

GEMEINDE IGLING

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gebiet

"Magnusheim Holzhausen"

in der Fassung vom 4. 4. 1995

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 47, 362, 366, 1162/1, 1169
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 48, 137, 139, 364, 1168/1 und /2,
1174, Gemarkung Holzhausen

Entwurfsverfasser:

Frank Müller-Diesing

Dipl.Ing.

Regierungsbaumeister

Büro für

Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung

Leitenhöhe 25

82229 Seefeld-Hechendorf

Telefon 08152-70533/78395

Telefax 08152-78395

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Igling verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 18. 12. 1985 unter der Nr. 420-4621.1 LL 13-1 genehmigt wurde. Für diesen Flächennutzungsplan wurde 1988 ein Änderungsverfahren, irrtümlich als 4. Flächennutzungsplan-Änderung bezeichnet, eingeleitet, daß u.a. bauliche Erweiterungen am Magnusheim Holzhausen vorsah. Während des Verfahrens wurden jedoch von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange erhebliche Bedenken geäußert, so daß die Gemeinde das Verfahren in dieser Form nicht weiterführte. Im Jahre 1993 wurde ein völlig neues Verfahren mit geänderten Inhalten begonnen. Diese **1. Änderung des Flächennutzungsplans** wurde am 9. 8. 1994 vom Landratsamt genehmigt. Sie weist neben den Bauflächen mit dem Altbaubestand und den mittlerweile

im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen erfolgten Erweiterungen am Dammosweg (zusammen ca. 3,5 ha) bebaubare Sondergebietsflächen nördlich der Magnusstraße in einer Größe von ca. 1,7 ha aus. Das gesamte Areal liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Singoldtal", des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets "Stoffersberg mit Singold" und dem Erholungsgebiet westlicher Landkreis Landsberg. Deshalb wurden als Ausgleich für die großflächigen Eingriffe weite Teile des Singoldlaufs unter besonderen Schutz gestellt (Fläche 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.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt überwiegend auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen südöstlich des Ortsteils Holzhausen. Im Süden grenzt der Altbaubestand des Klosters an; ansonsten ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Das Gelände ist im wesentlichen eben; nur nach Norden in Richtung Holzhausen fällt das Gelände stärker ab.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 63 050 m².

Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte von Holzhausen beträgt ca. 500 m.

3. Planungsziele

Das Plangebiet liegt in vollem Umfang im Landschaftsschutzgebiet "Singoldtal". Baumaßnahmen in dem hier vorliegenden Umfang widersprechen dem Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung und sind nur dann denkbar, wenn wie hier ein öffentliches Interesse besteht. Die zweifelsohne wichtigen therapeutischen und sozialen Leistungen dieser Einrichtung verlangen Unterstützung und rechtfertigen eine solche Vorgehensweise.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans versucht die Gemeinde deshalb, die bauliche Entwicklung am Magnusheim in ein landschaftlich verträgliches Konzept einzubinden und den bestehenden Konflikt mit den Belangen der Natur- und Landschaftspflege zu lösen.

4. Flächenbilanz und geplante bauliche Nutzungen

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Geltungsbereich	63 050 m ² (100 %)
hiervon:	
- öffentliche Verkehrsfläche (bestehend)	8 880 m ² (14 %)
- private Nutzgrünfläche	28 820 m ² (45,7 %)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	9 460 m ² (15 %)
- Sondergebiet	15 890 m ² (25,3 %)

Die bebaubaren Flächen werden als "**Sonstiges Sondergebiet - für soziale Zwecke**" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zugelassen sind Anlagen und Einrichtungen, die der therapeutischen Betreuung behinderter Menschen dienen. Innerhalb der Bauräume sind die Nutzungen festgesetzt, die von seiten des Trägers des Magnusheims zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geplant waren, wie z.B. ein Wohnpflegeheim, ein Sozialzentrum und Wohnheime.

Das **Maß der Nutzung** ist durch die höchstzulässige Grundfläche in m² je Bauraum und die Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Ergänzt wird dies durch Festsetzungen zur traufseitigen Wandhöhe und Höhenkoten für die Erdgeschoßfußböden. Die gesamt zulässige Grundfläche beträgt 4 400 m² bei max. 3 Vollgeschossen und Wandhöhen bis 6,00 m.

Die Festsetzungen zur **baulichen Gestaltung** sind auf die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Bebauung reduziert. Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand und mitten im Landschaftsschutzgebiet wären detailliertere Festsetzungen wünschenswert. Die einengenden Förderrichtlinien lassen dies jedoch nur in begrenztem Maße zu.

Die unbebaubaren Bereiche des Sondergebiets werden teils als uneingefriedete Pflanzfläche bzw. eingefriedete Gartenfläche festgesetzt. Sie bilden einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Nutzgrünflächen.

5. Grünordnung

Als Ergänzung zu den bebauten Bereichen sind **private Nutzgrünflächen** festgesetzt, die nicht bebaubar sind, aber für verschiedene Freiraumnutzung Verwendung finden (Festsetzung 3.c). Im Osten der Bebauung wird auf einer Fläche von ca. 17 520 m² eine

Freizeitanlage mit Wiesen, Baum- und Strauchpflanzungen, einer Wasserfläche mit Feuchtbiotop und Fußwegen angelegt. Hier sollen für die in den neuen Wohnheimen untergebrachten Menschen vielfältige Freizeitaktivitäten wie Ballspiele, Trimm-dich-Pfad, Ruheazonen oder Gartenpflege angeboten werden. Gestaltung und Konzeption dieser Anlage wurden im wesentlichen aus dem Plan "Grünraum" (Stand 12. 4. 1994) von Lenzen + Partner, Landschaftsarchitekt BDLA, Gröbenzell übernommen. Nur entlang der Magnusstraße ist eine lockere und lückenhafte Bepflanzung vorgesehen, um den Talraum nicht zu stark mit einer quer verlaufenden Abpflanzung zuzuriegeln.

Im Norden der Neubebauung befindet sich eine weitere Nutzgrünfläche, die zwei unterschiedliche Nutzungen ermöglichen soll. Im östlichen Teil soll eine extensive Streuobstwiese entstehen. Im westlichen Teil befinden sich die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung und Teile der Altbebauung. Die Stellplatzflächen sind als befestigte Vegetationsflächen zu gestalten und sollen mit Bäumen locker begrünt werden.

Im Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist von den Trägern öffentlicher Belange auf die besondere Schutzwürdigkeit der Singold mit ihren Uferbereichen hingewiesen worden. Im Flächennutzungsplan wurde deshalb der gesamte Singold-Verlauf mit seinen Steilufern als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird deshalb der zwischen Dammosweg, Magnusstraße und dem Ortsrand von Holzhausen verlaufende Teil der Singold mit den angrenzenden Uferzonen unter Schutz gestellt. Als südwestliche Grenze (gleichzeitig Grenze des Geltungsbereichs) wurde die Bruchkante von der landwirtschaftlich genutzten Fläche zum Steilufer der Singold gewählt, so daß sich keine Nachteile für die Landwirtschaft ergeben. Die Wasserfläche neben der Singold soll langfristig zum Biotop umgestaltet werden, da sie in ihrer Funktion als Schönungssteich nicht mehr benötigt wird, wenn der Kanalanschluß erfolgt ist. Mit einbezogen wurde ebenso eine Fläche, die als Ausgleichsmaßnahme für den Bau der Brücke am Dammosweg gefordert worden war.

6. Verkehr und technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Magnusstraße. Bauliche Veränderungen sind nicht notwendig; der bereits im Bau befindliche Radweg wurde mit aufgenommen. Im Norden und Osten wurden die bestehenden Feldwege gewidmet, um einer späteren Erschließungsfunktion zu begegnen.

Mit dem Bauvorhaben nördlich der Magnusstraße ist erstmals ein Queren der Straße notwendig, um die Werkstätten oder die Schule zu erreichen. Aus diesem Grund ist an der Ecke Dammosweg/Magnusstraãaaße eine Unterführung geplant. Sie bildet außerdem eine direkte Verbindung von den Stellplatzflächen zu den Altbaubereichen. Eine zweite Fußwegeverbindung im Osten war zunächst oberirdisch geplant, wurde dann aber ebenfalls als Unterführung vorgesehen, da der Gemeinderat die Fahrgeschwindigkeiten der ortseinwärts fahrenden Fahrzeuge als zu hoch ansah. Die ausreichende Sicherung des Überweges wäre somit nur durch erhebliche Umbaumaßnahmen an der Magnusstraße ermöglicht worden. Während bei der anderen Unterführung durch den natürlichen Geländeverlauf ein Einfügen in die Landschaft leicht möglich ist (Höhenunterschied bis 2 m) sind hier größere Abgrabungen notwendig. Da sich jedoch südseitig die Parkanlage befindet, ist es vorstellbar, daß eine sich trichterförmig öffnende Abgrabung zu einem spannungsreichen Zugang zur Freizeitanlage gestaltet wird. Der Bebauungsplan läßt deshalb in dieser Zone Abgrabungen zu.

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

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke AG. Für die von Norden kommende 20 kV-Freileitung mit Mast an der Magnusstraße ist mittlerweile die Verkabelung vorgesehen.

Igling, den 4. 4. 1995



.....
(1. Bürgermeister)