

---

# **GEMEINDE IGLING**



Landkreis Landsberg am Lech

---

## **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Sommerkeller“**

### **C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT**

Auftraggeber: Gemeinde Igling

Fassung vom 12.07.2022

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21089  
Bearbeitung: SK

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
4. Beschreibung des Planbereiches .....	4
5. Planungskonzept .....	5
6. Begründung der Festsetzungen.....	6
<b>D) UMWELTBERICHT</b>	<b>7</b>
1. Grundlagen .....	7
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	7
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	8
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	8
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	9
6. Monitoring.....	9

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Der Anlass der Planung ist die Sicherung und die Erweiterung des Areales „Iglinger Sommerkeller“. Im Sommerkeller wird derzeit eine Gastronomie und eine Diskothek betrieben.

Der Betreiber möchte sich am Standort erweitern. Es ist die Errichtung einer Lagerhalle und eines Bewirtungspavillons mit Außenbewirtschaftungsflächen vorgesehen. Zudem sollen die Parkplatzflächen erweitert werden, sodass hier Sonderveranstaltungen stattfinden können.

Um weiterhin die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, wird für das Vorhaben die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sommerkeller“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

### 2. VERFAHREN

---

#### 2.1 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Planzeichnung: Bemaßung ergänzt, Hinweis zu Altlasten
- Textliche Hinweise: Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Begründung: Nachweis zur Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen, Angaben zur Änderung des Flächennutzungsplanes

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Anpassung ist daher erforderlich. Derzeit wird in der Gemeinde Igling die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung des Planbereiches in ein Sondergebiet geändert.

*Hinweis: Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sommerkeller“ tritt erst nach Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Kraft.*

Für den Planbereich besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Sommerkeller“. Dessen Geltungsbereich wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes um die südliche Parkplatzfläche erweitert.

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 31.640 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1524, 1690, 1697, 1695/1, 2187 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1525, 1695, 1696, 1699/1, 2188. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Igling und der Gemarkung Oberigling.

### 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

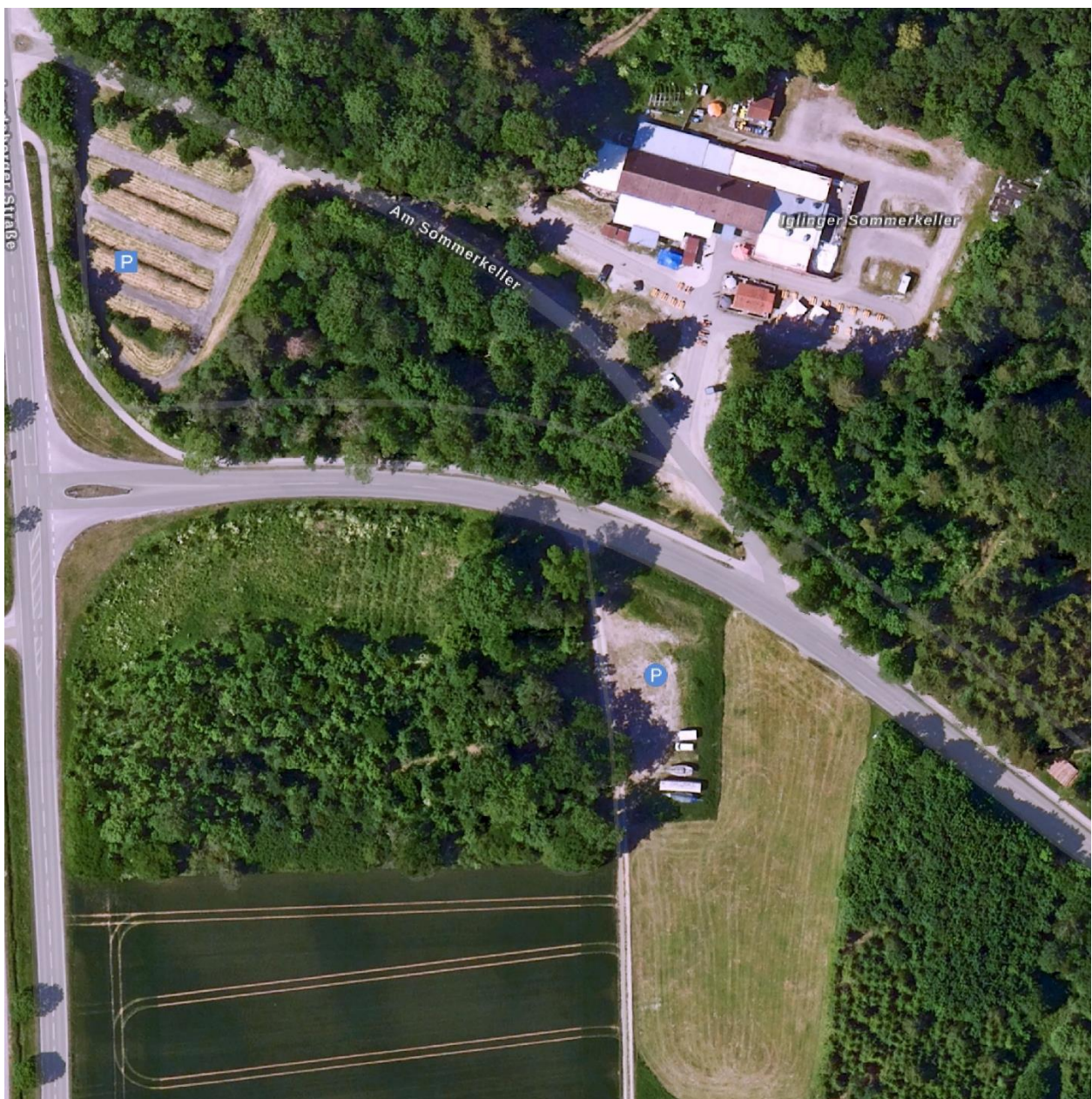


Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen und / oder von Waldflächen umgeben. Im Westen befindet sich die LL2 Landsberger Straße.

Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von 600 m ü. NHN. Das Plangebiet ist im Bereich der Gastronomie und der Diskothek bereits bebaut. Weiterhin bestehen unversiegelte Parkplatzflächen und Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

#### Hinweis zum Bodenschutz:

*Auf den Flurnummern 1698 Teilfläche und 1697 Gmkg. Oberigling befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die nach aktueller Datenlage des ABuDIS (Altlasten-Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) eine grundsätzlich gefahrenverdächtige Altablagerung ist und unter der Nr. 18100122 im Altlastenkataster erfasst ist.*

*Es wird eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass im Falle von Baumaßnahmen auf der Verdachtsfläche eine Aushubüberwachung und Beweissicherung durchzuführen ist. Aktuell sind keine Baumaßnahmen auf der Fläche vorgesehen.*

## **5. PLANUNGSKONZEPT**

---

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht zum einen die Sicherung der bestehenden Nutzungen und Gebäude und zum anderen eine geringfügige Erweiterung des Iglinger Sommerkellers vor.

Die Erweiterung dient der Unterbringung einer Lagerhalle als Ergänzungsinfrastruktur der Gastronomie und der Diskothek sowie der Errichtung eines Bewirtungspavillions.

Die Flächen für Erweiterungen befinden sich im direkten Umfeld der bestehenden Nutzungen und ergänzen diese in geringem Maße.

### **5.2 Verkehrskonzept**

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches bestehen bereits Parkplatzflächen für Besucher des Sommerkellers. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Süden die Ausweisung einer weiteren Parkplatzfläche vorgesehen. Dieser soll eine Sonderparkplatzfläche darstellen, auf welcher mehrmals jährlich verschiedene Veranstaltungen (z.B. Flohmarkt, Open-Air-Festival) stattfinden sollen.

### **5.3 Flächensparen**

Gemäß dem Ziel 3.1 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern ist ein Nachweis hinsichtlich der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen in die Begründung aufzunehmen, um einen sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche aufzuzeigen.

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sommerkeller“ wird dieses Ziel erfüllt, da bereits vorhandene Erschließung genutzt wird (Erschließung erfolgt über Straße „Am

Sommekeller'). Zudem werden bereits versiegelte bzw. geschotterte Flächen (d.h. Flächen mit einem geringwertigen Ausgangszustand) für eine bauliche Ergänzung der vorhandenen Nutzungen umgenutzt; es entstehen keine Neuversiegelungen.

## **6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

---

### **6.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung**

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sommerkeller“ ist im sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO das Betreiben einer Gaststätte bzw. Diskothek mit Biergarten und Parkplätzen zulässig. Es ist keine Beherbergung zulässig. Dies entspricht dem In der Planzeichnung als SO 1 gekennzeichneten Bereich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sommerkeller“ soll zusätzliche folgende Nutzungen in den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 erlauben:

- SO 1 „Gastronomie / Ausschank“: Anlage und Nutzung von Gastronomie und Diskothek, Büro- und Verwaltungsnutzungen die im Zusammenhang mit der Gastronomie und der Diskothek stehen, Anlage und Nutzung von Außenbewirtschaftungsflächen, Anlage und Nutzung von Freiflächen Eventveranstaltungen, Anlage und Nutzung von Stellplätzen
- SO 2 „Lagerhalle für Infrastruktur Gastronomie / Diskothek“: Die Errichtung und Nutzung einer Lagerhalle als Ergänzungsinfrastruktur für die im SO 1 zugelassenen Nutzungen
- SO 3 „Bewirtungspavillion“: Die Errichtung und Nutzung eines Bewirtungspavillions mit dazugehöriger Infrastruktur für die Außenbewirtschaftungsflächen

Zudem ist eine Sonderparkfläche im Süden des Plangebietes zulässig. Diese Fläche wird nicht versiegelt und bleibt in ihrem Zustand bestehen. Auf der Fläche sollen mehrmals jährlich Veranstaltungen stattfinden (z.B. Flohmarkt oder Open-Air-Konzert).

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung**

Für den Bestand und für die ergänzenden Gebäude wird auch das Maß der baulichen Nutzung neu definiert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie in der 1. Änderung werden die zulässigen Grundflächen, die Wandhöhen und die Dachneigungen festgesetzt.

Die Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden konkretisiert. Es werden die Bauweise und die Dachform ergänzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für das SO 1 am Bestand und für das SO 2 und SO 3 an der städtebaulichen Einfügung in das Gebiet unter Berücksichtigung der Anforderungen des Betreibers.

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll die Bebauung des Iglinger Sommerkeller gesichert und erweitert werden. Neben der bestehenden Gastronomie und der Diskothek sind geringfügige Erweiterungen (Lagerhalle, Bewirtungspavillion) geplant.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### 1.3.1 Schutzgebiete

Innerhalb oder angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete des Natur- oder Artenschutzes.

##### 1.3.2 Denkmalschutz

Westlich des Plangebietes befindet sich das Denkmal „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)“ mit der Aktennummer D-1-7930-0059

### 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung und der Vorbelastung der Flächen (versiegelter Boden, Schotterflächen, befestigte Verkehrs- und Lagerflächen) wird nicht jedes Schutzgut einzeln betrachtet, sondern eine Zusammenfassung der möglichen Auswirkungen erstellt:

Der Bebauungsplan sichert insbesondere den Bestand und lässt geringfügige Erweiterungen für notwendige Anlagen zu. Die maximal zulässige Neuversiegelung liegt bei 1.725 m<sup>2</sup>. Die Neuversiegelung durch Gebäude ist aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes des Bodens (versiegelt, Schotter = geringer Wert für den Naturhaushalt) als geringfügig einzustufen. Die Sonderparkplatzfläche wird nicht versiegelt und bleibt in ihrem Zustand bestehen.

Auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser und Klima/Luft sind daher keine Auswirkungen zu erwarten. Die Flächen für die Erweiterungen stellen auch keinen geeigneten Lebensraum für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt dar.

Durch städtebauliche Vorgaben z.B. Höhe und Größe sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch wirkt sich das Vorhaben positiv aus, da durch die geplanten Nutzungen die Attraktivität des Iglinger Sommerkellers zusätzlich gesteigert wird.

Während der Bauphase kann es zu kurzweiligen Störungen und Lärmbelästigungen kommen.

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

### **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung wären die Flächen weiterhin von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Eine Steigerung der Aufenthaltsqualität durch einen Bewirtungspavillion und der Sonderparkplatzfläche mit Veranstaltungen für den Iglinger Sommerkellers würde unterbleiben. Zudem könnten benötigte Anlagen wie z.B. die Lagerhalle nicht umgesetzt werden.

### **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter sind nicht vorgesehen.

#### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung dargestellt:

Mögliche Neuversiegelung von 1.035 m<sup>2</sup> x 0,3 (Feld AI unterer Wert) = 310 m<sup>2</sup>



Die mögliche Neuversiegelung wurde aus der Differenz des bestehenden Baurechtes und dem neuen Baurecht durch die 1. Änderung ermittelt ((SO 1 475 m<sup>2</sup>, SO 2 315 m<sup>2</sup> und SO 3 245 m<sup>2</sup>).

#### Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 310 m<sup>2</sup> erfolgt auf Teilflächen der Flurnummern 1696 und 1525, Gemarkung Oberigling.

Das Entwicklungsziel ist die Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Sträuchern und Bäumen.

## **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Die unter D) 2 genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig. Da es um die Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, ist der Standort beizubehalten.

## **6. MONITORING**

---

Die Gemeinde Igling überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.