

# GEMEINDE IGLING

Landkreis Landsberg am Lech

---



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Magnusheim-Holzhausen, südlicher Teil“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

## SATZUNG & BEGRÜNDUNG

Fassung vom 08.03.2016

---

### 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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## 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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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

### **1. 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.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Magnusheim-Holzhausen, südlicher Teil“ der Gemeinde Igling gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 08.03.2016, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Bebauungsplanzeichnung (A Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:1.000) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 08.03.2016
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 08.03.2016

Beigefügt ist die

- Begründung in der Fassung vom 08.03.2016

#### **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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Magnusheim-Holzhausen, südlicher Teil“ umfasst den südöstlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Magnusheim-Holzhausen, südlicher Teil“ (Fl.Nr. 1174 (TF)).

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

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

### 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 2.1 Sonstiges Sondergebiet

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für behinderte Menschen“ im Sinne des § 11 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind, soweit durch nachfolgende Festsetzungen nicht eingeschränkt, alle Anlagen, die zum Zwecke dieser Einrichtung notwendig sind, wie Therapieeinrichtungen, Wohnheime für Behinderte, Schulen für Behinderte, Werkstätten für Behinderte sowie Wohnungen für Personal.

### 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 3.1 GRZ

Die Grundfläche (GR) darf max. 3.345 m<sup>2</sup> betragen.

#### 3.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende Maximalwerte sind zulässig:

- Vollgeschosse: II
- Wandhöhe: max. 6,5 m
- Gesamthöhe: max. 12,5 m

#### 3.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG). Diese darf maximal 35 cm über der Oberkante der bestehenden Erschließungsstraße liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

---

## 4 BAUWEISE

---

- 4.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Baufläche die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO.
- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze und untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung) sind anzuwenden.

---

## 5 STELLPLÄTZE , GARAGEN

---

- 5.1 Die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Igling in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.
- 5.2 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotter-rasen, Schotter, Rasen etc.).

---

## 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

- 6.1 **Fassadengestaltung, Dacheindeckung**  
Grelle und leuchtende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- 6.2 **Dachformen und -neigungen**  
Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer.
- 6.3 **Versorgungsanlagen**  
Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

---

## 7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Höhenunterschiede sind möglichst durch natürliche Böschungen auszugleichen.

## 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

### 8.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E 1) zu entnehmen.

### 8.2 Pflegemaßnahmen

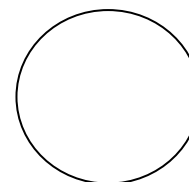
Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

## AUSFERTIGEN

---

Ausgefertigt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Günter Först  
Erster Bürgermeister



Siegel

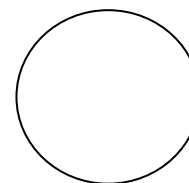
## INKRAFTTRETEN

---

Die 1. 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 Baum- und Strauchpflanzungen – Artenliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

#### **Baumarten**

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

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)
- *Alnus incana* (Grau-Erle)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Populus Tremula* (Espe)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Salix alba* (Silber-Weide)

#### **Straucharten**

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60-100 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehdorn)
- *Rhamnus cartharticus* (Purgier-Kreuzdorn)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Salix cinerea* (Asch-Weide)
- *Salix purpurea* (Purpur-Weide)
- *Salix viminalis* (Korb-Weide)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

### 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. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **E 4 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauener der Grundstücke haben die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass während der landwirtschaftlichen Saisonarbeit mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr und auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist.

## BEGRÜNDUNG

### 1 ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

---

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Magnusheim-Holzhausen, südlicher Teil“ ist die Beabsichtigung der Regens-Wagner-Stiftung im südöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine weitere Halle für die bestehende Gärtnerei zu bauen. Da die hier noch zur Verfügung stehende Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan als nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt ist, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die 1. 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 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche ca. 3.862 m<sup>2</sup> (ca. 0,39 ha). Bedingt durch die festgesetzte GR dürfen davon insg. 3.345 m<sup>2</sup> (0,33 ha) überbaut werden. 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 1. Änderung, der eine Fläche von ca. 3.862 m<sup>2</sup> (ca. 0,39 ha) umfasst, ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.Nr. 1174 der Gmkg. Holzhausen b. Buchloe (Gemeinde Igling).



### 3.2 Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst lediglich den südöstlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Magnusheim-Holzhausen, südlicher Teil“. Damit grenzt der Änderungsbereich im Norden an die Baulandflächen des bestehenden Sondergebietes „Einrichtungen für behinderte Menschen“ und im Westen an die zugehörigen privaten Sportflächen. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen und im Süden gewässerbegleitender Gehölzbestand an.

Die Singold (Gewässer 2. Ordnung) verläuft westlich des Änderungsbereiches; der Änderungsbereich ist dem Informationsdienst für Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) zufolge jedoch weder als festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, noch als Hochwassergefahrenfläche (HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) oder als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.



Abb. 1: Luftbild vom Änderungsbereich mit Umfeld, ohne Maßstab  
(Digitales Orthophoto: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 2: Luftbild vom Änderungsbereich, ohne Maßstab  
(Digitales Orthophoto: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Änderungsbereich stellt sich im Bestand größtenteils als bebaute bzw. versiegelte Fläche dar. Der noch nicht versiegelte Flächenanteil wird als Abstell-/Lagerfläche genutzt. Baum-/Gehölzbestand ist innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling stellt den Änderungsbereich als im Osten eingegrünte Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar, die im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Stofferberg mit Singold“ (lt. Regionalplan München 1987/1992) und im Landschaftsschutzgebiet (Art. 10 BayNatSchG) liegt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, mit der eine Ergänzung des nördlichen Sondergebiets festgesetzt wird, 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.

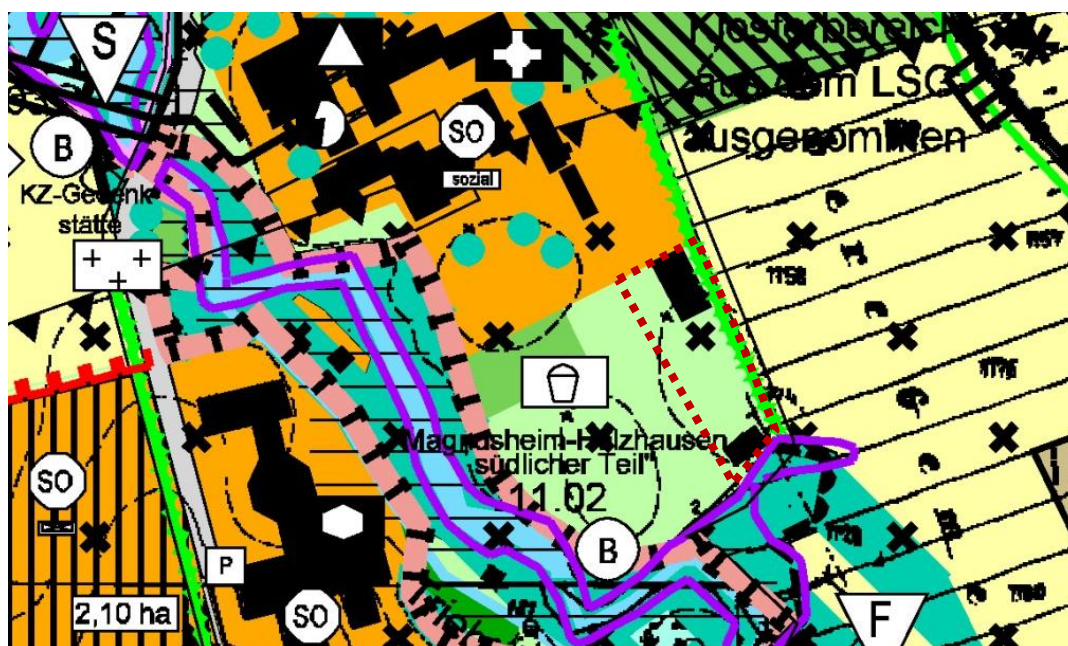


Abb. 3: Ausschnitt a.d. wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

#### Hinweis:

Dem aktuellen Regionalplan München zufolge befindet sich der Änderungsbereich außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. In einiger Entfernung östlich des Änderungsbereiches befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 01.1 „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“.

### 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 1. Änderung wird im südöstlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes die festgesetzte Grünfläche (Planzeichen „private Nutzfläche als unbebaubare Ergänzung der Baugebiete“) in Ergänzung der nördlich bereits angrenzenden Nutzung ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung: Einrichtungen für behinderte Menschen) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Während im rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich im Süden des Änderungsbereiches eine Bebauung mit einer maximalen Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> zulässig war, wird im Zuge der 1. Änderung die Baugrenze zum nördlich angrenzenden Sondergebiet geöffnet, sodass eine überbaubare Grundfläche von insg. 3.345 m<sup>2</sup> entsteht. Die überbaubare Fläche wurde großräumig festgesetzt, da in der Zwischenzeit zum einen das schon damals bestehende Nebengebäude im Nordwesten (Gewächshaus) von seiner Grundfläche verdoppelt wurde, sowie nahezu entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze ein weiteres Nebengebäude (Gewächshaus) errichtet wurde und zum anderen Baurecht für die Errichtung eines weiteren Nebengebäudes geschaffen werden soll.

Zudem wurde die Abgrenzung des Grundstückes durch Hinterlegung der aktuellen Digitalen Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung an die tatsächlichen Grenzverläufe angepasst.

### 5.2 Änderungen durch Text

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der nördlich angrenzenden Nutzung wird die Art der baulichen Nutzung von einer Grünfläche zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für behinderte Menschen“ geändert. Die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzten Zulässigkeiten für das Sondergebiet werden auf den Änderungsbereich 1:1 ausgeweitet.

#### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen (GR), Anzahl der Vollgeschosse und Wand- und Gesamthöhe definiert.

Die innerhalb des Änderungsbereiches festgesetzte GR von 250 m<sup>2</sup> wird auf 3.345 m<sup>2</sup> erhöht; damit wird über die Bestandsbebauung hinaus auf der noch zur Verfügung stehenden Fläche eine zusätzliche Bebauung zugelassen.

Während der rechtskräftige Bebauungsplan auf der bisher bebaubaren Fläche nur ein Vollgeschoss zugelassen hat, wird mit der Änderung innerhalb des Änderungsbereiches – in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung – insg. eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Wandhöhe von 6,5 m und einer maximalen Gesamthöhe von 12,5 m zugelassen. Aufgrund dessen, dass auf dem nördlich angrenzenden Grundstück drei Vollgeschosse zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich die zulässige Bebauung in das räumliche Umfeld einfügt.

Die Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung, die im Zuge der 1. Änderung vorgenommen werden, führt weder zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, noch sind durch diese nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten.

#### 5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Während im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Bauweise festgesetzt war, wird im Änderungsbereich eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies ist darin begründet, dass im Änderungsbereich bereits ein Gewächshaus mit einer Gesamtlänge von ca. 77 m vorhanden ist (siehe Abb. 2).

Zudem wird festgesetzt, dass Stellplätze – die in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind – und untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, da dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu befürchten sind.

#### 5.2.4 Gestaltungsfestsetzungen

Bei den Gestaltungsfestsetzungen werden keine detaillierten Festsetzungen hinsichtlich der Materialwahl mehr getroffen wie bisher. Es wird lediglich festgesetzt, dass keine grellen und leuchtende Farben (RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien für Dacheindeckungen und Außenwände zulässig sind. Zugelassen werden sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer; dies entspricht der Dachlandschaft der angrenzenden Bebauung.

#### 5.2.5 Bodenschutz und Grünordnung

Grundsätzlich werden keine Festsetzungen zur Bepflanzung des Änderungsbereiches getroffen. Falls jedoch eine Bepflanzung hergestellt wird hat sich diese an der umgebenden Bepflanzung zu orientieren. Daher wurde festgesetzt, dass für alle Gehölzpflanzungen standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden sind; die Artenliste aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde übernommen.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung (einschl. Löschwasser) und Abwasserentsorgung ist sichergestellt. Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein unverschmutztes Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

### 6.2 Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grund-

wasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird deshalb festgesetzt, dass Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen und wenig befahrenen Stellplatz- und Garagenzufahrten) muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Dies trifft insb. für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

### **6.3 Stromversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt. Aus ortsgestalterischen Gründen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

### **6.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt.

## **7 KULTUR- UND SACHGÜTER**

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung 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 in Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech anzuzeigen.

## 8 ATTLASTEN

---

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen liegen im Bereich und Umfeld der Bebauungsplanänderung nicht vor.

## 9 FLÄCHENSTATISTIK

---

Geltungsbereich	3.862 m <sup>2</sup>
▪ Sonstiges Sondergebiet <i>davon: überbaubare Grundstücksfläche</i>	3.862 m <sup>2</sup> 3.157 m <sup>2</sup>