

Gemeinde Immünster



Einbeziehungssatzung Nr. 6 „DORFSTRAßE“

H: Begründung



Begründung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Hinweise zur Satzung

Zur Fassung vom 02.02.2021

1. Baurechtliche und planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ilimünster hat in seiner Sitzung vom 06.08.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 6 „Dorfstraße“ in Ilimünster OT Ilimried gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst mit der Teilfläche der Flurnummer 47 der Gemarkung Ilimried den Bereich zwischen Dorfstraße und Angerstraße im Bereich der Hausnummer 23. Die verbleibende Fläche des Flurstückes verbleibt in der ursprünglichen, hauptsächlich landwirtschaftlichen Nutzung.

Auf der Flurnummer 47 befindet sich bereits eine Hofstelle, an welche im südlichen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche anschließt. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bestandes entsprechend geprägt und grenzen unmittelbar an den Innenbereich an.

Die Einbeziehung der aktuell als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche als Teilfläche eines sogenannten „Außenbereiches im Innenbereich“ zum Innenbereich kann als Maßnahme der Innenentwicklung gesehen werden. Die Umweltprüfung kann entfallen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist ca. 1369 m² groß. Die durch die Hauptbaukörper bebaubare Fläche beträgt 300 m², die Größe der Ausgleichsfläche 369 m².

Die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach gem. § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor:

- Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da durch die Aufstellung der Satzung die Gemeinde bewusst eine ergänzende Bebauung am Rand zum Außenbereich im Innenbereich steuert. Öffentliche Belange und der Flächennutzungsplan stehen der Planung nicht entgegen.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der von Natura-2000-Gebieten (gemeinschaftlicher Gebietsschutz) oder Hinweise auf Pflichten zur Begrenzung von schweren Unfällen im Umfeld von Störfallbetrieben (Seveso-II-Richtlinie).

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. (sh. Anlage 1 zur Begründung „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

2. Planungsanlass und Auswirkungen der Planung, städtebauliche Begründung

Der Bedarf an Wohnraum ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wohnraum ist derzeit knapp und die überplante Fläche ist wegen ihrer Kleinteiligkeit für die Nutzung mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen nur noch bedingt geeignet.

Die Gemeinde Ilimünster hat im kommunalen Flächenmanagement ein Baulückenverzeichnis erstellt (derzeitiger Stand 01.07.2018). Danach werden im gesamten Gemeindegebiet 92 Baugrundstücke nicht für Wohnzwecke genutzt. Zusammenfassend ist zu sagen, dass 91% der Grundstücke dem Markt nicht zur Verfügung stehen, da keine Verkaufsbereitschaft besteht und eine Bebauung in naher Zukunft von den Eigentümern nicht geplant ist bzw. die Grundstücke bereits im Begriff sind, bebaut zu werden, und daher nicht mehr zur Verfügung stehen. Die verbleibenden 8% sind durch die starke Nachfrage unverhältnismäßig teuer und für die meisten Bauwerber finanziell nicht darstellbar. Ziel der Gemeinde ist es, dem stets wachsenden Wohnungsbedarf im Gemeindebereich abzuweichen. Der Siedlungsdruck ist dementsprechend hoch, steht in keinem Verhältnis zu den noch vorhandenen Potentialen der Innenentwicklung und die Ausweisung neuer Baulandflächen ist somit gerechtfertigt. Die rasante Preissteigerung der Bauflächen und Mieten in den letzten Jahren im

Einzugsbereich der Ballungsräume München und Ingolstadt erhöht die Nachfrage nach Bauland im Umland. Die Gemeinde Ilmünster ist durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der Bundesstraße 13 von erheblicher Nachfrage nach Bauland betroffen. Die Forderung im LEP 2013 nach Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist bei der Einbeziehungssatzung Nr. 6 „Dorfstraße“ gegeben, da alle Ver- und Entsorgungsstrukturen vorhanden sind und entsprechend genutzt und besser ausgelastet werden können. In der Region 10 Ingolstadt findet eine dynamische Entwicklung statt. Von der Politik werden die Kommunen aufgefordert, mehr Bauland zu schaffen. Dies kann nur unter Einbeziehung auch der Ortsteile gelingen, um hier vor allem der nachwachsenden Generation die Chance zum Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und einer Abwanderung aus den kleineren Dörfern, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, entgegenzuwirken.

Im Falle der Einbeziehungssatzung Nr. 6 ist zudem zu berücksichtigen, dass das Baugrundstück sich aus dem Baubedarf der eigenen Familie der Grundstückseigentümer im Gebiet ergeben. Für die Nachkommen des Grundstückseigentümers sind die Gebäulichkeiten innerhalb deren landwirtschaftlichen Betriebs nicht mehr ausreichend. Da die Familie aber am Ort bleiben will, soll südlich der Hofstelle ein weiteres Wohnhaus errichtet werden, sowie ein Ersatz für das nicht mehr zeitgemäße bestehende Wohnhaus geschaffen werden. Da dieses durch die in der Vergangenheit ausgeführte Straßenerneuerung deutlich zu nah an der Straße steht, soll für den Neubau ein Baufenster weiter südlich festgesetzt werden. Dieses liegt hierdurch aber ebenfalls im derzeitigen Außenbereich.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für zwei Einzelhäuser auf den direkt im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich gelegenen Grundstücken im Sinne der nachhaltigen Ortsentwicklung. Zu diesem Zweck wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Ilmünster der Entwurf für eine Einbeziehungssatzung in vorliegender Form erarbeitet. In dieser werden folgende Ziele berücksichtigt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung unter Berücksichtigung der notwendigen Schutzbegründungen
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ilmried
- Erhaltung einer gewachsenen Siedlungsstruktur in ihrer gebietstypischen Form
- Berücksichtigung der gegebenen topographischen und ortstypischen Gegebenheiten

Das nähere Umfeld ist von landwirtschaftlichen Anwesen und Wohngebäuden geprägt. Es grenzt an einen typischen, von Bebauung umschlossenen „Dorfanger“ inmitten des Ortsteiles Ilmried.

Eine bauliche Erweiterung des Siedlungsbereiches führt zu einer Stärkung des Ortsteiles und zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Mit der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll der Geltungsbereich aus dem bisherigen Außenbereich in den Innenbereich einbezogen werden. Die geplante lockere Bebauung schafft einen harmonischen Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und dem Grünland innerhalb des Ortes.

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der umliegenden Bebauung. Einzelne ergänzende Festsetzungen sichern eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld. In einem sehr ländlich geprägten Ortsteil wie Ilmried muss die Entwicklung maßvoll geschehen und die Schaffung von Bauland soll sich auf den Bedarf bereits ortsansässiger Einwohner beschränken.

3. Flächensparendes Bauen, Innenentwicklung

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen des BauGB in den Jahren 2012 und 2013 ist als Maßstab für die Bauleitplanung der Grundsatz der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt worden. Bauleitplanerisches Ziel ist es, durch die Nutzbarmachung von direkt an bebaute Ortsteile anschließende Flächen zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, um einer Zersiedelung entgegen zu wirken.

Die Einbeziehungssatzung Nr. 6 „Dorfstraße“ dient als Abrundung der bereits bebauten Flächen.

Bei der einzubeziehenden Fläche handelt es sich um einen für die bestehende Landwirtschaft nicht mehr benötigten Teil der Hoffläche. Diese soll im Rahmen einer gewünschten Nachverdichtung für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Die bestehende landwirtschaftliche Bebauung (bestehende Hofstelle auf Flnr. 47 sowie die umliegenden Wohngebäude auf den Flnrn. 50, 48/5 und 48/2) prägen bereits jetzt diesen Bereich der Ortschaft an dieser Stelle. Die Begründung von Wohnnutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ist hier zutreffend und ausreichend begründet. Aus Sicht der Gemeinde ist die Prägung durch die Bebauung mit den Wohngebäuden Nr. 21, 23, 25, 27 und 29 sowie insbesondere durch das Nebengebäude und dem zu bebauenden Flurstück hier gegeben.

4. Lage des Planungsgebiets

Die Gemeinde Ilmmünster liegt im südlichen Teil des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm. Das geplante Baugebiet liegt im Zentrum des Ortsteiles Ilmried, welcher seinerseits am südlichsten Ende des Gemeindebereiches Ilmmünster liegt.

Durch die Nähe der Bundesautobahnen Holledau-Regensburg-Hof (A93) und München-Nürnberg (A9) mit den Anschlussstellen Pfaffenhofen – Schweitenkirchen und Allershausen und der somit günstigen Lage zum Großraum München und auch Manching und Ingolstadt unterliegt auch das Gemeindegebiet Ilmmünster konform des gesamten Landkreises Pfaffenhofen einem Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt der Region liegt.

Auf dem Plangebiet gibt es bereits eine bestehende Bebauung mit einem Nebengebäude, welches abgebrochen werden soll.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Die Gemeinde Ilmmünster ist eine im Wachstum befindliche Gemeinde im südlichen Bereich der Hallertau. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Ilmmünster der Region 10 – Ingolstadt – zugeordnet und liegt direkt auf der Entwicklungsachse München-Ingolstadt. *„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“* (Ziffer 25.2.2 (G)). *„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seinen Folgen ausgerichtet werden.“* (Ziffer 3.1(G)) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (Ziffer 3.3 (G)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen.

Diese Grundsätze des LEP 2013 werden in der vorliegenden Planung vollumfänglich berücksichtigt. Durch die Ausweisung der Baugebiete im direkten Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil findet eine Zersiedelung nicht statt. Entsprechend den LEP wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Ortsteiles Ilmried ermöglicht.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch den Satzungsplan gemäß den Zielen des LEP erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt. Die Festsetzungen sichern die Wahrung von Kulturlandschaft und Baukultur sowie das charakteristische Orts- und Landschaftsbild.

5.2. Regionalplan Ingolstadt, Region 10:

Ilmmünster ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. In unmittelbarer Nähe liegt als Mittelzentrum die Kleinstadt Pfaffenhofen an der Ilm. Diese unterliegt durch die Nähe zu den überregional bedeutenden Entwicklungsachsen München-Ingolstadt und Ingolstadt-Landshut einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung. Konform der Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung der Regierung von Oberbayern soll *„ein unkontrolliertes Wachstum mit landschaftsuntypischen gewerblichen und Wohn-Siedlungsstrukturen verhindert werden, ohne dass die derzeitigen Strukturen eingefroren werden.“* (Begründung zu A II.4 RPI) Die vorhandenen Potentiale im Planungsgebiet sollen optimal genutzt werden.

Das Planungsgebiet, welches inmitten des Ortsteiles Ilmried liegt, entspricht damit den Vorgaben des Regionalplanes:

- Innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- Außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- Außerhalb regionaler Grünzüge
- Außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes
- Außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Außerhalb von Trenngrün
- Außerhalb von Bannwald-Gebieten
- Außerhalb von vorgeschlagenen und rechtskräftigen Schutzgebieten
- Außerhalb von Lärmschutzbereichen
- Außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Laut RP 10 sind *„zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region“...„ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“* (BII, Ziff. 1.1 (G)).

„Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.“ (BIII, Ziff. 1.4 (Z))

Die ausgewiesene Fläche schließt an bestehende Wohnbebauung sowie an bestehende landwirtschaftliche Betriebe an. Durch die bereits bestehende Zufahrt werden zwei Bauparzellen wirtschaftlich erschlossen.

„Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“ (BIII, Ziff. 1.5 (Z))

Zur Durchgrünung sind innerhalb der Baugebiete ausreichend viele standortgerechte Gehölze festgesetzt. Entsprechende Festsetzungen zur Artauswahl werden in der Satzung nur insofern getroffen, dass es sich um heimische, standortgerechte Gehölze handeln muss.

6. Bevölkerungsentwicklung

Wie bei nahezu allen Gemeinden in der Region unterliegt auch die Gemeinde Immünster einem stetigen Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl von Immünster beträgt 2190 (Stand Dez. 2017). Das Wachstum unterlag im letzten Jahrzehnt einem steten aber tendenziell abnehmenden Wachstum. Davor, zwischen 1987 und 2011, wurde mit durchschnittlich 2,2 % Wachstum der bisherige Höhepunkt erreicht.

Laut den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeichnet sich auch für Immünster der demografische Trend ab, dass die Bevölkerung immer älter wird.

In den letzten Jahren zeichnet sich ein eher moderates Wachstum ab, welches als durchaus verträglich einzustufen ist. Der Zuwachs von 2011 bis 2017 beträgt lediglich 84 Personen, das entspricht durchschnittlich 0,67 %. Im Vergleich dazu betrug das Wachstum zwischen 1987 und 2011 2,2 %. Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Bereitstellung von Bauparzellen hier der begrenzende Faktor zu sein scheint.

Der überwiegende Bevölkerungsanteil lebt in Gebäuden mit einer Wohneinheit, also Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäuser. Um der Vergreisung des Ortes entgegenzuwirken und die jüngere, arbeitende Bevölkerungsschicht am Abwandern in die Ballungsräume zu hindern bzw. eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt geben zu können, ist es vor allem wichtig, Wohnraum für junge Familien bereitzustellen. Dieser wird vor allem im ländlichen Raum nach wie vor eher in Einfamilien- und Doppelhäusern nachgefragt.

Das Planungsgebiet eignet sich für die verträgliche Schaffung von Wohnraum für die jüngeren, ortsansässigen Familien. Die zentrale Lage zwischen den Ballungsräumen München, Ingolstadt/Manching und die gute Verkehrsanbindung durch die Lage nahe der A 9 sowie der Nähe zur Bahnlinie München-Treuchtlingen prädestinieren Immünster als bevorzugten Wohnort, wenn nur die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die Entwicklung von Wohnraum für junge Familien angestrebt werden. Die Bauplätze sollen hier für ortsansässige Einwohner genutzt werden.

7. Gesamtkonzept, Gestaltungsvorschriften, Festsetzungen

Innerhalb der im Zusammenhang gebauten Grundstücke ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche bestimmen sich nach § 34 BauGB. Zum Maß der baulichen Nutzung werden in der Satzung folgende Regelungen getroffen:

Zur Begrenzung der Folgen für das Ortsbild wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 4,3 m bei E+D und 6,3 m bei II-geschossigen Gebäuden begrenzt. Die Bezugspunkte sind in den Festsetzungen definiert.

Über die Festsetzung von Baugrenzen und einer maximal zulässigen Grundfläche von 150 m² pro Gebäude werden die überbaubaren Flächen pro Parzelle festgelegt. Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude beugt der Entstehung von Geschosswohnungsbau vor. Es werden keine Baugrenzen für Garagen festgesetzt, weshalb außerhalb der Baugrenzen Garagen, Carports, Stellplätze und weitere Nebenanlagen nach §14 BauNVO zulässig sind.

Zudem werden Dachform, Dachneigung und Höhenlage festgesetzt.

Der Planentwurf sieht eine Bebauung mit zwei kleineren Wohngebäuden (Einfamilienwohnhäusern) vor. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch eine

gemeinsam genutzte Zufahrt direkt von der Dorfstraße aus. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

8. Grünordnung

Das Grundstück wird derzeit noch teilweise landwirtschaftlich genutzt, enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist keinerlei Gewässerbestand auf. Der Gehölzbestand beschränkt sich auf einige wenige Sträucher.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer, grünordnerischer Strukturen, die eine lebenswerte menschliche Umwelt gestalten sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und gesunde klimatische Verhältnisse sichern
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Weitestmöglicher Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse durch Durchgrünung auf privaten Flächen
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild

Es werden daher die folgenden Maßnahmen vorgesehen: Festsetzung von ausreichend standortgerechten Laubbäumen um eine gute Durchgrünung zu gewährleisten.

9. Immissionsschutz

Das Baugebiet wird durch Verkehrslärm der Dorfstraße lediglich durch Anwohnerverkehr und zeitweise durch Lärm landwirtschaftlicher Fahrzeuge beaufschlagt. Das Verkehrsaufkommen ist auf der Dorfstraße sehr gering. Durch die hügelige Topographie zwischen dem Planungsgebiet und der nahegelegenen Bundesstraße 13 sind hierdurch kaum Immissionen zu erwarten. Bedingt durch die Lage im Dorfgebiet und an landwirtschaftliche Flächen ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und -flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen. Auf erhöhte Lärmemissionen während der Erntezeit wird hingewiesen. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler nach Art. 1 und Art. 2 DSchG vorhanden. Sollten bei den Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler zutage treten, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

11. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über eine bereits bestehende Zufahrt direkt von der Dorfstraße geplant. Da die Zufahrt als Feuerwehzufahrt dienen muss, aber die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ nicht ganz einhalten kann, ist vor Errichtung der Hofzufahrt die Kreisbrandinspektion zu beteiligen. So kann eine mit der Feuerwehr abgestimmte, ausreichende Feuerwehzufahrt zur Parzelle 2 hergestellt werden. Die technische Ausführung bezüglich der Traglast des Unterbaues von mind. 16 t. ist vor Baubeginn mittels einer Grunddienstbarkeit im Rahmen der dinglichen Sicherung des Wegerechts für die hintere Parzelle zu sichern.

Das Ortszentrum Ilmünster ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die nächstgelegenen Kindergärten sind in Ilmünster in wenigen Kilometern zu erreichen, ebenso wie die Grundschule. Die weiterführenden Schulen sind im ca. 8 km entfernten Pfaffenhofen sowie im ca. 3 km entfernten Reichertshausen zu finden. Die Anbindung zum ca. 7,5 km entfernten Bahnhof „Pfaffenhofen a. d. Ilm“ oder dem ca. 2,2 km entfernten Bahnhof „Reichertshausen“ ist mit

dem Auto in jeweils wenigen Minuten zu erreichen. Mit der Bahn sind als nächstgrößere Städte ab Bahnhof in ca. 30 Minuten nördlicher Richtung Ingolstadt und in ca. 40 Minuten in südlicher Richtung München erreichbar.

Die Anbindung an die A 9 ist durch die Anschlussstelle „Schweitenkirchen - Pfaffenhofen“ in ca. 13 Minuten und die Anschlussstelle „Allershausen“ in ca. 16 Minuten zu erreichen sowie über das nahegelegene Autobahnkreuz Holledau die A 93 Holledau-Hof.

Durch die RBA wird Ilmried mit der Linie 9202 Pfaffenhofen-Reichertshausen-Petershausen an Werktagen zu den Schulzeiten angefahren und Ilmmünster wird ganztägig angefahren. Zusätzlich wird durch die Gemeinde noch eine zusätzliche Buslinie gestellt, welche Ilmried noch zwei Mal pro Tag anfährt. Die Anbindung ist daher als ausreichend gut zu bezeichnen.

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken als offene Stellplätze bzw. als Garagen nachzuweisen.

Das Planungsgebiet wird verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Verschlechterungen der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Grundstücke sowie des Verkehrsablaufes können damit ausgeschlossen werden.

12. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Versorgungsanlage der Gemeinde Ilmmünster sichergestellt.

Das Baugebiet wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Ilmmünster über das Klärwerk in Pfaffenhofen mit vollbiologischer Kläranlage entwässert.

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken möglichst flächig zu versickern. Wenn durch eine Sickerprobe nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Speicherung von Regenwasser zur Nutzung als Gießwasser oder in Grauwasseranlagen wird empfohlen.

13. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sichergestellt. Die Müllbehälter sind an der Dorfstraße bereitzustellen.

14. Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Pfaffenhofen gesichert.

Zusätzlich zur Ausführung in einer weitgehend energieschonenden Bauweise wird empfohlen, zur Versorgung der Gebäude möglichst regenerative Energien zu verwenden.

15. Erschließung und Kosten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Dorfstraße. So können mit relativ geringem Aufwand die zwei geplanten Bauparzellen über kurze Leitungswege erschlossen werden. Der Anschluss der Parzellen soll an das Trennsystem der Gemeinde Ilmmünster erfolgen. Sofern möglich, ist das Niederschlagswasser über Oberboden zu versickern, ansonsten ist es in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

16. Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Grundstück wird derzeit noch teils landwirtschaftlich als Grünland sowie als Hausgarten genutzt und enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist keinerlei Gewässerbestand auf. Angrenzend ist bestehende Bebauung aus landwirtschaftlichen Betrieben anzutreffen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße ist Wohnbebauung vorhanden.

Beurteilung der Schutzgüter:

- Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen:

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG.

Die Geltungsbereiche werden derzeit intensiv als Grünland und Hausgarten genutzt und sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung.

Es sind Brutvögel in den gärtnerisch gestalteten Grundstücksbereichen der umliegenden Siedlungsflächen zu erwarten. Zur Vernetzung der Lebensräume und Aufwertung des Planungsgebietes sind ausreichend standortangepasste Gehölze festgesetzt. Durch die zusätzlich zu schaffenden Strukturen ist keine negative Auswirkung auf die Population von Vögeln, Kleintieren und Kleinsäugetieren zu erwarten. Zudem dürfen Maßnahmen am Gehölzbestand sowie die Baufeldfreimachung zum Schutz bodenbrütender Vögel nur unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG erfolgen.

- Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten¹ und laut Informationsdienst Überschwemmungsgebiete Bayern (IÜG)² nicht in Überschwemmungsgebieten, jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Die Nutzungen sowie die Bauphase können durch den zeitweise auftretenden hohen Grundwasserstand beeinträchtigt sein. Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt, die bisher grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Versiegelung ist diese Beeinträchtigung zu verringern. Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken möglichst flächig zu versickern. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, darf es in das örtliche Trennsystem eingeleitet werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind gering.

- Schutzgut Boden:

Beeinträchtigungen des Bodens durch Altlasten sind nicht bekannt. Durch die langjährige Nutzung als Grünland ist nicht mit übermäßiger Belastung durch Schwermetalle zu rechnen. Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Sollen bei Baumaßnahmen oder im weiteren Verfahren Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Dem Geltungsbereich kommt für das Schutzgut Boden nur eine geringe Bedeutung zu.

- Schutzgut Klima und Luft:

Eine Durchlüftung des Baufeldes ist durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Dorfstraße, welche sich als Kaltluft-Abflussschneise darstellt, weiterhin gegeben. Wegen der lockeren Bebauung ist die Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft ebenfalls als gering zu bewerten.

Auswirkungen: Durch die Flächenversiegelung, die Baukörper sowie durch den Betrieb von Heizungsanlagen sind geringfügig höhere Temperaturen innerhalb des Siedlungsbereiches zu erwarten, ebenso eine Verringerung der Luftfeuchte. Durch die geplante Durchgrünung innerhalb der Privatgärten wird diesem Effekt entgegengewirkt.

- Schutzgut Mensch, Landschaftsbild:

Durch die Eingrünung und die zentrale Lage des Planungsgebietes ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohner durch Bautätigkeit werden zeitlich eher begrenzt sein. Das Verkehrsaufkommen im Planungsbereich und im unmittelbaren Umfeld erhöht sich nur unerheblich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

- Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter:

Die Bedeutung des Geltungsbereiches auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen, da im Geltungsbereich keine Bau- und Bodendenkmäler² zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Den nachfolgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen liegt die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU zugrunde.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

- Festsetzungen zu Lage, Größe und Gestaltung der Baukörper
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion und des Kleinklimas.
- Mindestbegrünung und Festsetzung standortgerechter Arten

Zusammenfassend betrachtet, treten durch die Bebauung nur unwesentliche Veränderungen von Umweltaspekten auf.

17. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Siehe Anlage 1 zur Begründung

18. Aspekte der Energieeffizienz

Der Grundsatz „flächensparendes Bauen“ als zwingend erforderlicher Aspekt des Klimaschutzes wird in der vorliegenden Planung in höchstem Maße berücksichtigt. Die geplante Einbeziehung erfolgt ohne die negativen Auswirkungen durch Verlust von Retentionsflächen, übermäßiger Verschattung oder übermäßiger Versiegelung. Der Versiegelungsgrad wird durch das Einfügenskriterium auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Um den wohnflächenspezifischen Wärmebedarf zu vermindern, wird die Nutzung solarer Energie empfohlen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung der Dächer so festgesetzt, dass die Nutzung solarer Energie optimal möglich ist.

Die Firstrichtung in Ost-West-Achse, die durch den Verlauf der Erschließungsstraße vorgegeben ist, ermöglicht eine effiziente Nutzung von Solarenergie. Die festgesetzten

Dachneigungen zwischen 30 und 45 ° sowie die Festsetzung laubabwerfender, heimischer Baumarten lassen insbesondere die Nutzung der tiefstehenden Wintersonne zu.

Um das Verhältnis zwischen beheiztem Gebäudevolumen und wärmeabstrahlender Außenhülle möglichst günstig zu gestalten, werden in der vorliegenden Planung kompakte Baukörper vorgeschlagen.

Quellen:

- 1.) Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, Landesamt für Umwelt, www.bis.bayern.de, 08.02.2018
- 2.) Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- 3.) Geportal-Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat.