Baugrenzen) und die kleinteilig festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft als private Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Pausenhof – wassergebundene Decke“, „Spielplatz“ und „Grünfläche mit Gehölzstrukturen“ für den Änderungsbereich festgesetzt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Baugrenze verkleinert, sodass diese nur im westlichen Bereich des Änderungsbereiches verläuft. Der weitere Verlauf der Baugrenze in westliche und südliche Richtung außerhalb des Geltungsbereiches wird als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes modifiziert; diese verlaufen nun entlang der Grenze des Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ und weiter entlang der Singold in ihre ursprüngliche Umgrenzung zurück; deren weiterer Verlauf wird außerhalb des Geltungsbereiches als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

Darüber hinaus werden im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein Fuß- und Radweg sowie eine Brücke zur Verbindung der westlichen und östlichen Uferseite der Singold und eine Stützmauer zur Hangabsicherung festgesetzt. Da sich die genaue Lage des Brückenbauwerkes im Zuge der Ausführungsplanung und den Gegebenheiten vor Ort noch geringfügig ändern kann, ist für das Brückenbauwerk ein Korridor vorgesehen, in welchem das Bauwerk errichtet werden kann. Als Hinweis ist das Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Singold dargestellt.

5.2 Änderungen durch Text

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung des Änderungsbereiches wird die Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet zu privaten Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen geändert. Die privaten Grünflächen werden im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Pausenhof – wassergebundene Decke“, „Spielplatz“, Grünfläche mit Gehölzstrukturen“ festgesetzt.

5.2.2 Gestaltungsfestsetzungen

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Errichtung einer Einfriedung vorgesehen. Die Einfriedung ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, um den Eindruck eines stark abweisenden Raumes zu vermeiden. Da ein Teilbereich der Einfriedung im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ liegt, sind Sockel nicht zulässig, sodass ein Abfluss des Wassers ungehindert stattfinden kann. Massive Einfriedungen sind aufgrund der Herstellung eines offenen Charakters der privaten Grünflächen nicht zulässig.

5.2.3 Geländeänderungen

Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine geringfügige Modellierung und Terrassierung des Geländes zur Herstellung der privaten Grünflächen mit ihren jeweiligen Zweckbestimmungen vorgesehen. Die herzustellenden Höhen sind dem Höhenplan als Bestandteil der textlichen Festsetzungen zu entnehmen und dort festgesetzt. Die Herstellung von Stützmauern zur Geländeterassierung ist zulässig.

5.2.4 Bodenschutz und Grünordnung

Im Änderungsbereich sind gemäß der Planzeichnung Bäume festgesetzt, welche es zu erhalten gilt. Diese sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend der vorhandenen Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Zudem ist auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche mit Gehölzstrukturen“ die Pflanzung von sieben Laubbäumen II. Ordnung vorgesehen. In den textlichen Festsetzungen ist eine Artenliste mit den entsprechenden Pflanzqualitäten vorgegeben; es können Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Sumpf-Eiche und Silber-Weide gepflanzt werden. Die Pflanzung der Bäume dient insbesondere der Durchgrünung der Grünfläche.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche mit Gehölzstrukturen“, auf welcher der Balancier-Parcours/ Seilgarten hergestellt wird, ist mit Rasen zu bepflanzen. Für die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Pausenhof“ ist eine wasserdurchlässige Wege- und Spielplatzbefestigung vorgesehen.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist über den Bestand sichergestellt.

7 KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen. Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss jedoch damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Abteilung Vor- und Frühgeschichte in Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg anzuzeigen.

8 KULTUR- UND SACHGÜTER

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten sich bei Aushubarbeiten Auffälligkeiten im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist das zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.