



## **GEMEINDE MÜNCHSMÜNSTER**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **Bebauungsplan Nr. 19 „Münchsmünster Dorfgebiet“ – 1. Änderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 12.12.2024

Projekt-Nr.: 3017.096

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Münchsmünster**

Tassilostraße 20

85126 Münchsmünster

Telefon: 08402 9399-0

Fax: 08402 9399-20

E-Mail: [gemeinde@muenchsmuenster.bayern.de](mailto:gemeinde@muenchsmuenster.bayern.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Judith Mildner, Stadtplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage .....	4
3.2	Erschließung .....	4
3.3	Beschaffenheit.....	5
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
4.2	Regionalplan .....	7
4.3	Flächennutzungsplan .....	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	9
4.5	Informelle Planungen oder Konzepte: Innenentwicklung .....	10
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
6.1	Mindestgröße von Baugrundstücken .....	12
6.2	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....	12
<b>7</b>	<b>Fachliche Belange</b> .....	<b>13</b>
7.1	Umwelt- und Naturschutz .....	13
7.2	Artenschutz .....	13
7.3	Immissionsschutz .....	14
7.4	Denkmalschutz.....	14
7.5	Klimaschutz.....	15
7.6	Ver- und Entsorgung .....	15

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets .....	5
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt.....	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	9
Abb. 4:	Potentiale zur Nachverdichtung im Leerstand.....	10

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.10.2024 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Planung ist erforderlich, da die Anwendung der bisherigen Regelung zur Steuerung der Nachverdichtung in der Ortslage nicht mehr ausreicht. Daher sollen alle einfachen Bebauungspläne zur Steuerung der Mindestgrundstücksgröße und der Wohneinheiten geändert werden. Das betrifft die Bebauungspläne Nr. 18 – Nr. 21.

## 2 Bauleitplanung

### Einfacher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan regelt als einfacher Bebauungsplan die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich (§34 BauGB) oder im sog. Außenbereich im Innenbereich (§35 BauGB) nicht abschließend. Beispielsweise enthält er keine Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche oder zur Erschließung. Dafür liegt aufgrund der Zielsetzung kein Planungserfordernis vor. Er lässt auch keine Rückschlüsse über die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich zu. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben unterliegt damit weiterhin den Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB.

### Sparsamer Umgang mit Grund- und Boden / Nachverdichtung

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Mit der vorliegenden Planung zur Steuerung der Nachverdichtung kommt die Gemeinde Münchsmünster dem Erfordernis des Flächensparens per se nach, da die Innenentwicklung gesteuert und der bisher zulässige Rahmen erweitert wird.

### Aufstellungsverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient vorrangig der Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung als Maßnahme zur Innenentwicklung gem. §13a BauGB. Aufgrund seiner Flächengröße in kumulativer Verbindung mit der Änderung benachbarter Bebauungspläne soll jedoch ein sog. Regelverfahren angewendet werden.

Der Bebauungsplan wird im voraussichtlich zweistufigen Aufstellungsverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längeren Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich

große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung (ggf. mit vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen) an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

### **3 Beschreibung des Plangebiets**

#### **3.1 Lage**

Die Gemeinde Münchsmünster liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Pfaffenhofen und grenzt im Osten an die Grenze der Region 10 Ingolstadt und des Regierungsbezirks Oberbayern. Das Gemeindegebiet liegt im Talraum der Donau. Neben dem Hauptort Münchsmünster, in dem die wesentlichen Einrichtungen der Gemeinde, wie Rathaus, Grundschule, Feuerwehr und weitere Einrichtungen zur Daseinsvorsorge sowie zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs untergebracht sind, gehören einige weitere Dörfer, Weiler und Gehöfte zum Gemeindegebiet. Trotz der ländlichen Struktur ist Münchsmünster auch von Industrie im Umfeld von Ingolstadt geprägt.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Siedlungsgebiets von Münchsmünster rund um den historischen Ortskern sowie beiderseits der Tassilostraße nördlich der Kaiserstraße. Das Plangebiet umfasst auch Flächen östlich davon, insbesondere beiderseits der Schwaiger Straße. Im Nordosten umfasst es die Bebauung südöstlich bzw. östlich der Dr.-Eisenmann-Straße nördlich vom Mösl-Weg. Im Norden umfasst es die Bebauung beiderseits der Fischergasse und der Wöhrer Straße, einschließlich der Bebauung beiderseits der nördlichen Lindenstraße. Es grenzt im Süden an die Aventinstraße.

#### **3.2 Erschließung**

Münchsmünster ist über die Bundesstraße B 16A direkt an die B 16 angebunden die von West nach Ost (Ingolstadt – Regensburg) südlich von Münchsmünster verläuft und den Ort direkt an den überörtlichen Verkehr anbindet. Das überörtliche Straßennetz wird ergänzt durch die St 2233 nach Neustadt an der Donau und St 2232 entlang der Donau.

Münchsmünster liegt an der Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg; der Bahnhofpunkt in der Bahnhofstraße liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebiets. Die Gemeinde ist in den Ingolstädter Verkehrsverbund eingebunden und mit mehreren Buslinien mit Vohburg - Ingolstadt und Geisenfeld - Pfaffenhofen verbunden.

Das Plangebiet ist über die Tassilostraße und Schwaiger sowie Wöhrer Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Weitere untergeordneten Wohnstraßen bzw. -wege im Plangebiet vervollständigen das Straßen- und Wegenetz.

### 3.3 Beschaffenheit

Im Plangebiet sind im Ortskern die landwirtschaftlichen Hofstellen vorhanden, einzelne Läden und Gaststätten, und weiterer ergänzende Wohnbebauung. Im nördlichen Teil des Plangebiets liegt die ortsbildprägende Kirche St. Sixtus Gelände, ganz im Norden eine Kindertagesstätte.

Die Siedlungsstruktur ist gekennzeichnet von den landwirtschaftlichen Hofstellen, giebelständig aufgereiht an der Tassilostraße und rund um die Kirche. Zu den Hofstellen gehören Hofflächen, und im rückwärtigen Bereich Scheunen und weitere Nebengebäude, Gärten und Gehölzstrukturen. Die Erschließung ist sparsam ausgebildet und entlang der historischen Straßenzüge ausgerichtet, mit Stichstraßen an einzelnen Stellen ergänzt und erfolgt häufig auch über Privatwege oder sog. Hammergrundstücke, die mit einer Zufahrt aus der rückwärtigen Lage heraus an die öffentliche Straße angebunden werden. An wenigen Stellen wurden Doppelhäusern errichtet.



Abb. 1: Luftbild mit ungefährer Abgrenzung des Plangebiets <sup>1</sup>

Baulücken oder gering genutzte Grundstücksteile befinden sich nur an wenigen Stellen im Plangebiet.

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, abgerufen am 27.09.2024

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 355 m ü. NHN im Norden, bis zu 356 m ü. NHN im Süden und ist damit weitgehend eben. Es ist rund 21,11 ha groß.

Nennenswerte öffentliche Grünstrukturen, Gehölze o. ö. sind nicht vorhanden. Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope liegen nicht im Plangebiet.

## **4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Münchsmünster ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet und im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

Dazu benennt das LEP folgende zu beachtende Grundsätze (G):

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
  - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
  - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

## 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region 10 Ingolstadt ist Münchsmünster selbst als Doppelgrundzentrum in Verbindung mit Pförring, das Gemeindegebiet als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist rund 20 km, die Kreisstadt (Mittelpunkt) Pfaffenhofen knapp 30 km entfernt. Versorgungsfunktionen übernimmt ferner das benachbarte Vohburg als Grundzentrum.

2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.

2.3.1.7 (G) Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken.

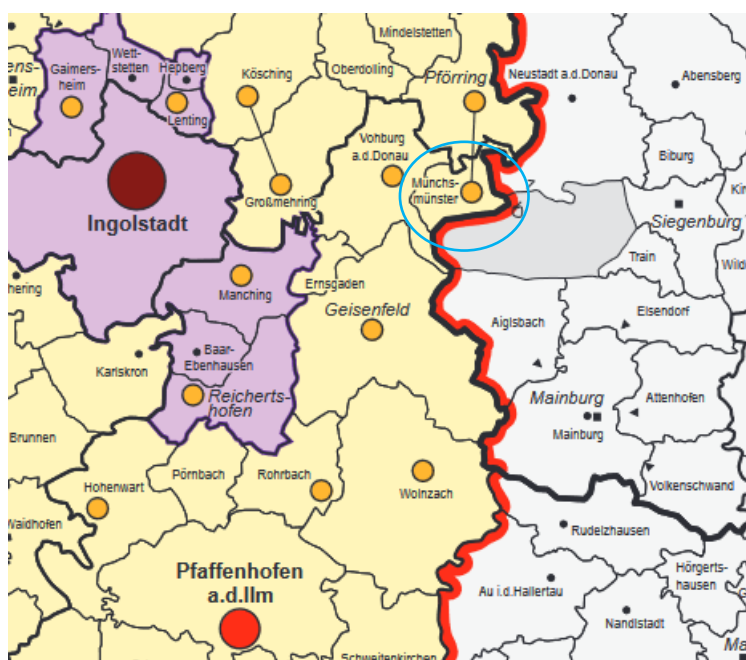


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt<sup>2</sup>

Die Ortslage von Münchsmünster ist als Siedlungsfläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche oder Sonderbaufläche) dargestellt.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Zur Freiraumstruktur enthält der Regionalplan folgendes Leitbild der Landschaftsentwicklung:

- 7.1.1 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden.

Ferner gibt der Regionalplan grundlegende Ziele und Grundsätze zum Schutz von Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensräumen vor. Weite Teile des Gemeindegebiets sind als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Regionaler Grünzug gekennzeichnet.

Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, zur Sicherung von Bodenschätzen, Flächen für die Wasserwirtschaft, aus dem Natur- und Landschaftsschutz etc. sind nicht betroffen.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (2002) ist das Plangebiet überwiegend als Teil einer großen zusammenhängenden gemischten Baufläche, die zudem als Dorfgebiet klassifiziert ist (MD), dargestellt. Die Kirche und die Kindertagesstätte sind als Gemeinbedarfsflächen Kirche und Soziales ergänzt. In den Randbereichen liegen im Plangebiet deutlich untergeordnet einzelne Bereiche, die Teil der angrenzenden Wohnbauflächen sind. Einzelne untergeordnete Grünflächen, ortsbildprägende Bäume an den historischen Straßen oder Gehölze im Bestand sind ebenfalls mit dargestellt.





Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan<sup>3</sup>

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen nach wie vor der übergeordneten Zielvorstellung der Gemeinde zur Art der Bodennutzung. Da im vorliegenden einfachen Bebauungsplan die Art der Bodennutzung nicht geregelt wird, besteht auf Flächennutzungsplanebene kein Handlungsbedarf.

#### 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der einfache Bebauungsplan „Münchsmünster Mitte“ wurde 1995 zur Rechtskraft gebracht. Der räumliche Geltungsbereich ist in einem Lageplan abgegrenzt.

Der Bebauungsplan enthält folgende Regelungen:

- Pro Wohngebäude sind max. 4 Wohneinheiten zulässig. Zusätzlich muss das Baugrundstück (=Flurstück gemäß Katasterwesen) pro Wohneinheit mind. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aufweisen.
- Die Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhäusern beträgt pro Doppelhaushälfte 350 m<sup>2</sup>. Pro Doppelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.
- Hausgruppen (Reihenhäuser) sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> mit ungefährender Kennzeichnung des Plangebiets

Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung entspricht der räumlichen Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplans. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird der Ursprungsbebauungsplan „Münchsmünster Mitte“ (und seine bisherigen Änderungen) vollständig ersetzt.

#### 4.5 Informelle Planungen oder Konzepte: Innenentwicklung

Die Gemeinde Münchsmünster hat in Vorbereitung auf die Änderung des Bebauungsplans das Planungsbüro Arch-Plus, Ingolstadt, in Zusammenarbeit mit Bachschuster Architektur, Ingolstadt, mit einer Untersuchung zur Innenentwicklung von Münchsmünster beauftragt und sich im Rahmen einer Klausurtagung am 22.10.2022 intensiv mit einer ortsverträglichen Nachverdichtung auseinandergesetzt. Als Grundlage wurde eine städtebauliche und bauplanungsrechtliche Bestandsaufnahme und Analyse durchgeführt. Die Potentiale zur Nachverdichtung von Leerstand mit genauerer Betrachtung einzelner Bereiche, wie z.B. dem Bahnhofsumfeld, wurden beleuchtet. Die Untersuchung zeigt einige Handlungsfelder auf.

Im Bereich der sog. „Ortsbebauungspläne“ Nr. 18 – 21 wurden einige unbebaute oder wenig ausgelastete Grundstücke ermittelt.

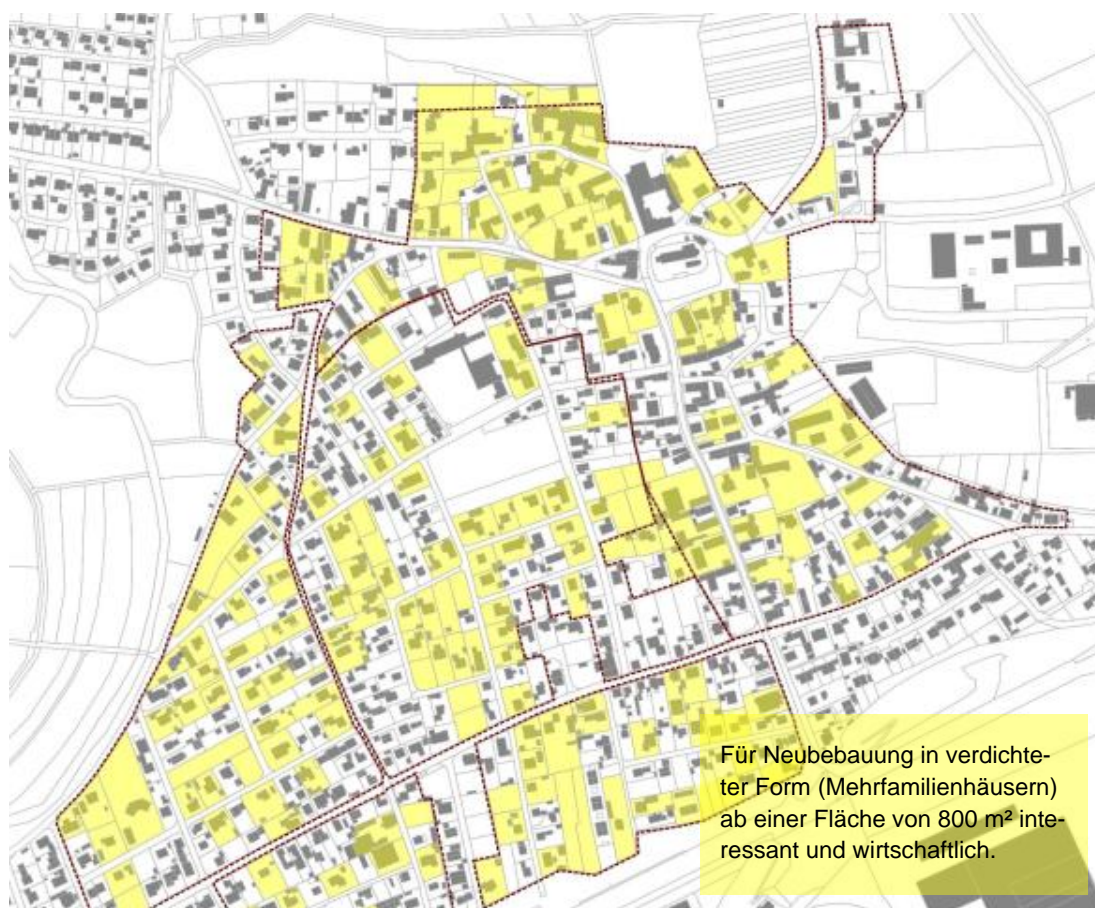


Abb. 4: Potentiale zur Nachverdichtung im Leerstand<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Arch-Plus Architekten mit Bachschuster Architektur, Innenentwicklung, Stand: 22.12.2022, S. 13



Neben den Handlungsfeldern Altortkern, Tassilostraße Mitte, Leerstandsgrundstücke und Bahnhofsbereich spricht das Konzept die Empfehlung für eine „Nachsteuerung best. B-Pläne“ aus: „Je Wohneinheit 300 m<sup>2</sup> ist unwirtschaftlich und nicht nachhaltig. Realistisch ist ein Flächenansatz zwischen 150 – 200 m<sup>2</sup>.“

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Münchsmünster möchte die Nachverdichtung in der Ortslage von Münchsmünster weiterhin steuern und geordnet weiterentwickeln.

Dabei soll zum einen die Innenentwicklung durch eine Lockerung der bisherigen Bestimmungen gefördert werden. Die Gemeinde möchte eine Bebauung der Baulücken oder gering genutzten Grundstücksteile attraktiver machen. Auch soll die vorhandene Infrastruktur durch eine Verdichtung des Siedlungsgefüges stärker als bisher ausgelastet werden. Zugleich kann die Inanspruchnahme von Flächen am Rand von Münchsmünster mit entsprechendem Erschließungsaufwand und zulasten landwirtschaftlicher Nutzflächen und des Naturraums vermieden oder zumindest verringert werden.

Zum anderen möchte die Gemeinde die aufgelockerte, dem dörflichen Charakter und der ländlichen Lage angepassten Baustruktur erhalten. Der gewachsene Bestand, die vorhandenen Nachbarschaften und die technische Erschließung sollen nicht überlastet werden. Nachbarrechtliche Belange, wie z.B. die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung zur Sicherung ausreichender Besonnung, Belichtung und des sog. „sozialen Friedens“ sollen auch weiterhin geschützt werden. Auch das Orts- und Siedlungsbild soll weitgehend erhalten und nicht überformt werden. Eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen mit Stellplätzen soll entgegengewirkt werden.

Folgende Planungsziele liegen damit der Planung zugrunde:

- Begrenzung des Regelungsumfang als einfacher Bebauungsplan zur Steuerung der Nachverdichtung
- Erweiterung der bisherigen Regelungen zur Förderung der Nachverdichtung
- Integration der Nachverdichtung in die bestehende Siedlungsstruktur
- Beachtung nachbarrechtlicher Belange

In Einzelfällen kann dieser einfache Bebauungsplan eine qualifizierte Planung nicht ersetzen. Dies gilt z.B. bei größeren zusammenhängenden Flächen, die eine Bodenneuordnung oder öffentliche Erschließung erfordern, an besonders ortsbildprägenden Stellen, bei Nutzungen aus dem Spektrum „Nicht-Wohnen“ o.ä. Weitere Bauleitplanungen auf Grundlage städtebaulicher Strukturkonzepte sind notwendig.

## **6 Festsetzungen**

### **6.1 Mindestgröße von Baugrundstücken**

Der einfache Bebauungsplan regelt die erforderliche Mindestgrundstücksgröße wie bisher in Abhängigkeit von der Hausform, um den Bedarf an Abstandsflächen, Stellplätzen und privaten wohnungsbezogenen Gärten im Sinne der o. g. Planungsziele ausreichend zu berücksichtigen.

Die Hausformen sind gem. §22 BauNVO Abs. 2 in der offenen Bauweise zu errichten, das heißt der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten und die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Je Einzelhaus sind mind. 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße erforderlich. Charakteristisch ist die freistehende Lage auf dem Baugrundstück. Ein Einzelhaus kann unterschiedlich viele Wohnungen beherbergen (s. folgendes Kap.) und ist daher begrifflich nicht mit einem Einfamilienhaus zu verwechseln.

Je Doppelhaushälfte sind mind. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße erforderlich. Ein Doppelhaus wird nicht freistehend errichtet, da es durch eine Grundstücksgrenze geteilt wird und damit einseitig grenzständig errichtet wird. Jede Doppelhaushälfte verfügt über einen eigenen Zugang und eine eigene innere Erschließung. Damit wird weniger seitliche Abstandsfläche benötigt, so dass Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken errichtet werden können.

Je Einheit einer Hausgruppe sind mind. 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße erforderlich. Als Hausgruppe wird z.B. ein Reihnhaus oder ein Kettenhaus bezeichnet. Bei Hausgruppen wird der seitliche Grenzabstand nur an den beiden Enden der Gruppe eingehalten; die sog. „mittleren“ Hauseinheiten verfügen über keinen seitlichen Grenzabstand mehr. Eine mittlere Reihnhaus-Einheit steht damit seitlich auf den Grundstücksgrenzen.

### **6.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Für jede Wohnung wird ein bestimmter Anteil an Mindestgrundstücksgröße vorgegeben, damit ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr, Nebenanlagen und für die wohnungsbezogene Terrassen, Freisitze und Gärten vorhanden bleiben. Aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen für die unterschiedlichen Hausformen nehmen die Vorgaben wieder auf die einzelnen Hausformen Bezug:

Je Einzelhaus sind bei der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße max. 2 Wohneinheiten zulässig. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in sich verändernden Lebenslagen Umbaumaßnahmen am Gebäude für eine zweite Wohneinheit generell möglich sein sollen. Abweichend davon sind weitere Wohneinheiten zulässig, sofern je weiterer Wohneinheit mindestens 200 m<sup>2</sup> zusätzliche Grundstücksfläche nachgewiesen werden. Damit können auf großen Grundstücken, wie sie in Münchsmünster an einigen Stellen vorhanden sind, Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Damit sich der Zu- und Abfahrtsverkehr, und der Stellplatzbedarf auch an Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum nicht ungünstig auf die örtlichen

Nachbarschaften auswirkt, werden jedoch nicht mehr als 6 Wohneinheiten zugelassen. Damit wird zugleich auf die vorhandene kleinteilige Baustruktur Rücksicht genommen.

Je Doppelhaushälfte ist bei der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße max. 1 Wohneinheit zulässig. Abweichend davon sind 2 Wohneinheiten zulässig, sofern je Wohneinheit mindestens 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nachgewiesen werden. Mehr als 2 Wohneinheiten sind nicht zulässig. Damit wird größeren Grundstücken und die Möglichkeiten, die sich daraus für die Anordnung von Stellplätzen, Zuwegungen, geschützten privaten Freibereichen etc. ergeben, Rechnung getragen. Andererseits soll eine Verhältnismäßigkeit zu Mehrfamilienhäusern gewahrt werden.

Je Einheit einer Hausgruppe ist bei der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße max. 1 Wohneinheit zulässig. Damit wird der bei Mittelhäusern eingeschränkten Belichtungssituation Rechnung getragen. Abweichend davon sind 2 Wohneinheiten zulässig, sofern je Wohneinheit mindestens 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nachgewiesen werden. Dies ist vor allem bei Reihen-Endhäusern interessant, die in ihrer Charakteristik der Doppelhaushälfte sehr nahe sind. Mehr als 2 Wohneinheiten sind dagegen nicht zulässig.

## **7 Fachliche Belange**

### **7.1 Umwelt- und Naturschutz**

*Ein Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.*

Land- oder forstwirtschaftliche genutzte Flächen oder Flächen im bisherigen Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe über das bisher zulässige Maß hinaus vorbereitet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist damit nicht erforderlich. Aus dem gleichen Grund sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt von überwiegend geringer Erheblichkeit.

Die Planung stellt eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Weitere Informationen sind dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen.

### **7.2 Artenschutz**

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (§44 BNatSchG) sind zu beachten. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans über das bisher zulässige Maß hinaus nicht zwingend hervorgerufen. Im Zuge eines Bauantrags ist auch weiterhin eine Prüfung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten vorzusehen und auf die Ergebnisse angemessen zu reagieren. Der Schutz von Vögeln, Fledermäusen und

anderen Tieren kann z.B. bei Baumfällungen oder Gehölzrodungen, bei Umnutzungen gering Nebengebäude, von Scheune etc. oder ähnlichen Fallkonstellationen eine Rolle spielen.

- Zeitliche Beschränkung Gehölzfällungen: Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf eine Gehölzbeseitigung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen. Im Vorfeld sind zu fällende Gehölze auf relevante Habitatstrukturen zu prüfen und ggf. Ersatzmaßnahmen zu ergreifen.
- Naturnahe Gartengestaltung: eine strukturreiche Gestaltung mit heimischen Obstbäumen, Gehölzen etc. und eine naturnahe Pflege der privaten Gärten trägt zu einer Verbesserung der Lebensräume für Vögel und Insekten und deren Vernetzung bei
- Aufhängen von künstlichen Nisthöhlen: Zur Verbesserung des Angebots von Nistmöglichkeiten für Brutvögel tragen Vogelnisthöhlen an geeigneten Standorten bei.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten zur Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.

### 7.3 Immissionsschutz

In eng bebauten Gebieten können Luft-Wärmepumpen die Lärmsituation in einem ruhigen Wohnumfeld wesentlich verschlechtern. Sie sind daher so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass von Ihnen keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärm ausgehen. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Wohnhaus die geltenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein. Besonders bei der ungünstigen Aufstellung im Freien sind geeignete Maßnahmen zu treffen, z.B. durch die Vergrößerung des Abstands zur schützenswerten Nutzung, durch die Auswahl besonders leiser Geräte mit geringem Schalleistungspegel, durch Einhausungen etc. zu treffen.

### 7.4 Denkmalschutz

Unter Ensembleschutz stehende Bereiche liegen nicht im Plangebiet. Einzelne Baudenkmäler sind vorhanden:

- Tassilostraße 3: kath. Pfarrkirche St. Sixtus (D-1-86-139-1)
- Tassilostraße 3: Seelenkapelle im alten Friedhof (D-1-86-139-2)
- Tassilostraße 10: Gasthaus Rauscher (D-1-86-139-7)
- Dr.-Eisenmann-Straße 12: Forsthaus, ehem. Kornstadel (D-1-86-139-5)

Im Plangebiet sind einzelne Bodendenkmäler bekannt:

- im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Sixtus und der ehem. Seelenkapelle, mit teilweise aufgelassenem Friedhof, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (D-1-7236-0056)
- Im Umfeld von kath. Kirche und Rathaus: Siedlung des frühen, hohen und späten Mittelalters, mit Befestigung des frühen oder hohen Mittelalters (D-1-7236-0056)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Benediktinerklosters Münchsmünster (D-1-7236-0023)
- Entlang der Kaiser- und Aventinstraße: Straße der römischen Kaiserzeit (D-1-7236-0001)

Auf bzw. in der Nähe von Bodendenkmälern ist für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

In den übrigen Bereichen sind eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG zu melden.

## 7.5 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Planänderung stellt aufgrund der Zielsetzung eine allgemein klimafreundliche Planung dar, da ein bestehendes Wohngebiet nachverdichtet wird zugunsten einer höheren Auslastung und geringeren Flächeninanspruchnahme andernorts. Von genaueren klimarelevanten Festsetzungen wird jedoch aufgrund der o. g. Planungsziele und des begrenzten Regelungsumfangs abgesehen. Die privaten Bauherren können jedoch in eigener Verantwortung zum Klimaschutz beitragen und sich vor den Folgen des Klimawandels schützen.

## 7.6 Ver- und Entsorgung

Mit der Planung gehen keine Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur einher. Die Gemeinde geht davon aus, dass das vorhandenen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen ausreichend leistungsfähig sind.

Eine Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist erwünscht.