

# BEGRÜNDUNG

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Ilimmünster hat in seiner Sitzung am 03.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Eichenweg“ - 1.Änderung beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 451/1 (Teilfläche), 451/3 und 442 (Teilfläche Riedermühler Straße), Gemarkung Ilimmünster.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilimmünster ist die Fläche als Wohngebiet dargestellt.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,12 ha.

## 2 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Ilimmünster, südlich des Baugebiets Eichenweg.

Das Grundstück wird über die Riedermühler Straße und die Flur-Nr. 451/3 erschlossen.

Im Norden und Osten grenzt bestehende Wohnbebauung an.

Das Gelände fällt von Westen nach Nordosten um ca. 7 m von ca. 456 mNN auf ca. 449 mNN ab.

## 3 Ziele der Raumordnung

Das Planungsgebiet liegt in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Es ist an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden.

Es handelt sich um eine organische Siedlungsentwicklung, da die geplante Ausweisung lediglich eine geringfügige (ca. 1200 m<sup>2</sup>) Abrundung darstellt.

#### **4 Anlass und Ziel der Planung**

Die vorliegende Planung stellt die Erweiterung des Baugebietes Eichenweg um eine Bauparzelle dar.

Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden, die bestehende Stichstraße zur Riedermühler Straße ist nur geringfügig zu verlängern.

#### **5 Planung**

##### Erschließung

Die öffentliche Erschließung ist um die Flur-Nr. 451/3 zu verlängern, welche als Eigentümerweg festgesetzt wird. Das Grundstück kann somit von Süden her erschlossen werden. Das Gelände ist in diesem Bereich abzugraben.

##### Ortsplanung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da sich das Gebäude an die bestehende Bebauung und die im Ort übliche Bauweise anpassen soll, erfolgt eine Beschränkung der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse, sowie eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus.

Zudem erfolgt aus oben genanntem Grund eine Höhenbeschränkung der Wandhöhe auf 6,30 Meter. Um durch die starke Hangneigung keine überhöhte Giebelhöhe zu erreichen, wird eine Dachneigung von 28° bei zugelassenen gleichgeneigten Satteldächern und Walmdächern, festgesetzt.

Die Höhenlage des Gebäudes wird im weiteren Verfahren festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird für die Einzelhausbebauung mit 0,3 festgesetzt um Versiegelungen gering zu halten. Als Bauland im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO gilt der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstücksanteil.

Die überbaubare Fläche ist zudem mit einer Baugrenze abgegrenzt.

Den Belangen des Ortsbildes wird durch diese Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen, so dass auf weitere gestalterische Festsetzungen verzichtet werden kann.

## **6 Klimaschutz**

Die geplante Bebauung beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen.

Pflanzgebote und die Versickerung von Niederschlagswasser dienen dem Ziel des Klimaschutzes.

## **7 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Baudenkmäler, bzw. Sichtachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

## **8 Bestandsaufnahme, Minimierungsmaßnahmen und Eingriffsregelung**

Die betroffene Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Ortsrandlage und der landwirtschaftlichen Nutzung und der Kleinflächigkeit des Eingriffs wird nicht von artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen ausgegangen. Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Gehölze vorhanden. Am westlichen Rand der Flurnummer 451/1 sind einige Gehölze vorhanden.

Zur Minimierung der Eingriffe in der Natur und Landschaft wird die Höhenentwicklung der Gebäude zum künftigen Ortsrand nach Westen durch Festsetzung maximaler Wandhöhen und der Dachneigung begrenzt. Zur Ortsrandeingrünung wird im Westen eine ca. 10 Meter breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> mit einem Obstbaum (Hochstamm) zu bepflanzen.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gibt die Möglichkeit eines vereinfachten Verfahrens, wenn alle Fragen der unten stehenden Checkliste mit ja beantwortet werden können. In diesen Fällen ist der Eingriff auf der Flächen durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Eingriffsfläche als ausgeglichen anzusehen.

### **Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:**

- 0 Planungs Voraussetzungen
- 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.
  
- 1 Vorhabenstyp
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet  
(nach § 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.
  
- 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 der Eingriffsregelung
  - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
  - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:
  - Es ist im Bereich der Ortsrandeingrünung je angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens ein Hochstamm Obstbaum zu pflanzen
  - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.
  - Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
  
- 3 Schutzgut Boden
- 3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.
  - Die Erschließung erfolgt flächensparend über die bereits vorhandene Stichstraße.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereich (Auenschutz) bleiben unberührt.
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen:
- Die Keller sind wasserdicht zu gestalten.
  - Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
  - Für das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser, NWFreiv) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

#### 5 Schutzgut Luft/Klima

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

#### 6 Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die natugrundene Erholung bedeutsame Bereiche.
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
- Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.
- Es ist ein 10 Meter breiter Eingrünungsstreifen am Westrand des Grundstücks geplant. In diesem Bereich ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> ein Hochstamm Obstbaum zu pflanzen.

#### Zusammenfassung

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind aufgrund der Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Der Eingriff wird im Untersuchungsgebiet ausreichend ausgeglichen.

Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Pfaffenhofen, den 07.07.2015