

**GEMEINDE IGLING**  
**Ortsteil Holzhausen**

**B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan der Gemeinde Igling-Holzhausen  
für das Gebiet "Alter Sportplatz" Nr.10  
in der Fassung vom Oktober 1995**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Osten von der Ortsverbindungsstraße Holzhausen - Großkitzighofen begrenzt. Nach Norden und Westen bilden angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen die Grenze. Nach Süden (derzeit nördl. Ortsrand des Ortsteiles Holzhausen) stehen Siedlungshäuser sowie ein großer Holzstadel.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen mit den Flur-Nummern 311, 311/2, 310 TF., den Wirtschaftswegen 312 u. 247

**Entwurfverfasser:** Ingenieurbüro  
Manfred Kratz  
Hessenstr. 2  
86916 Kaufering  
Tel. 08191/70666  
Fax: 08191/65440

**A. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan wird nicht vollständig aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling - Ortsteil Holzhausen entwickelt.

Die Überbauung des derzeit noch bestehenden befestigten Wirtschaftsweg nach Norden mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen von ca. 2900 qm der Flur-Nr. 310 ist nicht mehr im rechtsgültigen Flächennutzungsplan für Holzhausen enthalten. Diese Grundstücksteilfläche wird jedoch benötigt um dem entstehenden Baugebiet funktionelle Baugrundstücke mit 3 Hausreihen zu ermöglichen.

Die nunmehr anstehenden Änderungen werden in den vorhandenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Igling aufgenommen. Durch die Verlegung der Bundesstraße 17 neu, sowie die Ausweisung weiterer Kiesabbauf Flächen ist die Flächennutzungsplanänderung dringlich.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

1. Bereitstellung von Flächen für Wohnbauten um den im Ortsteil Holzhausen dringend benötigten Wohnraumbedarf zu erhalten.

Die Baugebietsausweisung ist eine auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete Siedlungstätigkeit.

Gemeindliche Grundstücke sind in Holzhausen nicht vorhanden; Die im südlichen Gemeindebereich im Flächennutzungsplan aufgenommenen Grundstücke zur Bebauung befinden sich sämtlich in Privatbesitz, deshalb ist auch die geringfügige Mehrflächenausweisung die der FNP überschreitet durchaus vertretbar. Seit der Gebietsreform ist dies erstmalig, daß ein Bebauungsplan durch die Gemeinde aufgestellt wird.

Die Herausnahme der Fläche aus der Landbewirtschaftung liegt innerhalb des der Gemeinde zur eigenverantwortlichen Gestaltung überlassenen Spielraumes.

Die Wohnsiedlungstätigkeit überwiegt hier den regionalplanerischen Zielen der Sicherung und Stärkung der Landwirtschaft in diesem Bereich.

Gemäß Gemeinderatsbeschuß weist die Gemeinde Wohnbauflächen aus, unter der Voraussetzung des Grundsatzbeschlusses, daß die Gemeinde von der Gesamtbruttofläche zu mind. 60 % Eigentümer wird.

Die Gemeinde ist bereits im Besitz der Flur Nr. 311/2. Durch die nunmehrige Zustimmung zum Verkauf der Erbengemeinschaft Flur-Nr. 311 und TF Flur-Nr. 310 ist die Beplanung dieser Grundstücke überhaupt möglich.

Der Privatbesitz der Flur-Nr. 311 beträgt 3285 qm zzgl. Flur-Nr. TF 310 + 2900 qm = 6185 qm.

Hiervon erwirbt die Gemeinde ca. 3910 qm.

Die Restflächen von 2275 qm werden durch die Grundstücksbesitzer mit 3 Einzelhäusern überbaut.

Die Gemeinde wirkt somit regulierend auf die Baulandpreisgestaltung ein.

2. Sicherung von Flächen für den Gemeindebedarf.
3. Ortsabrundung nach Norden des Ortsteiles Holzhausen. Die westlich gelegene Flur-Nr. 19 bleibt jedoch für landwirtschaftliche Nutzung erhalten und wird nicht bebaut um eine spätere Änderung und die Landbewirtschaftung eines noch produzierenden Landwirtes ohne Aussiedlung zu ermöglichen.

Zur Ortseingrünung ist ein 5 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der mit einheimischen Gehölzen bepflanzt wird.

Es stehen folgende Haustypen zur Verfügung

	Anzahl	Wohneinheiten (max.)
Freistehende Einzelhäuser	11	11
Doppelhaushälften	4	4
	<hr/>	<hr/>
	15	15

Bei einer durchschnittlichen Belegung der Wohneinheiten von 2,5 Personen pro Wohneinheit ist demnach im Planungsgebiet Raum für 38 Personen.

### C.3 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen ist eine Umlegung nach §§ 45 ff Bau GB nicht notwendig.

Die Gemeinde Igling schließt mit dem Grundstückseigentümern die erforderlichen notariellen Verträge umgehend ab. Die Neuvermessung wird entsprechend der einzelnen Erschließungsabschnitte durch die Gemeinde Igling beim Vermessungsamt Landsberg beantragt.

#### Flächenbilanz

Geltungsbereich	1,28 ha	
Bruttobauland	1,28 ha	
Davon entfallen:		
Nettobauland (WA)	0,9425 ha	(ca. 73,5 %)
(hiervon private Ortsrandeingrünung 0,0665 ha)		
Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün	0,2360 ha	(ca. 18,5 %)
öffentliche Grünflächen	0,1015 ha	(ca. 8,0 %)

Mit der Fertigstellung der Bebauung ist in ca. 3 Jahren zu rechnen.

**D. Verkehr:**  
-----

D.1 Das neue Baugebiet wird an die Ortsverbindungsstraße Holzhausen-Großkitzighofen-Igling angeschlossen. Der Straßenstich wird als Ringstraße weitergeführt. Fußgänger und Radfahrer haben die Möglichkeit über einen 2 m breiten öffentlichen Weg den westlich u. südlichen Ortsteil zu erreichen.

D.2 Außer dem Verkehrslärm an der Ortsverbindungsstraße ist mit keinen Schallimmissionen zu rechnen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**D.3 Landwirtschaft:**  
-----

Lärm- und Geruchsbelästigungen zufolge der Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nicht vermeidbar und müssen geduldet werden.

**D.4 Grünordnung:**  
-----

Als Ortsrandeingrünung dient die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen und Sträuchern nach Norden. Der Bauherr führt in diesem 5 m breiten Streifen eine festgelegte Bepflanzung nach dem Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege durch.

Öffentliche Grünflächen sind am östl. Rand des Baugebietes zur Ortsverbindungsstraße bereits vorhanden und werden durch die Anlage einer Parkzone mit Wegen noch erweitert.

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird das Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken vorgeschrieben. Straßenbegleitgrün wird insbesondere im Bereich der beiden Grundstücke entlang der Verbindungsstraße Holzhausen-Großkitzighofen-Igling angelegt.

**D.5 Abfallbeseitigung**  
-----

Ein Wertstoffhof im Süden von Holzhausen wird zur Zeit errichtet.

Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird durch den Landkreis Landsberg auf der Hausmülldeponie bei Hofstetten entsorgt.

Im Planungsgebiet müssen die Abfallbehälter entweder in den Gebäuden oder in ummantelten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden.

Es wird gewünscht, daß kompostierbare Garten- und Hausabfälle in Komposthaufen auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden.

E. **ERSCHLIEßUNG**

E.1 **Straßen:**

Das Baugebiet ist an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.  
Die eigentlichen Erschließungsstraßen der Bauflächen des Bebauungsplanes werden von der Gemeinde nach Verlegen der Versorgungsleitungen hergestellt.  
Es wird empfohlen das Ortschild nördlich des neu anzulegenden Wirtschaftsweges zu versetzen um die Geschwindigkeit im Bereich des Straßenstich zu mindern und Unfälle zu vermeiden.

E.2 **Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung ist durch eine eigene Trinkwasserversorgungsanlage gesichert und kann im Notverbund von der Wasserversorgung Landsberg eingespeist werden.

E.3 **Abwasserbeseitigung:**

Die Abwasser werden durch den Anschluß an das vollbiologische Klärwerk abgeleitet. Das Klärwerk steht in der Gemeinde Kaufering.  
Die Erweiterung des Kanal-Ortsnetzes ist sofort möglich, unverschmutztes Regenwasser wird durch einen noch zu bauenden Regenwasserkanal an den bestehenden Regenwasserkanal des Ortsteiles angeschlossen. Dieser leitet in die Singold ab.  
Stellplätze, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

E.4 **Stromversorgung:**

Die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg versorgen das Baugebiet mit Strom. Anschlüsse sind nach Verlegung der Hauptleitung im Straßenbereich sofort möglich und erfolgen mit Kabel; für Kabelverteilungsschränke (1,00 m x 0,35 m x 1,20 m) ist vorzusehen, daß die Schrankvorderseite immer mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt. Der Schrank ragt somit in das jeweilige Privatgrundstück hinein.

E.6 **Erschließungsträger:**

Die Gemeinde Igling führt die Erschließungsmaßnahmen mit Ausnahme der Stromversorgung selbst durch.

**F. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN**  
=====

**F.1 Für Straßen und Wege:**  
-----

Grunderwerb : ca. 2360 qm x DM 80,-- = DM 188.800,--  
Herstellungskosten : ca. 1510 qm x DM 210,-- = DM 317.100,--  
Ringstraße  
Wirtschaftsweg : ca. 850 qm x DM 140,-- = DM 119.000,--  
Straßenbeleuchtung : ca. 200 lfdm x DM 90,-- = DM 18.000,--  
= DM 642.900,--

Erschließungsbeiträge lt. Satzung 90 v. H., der  
tatsächlichen Kosten DM 642.900,-- x DM 0,90 = DM 578.610,--

Gemeindeanteil : 10 v. H. aus DM 578.610,-- = DM 58.610,--

**F.2 Für die Wasserversorgung:**  
-----

Herstellungskosten : ca. 200 lfdm x DM 190,-- = DM 38.000,--

Alle Hausanschlüsse gehen auf Kosten der Grundstückseigentümer  
und werden diesen direkt verrechnet.

**F.3 Für die Abwasserbeseitigung:**  
-----

Herstellungskosten für  
60 lfdm neue Hauptsammelleitungen x DM 800,-- = DM 48.000,--

Herstellungskosten für  
180 lfdm neue Nebensammelleitungen x DM 600,-- = DM 108.000,--

Alle Hausanschlüsse gehen auf Kosten der Grundstückseigentümer  
und werden diesen direkt berechnet.

Die Netzkosten werden satzungsgemäß durch die Anschlußbeiträge  
umgelegt.

Gemeindeanteil : 10 v. H. aus DM 156.000,-- = DM 15.600,--

**F.4 Straßenentwässerung:**  
-----

200 lfdm x DM 50,-- = DM 10.000,--

Gemeindeanteil : 10 v. H. aus DM 10.000,-- = DM 1.000,--

**F.5 Grünanlage:**  
-----

die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 Bau GB Erschließungsanlagen sind

Grunderwerb 690 qm	x DM 80,--	= DM 55.200,--
Anlegen von Grünflächen Gemeindl. Bepflanzung öffentl. Parkanlage 690 qm	x DM 50,--	= DM 34.500,--
Großgehölze 10 Stck.	x DM 600,--	= DM 6.000,--
<b>Gemeindeanteil : 10 v H.</b>	<b>aus DM 95.700,--</b>	<b>= DM 9.570,--</b>

**F.6 Kosten Gemeinde:**  
-----

Der Gemeinde entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Kosten in Höhe von

* Für den Straßenbau	DM 57.790,--
* Für die Wasserversorgung	-----
* Für die Abwasserbeseitigung kann die Höhe des gemeindlichen Anteils noch nicht festgelegt werden.	DM 15.600,--
* Für die Grünanlagen rund	DM 9.570,--
	-----
	DM 82.960,--
	=====

Nachfolgekosten für Verwaltungseinrichtungen, schulische Einrichtungen für die Jugend und Kleinkinder sind durch diesen Bebauungsplan im geringem Umfang zu erwarten.

Die Erweiterung der Schule ist in Planung.

Ein Spielplatz für Kinder ist im Ortsteil von Holzhausen nicht vorhanden, ein Bolzplatz u. Spielflächen sind am Sportplatz ausgewiesen.

Die Gemeinde hat in der Dorfmitte zwei Grundstücke für einen Spielplatz. Einer hiervon soll im Rahmen der Dorferneuerung zu einem Spielplatz überplant werden.

**F.7 Finanzierung:**  
-----

Die gemeindlichen Anteile an den Erschließungskosten werden in den Vermögenshaushalten der Gemeinde Igling ab 1996 bereitgestellt.

G. KARTEN  
=====

Als Kartengrundlage dient die Ortsvermessung  
1 : 1000 Blatt SW V 26

H. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG  
=====

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

der nachwachsenden Generation wird die Möglichkeit gegeben im gewohnten Lebensumfeld zu Eigentum im erschwinglichen Rahmen zu kommen.  
Die Grundstücke (über 60 % werden Eigentum der Gemeinde) sollen möglichst an Bürger der Gemeinde Igling-Holzhausen veräußert werden.

2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Unzulänglichkeiten und Beschwerden während der Bauzeit dürften durch die Ortsrandlage nicht zu erwarten sein.

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen in Angriff genommen werden:

a) Vermessung des Plangebietes

b) Anlage der Erschließungsstraßen je nach Bedarf und Baufortschritt

c) Herstellen der Versorgungsanlagen je nach Bedarf.

I. WEITERE ERLÄUTERUNGEN  
=====

Die Gemeinde Igling besitzt im Ortsteil Holzhausen z.Zt. keine weiteren, erschlossenen Baugrundstücke. Um einer Abwanderung der nachwachsenden Generation vorzubeugen, will die Gemeinde mit diesen Baugrundstücken junge, bauwillige Bürger der Gemeinde Igling-Holzhausen bevorzugt ansprechen.

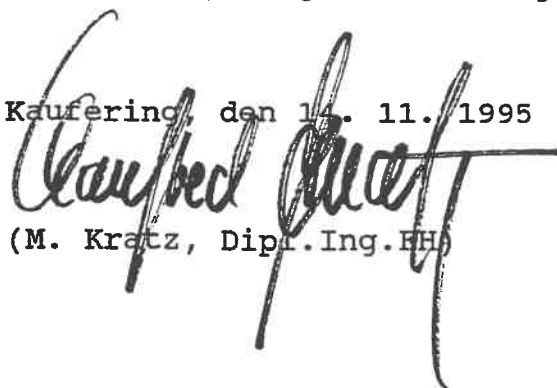
Eine Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit dürfte entfallen, da die zukünftige Nutzung mit der Umgebung in Einklang steht.

Igling, den. 14.11.95.....



(Szubert, 1. Bürgermeister)

Kaufering, den 14. 11. 1995



(M. Kratz, Dipl.-Ing.FH)



J. VERFAHREN

=====

AUFSTELLUNGSBESCHLUß	:	.....	
ÖFFENTLICHE Bekanntmachung DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES	:	.....	
BETEILGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER Belange			
NACHBARGEMEINDEN	GEMÄß 2 Abs. 5 u. der GEMÄß 2 Abs. 4 BauGB	:	.....
BÜRGERBETEILIGUNG	GEMÄß 2a Abs. 2 BauGB	:	.....
BEHANDLUNG DER EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:			.....

# Ortsränder

