

G E M E I N D E I G L I N G

**Bebauungsplan
„Unterm Geiselsberg“**

3. BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 15.03.2011

INHALTSVERZEICHNIS

1.0. Anlaß und Grundzüge der Planung

2.0. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 2.1. Lage und Größe des Baugebietes
- 2.2. Geltungsbereich
- 2.3. Art der baulichen Nutzung
- 2.4. Maß der baulichen Nutzung
- 2.5. Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke
- 2.6. Erschließung

3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

4.0. Umweltbericht

- 4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung
- 4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung
- 4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

5.0. Kostenschätzung

6.0. Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

7.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.0 Anlaß und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Igling hat am 14.09.2010 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet „Unterm Geiselsberg“ beschlossen.

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und basiert auf dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling.

Da ein dringender Bedarf an Ausweisung von Wohnbauflächen für ortsansässige Familien besteht, hat die Gemeinde diese Fläche für ein kleines Wohngebiet vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planung wurde beschlossen, dass entlang des Geiselbergweges ein Gehweg im Baugebiet ausgewiesen werden soll. Die Planung wurde entsprechend angepasst.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Planungsgebietes ergeben sich aus der ortsüblichen Bebauung und den Bedürfnissen der einzelnen Bewerber.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Mitte von Igling.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,9136 ha.

Das Gelände ist eben.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Igling.

Flur Igling:

Flurstück-Nr.: 1018

Die Grenze des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen.

Es werden **11 neue Grundstücke** mit Grundflächen zwischen **ca. 600 m²** und **780 m²** ausgewiesen.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 3 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird. Nach Fertigstellung ist mit ca. 44 neuen Einwohnern mit ca. 20 volksschulpflichtigen Kindern zu rechnen.

2.4. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal **bebaubare Grundfläche** bei einer Einzelhausbebauung wird auf **150 m²** je Grundstück, bei Doppelhäusern auf **180 m²** festgesetzt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschosshöhe gilt als Obergrenze.

Mit den Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird zum einen eine optimale Grundstücksausnutzung angestrebt und zum anderen eine städtebauliche Gliederung, bzw. Raumbildung erreicht.

Baulandberechnung:

Nettobauland Neu	0.7052 ha	77,18 %
Verkehrsflächen : Straßen, Wege Neu	0.2024 ha	22,15 %
Grünflächen	0.0060 ha	0,67 %

Bruttobaufläche	0.9136 ha	100.0 %
=====		

2.5. Bauweise und Gestaltung

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und läßt Einzelhaus- und Doppelhausbebauungen zu. Ferner waren Kriterien, wie Reduzierung der Einblickmöglichkeiten in Nachbargrundstücke und Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse für die Gestaltung maßgebend.

2.6. Erschließung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird in einem Zuge hergestellt.

Äußere Erschließung

Das Baugebiet wird an die Ortslage von Igling über den Narzissenweg, den Geiselsbergweg und der Veilchenstraße erschlossen.

Innere Erschließung

Kern der inneren Erschließung bildet aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens eine kleine Schleifenstraße nach Norden.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (nur Anliegerverkehr) ist ein eigener Gehweg bzw. eine Fahrradtrasse nicht notwendig.

Stellplatzbedarf

Die Bedarfswerte für Stellplätze sind in der **Stellplatzsatzung der Gemeinde Igling** festgelegt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes „Erpfinger Gruppe“ sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die anfallenden Abwässer werden in den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Igling, der im Zuge des Straßenbaus verlegt wird, entsorgt.

Oberflächenentwässerung

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

Die Niederschlagswasserableitung der öffentlichen Straßenflächen erfolgt über Absetzschächte und in eine Rigolenversickerung in den Untergrund.

Das Niederschlagswasser aus den privaten Bereichen muss in den Untergrund versickert werden.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung zuzuführen. Die notwendigen Maßnahmen sind in den Festsetzungen durch Text aufgeführt.

Stromversorgung

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, gesichert.

Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluß benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen.

Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

3.0. Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

Die Gemeinde Igling gehört zur Planungsregion München (14) und liegt im ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraums München. Es ist Ziel der Gemeinde, Wohn- und Gewerbegebiete zu fördern, die langfristig den Bedarf und die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken.

Städtebaulich - Funktional

- Schaffung von Wohnstandorten für die ortsansässige Bevölkerung.
- Räumliche Gliederung und optische Einbindung des Wohngebietes durch Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich.

Verkehrlich

- Geringer Erschließungsaufwand durch Nutzung der vorhandenen Straßen

Private Grünflächen

Durch die Eingrünung des Wohngebietes auf den privaten Grünflächen sollen die Eingriffe in Natur- und Landschaft zusätzlich reduziert werden. Der Bebauungsplan sieht auf den privaten Grundstücken **einen Laubbaum oder Obstbaum je 300 m²** Grundstücksfläche vor.

Die empfohlenen standortgerechten Laubbäume sind in den Festsetzungen aufgeführt. Die empfohlenen Obstbaumsorten können der Liste des Kreisverbandes für Gartenbau und Landespflege Landsberg am Lech „Obstsorten für den Landkreis Landsberg am Lech“ entnommen werden.

4.0 Umweltbericht

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünland ist von keinen nennenswerten Anpflanzungen geprägt.

Mit den auf den Grundstücken notwendigen Bepflanzungen sollen Obstbaumbestände und standortgerechte Gehölz- und Baumgruppen geschaffen werden.

Einzelbäume und Baumgruppen innerhalb des bebauten Gebietes mindern die Eingriffe in Natur- und Landschaft und sollen ein harmonisches Landschafts- und Siedlungsbild am Ortsrand gewährleisten.

Eine ausreichende Oberbodenversorgung ist vor allem für die Anpflanzung entlang der Straßen, sowie intensiven Pflanzflächen im Gelände und an den Gebäuden sicherzustellen.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt:

Da es sich bei dem Baugebiet um eine kleinflächige Baulandausweisung, angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet handelt, ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Die Kirche, der Friedhof und die Wohnbebauung werden durch die Gebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, der damit verbundenen Schaffung von Wohnraum und durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden nur geringfügig höhere Emissionen frei. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung ist durch die Kanalisation und der Kläranlage sichergestellt.

f) Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

g) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Pläne:

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

i) Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung

Die geplanten Grünstrukturen auf den privaten Grundstücken werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Diese stellen sicher, dass sich die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft gering ausfallen werden. Die Eingriffe werden durch die Ausweisung von externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Private Grünflächen

Durch die Eingrünung des Gebietes auf den privaten Grünflächen sollen die Eingriffe in Natur- und Landschaft gering gehalten werden. Der Bebauungsplan sieht auf den privaten Grundstücken einen Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche vor.

4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung

4.2.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Eine qualifizierende Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung.

Teil A Bewertung des Ausgangszustandes

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter.**

Die ausgewiesenen Flächen stellen ein intensiv genutztes Grünland dar und werden demnach als **Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie 1**) mit **oberem Wert** eingestuft.

4.2.2 Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Im wesentlichen dient dazu die **Grundflächenzahl** (GRZ) oder die **Grundfläche**.

Die GR für Gebäude wird im Bebauungsplan auf 150 bis 180 m² festgelegt. Die daraus resultierende GRZ liegt bei etwa 0,4

4.2.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die ausgewiesenen Flächen werden im Bestand der Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung und in der Planung als Gebiet mit einem mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) mit geringer Eingriffsschwere zugewiesen.

Aufgrund der „Eingriffsschwere“ wird eine Ausgleich von 0,5 ermittelt

Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt 9.136 m², daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 4.568 m²

Der Eingriff in die derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nr: 302 mit 1.494 m² und einer Teilfläche der Flur-Nr: 309 mit 3.074 m² in der Gemeinde Lamerdingen, Gemarkung Großkitzighofen, ausgeglichen.

Die ausgewiesenen, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünfläche werden im Rahmen einer Extensivierung in ein standortgerichtetes Feldgehölz nach den Vorgaben der stattlichen Fortsverwaltung umgewandelt.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Igling beabsichtigt die Umweltauswirkungen ihrer Planungen regelmässig zu überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung der Bauleitplanung ergeben, wird die Gemeinde Igling geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

Flurkarten der Gemeinde Lamerdingen im M 1:1000 mit Eintragung der Ausgleichsfläche:

siehe Anlage

siehe Anlage

Luftbild der Gemeinde Lamerdingen im M 1:2500 mit Eintragung der Ausgleichsfläche:

siehe Anlage

5.0. Kostenschätzung

Die Kostenermittlung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt nach derzeitigen Preisen

Menge ca.	Einheit	Bezeichnung	EH-Preis ca.	Kosten ca.	Einnahmen ca.
5.1. Wasserversorgung					
a)	280 lfm	Hauptstrang	150,00	42.000,00	
b)	11 Stck	Hausanschlüsse privat	700,00	7.700,00	
c)	3 Stck	Hydrant	2.000,00	6.000,00	
Summe Wasserversorgung				55.700,00	

5.2. Abwasserentsorgung					
a)	350 lfm	Hauptsammler	300,00	105.000,00	
b)	11 Stck	Hausanschlüsse privat	1.000,00	11.000,00	
c)	11 Stck	Hausanschlüsse öffentlich	1.000,00	11.000,00	
Summe Abwasserentsorgung				127.000,00	

5.3. Strassen, Wege, öffentliche Grünflächen					
a)	350 lfm	Fahrbahnen	540,00	189.000,00	
b)	380 m	Entwässerung	100,00	38.000,00	
c)	7 Stck	Beleuchtungen	5.000,00	35.000,00	
d)					
e)					
Summe Strassen, Wege, öff. Grünflächen				262.000,00	

Summe Kosten				444.700,00	
---------------------	--	--	--	-------------------	--

Die Ausgaben für die Erschliessungsmassnahme werden über einen Ablösevertrag abgerechnet.

5.5. Jährliche Unterhaltungskosten					
a)	1 psch.	Wasserversorgung	800,00	800,00	
b)	1 psch.	Abwasserentsorgung	800,00	800,00	
c)	1 psch.	Strassen	500,00	500,00	
Summe Unterhaltungskosten				2.100,00	

Der Gemeinde entstehen durch die städtebauliche Massnahme jährliche Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 2.100,00

Die Finanzierung der Kosten wird durch den Haushalt der Gemeinde Igling gewährleistet.
Die genaue Kostenermittlung erfolgt mit der baureifen Planung der Erschliessungsmassnahme.
Die Kosten werden entsprechend nachgetragen.

6.0 Hinweise

Die im Bebauungsplan vermerkten Hinweise zur Landwirtschaft, zur Geländegestaltung, zu Bodendenkmäler, der Restrisikohinweis zu den Untergrundverhältnissen und zur Rückstauenebene sollen Schäden von den Bauwerbern fernhalten und auf alle Besonderheiten des Baugebietes hinweisen.

7.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der amtlichen digitalen Flurkarte der Gemeinde Igling.

Aufgestellt am 14.12.2010
geändert am 15.03.2011

Architektur-und Ingenieurbüro:
Schenk & Lang

.....
Unterschrift

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom mit in der Gemeindekanzlei und der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Igling öffentlich ausgelegt.

Igling, den

.....
Weinmüller, 1.Bürgermeisterin