

# Begründung

## 1.0 ANLASS UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANUNG

Anlaß und Erfordernis zur Aufstellung dieses Bebauungsplanung sind:

- zum einen die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereichs unter Wahrung der orts- und landschaftsplanerischen Belange, wie die Sicherstellung der Belange des Landschaftsschutzes, Ordnung und Integration der vorhandenen Bebauung,
- sowie die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für die notwendigen Erweiterungen der Regens-Wagner-Stiftungen.

Die Regens-Wagner-Einrichtung Magnusheim Holzhausen, eine Einrichtung für lern-, geistig- und mehrfachbehinderte Kinder, Jugendliche und Erwachsene, hat sich ständig veränderten gesellschaftlichen Ansprüchen anzupassen, was auch im baulichen Bereich fortlaufend Änderungen bzw. Entwicklungen notwendig macht. Daher sind die in der Bebauungsplanung dargestellten baulichen Entwicklungen notwendig.

Die baulichen Erweiterungen sind südlich bzw. südöstlich der Einrichtungen des Magnusheimes vorgesehen.

## 2.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes in dessen 1. Änderung vom 09.08.1994. Dieser weist neben den Bauflächen mit dem Altbaubestand und der mittlerweile im Rahmen der Einzelgenehmigungen erfolgten Erweiterungen am Dammoosweg südlich der Magnusstraße auch nördlich der Magnusstraße Ausweisungen auf, die im Rahmen des Bebauungsplanes vom 04.04.1995 festgesetzt wurden.

### 2.2 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Igling hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 03.03.1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes in bezeichnetem Gebiet beschlossen.

### 2.3 Landschaftsschutz

Das gesamte Areal liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Singoldtal“. Deshalb wurden als Ausgleich für die großflächigen Eingriffe weite Teile des Singoldlaufs unter besonderen Schutz gestellt (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft), sowie unbebaubare Grünflächen als notwendige Ergänzungen der bebauten Gebiete ausgewiesen, um einen landschaftsverträglichen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

## 3.0 PLANUNGSGEBIET

### 3.1 Lage, Größe und Umgriff

Das Planungsgebiet umfaßt den Bereich zwischen der Magnusstraße im Norden, der BAB Lindau - München im Süden, dem Dammoosweg im Westen. Im Osten wird das Planungsgebiet von den Fl. Nr. 1184, 1183, 1181, 1180, 1179, 1178, 1177, 1176, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161 und 1162/1 begrenzt.

Im Norden und Nordwesten ist die Grenze der Bebauungsplan vom 04.04.1995.

Im Westen wird der Bebauungsplan durch die westliche Seite des Dammoosweges begrenzt.

Im Süden ist die Begrenzung einmal die Fl. Nr. 143 bzw. die BAB München - Lindau.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt ca. 102.659,00 m<sup>2</sup> ha.

Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte von Holzhausen beträgt ca. 800 m.

Über den Umgriff des Bebauungsplanes hinausgehende Darstellungen sind lediglich nachrichtlich zu verstehen.

### 3.2 Beschaffung Grundeigentum

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil bebaut, hier befindet sich der gesamte Altbestand des Magnusheims.

Im Westen, am Dammoosweg, wurden in den Jahren 1988 - 1992 eine Werkstatt sowie eine Förderstätte für behinderte Menschen errichtet.

Im Südosten steht eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Geräte.

Das Gelände ist im wesentlichen eben, fällt aber zur Singold z.T. steil ab.

Alle von der Planung betroffenen Grundstücke sind bis auf Fl. Nr.

140 - Dammoosweg im Eigentum der Regens-Wagner-Stiftung.

### 3.3 Landschaftsstruktur - derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird vom Nordwesten nach Südosten von der Singold durchflossen. Sie weist in diesem Bereich gut ausgebildete Prall- und Gleitufer auf. Im Süden zweigt ein Seitenbach ab, der im Norden unweit des Friedhofes wieder in die Singold fließt.

Während der begleitende Gehölzbestand im Süden etwa eine Ausdehnung von ca. 25 - 30 m hat, sind die Ausdehnungen im mittleren Bereich bzw. im Norden zwischen 50 - 60 m breit. Im Bereich des Schwimmbades, bzw. des Wasserkraftwerkes reduziert sich die Breite des Gehölzbestandes auf ca. 20 m. Im Übrigen ist dieser Gewässerbereich unverbaut.

Im Südwesten des Plangebietes grenzt ein derzeit landwirtschaftlich genutztes Areal an.

Südlich der geplanten Schulerweiterung grenzen Rasen- und Wiesenflächen an. Östlich davon befinden sich Flächen, die landwirtschaftlich, gärtnerisch genutzt werden.

## 4.0 PLANUNGSZIELE

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde folgende Planungsziele:

- Ermöglichen der Erweiterung der verschiedenen sozialen Einrichtungen der Regens-Wagner-Stiftung.
- Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung mit Tolerierung des Bestandes.
- Sicherstellung der Belange des Landschaftsschutzes hier und insbesondere der Bereich der Singold. Darüber hinaus die Ortsrandgestaltung durch landschaftsgerechte Eingrünung zu sichern.

## 5.0 PLANUNG

### 5.1 Nutzungen

Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen vier Nutzungsbereiche vor.

- das Magnusheim mit den angrenzenden Wohngebäuden für behinderte Menschen und den hierfür notwendigen Erweite-

rungen

- die Schulen am Magnusheim mit ihren Erweiterungen
- Werkstatt- und Förderstätte für behinderte Menschen mit ihren Erweiterungen
- Sicherung des vorhandenen Landschaftspotentials sowie die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen

## 5.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung aller Grundstücke ist wie bisher über die Magnusstraße bzw. über den Dammoosweg vorgesehen. Während die Magnusstraße bereits im Bebauungsplan vom April 1995 erfaßt ist, wird der Dammoosweg Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## 5.3 Grünordnung

Die Grünordnung dieses Bebauungsplanes leitet sich aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan ab.

### Grünordnerisches Strukturkonzept

Die nachfolgend beschriebenen Grünstrukturen sind nahezu ausschließlich private Grünbereiche. Diese gliedern sich in fünf Bereiche.

- Bereich Singold  
In diesem Bereich ist zur Sicherstellung des Landschaftspotentials jegliche Bebauung ausgeschlossen.  
Die reale Vegetation besteht hier im wesentlichen aus einem Grauerlenwald mit dichter Strauchschicht, einem Hybridpappelgehölz mit mäßig dichter Strauchschicht, sowie teilweise Gewässerbegleitgehölze, die zum Teil Silberweiden, einige Eichen und Bergahorn enthalten.  
Im Bereich des Friedhofes sowie im südwestlichen Bereich befinden sich Fichtenforste.  
Das langfristige Ziel ist die angenäherte Entwicklung an die ehemals potentielle Vegetation. Daher sieht der Bebauungsplan die sukzessive Zurücknahme der Fichtenforste sowie der Hybridpappeln vor.
- Bereich - private Nutzgrünflächen - Sport C1  
Hier haben die Grünstrukturen den Zweck, die Sportanlagen in den parkartigen Landschaftsteil unter Berücksichtigung der Sportfunktionen einzufügen.
- Bereich - private Nutzgrünflächen - uneingefriedete Grünflächen C2  
Hier sind über die standortgerechten Gehölze hinaus in Gebäudenähe auch Charakter- und Gastgehölze zulässig.  
Die Platz-, Fahr- und Wegeflächen sind auf das notwendigste

zu beschränken.

- Bereich - private Nutzgrünflächen - extensive Grünflächen  
z.T. Sukzessionsflächen C3  
Hier sind Ausgleichsflächen in landschaftstypischer, standortgerechter Art vorgesehen.  
Zum Schutz vor Lärm ist außerdem ein Lärmschutzwall vorgesehen, der ebenfalls mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist.
- Bereich - private Nutzgrünflächen C4  
Hier wurde der vorhandene Friedhof aufgenommen.
- Bereich - Landwirtschaft  
Hier sind gärtnerische Sonderflächen mit Gewächshäusern vorhanden.

#### 5.4 Ziele:

Der Eingriff in den Naturhaushalt soll minimiert und durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Daher sind Versiegelungen möglichst gering zu halten.

Durch die unter 5.3 beschriebenen Maßnahmen werden die ökologischen Aspekte der Entwicklungsmaßnahmen wirksam festgesetzt.

Der Eingriff dieses Bebauungsplanes wurde durch diese Ausgleichsmaßnahmen mehr als ausgeglichen d.h. es entsteht eine merkliche Verbesserung des Naturhaushaltes.

#### 6.0 FLÄCHENBILANZ UND GEPLANTE BZW. VORHANDENE BAULICHE NUTZUNG

Fläche des Geltungsbereiches	102.659,00 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	2.420,00 m <sup>2</sup> (2,35%)
Sondergebiet - Einrichtung für behinderte Menschen	14.060,00 m <sup>2</sup> (13,70%)
private Nutzgrünflächen C1	8.273,00 m <sup>2</sup> (8,05%)
private Nutzgrünflächen C2	27.018,00 m <sup>2</sup> (26,31%)
private Nutzgrünflächen C3	16.314,00 m <sup>2</sup> (15,90%)
private Nutzgrünflächen C4	455,00 m <sup>2</sup> (0,44%)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur	

Entwicklung der Landschaft	28.837,00 m <sup>2</sup> (28,10%)
Landwirtschaft (i)	5.282,00 m <sup>2</sup> (5,15%)

Die bebaubaren Flächen werden als Sondergebiet - Einrichtungen für behinderte Menschen festgesetzt, gem. §11 Bau NVO

Das Maß der Nutzung ist durch die höchstzulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> und durch die Anzahl der Vollgeschoße festgesetzt.

Die unbebauten Bereiche des Sondergebietes sind im Bereich Grünordnung beschrieben und sollen einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Grünbereichen bilden.

## 7.0 SONSTIGE INFRASTRUKTUREN

Zur Versorgung mit Trinkwasser steht die Wasserversorgung Holzhausen, zur Ableitung der Abwässer das Kanalnetz (Trennsystem) der Gemeinde Igling zur Verfügung.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech - Elektrizitäts - Werke AG gesichert.

Igling, den .....

.....  
1. Bürgermeister