

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Ilmmünster hat in seiner Sitzung vom 18.09.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Strassfeld II“ in Ilmmünster beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 1102, 1102/2 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 1128/2 (Fliederweg) und 1115/1 (Freisinger Str.).

Das Planungsgebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilmmünster ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Gemeinderat hat daher ebenfalls in der Sitzung vom 19.03.2007 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Das Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt.

Nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan geändert.

Gemäß § 4a Abs. 3 wurde der Bebauungsplan zu den geänderten Teilen neu ausgelegt.

Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Textliche Festsetzungen:

Punkt 5.3: „Stellplätze sind wasserundurchlässig auszuführen.“

Punkt 9: „Genehmigungsfreistellung“

Punkt 10: „Sichtflächen“

- Die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wurde auf NN –Höhen angepasst.
- Festsetzung Ausgleichsfläche

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Ilmminster, südlich der Freisinger Straße (St 2084) und westlich der Bundesstraße 13.

Im Süden und Westen grenzen bestehende Baugebiete an.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen um ca. 8,0 m ab.

3. Planung

Die Gemeinde Ilmminster bemüht sich seit Jahren um die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes zur Versorgung der Bürger mit Lebensmitteln für den täglichen Bedarf. Über einen Investor ist nun die Ansiedlung eines Netto-Marktes vorgesehen.

Zur Stärkung des Standortes ist die Errichtung eines zweiten Einkaufsmarktes geplant.

Die maximale Größe der Verkaufsfläche ist für beide Märkte mit je 800 m² begrenzt.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Westen von der Blumenstraße aus.

Fußläufig sind zusätzlich Anbindungen von Nordosten von dem bestehenden Fuß- und Radweg (Fliederweg) sowie aus dem südlich angrenzenden Baugebiet vom Nelkenweg her geplant.

Zur Bundesstraße 13, sowie zur Staatsstr. 2084 gilt ein Bauverbot in einer Tiefe von 20 m. Die Anlage von Stellplätzen innerhalb des Bauverbots entlang der Staatsstr. wird gestattet.

Die Gebäude sind mit gleich geneigten Satteldächern und roter Ziegeldeckung zu errichten.

Die Höhenlage der Gebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Dabei wurde berücksichtigt, dass die Flächen für Stellplätze eine Neigung von 2 % nicht übersteigen.

4. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Gemeinde Ilimmünster betreibt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Abwasserbeseitigung

Die geplanten Bauvorhaben können an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Ilimmünster und des Abwasserverbandes Gerolsbach-Ilm angeschlossen werden.

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten des Büro Gamperl, Schrobenhäuser vom 18.10.2007 ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nur im geringen Umfang möglich.

Im Zuge der Objektplanung wurde ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ausgearbeitet werden.

Geplant ist eine Rückhaltung des Regenwassers mit einer gedrosselten Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal.

5 Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Schutzanspruch von umliegenden Wohnnutzungen wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro Kottermair, Nr. 3217.0/2007 vom 17.09.2007).

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

6 Eingriffsregelung

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

Bestandsbewertung

Das Baugrundstück (Fl.Nr. 1102 und 1102/1) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Maisanbau). - Kategorie I

Die im Geltungsbereich enthaltenen Flächen entlang der B 13 und der Staatsstraße 2084 werden von der Planung nicht berührt.

Eingriffsschwere

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von einem Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad auszugehen. - Typ A

Maßnahmen zur Vermeidung

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch sickerfähige Gestaltung der Stellplätze.
- Durchgrünung der Stellplatzflächen (Pflanzgebot).
- Erhalt der Durchlässigkeit zur freien Landschaft (keine Einzäunung).

Aufgrund der getroffenen Maßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt.

Ausgleichsbedarf

| | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Gesamtfläche Fl.Nr. 1102 und 1102/1: | 8.211 m ² |
| Grünfläche: | <u>2.069 m²</u> |
| Fläche mit Ausgleichsbedarf | 6.142 m ² |
| erforderliche Ausgleichsfläche | 6142 m ² x 0,3 |
| | 1.843 m ² |

Als Ausgleichsfläche wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Fl.Nr. 250 (Größe 1980 m²), Gemarkung Ilmried, aus dem Ökokonto der Gemeinde Ilmmünster festgelegt.

Pfaffenhofen, den 18.03.2008