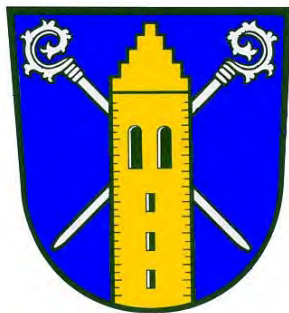


Gemeinde Ilmmünster



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Fuchsberg“

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 03.11.2020

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit.....	3
2.	PLANGEBIET	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Bestandssituation.....	5
2.3	Erschließungssituation	5
2.4	Altlasten	5
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm	6
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Hochwassergefahren	9
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	10
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	11
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	11
5.1	Verkehrskonzept	11
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	11
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	12
5.1.3	Fuß- und Radwege.....	12
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	12
5.2	Technische Infrastruktur	12
6.	PLANUNGSKONZEPT	12
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Bauliche Gestaltung.....	15
7.	VERSIEGELUNGSGRAD/ BODENFUNKTION	15
8.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	15
9.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	17

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit

Der Vorhabensträger beabsichtigt im Plangebiet eine Wohnanlage mit Tiefgarage zu errichten. Die Wohnanlage setzt sich aus zwei Gebäuden, die über einen Verbindungsbau miteinander verbunden sind, zusammen. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Umsetzung einer zielgerichteten Planung sollen unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten die baurechtlichen Rahmenbedingungen durch eine Bauleitplanung gesichert werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung. Das Plangebiet weist eine Grundfläche von unter 20.000 m² auf. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB in der Aufstellung und Planung berücksichtigt. Die Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in den Planungsprozess mit eingeflossen und insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die vorliegende Planung eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung darstellt. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Bauleitplanung wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB liegen vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch vorliegende Planung kann die Gemeinde dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum nachkommen ohne Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Um eine optimale Bebaubarkeit des Grundstücks in Kombination mit minimaler Flächenversiegelung zu gewährleisten, werden bei der Planung die Obergrenzen der BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken herangezogen.

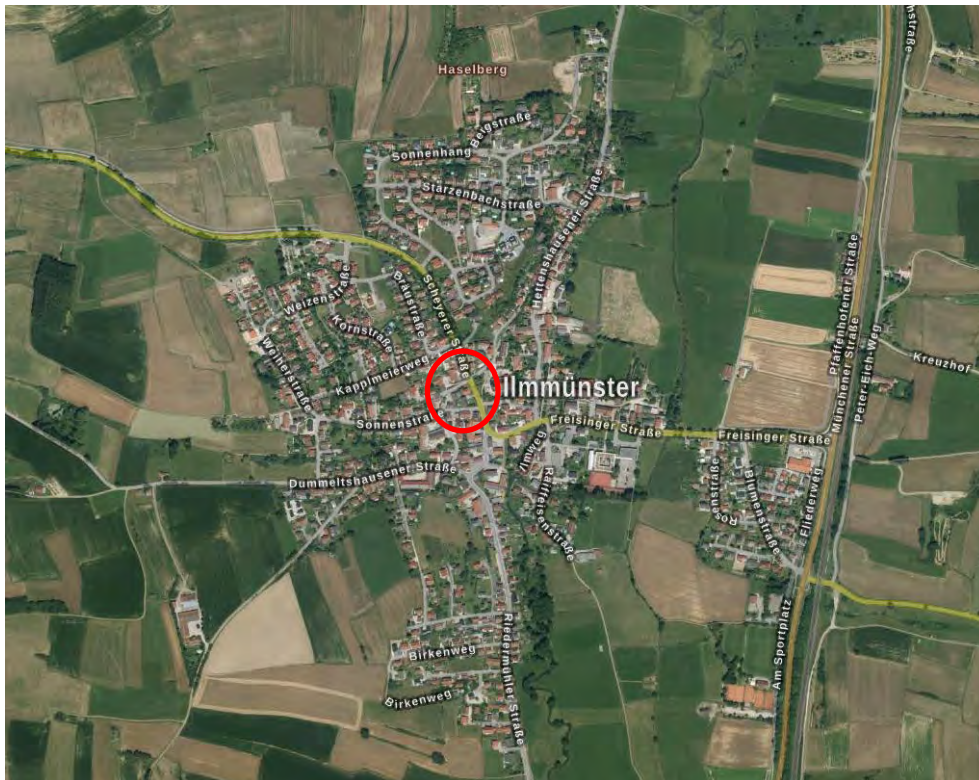
Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1 der Gemarkung Ilmünster und wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 1/6 Gemarkung Ilmünster
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 1797 Gemarkung Ilmünster (Scheyerer Straße/St 2084)
- im Süden durch die Fl.-Nr. 6 und 13/1 der Gemarkung Ilmünster
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 1/5 und 6 der Gemarkung Ilmünster.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von der Gemeinde Illmünster. Es grenzt im Osten an die Staatsstraße 2084 (Scheyerer Straße) an und liegt nordwestlich der Kirche auf der gegenüberliegenden Straßenseite.



Übersichtslageplan (Quelle: bayernatlas)

2.2 Bestandssituation

Das Grundstück ist bereits bebaut. Der Bestand wird vollständig abgebrochen. Das Bestandsgebäude wurde als Gaststätte sowie zu Wohnzwecken genutzt.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Hochstraße im Süden und weiterführend nach Osten über die Scheyerer Straße (Staatsstraße St 2084). Eine direkte Anbindung an die Staatsstraße St 2084 ist nicht geplant, um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020), Anhang 2 – Strukturkarte ist die Gemeinde Ilmünster dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. 3.1 (G)¹). Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der geeignete und bereits voll erschlossene Flächen überplant werden, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung berücksichtigt dieses Ziel vollumfänglich, da nur eine bereits bebaute und erschlossene Fläche im Innenbereich in Anspruch genommen wird.

¹ LEP 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturellen Aspekten zu berücksichtigen.“

3.2 Regionalplan

Die Gemeinden Illmünster liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

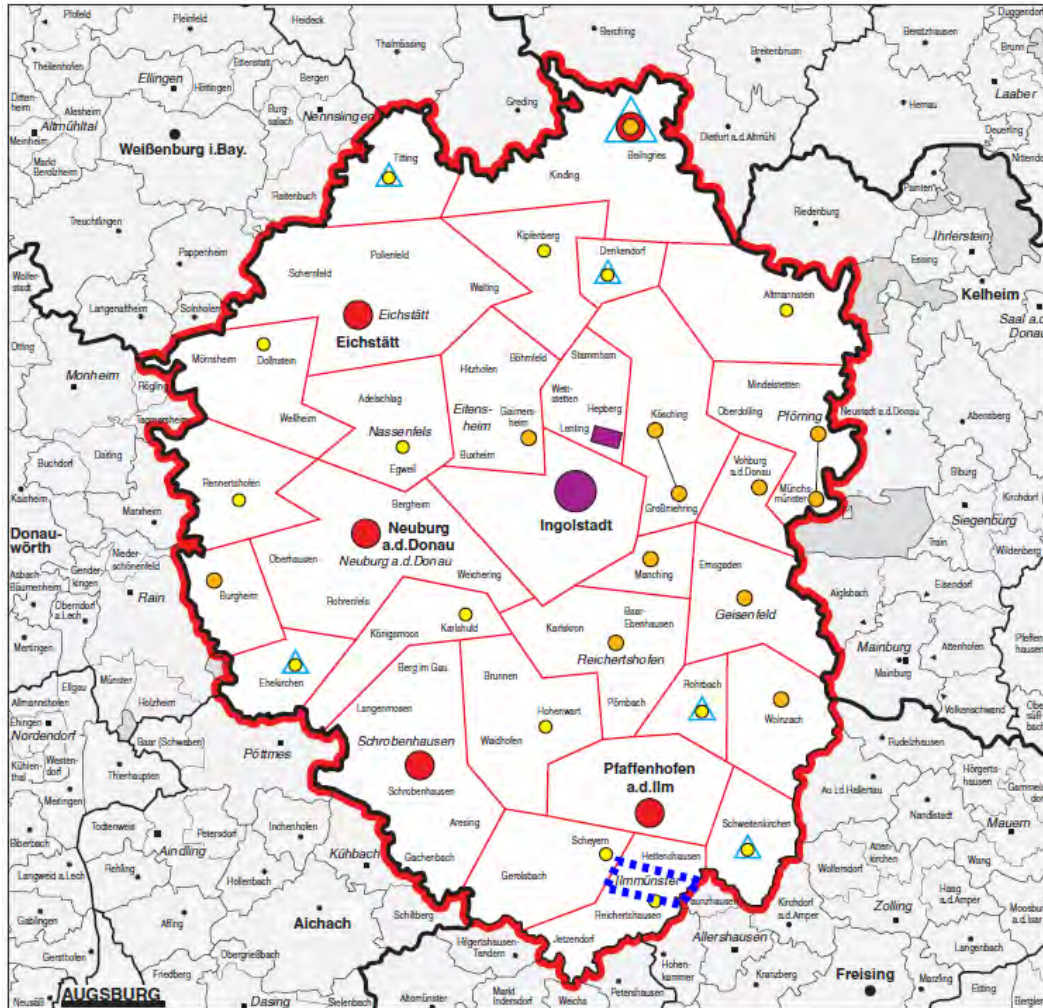


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Gemeinde Illmünster um einen Ort im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die Gemeinde liegt an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestuft Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage an der Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt), der in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung.

Ein wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen

und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. BIII 1.1.2 (Z)). Sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen, da bereits vorgestörte Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Immünster

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.4 Hochwassergefahren

 berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ₁₀₀ (Stand 2009)

 festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

 **berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Stand 2013)**

Es ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch hat sich die Gemeinde mit vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser auseinanderzusetzen. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) unter www.iug.bayern.de zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Wasserwirtschaftsamt eine Anpassung der Hochwassergefahrenflächen vornimmt und diese nach Fertigstellung der Überarbeitung zu beachten sind.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Es grenzt kein Bebauungsplan direkt an das Plangebiet an. Die nächstgelegenen Bebauungspläne sind der Bebauungsplan Nr. 11 „Scheyerer Feld II“, der sich ca. 80 m nordwestlich befindet und der Bebauungsplan Nr. 4 „Haselberg“, der sich ca. 70 m nordöstlich befindet.

4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung verfolgt das Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung einer bereits vorgestörten und erschlossenen Fläche. Dadurch kann der Wohnraumbedarf der Gemeinde an geeigneter Stelle umgesetzt werden, ohne unberührte Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Da für das vorliegende Bauleitplanverfahren kein Umweltbericht erforderlich ist, werden die diesbezüglichen Auswirkungen der Planung unter *Punkt 7. VERSIEGELUNGSGRAD/BODENFUNKTION* der Begründung dargestellt.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht eine Busanbindung über die Linie 9202 Pfaffenhofen – Reichertshausen – Petershausen der RBA (Regionalbus Augsburg GmbH). Die nächstgelegene Haltestelle befindet in 350 m fußläufiger Entfernung beim Pfarrhof (Kath. Pfarramt St. Arsadius). Zudem besteht in ca. 2,5 km Entfernung eine Zuganbindung der Bahnlinie München-Treuchtlingen über den Bahnhof

Reichertshausen. Der Bahnhof liegt am Ortseingang der südlich gelegenen Gemeinde Reichertshausen. Dieser ist auch durch die o. g. Busanbindung erreichbar.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Fuß- und Radwegenetz der Gemeinde und weiterführend an das Netz der Gemeinde Scheyern und Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm eingebunden. Das Plangebiet grenzt direkt im Osten an den Gehweg der Gemeinde Ilmmünster an. Die Verbindung führt in Richtung Norden über einen Wirtschaftsweg in die Gemeinde Scheyern. Weiterführend in Richtung Südosten mündet der Gehweg auf den sich dort befindenden Wirtschaftsweg entlang der Münchener Straße (Bundesstraße B13).

5.1.4 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind Stellplätze allgemein zulässig. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ilmmünster zu ermitteln und entsprechend im Plangebiet nachzuweisen.

5.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre in städtebaulicher Hinsicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Folgende Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht und aufgrund der Nähe zur Kirche nicht erwünscht und deshalb explizit ausgeschlossen: Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die Höhe der Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Dabei macht die Gemeinde von der im § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO genannten Überschreitungsmöglichkeit Gebrauch. Dabei können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Grundflächenzahl wurde mit $GRZ=0,5$ so gewählt, dass sie sich zwischen den Obergrenzen des Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO (0,4) und des Dorfgebiets gemäß § 5 BauNVO (0,6) bewegt. So kann dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Zudem orientiert sich die Bebauungsdichte an der umliegenden Bebauung. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Grundfläche beträgt damit 0,75.

Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wurde aus Gründen der Bestimmtheit jeweils als Höhe über Normalhöhennull festgesetzt. Es ergeben sich damit Traufhöhen von ca. 7,5 m und eine Firsthöhe von ca. 13,5 m.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Höhen der Gebäude gilt zwar nicht das gesetzliche Abstandsflächenrecht; durch die getroffenen Festsetzungen und die damit sichergestellten Abstände der Gebäude ist aber auch bei vollständiger Ausnutzung dieser Festsetzungen die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude gewährleistet, da sich auch bei vollständiger Ausnutzung Abstandsflächen von ca. 1,0 H und an zwei Gebäudeseiten Abstandsflächen von ca. mind. 0,5 H ergeben. Die durch diese Festsetzungen auch mögliche Verdichtung ist außerdem ausdrückliches Ziel der Planung.



Abb.: geplante Bebauung, Abstandsflächenplan



Abb.: geplante Bebauung, Systemschnitt Haus 1 und 2

6.2 Bauliche Gestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Dachform, -neigung und -deckung orientiert sich an der ortstypischen Dachlandschaft, um ein homogenes Ortsbild zu gewährleisten.

Aufgrund der Hangsituation sind Stützmauern bis zu einer bestimmten Höhe (Höhe der Ansichtsfläche) auch außerhalb der Baugrenzen erforderlich. Als Ansichtsfläche ist die Fläche maßgebend, die aus dem Erdreich herausragt und sichtbar ist. Eine maximale Länge bzw. Breite ist nicht festgesetzt.

7. VERSIEGELUNGSGRAD/ BODENFUNKTION

Das Grundstück ist bereits voll bebaut und weist nahezu eine vollständige Versiegelung durch Baukörper, Zufahrten und Stellplätze auf. Durch vorliegende Planung kann das Grundstück in großen Teilen wieder entsiegelt, Grünflächen geschaffen, erforderliche Zufahrten und Stellplätze auf ein Mindestmaß reduziert und wasserdurchlässig gestaltet werden. Ebenso ist damit eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion verbunden.

8. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet befindet sich kein Bau- oder Kunstdenkmal. Jedoch tangiert entlang der östlichen Grenze ein Bodendenkmal das Plangebiet.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Bodendenkmal:

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-7535-0185
Beschreibung	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Arsadius und des ehemaligen Benediktinerklosters in Ilmünster.

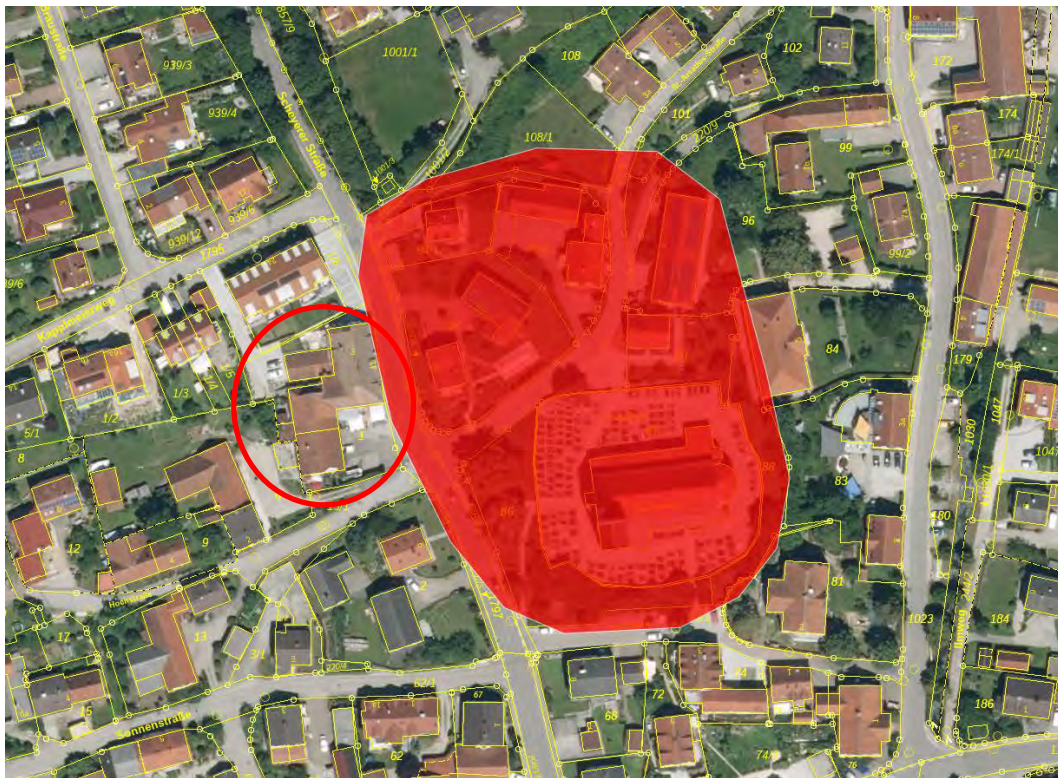


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Kath. Pfarrkirche St. Arsadius und das Benefiziatenhaus.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Baudenkmäler:

Kath. Pfarrkirche St. Arsadius

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-86-130-1
Beschreibung	Ehem. Kollegiatsstiftskirche, jetzt kath. Pfarrkirche St. Arsadius, dreischiffige Basilika mit Steilsatteldach, drei Apsiden, Krypta und südwestlichem Turm mit getrepptem Giebel, reiche Lisenen- und Blendarkadengliederung, Mittelschiff mit Stichkappentonne, kreuzgratgewölbte Seitenschiffe und dreischiffige Krypta unter erhöhtem Chor mit Kreuzgratgewölben, um 1265/80, Turmbau und Dacherrhöhung 15. Jh., Wölbung des Mittelschiffs und Barockisierung von Georg Zwerger, 1676, Reromanisierung 1875-80; mit Ausstattung.

Benefiziatenhaus

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Aktennummer	D-1-86-130-14
Beschreibung	Ehem. Benefiziatenhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, barock, 1749; Vorgarten mit Einfriedung und erneuerten Stützmauern, gleichzeitig.

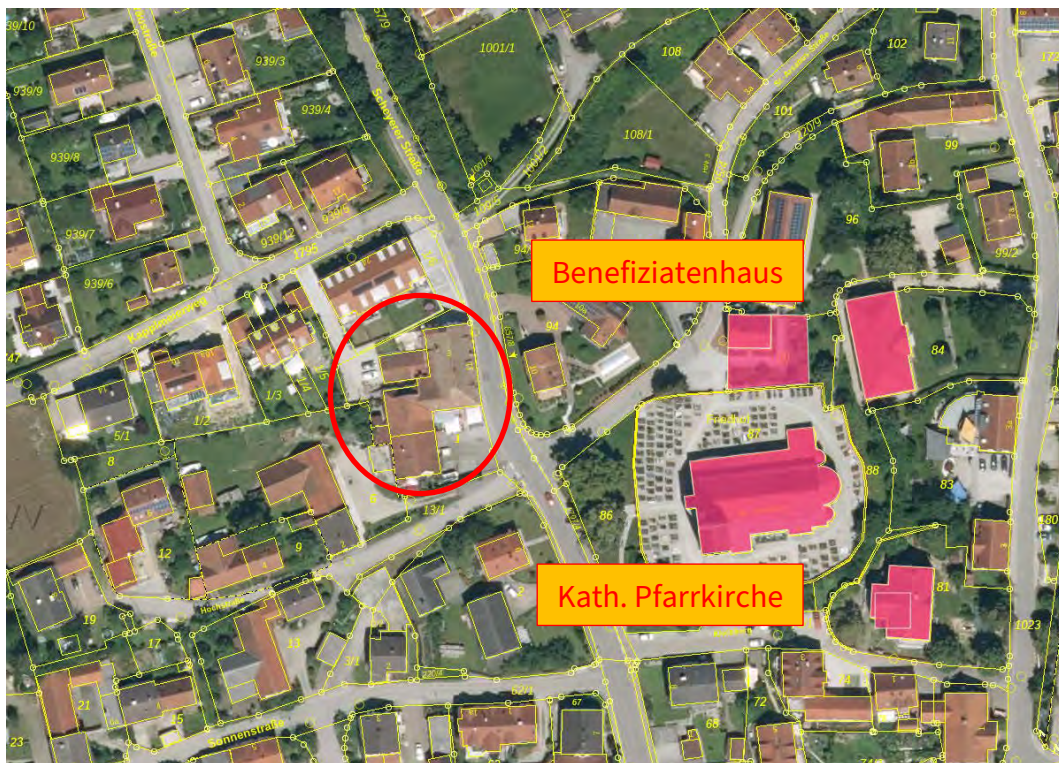


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht direkt beeinträchtigt.

Aufgrund der Nähe der Boden- und Baudenkmäler ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich

ca. 1.489 m²