BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Ilimmünster hat in seiner Sitzung vom 27.07.2010 die Aufstellung des BP Nr. 21 „Hettenshausener Feld“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,95 h. und enthält folgende Flurstücke:

Fl.Nr. 1019, 1020, 1020/4, 1020/5, 1022/6 und 1023 T (Hettenshausener Straße), jeweils Gemarkung Ilimmünster.

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen FP der Gemeinde Ilimmünster als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO enthalten.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Ilimmünster, westlich der Ortsverbindungsstraße nach Hettenshausen.

Es grenzt im Norden direkt an das Gemeindegebiet von Hettenshausen an.

Das Gelände steigt von der Hauptstraße im Nordosten bis zur bestehenden Bebauung im Südwesten von ca. 437 m ü NN bis ca. 464 m ü NN an.

3. Übergeordnete Belange des Landes- und Regionalplanung - Bedarf

Ilimmünster liegt auf einer Entwicklungsachse (München-Ingolstadt) mit überregionaler Bedeutung in einem ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume Dachau und Augsburg.

Als übergeordnete Ziele (Z), bzw. Grundsätze (G) im Regionalplan gelten u. a.:

- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (B III 1.1 G)
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. (B III 1.1.1 G)
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (B III 1.1.2 Z)
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. (B III 1.2 Z)

Im Landesentwicklungsprogramm ist Ilmünster im ländlichen Raum dargestellt.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 (Grundsätze))

Die Ausweisung des Wohngebietes „Hettenhausener Feld“ in Ilimmünster dient dem organischen Wachstum der Gemeinde Ilimmünster.

Die Gemeinde verfügt derzeit nur über eine bebaubare Fläche mit einer Größe von ca. 0,27 ha nördlich des geplanten Rathauses.

Auf diese Fläche soll gemäß den aktuell vorliegenden Planungen absehbar Geschößwohnungsbau entstehen.

Für die 8 Parzellen im vorliegenden Planungsgebiet besteht ein konkreter Bedarf für ortsansässige Bürger.

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits dargestellt und für den aktuellen Bedarf berücksichtigt.

4. Planung

Das Baugebiet wird von Nordosten von der Hauptstraße über die bereits bestehende Erschließung der angrenzenden Fl.Nr. 1020/3 erschlossen.

Die bestehende Anbindung wird ausgebaut und zu einer Stichstraße verlängert.

Wie bereits im Flächennutzungsplan dargestellt soll der südliche, sehr steil ansteigende Bereich des Planungsgebietes von Bebauung freigehalten werden.

Diese Fläche ist als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Vom Ende der Stichstraße ist eine fußläufige Verbindung durch diese Grünfläche zur angrenzenden Wohnbebauung geplant.

Insgesamt ist eine Bebauung auf 8 Parzellen mit Einzelhausbebauung vorgesehen.

Zulässig sind max. zwei Vollgeschoße. Das Untergeschoß darf ein zusätzliches Vollgeschoß werden.

Bei einer max. zulässigen Wandhöhe von 8.00 m muss bei Hanghäusern das dritte Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet werden.

Die Höhenlage der Gebäude ist für jede Parzelle auf Grundlage der Erschließungsplanung in Höhen über NN. festgesetzt.

Die Eingrünung des Planungsgebietes erfolgt im Bereich der südlichen Geländekuppe durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen.

Weiter im Westen und Norden sind zur Ortsrandgestaltung private Grünflächen mit besonderer Pflanzbindung festgesetzt.

5. Wasserwirtschaft

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet kann aufgrund des anstehenden Bodens nicht erfolgen. Eine vom Büro für Ingenieurgeologie Dr. Stadler durchgeführte Bodenuntersuchung vom 06.04.2010 ergab stark schluffige Böden mit schlechten Versickerungseigenschaften.

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in einer Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße gesammelt und über einen vorhandenen Entwässerungsgraben in die Ilm abgeleitet. Hierzu wird das Niederschlagswasser mittels einen Kanals, der in der Hettenshausener Straße verlegt wird, dem bestehenden Graben südlich des Planungsgebietes auf der Flurstücksgrenze 1024/126 zugeleitet, der nach rund 180 m in die Ilm mündet.

Um die hydraulische Belastung des Gewässers zu minimieren, wird auf den Privatgrundstücken eine Rückhaltung von Regenwasser mittels Regenwasserzisternen vorgesehen. Die Zisternen haben ein Retentionsvolumen und ein Nutzvolumen. Das Retentionsvolumen füllt sich bei einem Regenereignis und wird gedrosselt in die Kanalisation abgegeben.

Hierdurch steht dieses Volumen für ein nächstes Regenereignis zur Verfügung. Das Nutzvolumen kann z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Darüber hinaus ist durch die starke Hanglage die Gefahr von Schichtenwasser gegeben.

Das anfallende häusliche Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal gesammelt und an die bestehende Mischwasserkanalisation Ilmmünster angeschlossen.

6. Klimaschutz

Die Nutzung von Regenwasser über die geplanten Zisternen, bzw. getrennte Ableitung in einen bestehenden Graben dient dem Klimaschutz.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten sowie der Ausgleichsflächen im Baugebiet dient ebenfalls u. a. der Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung.

7. Flächenbilanz

Bruttofläche:	ca. 9.405 m ²
Nettobauland:	ca. 5.656 m ²
Ausgleichsfläche:	ca. 2.163 m ²
Straße und Fußwege mit begleitenden Grünflächen	ca. 1.437 m ²

Pfaffenhofen, den 06.06.2017

Anlage:

Umweltbericht in der Fassung vom 06.06.2017

Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 06.06.2017