



Stadt Illertissen
Landkreis Neu-Ulm

Begründung

Zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/2024 „Ortskern Jedesheim“, Gemarkung Jedesheim

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

STAND 28.04.2025

Bearbeitung:
Stadt Illertissen
SG 41 Stadtplanung | Baurecht
Hauptstraße 4
89257 Illertissen

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung

2. Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensablauf

2.2 Umweltbelange

3. Plangebiet

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

4.2 Flächennutzungsplan

5. Begründung der Festsetzungen

6. Flächenbilanz

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3/2024 „Ortskern Jedesheim“ umfasst ca. 8,5 ha und befindet sich im zentralen Bereich des Stadtteils Jedesheim zwischen der Straße „am Anger“ im Westen, mit Abstand, parallel zur Straße „hinter den Gärten“ im Norden und der „Kirchenstraße“ im Süden. Das Gebiet Plangebiet ist aktuell bebaut und weist einen dörflichen Charakter auf.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 3/2024 ist es, einerseits eine sich bereits abzeichnende Entwicklung von einem landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einem, dem Wohnen dienenden Vorort zu gewährleisten und andererseits den dörflichen Charakter des Stadtteils zu bewahren. Aus diesem Grund liegt der Schwerpunkt dieses Bebauungsplanes nicht ausschließlich auf der städtebaulichen Ordnung, sondern formuliert ebenso gestalterische Vorgaben.

2. Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensablauf

Aufgrund der gewachsenen, heterogenen baulichen Struktur im Plangebiet wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet und somit ein einfacher Bebauungsplan für das Verfahren gewählt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und Verkehrsflächen. Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird in diesem Verfahren nicht verzichtet.

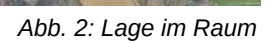
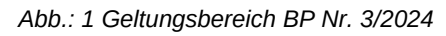
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/2024 wurde am 25.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Illertissen beschlossen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 1 dargestellt.

2.2 Umweltbelange

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen diesbezüglich noch keine Erkenntnisse vor.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha. Der Geltungsbereich hat eine Ausdehnung in West- Ost-Richtung von ca. 315 m und in Nord- Süd-Richtung von ca. 330 m. Im östlichen Bereich des Plangebietes steigt das Gelände in seiner Höhe weiter nach Osten an, im Norden laufen die Grundstücke über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hinaus bis an die Straße „Hinter den Gärten“, welche jedoch nicht die erforderliche Breite besitzt um als Erschließungsstraße zu dienen. Die aktuell vorhandene Gebäudestruktur ist von aktive bzw. nicht mehr aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt, in regelmäßigen Wechsel mit Einfamilienhäusern und vereinzelt auch Doppelhäusern.



Das Plangebiet liegt zentral im südlichsten Stadtteil von Illertissen, und bildet den historisch gewachsenen Ortskern von Jedesheim. Im Plangebiet wurden seit 2017 mehrere Abschnitte des öffentlichen Straßenraumes durch das Dorferneuerungsförderprogramm aufgewertet. Bei der Umgestaltung dieser Abschnitte, wurde der Fokus auf eine dorfgerichte Gestaltung mit ländlichem Charakter gelegt.

4. Einordnung in die Gesamtplanung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms vom 14.05.2020 ist Illertissen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** selbst vom 01.06.2023 beschreibt auf Seite 8 der Lesefassung im Punkt „Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften“:

„...Wir wollen dem mit der Globalisierung einhergehenden Bedürfnis nach Heimat und regionaler Identität Rechnung tragen, historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickeln. Wir wollen Landschafts- und Naturräume mit ihren natürlichen Ressourcen, den typischen Lebensräumen und Arten bewahren und, wo nötig, auch wiederherstellen.“



Abb. 3: Regionalplan Donau – Iller Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte

Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.12.2023 die Gesamtfortschreibung des **Regionalplans Donau-Iller** als Satzung beschlossen. Der Regionalplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung als Siedlungsfläche für Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche dar.

Die Grundsätze des Regionalplanes sind zu beachten und werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Grundsatz unter A Allgemeine Ziele Nummer 3 *„Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau-Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden.“*

4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Illertissen, in Kraft getreten am 11.08.2010, stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Dorfgebiet bzw. ein dörfliches Mischgebiet dar. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Grünfläche dargestellt, welche redaktionell angepasst werden soll zu einem Dorfgebiet, da diese Fläche bereits bebaut ist und die Entwicklung zu einer Grünfläche nicht mehr angestrebt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus, eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich ist daher nicht erforderlich.

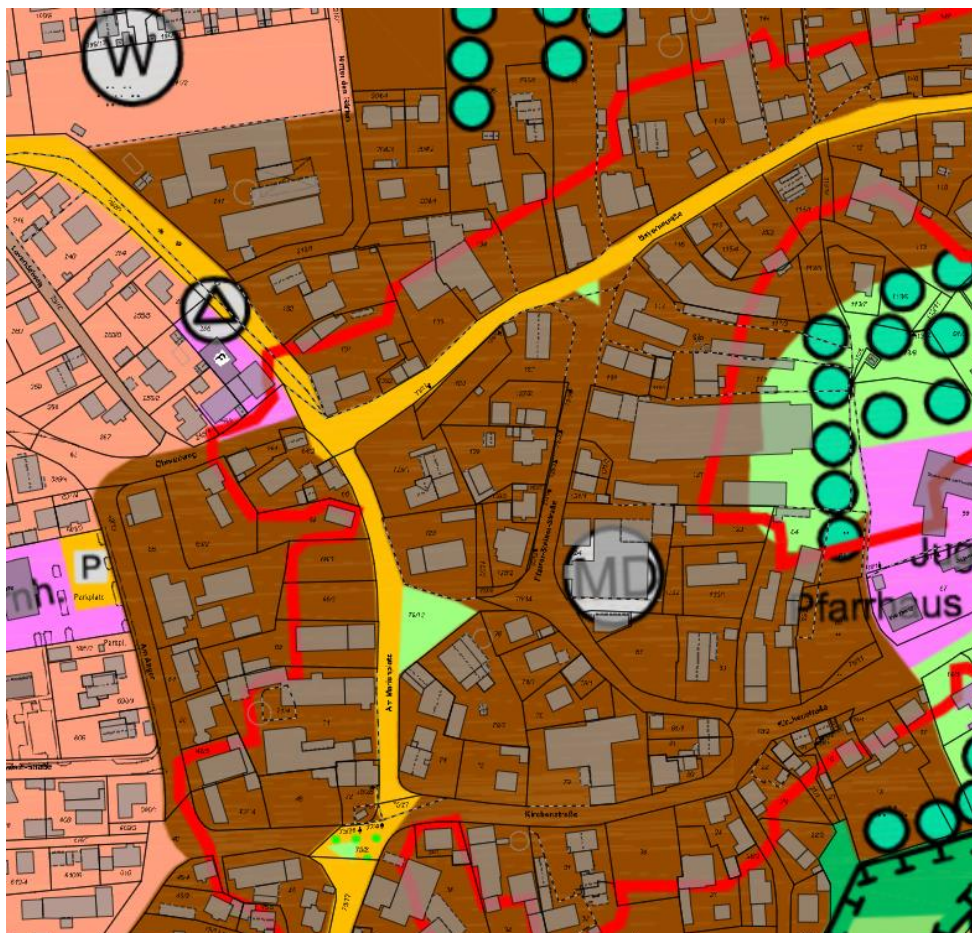


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5. Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgelegt. Für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets ist eine verträgliche Mischung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen. In den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 werden abweichend von § 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und soziale- und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind für den Erhalt eines dörflichen Charakters nicht entscheidend und im Stadtgebiet bereits in ausreichender Anzahl vorhanden.

Sportliche Nutzungen sollen ebenfalls auf dem vorhandenen Sportzentrum im Westen des Stadtteils stattfinden und durch eine entsprechende Nutzungseinschränkung im Plangebiet eine Konkurrenzsituation vermieden werden. Anlagen für das Beherbergungsgewerbe sind in ausreichender Anzahl in der Kernstadt vorhanden um die aktuelle Nachfrage an Fremdenverkehr abzudecken. Ein potenzieller Mehrbedarf soll zukünftig im zentralen Gebiet, vorrangig im Sanierungsgebiet der Kernstadt abgedeckt werden. Sammelunterkünfte von Flüchtlingen fallen unter soziale Zwecke und werden deshalb als Nutzung ausgeschlossen, da die vorhandene Infrastruktur im Plangebiet nicht ausreichend ist um den Bedarf dieser Nutzung abdecken zu können.

Um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. Begründung zu LEP 5.3 „Einzelhandelsagglomerationen“) wird die Vermarktung innenstadtrelevanter Sortimente in diesem Bereich ausgeschlossen. Bereits im ISEK von 2010 wurden für die Innenstadt Leitziele vorgegeben, u.a. den Versorgungsbereich Innenstadt zu sichern. Mit dem Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten (ISEK - Bausteine Einzelhandel, Tourismus und Wirtschaftsförderung S.2; Stand Juni 2009) wird für eine Steuerung des Einzelhandels in diesem Bereich Sorge getragen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte GRZ von 0,6 entspricht den, gem. § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen für Dorfgebiete. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes soll von dieser Regelung nicht abgewichen werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Mit der Zulässigkeit mehrgeschossiger Gebäude soll dem Flächenbedarf und den Nutzungsansprüchen der Dorfgebiete MD 1 und MD 2 entsprochen werden. Gebäude mit drei Vollgeschossen in MD 2 sollen den Ortsmittelpunkt baulich unterstreichen, während in MD 1 der Bestand an Gebäuden berücksichtigt und in seiner Höhe erhalten bleiben soll. Im Bereich von MD 2 ist bereits die Herrichtung des Marienplatzes und Gebäude, welche diesen Platz aufspannen geplant. Die Planung dieser Gebäude sieht eine Bauweise mit drei Vollgeschossen dar.

Durch die bestehende heterogene Gebäudehöhen, bedingt durch die wechselnde Abfolge landwirtschaftlicher Nutzgebäuden und Wohngebäuden wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf eine Festsetzung einer maximalen Höhenangabe verzichtet.

Die absolute Höhe von Gebäuden wird somit durch die Abstandsflächen gem. BayBO begrenzt.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten soll die moderate Körnung der bestehenden Siedlungsstruktur berücksichtigen und auf den Bestand begrenzen. Neu entstehende Gebäude mit einer entsprechenden Größe viele Wohneinheiten aufzunehmen, sollen somit zu einer Nutzungsmischung angeregt werden.

Bauweise

Die bestehende Siedlungsstruktur zeichnet sich durch eine offene Bauweise aus. Um weiterhin dem dörflichen Charakter des Stadtteils zu entsprechen wird die offene Bauweise als Festsetzung getroffen.

Nebenanlagen und Stellplätze

Für Nebengebäude gibt es bauplanungsrechtlich durch diesen Bebauungsplan nur eine Einschränkung. Die Nebengebäude sollen optisch, vom Straßenraum nicht in den Vordergrund treten, weshalb deren Zulässigkeit dahingehend beschränkt wird, dass diese nur in einer Entfernung von mindestens drei Metern von der Verkehrsfläche errichtet werden dürfen. Dies gilt nicht für offene Stellplätze.

Niederschlagswasser

Zum vorbeugendem Schutz vor Starkregenereignissen soll das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden um die kommunalen Regenwasserleitungen nicht zu überlasten. Für die technisch richtige Versickerung werden in den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung auf geltende Verordnungen und Arbeitshilfen hingewiesen.

6. Flächenbilanz

Verkehrsfläche	XXXX m ²
Dorfgebiet	XXXX m ²
Gesamt	XXXX m ²

Illertissen, _____

.....
Jürgen Eisen
Erster Bürgermeister