



## **Gemeinde Ilimmünster**

Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Ilimmünster  
Freisinger Str. 3  
85304 ILMMÜNSTER

## **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **Nr. 7 „Birkenweg“**

### **BEGRÜNDUNG**

Zur Fassung vom 02.08.2016

Entwurfsverfasser:

Scheyern, den 02.08.2016

## 7. BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Birkenweg“ wurde mit Bekanntmachung vom 05.02.2016 rechtskräftig.

In der Sitzung vom 12.04.2016 hat der Gemeinderat der Gemeinde Ilmünster die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Birkenweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 473, Gemarkung Ilmünster.

Die Änderung betrifft die teilweise Optimierung der Festsetzungen für eine Teilfläche der Fl. Nr. 473 (Birkenweg 18 und Birkenweg 20), um die Durchführung künftiger Bauvorhaben in einer zeitgemäßen Art und Weise realisieren zu können.

Die ursprüngliche Planung bleibt durch die 2. Änderung in Ihren Grundfesten größtenteils bestehen. Das Änderungsverfahren wird daher gemäß §13a BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 abgesehen.

Ebenso wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, sowie der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### 2. ZIEL DER RAUMORDNUNG

Die Stadt Pfaffenhofen ist eine im Wachstum befindliche Kreisstadt. Als Mittelzentrum im ländlichen Raum (RP 10 Region Ingolstadt, A IV 1) unterliegt Sie und auch die umliegenden Gemeinden, zu denen auch die Gemeinde Ilmünster zählt, durch die Nähe zur Region München einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung (RP 10 Region Ingolstadt, zu B III 1.1). Konform des Raumordnungskonzeptes der Regierung von Oberbayern (B III 1.1) sind zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ausreichend Flächen für eine gewerbliche und hier wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. Die Siedlungsstruktur ist ressourcenschonend und flächensparend zu entwickeln, daher soll eine Nutzung der Baulücken innerhalb bebauter Gebiete im Gemeindebereich genutzt und sinnvoll gelenkt werden (B III 1.1.2). Die überplanten Flurstücke stellen eine solche Baulücke innerhalb des Dorfgebietes und insbesondere auch innerhalb des schon vorhandenen Bebauungsgebietes dar. Dies untermauert auch die größtenteils schon seit Jahrzehnten bestehende Bebauung der östlich, nördlich und südlich gelegenen Grundstücke um das Gebiet der Bebauungsplanänderung. Die Siedlungstätigkeit soll sich nach dem LEP 2013 B IV 1.3 in den Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

Dies ist in der vorliegenden Planung gegeben.

Eine Zersiedelung nach Pkt. B III 1.3, RP 10 ist durch die umgebende, zusammenhängende Bebauung und die sich der bestehenden Bebauung unterordnende Planung nicht gegeben.

Eine entsprechende Durchgrünung nach RP 10, B III 1.5) insbesondere am Ortsrand ist bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes berücksichtigt und bleibt durch die Übernahme der übrigen Festsetzungen in der 2. Änderung unverändert bestehen.

Der Grad der Verdichtung wird durch die 2. Änderung nicht erhöht. Eine Überlastung der Verkehrswege und Ver- und Entsorgungsleitungen ist daher nicht zu erwarten.

### 3. ANLASS UND PLANUNGSZIEL 2. ÄNDERUNG

Anlass für die Bebauungsplan-Änderung sind die beiden Bauanträge für die Grundstücke Birkenweg 18 und 20, auf welchen jeweils ein Doppelhaus errichtet werden soll.

Aufgrund der extremen Hanglage ist unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes keine sinnvolle und zeitgemäße Ausführung einer Bebauung, wie in den Eingabeplänen der Bauvorhaben dargestellt, auf den beiden Grundstücken möglich.

Die Garagen der beiden Doppelhäuser sollen in das Hauptgebäude integriert werden, anstatt diese an der südwestlichen Grundstücksecke zu errichten, um für die späteren Bewohner (Familie mit Kindern) einen logistischen Vorteil für deren Alltag zu generieren.

Hierfür ist jedoch die Anpassung der maximal zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,45 erforderlich, um die Erhöhung der versiegelten Fläche durch die modernisierte Ausführung der Doppelhäuser nach heutzutage gängigem Standard kompensieren und die Bauvorhaben somit realisieren zu können.

Da sich die beiden verbleibenden Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes aufgrund Ihrer Größe und Beschaffenheit eher für die Bebauung mit Einfamilienhäusern eignen, für deren Realisierung in sinnvollem Maße die o. g. Anpassung nicht zwingend notwendig ist, wird die Grundflächenzahl nur bei den beiden betroffenen Grundstücken mit Doppelhaus-Bebauung entsprechend erhöht.

### 4. ANLASS UND PLANUNGSZIEL 1. ÄNDERUNG (BEREITS RECHTSKRÄFTIG)

Anlass für die Bebauungsplan-Änderung sind die beiden Bauanträge für die Grundstücke Birkenweg 18 und 20, auf welchen jeweils ein Doppelhaus errichtet werden soll.

Aufgrund der extremen Hanglage ist unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes keine sinnvolle und zeitgemäße Ausführung einer Bebauung, wie in den Eingabeplänen der Bauvorhaben dargestellt, auf den beiden Grundstücken möglich. Die Garagen der beiden Doppelhäuser sollen in das Hauptgebäude integriert werden, anstatt diese an der südwestlichen Grundstücksecke zu errichten, um für die späteren Bewohner (Familie mit Kindern) einen logistischen Vorteil für deren Alltag zu generieren.

Hierfür ist jedoch die Anpassung der Dachform für Garagen und Nebengebäude und der Geschossflächenzahl erforderlich, um die Durchführbarkeit der Garagen im Hauptgebäude und auch eine Wohnnutzung in ausreichendem Maße realisieren zu können.

Des Weiteren soll durch die Anpassung der ursprünglichen Festsetzungen, welche die Fenster in Dachaufbauten, die Wandöffnungen sowie die Wand- und Firshöhen betreffen, eine moderne und dem heutzutage gängigem Standard gerecht werdende Ausführung der beiden Doppelhäuser ermöglicht und gewährleistet werden.

Die vorgenannten Anpassungen unter Punkt 4. wurden bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Birkenweg“ rechtskräftig. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Birkenweg“ enthält alle Teile der 1. Änderung und ersetzt diese vollständig.