

## BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Ilmmünster hat in seiner Sitzung vom 20.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Pappelweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 474/4, 474/3, 476 T, 478 T, 479 T und 481 T.

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet enthalten.

### 2. Planung

Für ein Teilstück der Flur-Nr. 479 wurde bei der Gemeinde ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage eingereicht.

Eine Genehmigung für dieses Bauvorhaben wäre vom Landratsamt erteilt worden.

Um die Anbindung für die nördlich angrenzende Fläche (im Flächennutzungsplan ebenfalls als Baufläche dargestellt) und eine geordnete bauliche Entwicklung zu sichern, hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und eine Veränderungssperre für dieses Gebiet verhängt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind vier Parzellen mit je einer Wohneinheit mit Einzelhausbebauung vorgesehen.

Auf der Parzelle 1 mit einer Größe von über 900 m<sup>2</sup> ist auch ein Doppelhaus zulässig. Die Parzelle 4 wird – wie im Bauantrag vorgesehen – über einen bestehenden Privatweg erschlossen. Eine Grunddienstbarkeit hierfür besteht. Um die topographisch schwierige Situation der Zufahrt verträglich lösen zu können, wird für diese Parzelle die Garage im Süden – als erdüberdeckte Flachdachgarage - vorgesehen.

Dem natürlichen Geländeverlauf entsprechend kann auf dieser Parzelle – bei einer geringfügigen Abgrabung an der Ostseite – ein Hanghaus entstehen.

Die bestehende Böschung an der Ostgrenze kann dabei etwas abgeflacht werden. Der Übergang zum Nachbargrundstück wird dadurch keinesfalls negativ verändert.

Die Gebäude auf den Parzellen 1 bis 3 sind als erdgeschossige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoss vorgesehen.

Die Geländesituation wurde im Zuge einer Geländeaufnahme überprüft (s. Anlage zur Begründung).

### **3. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Die überplanten Flurstücke sind derzeit als Wiese bzw. Ackerland genutzt.

Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Die Kriterien zur vereinfachten Vorgehensweise gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums sind erfüllt, so dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht (s. Checkliste).

Pfaffenhofen, den 29.06.2004

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 04 BauNVO

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 Biotop- 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:  
S.F.

3. **Schutzgut Boden**

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

Art der Maßnahmen:  
.....

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 Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser)  
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  
S.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:  
S.F.

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