



GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

Landkreis Pfaffenhofen

Außenbereichssatzung Nr. 1 „Reichertshausen Kreut“

Begründung

zur Planfassung vom 09.11.2023

Projekt-Nr.: 3019.145

Auftraggeber:

Gemeinde Reichertshausen

Pfaffenhofener Str. 2
85293 Reichertshausen
Telefon: 08441 858 - 0
Fax: 08441 858 - 58
E-Mail: rathaus@reichertshausen.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Rechtliche Grundlagen	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
5	Ziele und Zwecke der Planung	8
6	Planerisches Konzept	9
7	Bestimmungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben (Festsetzungen)	10
7.1	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Wohneinheiten	10
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
7.3	Gestalterische Festsetzungen	11
7.4	Grünordnerische Festsetzungen	11
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	12
8.1	Potenziale der Innenentwicklung	12
8.2	Bevölkerungsentwicklung	13
9	Fachliche Belange	13
9.1	Umweltschutz	13
9.2	Naturschutz	14
9.3	Artenschutz	14
9.4	Immissionsschutz	15
9.5	Denkmalschutz	15
9.6	Klimaschutz	15
9.7	Boden- und Grundwasserschutz	16

10 Ver- und Entsorgung.....16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets	6
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“	7
Abb. 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan	8
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840	13

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertshausen hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Nr. 1 „Reichertshausen Kreut“ beschlossen. In seiner Sitzung am 27.07.2023 wurde die Planung gebilligt und in diesem Zusammenhang der Geltungsbereich angepasst (Wiederholung Aufstellungsbeschluss).

Veranlasst wird die Planung durch mehrere Bauvorhaben ortsansässiger Familien, deren nächste Generation im angestammten Dorf verbleiben wollen und daher zusätzlichen Wohnraum benötigen.

2 Rechtliche Grundlagen

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der Ortsteil Kreut ist in ein „Oberdorf“ und in einen rund 300 m östlich davon liegenden Siedlungssplitter aufgeteilt. Dazwischen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der kleinere Teil ist aus zwei landwirtschaftlichen Hofstellen beiderseits der Straße von Reichertshausen nach Kreut heraus entstanden. Momentan bestehen in Kreut 4 Wohnhäuser. Die landwirtschaftliche Nutzung ist stark rückläufig gemäß dem allgemeinen Strukturwandel in der Landwirtschaft. Beide Hofstellen werden im Nebenerwerb bewirtschaftet, eine Tierhaltung ist nicht mehr vorhanden. Nur in einem Fall könnte der landwirtschaftliche Betrieb im Nebenerwerb in der nächsten Generation fortgeführt werden; konkrete Absichten liegen momentan allerdings nicht vor.

Der bebaute Bereich ist daher nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind demnach gegeben.

Die übrigen Voraussetzungen zur Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB sind ebenfalls weiterhin erfüllt:

- Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie zum einen durch den engen Geltungsbereich eine weitere Zersiedelung ausschließt und durch die näheren Bestimmungen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen wird. Zum anderen wird hierdurch die Erweiterung und Verdichtung eines bereits erschlossenen bebauten Bereiches ermöglicht und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung eingegangen.

- Weiterhin wird durch die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer orientiert sich an den gesetzlichen Bestimmungen. Aufgrund der geringen Größe und der geringen Auswirkungen der Planung ist eine Verlängerung nicht erforderlich.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage

Der Ortsteil Kreut liegt westlich des Hauptortes Reichertshausen, westlich des Reichertshausener Holzes. Das Plangebiet umfasst den östlichen Teil von Kreut beiderseits der Straße von Reichertshausen nach Kreut. Das Plangebiet grenzt im Norden, Süden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten an Waldflächen.

Das Plangebiet ist ungefähr 1,18 ha groß und umfasst in der Gemarkung Reichertshausen die Flurnummern 623 (Teilfläche TF), 623/3 (TF), 622 (TF), 622/2, 620 (TF, Straßenparzelle), 621 (TF), 610 (TF), 617 (TF), 617/2, 619 (TF).

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße von Kreut nach Reichertshausen direkt an den Hauptort angebunden. Die Entfernung vom Plangebiet in die Ortsmitte von Reichertshausen beträgt rund 2 km. Die Kreuter Straße mündet in die Schlossstraße (St 2337). Reichertshausen ist über die von Nord nach Süd verlaufende B 13 direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist mit Wohngebäuden und deren Nebengebäuden sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, wie z.B. Scheunen, Hallen etc. bebaut. Die unbebauten Flächen werden als Zufahrten, Hof- und Abstellflächen oder als Gärten, Wiesen- und Ackerflächen genutzt. Es ist einiger Baum- und Gehölzbestand vorhanden. Besonders prägend ist ein Baum südlich der Straße, in etwa mittig im Plangebiet, sowie die vorhandenen typischen Hofbäume.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets¹

Die Straße liegt im Westen auf einer Höhe von rund 497 m ü. NHN und fällt nach Osten hin bis auf rund 494 m ü. NHN ab. Beiderseits der Straße fällt das Gelände ab, nach Norden bis zu einer Höhe von rund 491 m ü. NHN, nach Süden bis zu 493 m ü. NHN.

Schutzgebiete jeglicher Art oder amtlich kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Im Osten grenzt das Plangebiet an Waldflächen an.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Reichertshausen ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

- 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,

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung: BayernAtlas; abgerufen am 07.11.2022

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Reichertshausen liegt am südlichen Rand der Region 10 Ingolstadt. Im Regionalplan wird der Gemeinde Reichertshausen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Entfernung des Hauptorts Reichertshausen zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt Luftlinie ca. 7 km, zum nächstgelegenen Oberzentrum Freising ca. 20 km. Für das Gemeindegebiet Reichertshausen trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“:

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



Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“²

Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung in der Region Ingolstadt läuft derzeit dynamisch ab. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region München.

Für die Siedlungsstruktur gelten folgende Ziele (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und Grundsätze (Flächensparen):

- 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.

² Regionalplan Ingolstadt, Planungsverband Region Ingolstadt, vom 19.12.2022

Für die Siedlungsentwicklung gibt der Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze vor:

- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Norden teilweise an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet, liegt jedoch außerhalb.

Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der Satzung berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertshausen (1997) ist das Plangebiet als Teil eines großen zusammenhängenden Dorfgebiets (MD) und als Grünfläche erfasst.



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

5 Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Reichertshausen besteht momentan ein erheblicher Siedlungsdruck, der aus der hohen Eigendynamik in der Region Ingolstadt und der sehr verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde auf der Entwicklungsachse Ingolstadt – München resultiert.

Sie unterstützt das Anliegen der im Plangebiet ansässigen Familien und den Verbleib junger Familien im Gemeindegebiet. Mit der Planung soll es für mehrere konkreten Bauvorhaben erleichtert werden, eine Baugenehmigung zu erwirken.

Durch die Außenbereichssatzung sollen, auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte, bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohngebäude ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Splittersiedlung an anderer Stelle ausgeschlossen.

Vorhaben werden planungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstige Vorhaben im Außenbereich behandelt. Sie sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.

Die getroffenen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben orientieren sich am Bestand und sollen gewährleisten, dass sich neue Vorhaben in die Eigenart der bestehenden Bebauung und Freiflächen einfügen, keine ortsgestalterischen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert ist.

Folgende Planungsziele liegen zugrunde:

- Strukturelle Ergänzung der vorhandenen Siedlung in stark gemäßigtem Umfang
- Vorbereitung einer ergänzenden, ortsangepassten Errichtung von Wohngebäuden
- Eingrünung der Siedlung gegenüber dem freien Landschaftsraum

6 Planerisches Konzept

Städtebauliches Konzept

Der Siedlungsbestand soll mit Wohngebäuden entlang der bestehenden Straße ergänzt werden, so dass eine gereimte Bebauung und ein geschlossenes Siedlungsbild entstehen. Im Planungsprozess wurden ursprüngliche Vorstellungen einer weiteren Verlängerung in Richtung Westen nördlich der Straße verworfen, und stattdessen eine Ergänzung beiderseits der Straße in Richtung Osten und Westen im Sinne ein „Zusammenwachsens“ der bestehenden Baustrukturen zu ermöglichen.

Mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind zwar großvolumige Gebäude vorhanden, die jedoch nicht maßstabsbildend sein sollen. Stattdessen sollen sich die ergänzenden Wohngebäude an den bestehenden Wohngebäuden orientieren und eine aufgelockerte, dörfliche Struktur vorbereitet werden. Beiderseits der Straße soll die Vorzone, die sich aus der Örtlichkeit heraus ergibt, von Bebauung freigehalten werden.

Landwirtschaftliche Gebäude im rückwärtigen und randlichen Bereich wurden nicht in die Satzung aufgenommen, da hier keine weitergehenden Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen. Damit wird ein weiteres Zersiedeln der Landschaft, auch im Hinblick auf dann notwendige Regelungen zur Erschließung, vermieden.

Grünordnerisches Konzept

Im Plangebiet sind einige prägende Bäume, an der Straße, als Hofbäume, Obstgärten und ähnliche vorhanden, die einen hohen ökologischen Wert besitzen und daher zu erhalten sind. Ferner soll mit der Pflanzung einer Randeingrünung mit heimischen Gehölzen die Einbindung in den Landschaftsraum gewährleistet werden.

7 Bestimmungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben (Festsetzungen)

Die Festsetzungen dienen dazu, die näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit gem. § 35 Abs. 1 Satz 3 BauGB zu definieren. Im Unterschied zum Bebauungsplan stellen sie keinen umfassenden Regelungskatalog dar.

7.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Wohneinheiten

Mit der Vorgabe einer GRZ von 0,35 wird die Versiegelung im Plangebiet gemäß dem planerischen Konzept reglementiert. Mit der Vorgabe dürfen 35 % des Baugrundstücks überbaut werden. Damit dürfen 35% des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen bebaut werden. Zur Grundflächenzahl sind die Grundflächen der Hauptanlage sowie von Balkonen, Loggien und Terrassen einzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) darf die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ II von 0,52 überschritten werden.

Die Höhenentwicklung wird über die Begrenzung der maximal zulässigen Wandhöhe mit 6,5 m bestimmt. Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Die Höhenlage von OK RFB wird in Bezug zur bestehenden Straße geregelt, um einerseits eine gute Zugänglichkeit, andererseits ausreichend Schutz vor eindringendem Wasser zu ermöglichen. Nach Abgleich mit dem Bestand darf die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) deshalb mind. 0,25 m und max. 0,60 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Die Höhenlage ist in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade rechtwinklig zum befestigten Fahrbahnrand zu ermitteln.

Zur Begrenzung der Gebäudegröße sind max. 2. Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Indirekt kann in Verbindung mit anderen Regelungen damit auch sichergestellt werden, dass im Plangebiet nur ortsverträgliche, moderate Ergänzungen möglich sind.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die vordere, also straßenseitige Baugrenze ergibt sich aus der vorhandenen Bauflucht. Mit der rückwärtigen Baugrenze wird eine flexible Platzierung der Wohngebäude ermöglicht, zugleich aber eine Bebauung im Nahbereich der Straße vorgegeben. Die festgesetzten Bauräume erstrecken sich über mehrere Flurstücke

und ermöglichen damit eine flexible Aufteilung bzw. Verschiebung der geplanten Gebäude parallel zur Straße. Nur an wenigen Stellen wird auf den Baumbestand oder sonstigen Regelungsbedarf Rücksicht genommen und deshalb der durchgehende Bauraum unterbrochen.

Im Plangebiet sind zur Sicherung einer aufgelockerten Struktur nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Bei der offenen Bauweise ist u.a. der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrenzen einzuhalten. Da die Parzellierung noch nicht bekannt ist, wird ferner vorgegeben, dass die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) einzuhalten sind.

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Flächen nicht der Grünordnung dienen und ein Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenparzelle eingehalten wird. Stellplätze sind gemäß BauNVO ohnehin außerhalb der Baugrenze zulässig.

7.3 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß den Vorgaben des BauGB ist der Festsetzungsumfang auf das notwendige Mindestmaß reduziert.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind für die Hauptgebäude nur gleichgeneigte Satteldächer mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First zulässig. Nebengebäude, Garagen etc. unterliegen nicht dieser Vorgabe. Ebenso sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen etc. von der Regelung ausgenommen.

Da im Umfeld meist rote oder rotbraune Dacheindeckungen vorhanden sind, wird den Bauherren empfohlen, regionstypische Dachfarben, z. B. Ziegelrot-, Rot- oder Rotbrauntöne, zu verwenden.

Für die Errichtung von Einfriedungen wird die Verwendung von Holzzäunen mit senkrecht ausgeführten Elementen (Holzlatten oder Staketen) mit einer Höhe von max. 1,20 m empfohlen. Zwischen den Bauparzellen oder bei zaunbegleitenden Hecken sind auch Maschendrahtzäune, mit unauffälliger Farbgebung (z. B. grün) denkbar.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Vorgaben zur Grünordnung dienen dem Erhalt des vorhanden Gehölzbestands, der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, der Strukturanreicherung und als Grundlage für eine naturnahe Gestaltung oder Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts sind befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrassen, wassergebundene Decke).

Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind spätestens eine Pflanzperiode nach der Errichtung des Bauvorhabens zu pflanzen und anschließend vom Grundstückseigentümer artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum mind. der III. Wuchsordnung zu pflanzen. Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) sind auf mittelstark- oder starkwachsender Unterlage mit einer Mindestpflanzqualität bei Halbstämmen von 8-10 cm bzw. bei Hochstämmen von 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.

In der Planzeichnung ist in Abgleich mit bestehenden Zufahrten und befestigten Flächen eine Fläche zur Randeingrünung festgesetzt, die je Grundstück mind. 60% der Fläche mit heimischen Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern, mit unterschiedlichen Arten und in Gruppen angeordnet, zu bepflanzen ist. Vorhandener Gehölzbestand darf angerechnet werden. Zur Straßenparzelle hält die Randeingrünung zur Freihaltung von Sichtbeziehungen beim Ausfahren aus dem Grundstück auf die Straße jeweils einen Abstand von 5 m ein. Bezüglich der Bepflanzung zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von mindestens zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die vorhandenen heimischen Gehölze sind zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Eine Auswahl besonders prägender Bäume wurden aus dem Luftbild übernommen und als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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.

8.1 Potenziale der Innenentwicklung

Ausreichende Potentiale der Innenentwicklung, wie z.B. Baulücken im Umgriff anderer Bebauungspläne, sind in Reichertshausen nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar. Größere Brachflächen gibt es im Gemeindegebiet nicht. Reichertshausen stellt Satzungen im Hinblick auf konkrete Bauvorhaben und damit bedarfsorientiert auf, so dass eine Flächenbevorratung ausgeschlossen und eine zeitnahe Umsetzung gewährleistet sind.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung führt nicht direkt zur Schaffung von Bauland (s.o.). Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets mit geplanten vier Bauvorhaben beeinträchtigt die Planung weder die Gesamtentwicklung der Gemeinde noch nimmt sie Einfluss auf die Bedarfsermittlung von Siedlungserweiterungsflächen in anderen Ortschaften.

8.2 Bevölkerungsentwicklung

Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein stetes Bevölkerungswachstum. Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung 4.895 Personen, Ende 2021 dann 5.081 Personen. Die Veränderungen zum jeweiligen Vorjahr liegen in diesem Zeitraum überwiegend im positiven Bereich, untergeordnet auch im negativen Bereich, von -1,6 bis + 1,9 %.

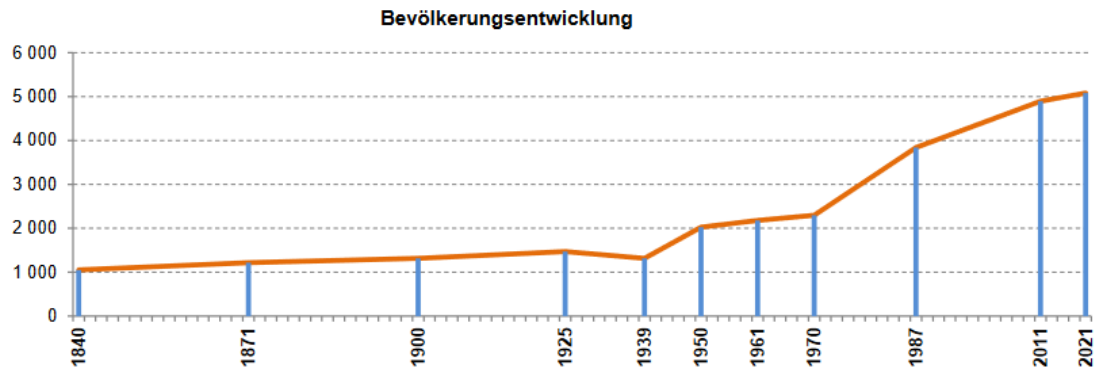


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung seit 1840³

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde prognostiziert das Landesamt für Statistik⁴ einen Bevölkerungsanstieg bis 2033 auf 5.300, bis 2039 auf 5.400 Personen. Im möglichen Umsiedlungszeitraum der vorliegenden Planung, angenommen von 2024 bis 2034, steigt die Bevölkerungszahl um 100 Personen. Reichertshausen liegt damit in der Kategorie der Gemeinden, die von einem Bevölkerungswachstum von 2,5 bis 7,5 % ausgehen können. Mit der wachsenden Bevölkerungszahl steigt die Nachfrage an Wohnraum.

9 Fachliche Belange

9.1 Umweltschutz

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltpflichtprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust weitgehend intensiv landwirtschaftlich, teilweise versiegelter oder als Hausgarten genutzter Flächen zur Folge, welche durch die umliegende Bebauung sowie durch die angrenzenden Straßen vorbelastet sind und insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die neue Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung dieser Fläche; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

³ Bayr. Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2022, Querschnittsveröffentlichung, herausgegeben März 2023

⁴ Bayr. Landesamt für Statistik, Demographie-Siegel für Bayern, Gemeinde Reichertshausen, Berechnungen bis 20239, herausgegeben im August 2021

Durch Regelungen in der Satzung (Festsetzungen, Hinweise) wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation, wie z.B. die Vorgabe einer Randeingrünung und dem Erhaltungsgebot für Gehölze, kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.2 Naturschutz

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen.

Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen beizulegen.

Zur Sicherung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist eine dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche sowie deren Meldung an das Landesamt für Umwelt erforderlich. Der Ausgleich kann auch mit Biotopwertpunkten, z.B. über ein Ökokonto eines Landschaftspflegeverbandes o.ä., erfolgen. Damit wird die naturschutzfachliche Wertigkeit der Maßnahme gestärkt.

9.3 Artenschutz

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld sind in der Artenschutzkartierung (TK 7434 Hohenwart) keine Fundpunkte verzeichnet.

Mit der Aufstellung der Satzung wird nicht in vorhandene Gehölze eingegriffen. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht erkennbar. Zum Schutz der Vögel wird darauf hingewiesen, dass Gehölze außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. nur in der Zeit zwischen 1.10. und 28.02., gerodet werden dürfen.

Andere Artengruppen als Vögel sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Störungen im besiedelten Bestand nicht zu erwarten.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die landwirtschaftlichen Gebäude Fledermäusen als potenzielles Sommerquartier dienen. Überwinterungsmöglichkeiten, wie z.B. Rollladenkästen, sind im Planungsgebiet ebenfalls vorhanden. Vor einem Gebäudeabriss muss deshalb eine Überprüfung auf potenzielle Fledermausquartiere durch eine fachkundige Person erfolgen. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu treffen, damit es zu keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kommt. Diese Maßnahmen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt) abzustimmen.

9.4 Immissionsschutz

Es kann derzeit nicht abgeschätzt werden, ob im Plangebiet landwirtschaftliche Nutztierhaltung zukünftig wieder aufgenommen werden soll. Daher können auch die Umweltauswirkungen, die sich auf bestimmte Parameter stützen wie z.B. Tierart, Anzahl der Tiere, Haltungsformen etc., nicht abgeschätzt werden.

Die geeigneten Nachweise sind im Bedarfsfall im Rahmen der jeweiligen Bauanträge vorzulegen. Derzeit wird mit der Außenbereichssatzung lediglich die Errichtung von Wohngebäuden vorbereitet. Weitere langfristige Entwicklungen sind nicht abschätzbar, so dass im Bedarfsfall auf Baugenehmigungsebene eine der dörflichen Nutzungsmischung angepasste Lösung erarbeitet werden muss.

Sollte bei der erneuten Aufnahme der Tierhaltung eine erneute immissionsschutzfachliche Betrachtung im Rahmen eines Bauantrags notwendig werden, so ist die Verträglichkeit der Wohnbebauung mit der Landwirtschaft im Bauantrag zur Tierhaltung zu prüfen.

9.5 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

9.6 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.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Folgende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden empfohlen:

- Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, auch Dach- und Fassadenbegrünung (Verschattung, Vermeidung von Aufheizeffekten)
- Sammlung, Verwendung und örtliche Versickerung des Niederschlagswassers

Folgende Maßnahmen können dem Klimawandel entgegenwirken:

- weitgehende Ausrichtung der Dachfläche nach Süden zur Nutzung von Solarenergie zur Strom- oder Wärmeproduktion
- Pflanzgebot zur Verbesserung der CO₂-Bindung

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur sog. PV-Pflicht wird von einer weiteren Regelung in der Außenbereichssatzung verzichtet. Nichtsdestoweniger weist die Gemeinde Reichertshausen darauf hin, dass ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden soll.

9.7 Boden- und Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

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

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Es wird darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. (Bundesbodenschutzverordnung).

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche kann eine Bodenbelastung, insbesondere des Oberbodens, nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten sind die abfallrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Wegen der Hanglage können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

10 Ver- und Entsorgung

Verkehrlich ist das Plangebiet mit einer Bebauung in der sog. 1. Reihe, straßenbegleitend, vollständig erschlossen. Ein Regelungsbedarf ist nicht erkennbar.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Mit der Satzung wird die Situation der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung nicht wesentlich verändert. An die öffentliche Trinkwasserversorgung der

Gemeinde Reichertshausen ist ebenso wie an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.

Die Gemeinde Reichertshausen ist über den Abwasserzweckverband Oberes Ilmtal an die Zentralkläranlage Oberes Ilmtal angeschlossen. Sowohl die vorhandenen Mischwasserentlastungsanlagen als auch die Kläranlage sind ausreichend leistungsfähig. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung gesichert ist.

Im Rahmen der Baugenehmigung hat der Bauherr entsprechend nachzuweisen, dass eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung stattfindet.

Umgang mit Niederschlagswasser

Im Plangebiet wird Niederschlagswasser derzeit örtlich versickert. Zur Aufstellung der Außenbereichssatzung liegt keine Baugrunduntersuchung vor, allerdings geht die Gemeinde Reichertshausen aufgrund der Erfahrungswerte im Plangebiet davon aus, dass eine Versickerung möglich ist.

Es ist zu beachten, dass von den Grundstücken nur Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden darf, Oberflächenwasser ist direkt auf den Grundstücken entweder zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen, oder bevorzugt über die belebte Bodenzone zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, sind geeignete Nachweise im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Alternativen aufzuzeigen.

Sind bei Planungen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit Trinkwasser, Anlagen zur z.B. Regenwassernutzung für die Toilettenspülung angedacht, sind die gesetzlichen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) zu beachten.

Stromversorgung

Im Plangebiet ist eine Freileitung vom Bayernwerk vorhanden, die erdverkabelt werden soll. Dies ist unabhängig von der Aufstellung der Satzung. Die Freileitung wird also zukünftig entfallen, so dass sie zwar in der Planzeichnung gekennzeichnet ist, aber keine weiteren Sicherheitsabstände oder sonstige Maßnahmen getroffen werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Abfallentsorgung

Die übliche Abfallentsorgung obliegt dem AWP, Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen.

Die Abfallbehälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

Hinweise der Brandschutzdienststelle

- Löschwasserbedarf

Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt.

Diese kann durch das öffentliche Hydranten Netz sowie über offene Gewässer, Zisternen oder ähnlichem sichergestellt werden. Auf Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes wird verwiesen.

Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.

- Zweiter Rettungsweg

Sollte der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass geeignete Geräte innerhalb der Hilfsfrist zur Verfügung stehen und Aufstellflächen dafür vorhanden sind.