

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 „An der Riedermühler Straße“,
Gemeinde Immünster, Lkr. Pfaffenhofen

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Immünster hat in seiner Sitzung vom 05.12.2000 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB für die Grundstücke Flur-Nr. 465/1 und 467 Gemeinde Immünster beschlossen

2. Planung

Das Grundstück Flur-Nr. 465/1 liegt im Süden von Immünster an der Riedermühler Straße.

Das ca. 5000 m² große Grundstück ist derzeit mit einem Einzelhaus bebaut. Das Gelände steigt von Osten nach Westen steil an (ca. 16%).

Im Norden grenzt das sehr schmale Flurstück Nr. 467 an.

Um einen besseren Zuschnitt für dieses Grundstück und eine Anbindung der Flur-Nr. 465/1 an den Buchenweg zu erreichen, wurde die Flur-Nr. 467 in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

In drei Vorentwürfen wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht:

A. Erschließung der zwei östlichen Parzellen von der Riedermühler Straße, Erschließung der restlichen Fläche über eine Stichstraße vom Buchenweg.

B. Erschließung der Flur-Nr. 465/1 über eine Stichstraße von der Riedermühler Straße.

Bei dieser Variante bleibt das Grundstück Flur-Nr. 467 unberührt.

C. Erschließung durch eine Ringstraße von der Riedermühler Straße zum Buchenweg.

Bei den Varianten B und C ist der Flächenanteil für die Erschließung deutlich höher als bei Variante A. Die Steigung bei einer Erschließung von Osten nach Westen (von der Riedermühler Straße aus) beträgt ca. 15%.

Anhand von Modellen der drei Varianten hat sich der Gemeinderat nach eingehender Diskussion für die vorliegende Variante A entschieden.

Geplant sind 3 Doppel- und 4 Einzelhäuser.

Die Gebäude sind als Hanghäuser (s. Schnitt als Anlage zur Begründung) zu errichten.

Exakte Aussagen zur Höhenlage und Geländeänderungen werden bis zum nächsten Verfahrensschritt auf Grundlage der Erschließungsplanung festgesetzt.

3. Grünordnung

Das Grundstück ist an drei Seiten von einer landschaftsuntypischen, mächtigen Fichtenhecke umgeben.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind Birken, die erhalten werden, vorhanden.

Auf dem Grundstück bestehen einzelne Obstbäume, die zum Teil erhalten werden.

Durch die festgesetzten Pflanzgebote mit heimischen Laubbäumen wird ein deutlich harmonischerer Übergang zum Immtal östlich der Riedermühler Straße geschaffen.

Mit der Wahl der Variante A wird die Versiegelung durch Verkehrsflächen so gering wie möglich gehalten.

Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist so großflächig wie möglich zu versickern.

Die Vorgaben der Checkliste werden damit erfüllt, so dass der Gemeinderat von der Ausweisung zusätzlicher Ausgleichsflächen absieht.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach §§ 3 Abs.1 S.1, 3c Abs.1 S.1 und 17 S.2 UVPG i.V.m. der Nummer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist im Verfahren zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, da das geplante Gebiet weniger als 20.000 m² umfasst.

5. Flächenbilanz

Bruttogesamtfläche: ca. 5.700 m²

Verkehrsfläche: ca. 400 m²

Nettobauland: ca. 5.300 m²

Pfaffenhofen, den 04.12.2001

RP NR. 16 "AN DER FIEDERMÜHLER STRASSE"

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

☒ ja

☐ nein

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

☒ ja

☐ nein

Art des Vorhabens:

WA

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.

☒ ja

☐ nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

☒ ja

☐ nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

☒ ja

☐ nein

Art der Maßnahmen:

Pkt. 8, text. F.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

☒ ja

☐ nein

Art der Maßnahmen:

Pkt. 9, text. F.

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

☒ ja

☐ nein

4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

☒ ja

☐ nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

☒ ja

☐ nein

Art der Maßnahmen:

Pkt. 9, text. F.

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

☒ ja

☐ nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

☒ ja

☐ nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die Naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

☒ ja

☐ nein

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

☒ ja

☐ nein

Art der Maßnahmen:

Pkt. 8, text. F.

Sind alle Fragen mit "ja" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!