

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlage

Der Gemeinderat von Ilmmünster hat in seiner Sitzung am 02.02.2016 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 4 „Dorfstraße 32“ in Ilmried gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die südliche Teilfläche der Fl.Nr. 503 Gemarkung Ilmried und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Fl.Nr. 503 der Gemarkung Ilmried

Im Westen: Grundstück Fl.Nr. 50/2 der Gemarkung Ilmried

Im Süden: Dorfstraße

Im Osten: Grundstück Fl.Nr. 503 der Gemarkung Ilmried

Das Planungsgebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilmmünster als Dorfgebiet dargestellt.

2. 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. 450 m²) Erweiterung darstellt.

3. Lage und Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Ilmried, nördlich der Dorfstrasse.

Es ist über die Dorfstrasse vollständig erschlossen.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden von ca. 462 m ü.NN auf ca. 468.50 m ü.NN um ca. 3,50 m ab.

4. Planung und Ziel

Ergänzend zu den bedarfsgerechten Baulandentwicklungen am Hauptort Ilmmünster ist die Gemeinde Ilmmünster bemüht, an bereits erschlossenen Lagen Nachverdichtungsmöglichkeiten, vorrangig für einzelne Bauvorhaben ortsansässiger Nachgeborener zu schaffen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 503, unmittelbar angrenzend an bestehender Wohnbebauung. Die Ausweisung stellt eine Lückenschließung zwischen der Wohnbebauung und einem Stadel dar und ist mit einer vertraglichen städtebaulichen Entwicklung vertretbar.

Durch die Einbeziehungssatzung soll das im Außenbereich liegende Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Eine ausreichende Prägung der Außenbereichsflächen im Sinne von § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist durch die umgebende Wohnbebauung gegeben.

Die bessere Auslastung und damit die Sicherung bestehender Infrastrukturen ist für den Gemeinderat mit ausschlaggebend für die Ausweisung des vorliegenden Planungsgebietes.

Dem südlich und westlich angrenzenden Innenbereich können im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Flächen entnommen werden.

Nach Norden ist eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 450 m².

5. Klimaschutz

Die geplante Bebauung beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen.

Regenwasser wird getrennt abgeleitet.

Pflanzgebote dienen zudem dem Ziel des Klimaschutzes.

6. Denkmalschutz

Bau-, bzw. Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

Auf die Meldepflicht von dennoch auftretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG wird hingewiesen.

7. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung wird nach der vereinfachten Vorgehensweise gemäß Leitfaden abgearbeitet.

Die Fragen der Checkliste können mit „ja“ beantwortet werden:

Zu 1. Es handelt sich um eine reine Wohnnutzung.

Zu 2. Das Planungsgebiet weist nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Zu 3. Die zu erwartende Versiegelung beträgt maximal 30% des Planungsgebietes.

Zu 4. Das Grundwasser wird nicht angetroffen, d.h. durch die Bebauung nicht berührt. Quellen bzw. Überschwemmungsbereiche sind nicht betroffen.

Zu 5. Frischluftschneisen bzw. ein Kaltluftentstehungsgebiet werden durch das Planungsgebiet nicht berührt.

Zu 6. Das Planungsgebiet bindet an bestehende Bebauung an.

Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Pfaffenhofen, den 02.08.2016