

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat Ilmmünster hat mit Beschluss vom 03.03.2015 den Bebauungsplan Nr. 23 „Am Rathaus“ als Satzung beschlossen.

In seiner Sitzung am 16.12.2015 hat der Gemeinderat Ilmmünster die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Am Rathaus“ beschlossen.

Grundlage für die Planung der 1. Änderung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Obereisenbuchner aus Pfaffenhofen vom 16.12.2015.

Die Änderung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1048 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 1051, jeweils Gemarkung Ilmmünster sowie die Fl.Nr. 135 Gemarkung Ilmried (Ausgleichsfläche).

Die 1. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „Am Rathaus“ vollständig.

Die Bebauungsplanänderung dient der Umentwicklung zur Schaffung von Wohnraum.

Das Verfahren kann gemäß § 13 a BauGB beschleunigt durchgeführt werden.

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Ilmmünster ist das Planungsgebiet weitgehendst als Dorfgebiet, dargestellt. Die östlichen Erweiterungsfläche (Teilfläche Fl.Nr. 1051) ist als Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Festplatz ausgewiesen.

Im Planungsgebiet ist ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen.

Es wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplan abweichen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Umweltbericht, sowie die Festsetzung der ermittelten Ausgleichsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit.

2. Überregionale Planungsziele

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)“ .. soll sich die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausrichten.“ (LEP 3.1 (G)).

„Um einen harmonischen Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft zu gewährleisten, soll auf die Gestaltung besonderer Wert gelegt werden.....Dabei sollte auch bei der Wahl der Bauformen und der Eingrünung, insbesondere des Ortsrandes, auf den jeweiligen Landschaftscharakter Rücksicht genommen werden.“ (RP 10 B III 1.5 (Z)).

3. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Ilmmünster möchte den ortsansässigen Senioren und jungen Mitbürgern, sowie Mitbürgern mit körperlichen Einschränkungen ermöglichen in der Heimatgemeinde zu verbleiben. Durch die dörfliche Struktur ist vorwiegend das Wohnen im Einfamilienhaus üblich, eine Wohnform, die manche Anforderungen nicht abdeckt. Aus diesen Umständen ergibt sich zunehmend ein Bedarf an Wohnungen. Die Wohnungen werden durch ein Wohnungsbauunternehmen errichtet und sind frei verkäuflichen. In einem städtebaulichen Vertrag hat die Gemeinde vereinbart, dass es für die Gemeindebürger über eine gewisse Zeitspanne ein Vorkaufsrecht für Ortsansässige gibt. Da jedoch auch Mietwohnungen benötigt werden, ist der Verkauf an Investoren nach Ablauf dieser Zeitspanne zulässig und sinnvoll.

Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass, soweit dies von den Erwerberr gewünscht wird, die Wohnungen barrierefrei errichtet werden. Zwei Wohnungen sind zudem barrierefrei für Rollstuhlfahrer herzustellen.

Diese Anforderungen sind im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Investor vereinbart.

Zur Entwicklung und Ordnung dieses Vorhabens hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans in Form eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

4. Planung

Das Planungsgebiet war bisher im Hinblick auf die umgebende Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

Da im Geltungsbereich jedoch ausschließlich Wohnnutzung geplant ist wird die Art der Nutzung nun, gemäß dem Vorhaben, als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt von der Freisinger Straße (St 2084) aus über die bestehende, öffentlich gewidmete Zufahrt (Fl.Nr. 187/3) zu den Stellplätzen des Rathauses.

Die Wohnanlage ist mit zwei parallel stehenden, zweigeschossigen Baukörpern geplant. Entsprechend der umgebenden Bebauung sind Satteldächer festgesetzt.

Die Dachneigung ist deutlich flacher (20 ° bis 26 °) als die des Neubaus des Rathauses. Die geplanten Gebäude treten dadurch in ihrer Wertigkeit zurück, schließen nach Norden den „Rathausplatz“ ab.

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Verringerung der Abstandsfläche von $\frac{1}{2}$ H festgesetzt. Aus ortsplanerischen Gründen soll der Bereich in der Nähe des Rathauses und der Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Freisinger Straße verdichteter bebaut werden um wertvolle zentrumsnahe Grundstücke platzsparend zu nutzen. Für die geplante Wohnbebauung ist durch die Grünzonen zwischen den Baukörpern dennoch eine ausreichende Belichtung und Belüftung zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet. Die Abstandsflächen liegen über der Empfehlung der Musterbauordnung von allseitig 0,4 h.

Die Fläche ist weitgehend eben. Mit Rücksicht auf das Ortsbild sind Stützmauern nur in einem Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze mit einer Höhe von maximal 0,75 m und Geländeänderungen ebenfalls auf maximal 0,75 m Höhenunterschied begrenzt.

Um die Durchlässigkeit für Tiere zu erhalten, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Zur Minimierung der Eingriffe in die Natur werden Pflanzungen von heimischen Laubbäumen festgesetzt. Auf privaten Flächen sollen zu diesem Zweck auch versickerungsfähige Beläge eingesetzt werden.

Am Westrand leitet künftig ein Graben auf Privatgrund die Oberflächenwässer des Gebietes sowie der weiteren angrenzenden Freiflächen ab. Seine Anbindung an die Vorflut Ilm wird von der Gemeinde hergestellt.

Zur Kompensation der Eingriffe wird eine externe Ausgleichs- und Ersatzfläche aufgewertet und den Eingriffen zugeordnet.

Zur Sicherung der Umsetzung der grünordnerischen Ziele – abgestimmt auf das konkrete Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan festgesetzt.

5. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende Infrastruktur gesichert.

Ein Entwässerungskonzept zur Oberflächenwasserbewirtschaftung ist im Zusammenhang mit der konkreten Objektplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt auszuarbeiten.

6. Denkmalschutz

Im Wirkungsraum des Planungsgebietes befinden sich folgende Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG:

- D-1-86-130-1, Ehem. Kollegiatsstiftskirche, jetzt katholische Pfarrkirche St. Arsadius, Kirchberg 4
- D-1-86-130-4, Ehem. Propsteigebäude, dann Pfarrhaus, Hettenshausener Straße 5
- D-1-86-130-13, Ehem. Mädchenrealschule, Kirchberg 2

Es gelten die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 -6 DSchG.

Durch die topographische Lage der Denkmäler – deutlich erhöht über dem Planungsgebiet gelegen – kann eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.

7. Klimaschutz

Für das Bauvorhaben wird eine Versorgung mit regenerativen Energiequellen angestrebt.

Die grünordnerischen Festsetzungen, sowie die geplanten Grabenöffnungen dienen der Anpassung an den Klimawandel.

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich:	2.736 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	150 m ²
Baufläche (netto)	2.586 m ²

Pfaffenhofen, den 02.08.2016

