



GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 40 „Reichertshausen Angerweg“

Begründung

zur Planfassung vom 10.11.2022

Projekt-Nr.: 7586.001

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage und Erschließung	5
3.2	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	9
6	Planerisches Konzept	10
7	Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	10
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	11
7.4	Garagen und Stellplätze	11
7.5	Gestalterische Festsetzungen	12
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	12
7.7	Sonstige Festsetzungen	13
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	13
8.1	Bedarfsermittlung	13
8.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung	14
8.3	Standort- und Planungsalternativen	15
9	Weitere Belange	15
9.1	Umweltschutz- und Naturschutz	15
9.2	Artenschutz	15
9.3	Forstrechtliche Belange	16
9.4	Immissionsschutz	16
9.5	Hochwasserschutz	17

9.6	Denkmalschutz	18
9.7	Klimaschutz	18
9.8	Bodenschutz, Grundwasser.....	19
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
10.1	Verkehrsflächen	20
10.2	Umgang mit Niederschlagswasser	21
10.3	Wasserversorgung	21
10.4	Abwasserentsorgung.....	21
10.5	Abfallentsorgung	22
10.6	Bahnlinie: Hinweise der Deutschen Bahn	22
11	Flächenbilanz	23
12	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet	6
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt.....	7
Abb. 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab.....	9
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	14

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	23
---------	--	----

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair, Altomünster, Nr. 7956.1 / 2022 – FB, vom 14.07.2022
Anlage 2:	Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), WipflerPLAN, Pfaffenhofen, Nr. 7586.001, vom 13.06.2022
Anlage 3:	Überschwemmungsgebietsermittlung, Flur-Nr. 279, WipflerPLAN, Pfaffenhofen, Nr. 7586.002, Tektur vom 04.10.2022 zum Gut- achten vom 19.06.2020
Anlage 4:	Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunderkundung, Fa. EFUTEC, Deutldorf, 30.03.2021

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertshausen hat in seiner Sitzung am 10.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Angerweg“ in Reichertshausen beschlossen.

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnbebauung im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet in der Nähe der Ortsmitte.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt und bezieht im Außenbereich liegende Flächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ein. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weit geringer als 10.000 m² ist. Die Größe des Nettobaulandes beträgt ca. 1.600 m², so dass bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 von einer zulässigen Grundfläche von maximal 650 m² ausgegangen werden kann. Der unmittelbare Anschluss an den Bebauungszusammenhang, nämlich an die bestehende Bebauung nördlich der Angerhofstraße, ist entlang der Südgrenze des Geltungsbebauungsplan gegeben. Vor Ort ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Grünstrukturen zweifelsfrei ein Siedlungszusammenhang und eine ausreichende Anbindung an den Siedlungsbestand erkennbar.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 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.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Auslegungsdauer orientiert sich an der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdauer.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Erschließung

Die Gemeinde Reichertshausen liegt rund 8 km südlich von Pfaffenhofen a. d. Ilm im Ilmtal. Die wesentlichen Einrichtungen der Gemeinde, wie z.B. das Rathaus, Grund- und Mittelschule oder Nahversorgungseinrichtungen sind im Hauptort Reichertshausen untergebracht. Der Ort liegt unmittelbar an der B13 und ist so an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet selbst liegt im östlichen Teil des Hauptortes, östlich der B 13 und der Bahnlinie München – Ingolstadt und nördlich der Angerhofstraße. Es grenzt im Süden an die bestehende Bebauung nördlich der Angerhofstraße, im Osten an den Angerweg, der in Richtung Norden zum Friedhof führt und im Westen und Norden an unbebaute private Grünflächen im Siedlungszusammenhang. Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Graben, der nach Osten hin den Talraum in Richtung Angerhöfe entwässert. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 279 (Gemarkung Reichertshausen) und knapp 0,3 ha groß.

Über den Angerweg und die Angerhofstraße ist das Plangebiet mit der B 13 und damit mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Über die Ortsstraßen ist eine ausreichende Fuß- und Radwegeverbindung vorhanden.

Reichertshausen ist über den Bahnhofpunkt Reichertshausen an der Bahnlinie München – Ingolstadt erreichbar. Über den „Bürgerbus“ ist Reichertshausen und die einzelnen Ortsteile an die Kreisstadt Pfaffenhofen angebunden.

3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist aktuell nicht bebaut, sondern wird als Gartengrundstück genutzt bzw. war mit Bäumen bestanden. Im Norden des Plangebiets verläuft ein Graben, der im Westen in einen privaten Teich mündet. Das dort vorhandene Freizeitgebäude liegt außerhalb des Plangebiets.

Südlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung in Einzelhäuser- und Doppelhausstruktur an. Nördlich des Plangebiets liegt ein Parkgrundstück. Zur Bahnlinie westlich des Plangebiets besteht ein Abstand von rund 30 m.

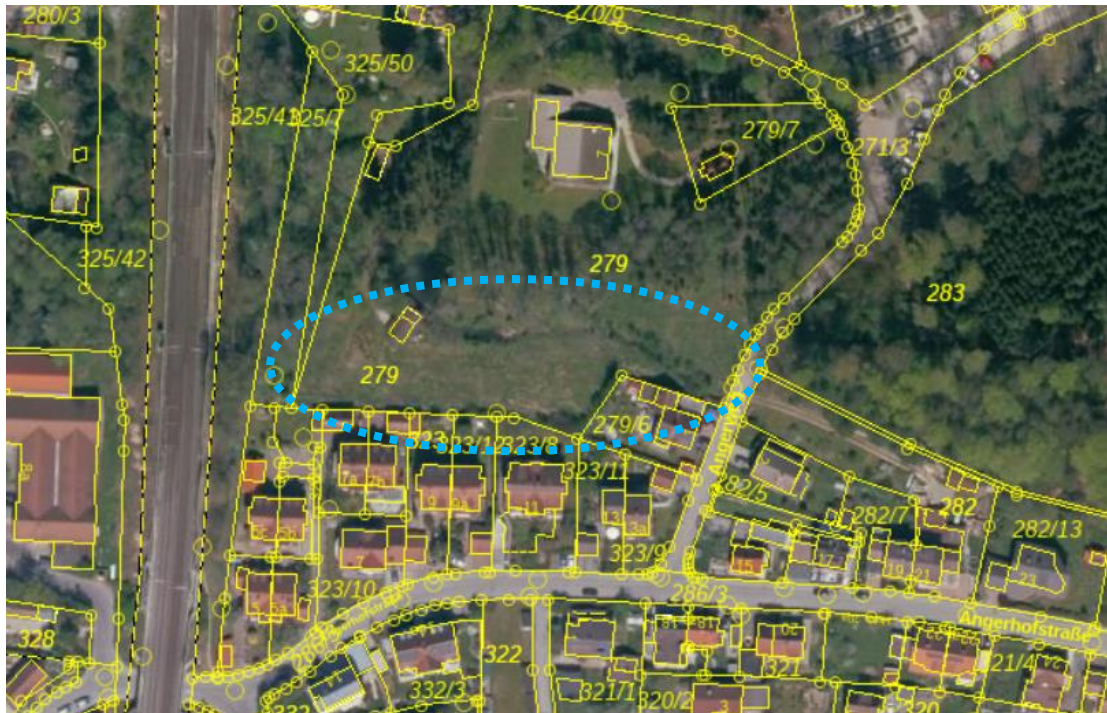


Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet¹

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 449 bis 450 m ü. NHN und fällt nach Westen hin leicht ab.

Der ehem. Baumbestand ist nach den gesetzlichen Bestimmungen als Wald einzuordnen. Schutzgebiete jeglicher Art sowie amtlich kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Reichertshausen ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2013, zuletzt geändert 2020) 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,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

¹ Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, abgerufen am 20.06.2022

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.2 (Z) Die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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

4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Reichertshausen liegt am südlichen Rand der Region 10 Ingolstadt. Im Regionalplan wird der Gemeinde Reichertshausen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums² zugewiesen. Die Entfernung des Hauptorts Reichertshausen zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt Luftlinie ca. 7 km, zum nächstgelegenen Oberzentrum Freising ca. 20 km. Reichertshausen liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Pfaffenhofen a. d. Ilm nach Dachau (Region 14). Für das Gemeindegebiet Reichertshausen trifft der Regionalplan die Einstufung als „ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“:

A II 4 G Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

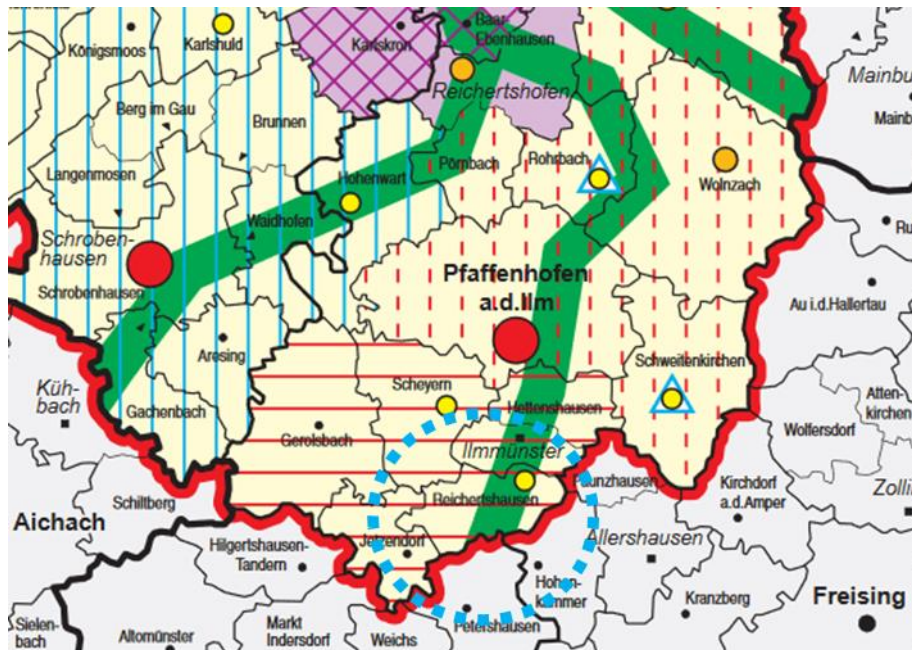


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt³

² Gemäß der LEP-Teilfortschreibung 2018 wurde das zentralörtliche System in eine neue Einstufung eingeteilt. Unterzentren und Kleinzentren werden nun unter dem neuen Begriff „Grundzentrum“ zusammengefasst. Da der Regionalplan Ingolstadt in seiner aktuellen Fassung von 2013 stammt, ist dies noch nicht erfasst.

³ Planungsverband der Region 10 Ingolstadt, Regionalplan, Karte 1 „Raumstruktur“, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

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 Siedlungsentwicklung gibt der Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze vor:

- B III 1.1.1 G Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- B III 1.1.2 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.
- B III 1.1.2 Z Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden
- B III 1.2 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.
- B III 1.3 Z Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- B III 1.5 Z Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Das Ilmtal, an dessen westlichen Rand Reichertshausen liegt, ist im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet, regionaler Grünzug und Biotopverbundachse dargestellt. Dazu gehört auch die angrenzende zusammenhängende Forstfläche Riedermühlholz, Ilimünsterer Forst u.a.

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

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertshausen (1997) ist das Plangebiet als Teil eines großen zusammenhängenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) dargestellt. Am westlichen Rand ist gekennzeichnet, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Damit ist der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde Reichertshausen das Ziel, Wohnraum für junge Familien im Hauptort Reichertshofen innerhalb der Ortslage zu schaffen. Die innerörtliche Lage des Baugebiets mit kurzen Wegen zu kommunalen Infrastruktureinrichtungen und die vorgesehene Doppelhausstruktur auf kleinen Grundstücken entspricht deren Bedürfnissen besonders.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Ausweisung eines Wohngebietes zur Schaffung von Wohnraum
- Verlegung des Grabens und Verbesserung des Durchlasses am Angerweg
- Sicherung der Erschließung

Die geplante Wohnbebauung ergänzt die vorhandene südlich angrenzende Wohnbebauung in ähnlicher Siedlungsdichte und sonstigen Regelungen.

Zur Erschließung des Geländes ist eine Grabenverlegung notwendig, die auch zu einer Verbesserung der Abflusssituation genutzt werden kann. Daher wurde vorbereitend zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ein Überschwemmungsgebietsermittlung mit Vergleich Ist- und Planungszustand erstellt.

Auf der Basis einer schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung wurden geeignete schützende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Kartierung erstellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

6 Planerisches Konzept

Das planerische Konzept ist geprägt von der engen Zufahrtsmöglichkeit zum Plangebiet, die zwar mit der Verlegung des Grabens verbessert werden kann, weiterhin aber über die Schmalseite von Osten her erfolgt. Die Zufahrtsstraße mündet im Westen in eine kleine Wendeanlage für PKWs. Besucherstellplätze sind sowohl im Bereich der Einmündung zum Angerweg als auch an der Wendeanlage untergebracht. Da ein Befahren mit Müllfahrzeugen nicht vorgesehen ist, wird an der Einmündung am Angerweg eine Aufstellfläche für Müllsammelbehälter errichtet.

Südlich des Eigentümerwegs können die 2 Doppelhäuser mit ausreichend Flächen für Garagen und Stellplätze angeordnet werden. Um die Gebäude auf den Bauparzellen so platzieren zu können, dass ausreichende Abstände zum Wohnweg und zu den benachbarten Wohnbaugrundstücken eingehalten werden können, sind die Doppelhäuser teilweise stark versetzt zueinander geplant (versetzte Einzelhäuser). Mit der grenzständigen Anordnung kann jedoch weitere Fläche eingespart werden, so dass eine Verwertung der Bauparzellen möglich ist. Aufgrund der geringen Grundstückstiefen sind die Gärten teilweise auch nach Osten und Westen hin orientiert.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ergänzt das Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung die angrenzende Wohnsiedlung.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht in die Satzung aufgenommen, da sie den Gebietscharakter des Ortsteils an dieser Stelle beeinträchtigen würden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Sie ermöglicht eine angemessene Auslastung der Grundstücke bei geringer Grundstücksgröße. Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse begrenzt. In Zusammenschau mit der zulässigen Wandhöhe von 6,2 m, traufseitig gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks

mit der Oberkante der Dachhaut, wird dadurch die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung, angepasst an die örtliche Situation, geregelt.

Für jeden Bauraum ist die Mindesthöhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) als Höhe über Normalhöhennull (NHN) absolut festgesetzt. Die Höhenkote berücksichtigt die ermittelten Geländeerhöhungen im Rahmen der hydraulischen Berechnung sowie die Anforderungen aus der Erschließungsplanung zur geregelten Ableitung des Niederschlagswasser. OK EG RFB liegt damit mindestens 15 bis 20 cm über dem Straßenniveau. Eine um 30 cm höhere Lage ist zulässig, damit Spielräume für notwendige Anpassungen bei der Höheneinstellung der Gebäude bestehen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Auf den Bauparzellen sollen Doppelhäuser errichtet werden. Da zumindest für das östliche Doppelhaus aufgrund des Grundstückszuschnitts eine versetzte Anordnung zu einer verbesserten Grundstücksaufteilung führt, werden ergänzend zur Doppelhausbebauung auch Einzelhäuser, ausdrücklich auch versetzte Einzelhäuser, zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass ein Versatz der Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bauplanungsrechtlich möglich ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Sie berücksichtigen einen Abstand von mind. 3,5 m zu den südlich angrenzenden Grundstücken. Aufgrund der beengten Situation ist die Vorzone im Bereich der Bauparzellen 3 und 4, also der Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Wohnweg, auf 2,0 m reduziert. Ebenso kann am westlichen Rand des Plangebiets ebenfalls nur ein 2,0 m großer Abstand eingehalten werden, was bei der anschließenden Böschung aber als unkritisch angesehen werden kann. Es sind weder nachbarliche, brandschutztechnische noch sonstigen Belange erkennbar beeinträchtigt werden. Für Terrassen und deren Überdachung sowie für Balkone wird eine Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht. Sie tragen zu einer wesentlichen Verbesserung der Wohnqualität ein und sollen auf jeder Bauparzelle im Sinne einer individuellen Planung untergebracht werden können.

Der Bebauungsplan regelt die überbaubare Grundstücksfläche abschließend.

7.4 Garagen und Stellplätze

Für die Garagen ist auf den einzelnen Bauparzellen oder auf separaten Teilgrundstücken, die vom Eigentümerweg aus direkt angefahren werden können, ein Bauraum vorgesehen. Zum Stellplatznachweis wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde verwiesen. Der Stauraum vor der Garage muss mindestens 4,5 m lang sein, idealerweise ist er mind. 5,0 m lang. Der Stauraum darf zum Eigentümerweg und zu benachbarten Stauräumen nicht eingefriedet werden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zum Eigentümerweg einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Ihre Gesamtgröße wird je zugehörigem Hauptgebäude auf max. 10 m² begrenzt.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden einige gestalterische Festsetzungen aufgenommen, die sich zugleich auf wesentliche Ortsbildprägende Merkmale konzentrieren.

Für die Dächer der Hauptgebäude wird geregelt, dass als Dachform gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufenden First zulässig sind. Es ist eine Dachneigung bis max. 38° (Grad) zulässig. Für die Dachdeckung sind ausschließlich rot bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Farben zulässig. Grelle Farben sowie stark glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Dachaufbauten, wie z.B. Gauben, können erst ab einer gewissen Minstdachneigung in das Hauptdach eingebunden werden und sind daher ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) darf pro Dachseite maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig.

Es wird empfohlen, das natürliche Gelände soweit möglich zu belassen und das neue Gelände vorrangig über Böschungen zu modellieren. Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden Verkehrsfläche aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) zulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer Ansichtshöhe von max. 0,5 m zulässig.

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände, Doppelstabmattenzäune mit Sichtschutz etc. sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts wird eine Minimierung der Versiegelung auch für die Freiflächen angestrebt. Daher wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sickertfähig zu gestalten sind. Dafür stehen je nach Grad der Beanspruchung unterschiedliche Befestigungsarten zur Auswahl, wie z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets werden Festsetzungen zur Grünordnung für die privaten Grundstücke aufgenommen.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Auf den privaten Baugrundstücken gilt, dass je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Die Mindestqualität der Baumpflanzungen ist im Bebauungsplan vorgegeben.

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Wenn möglich sollen sie begrünt und naturnah gestaltet werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten nicht zulässig.

Begleitend zum Eigentümerweg sind Verkehrsgrünflächen festgesetzt, die ebenfalls mit Pflanzgeboten für Einzelbäume (Laub- oder Obstbäume) belegt sind. Von den vorgegebenen Standorten kann geringfügig um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Entlang des Grabens ist zum Schutz des Gewässers und im Übergang zu anschließenden Nutzungen eine private Grünfläche festgesetzt. Zur Wiederherstellung der ökologischen Funktion des Grabens ist auf den Grabenböschungen eine Hochstaudenflur zu entwickeln (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V2).

Die Vorgärten übernehmen straßenbegleitend eine bedeutende Funktion zur Gestaltung des Straßenraums. Daher enthält der Bebauungsplan eine Gestaltungsvorgabe für Vorgärten, die vorrangig als Vegetationsflächen anzulegen sind. Die ausschließliche Gestaltung als sog. Schottergarten, ggf. in Kombination mit wasserundurchlässigen Sperrschichten, wird aus ökologischen Gründen ausgeschlossen.

7.7 Sonstige Festsetzungen

In Ergänzung des Eigentümerwegs ist zur ausreichenden Anbindung der Parzellen 1 und 2 ein wechselseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Parzelle 1 oder von Parzelle 2, von Versorgungsunternehmen bzw. -zweckverbänden sowie der Gemeinde vorbereitet. Die dingliche Sicherung erfolgt nachfolgend zum Bebauungsplan im Grundbuch.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

8.1 Bedarfsermittlung

Die Gemeinde Reichertshausen profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen Ingolstadt und München. Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein stetiges Bevölkerungswachstum. Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung 4.895 Personen, Ende 2019 dann 5.054 Personen.

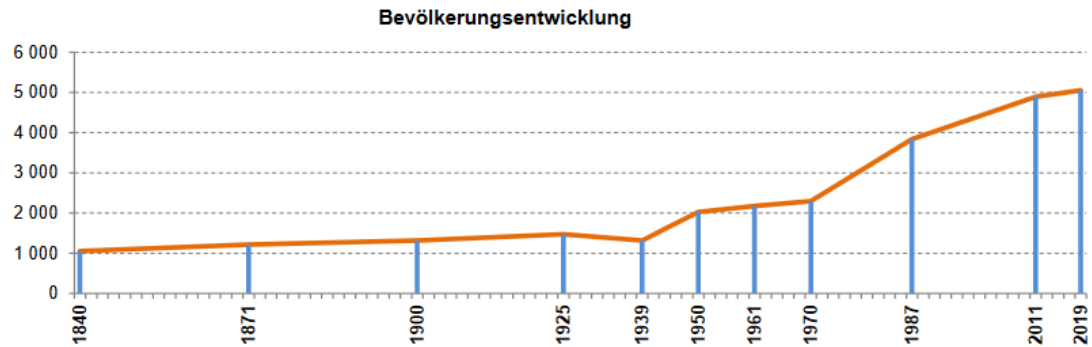


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung seit 1840⁴

Die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl für die Gemeinde Reichertshausen aus. Ende 2032 sollen nach der Modellrechnung rund 5.300 Personen, Ende 2039 rund 5.400 in Reichertshausen ansässig sein. Das statistische Landesamt geht ferner von einer Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 von zwischen 2,5 und 7,5 % aus. Die Gemeinde liegt damit im Schnitt des Regierungsbezirks Oberbayern.

Die Das Plangebiet hat aufgrund seiner geringen Größe nur eine geringe Auswirkung auf den Bedarf bzw. auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde.

Auch wenn der Hauptort der Gemeinde den Entwicklungsschwerpunkt darstellt, möchte die Gemeinde in den Ortsteilen in nachrangiger Größe Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitstellen. Über ein Baulandentwicklungsmodell kann die Gemeinde einen Teil der Fläche besonderen Bevölkerungsgruppen weitervermitteln. Insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung soll die Möglichkeit eröffnet werden, vor Ort wohnen zu bleiben und Eigentum zu erwerben.

8.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Reichertshausen hat eine Bestandsaufnahme der Baulücken durchgeführt und ein Baulückenkataster aufgestellt. Leerstände sind aufgrund der konstanten Nachfrage an Wohnungen nicht im größeren Umfang vorhanden. Brachliegende Flächen im Innenbereich, die durch Revitalisierungsmaßnahmen einer erneuten oder hochwertigen Wohnnutzung zugeführt werden könnten, sind ebenfalls nicht vorhanden. Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen befinden sich im Privatbesitz und stehen auf dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Sonstige nennenswerte Nachverdichtungspotentiale im Innenbereich sind nicht bekannt. Die Siedlungsentwicklung im Innenbereich beschränkt sich damit auf die üblichen Erweiterungsmaßnahmen, die auf der Basis des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (Innenbereich) auf den Privatgrundstücken genehmigt werden kann. Der Zuwachsbedarf kann damit in keinem Fall gedeckt werden.

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020, Gemeinde Reichertshausen 09 186 146

8.3 Standort- und Planungsalternativen

Der Standort ist aufgrund der Lage für eine Siedlungsentwicklung sehr gut geeignet. Aufgrund des geringen Umfangs wurden jedoch keine alternativen Standorte geprüft. Planungsalternativen beschränkten sich auf eine Optimierung der Flächenaufteilung.

9 Weitere Belange

9.1 Umweltschutz- und Naturschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust einer bewaldeten und als Freizeitgarten genutzter Fläche zur Folge, welche aufgrund der umliegenden Bebauung bereits vorbelastet ist und insgesamt betrachtet eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Die neue Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung dieser Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplante private Zufahrt und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Die Grabenverlegung und Neugestaltung, artenschutzrechtliche und forstrechtliche Belange wurden im Verfahren berücksichtigt.

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

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde im Auftrag der Gemeinde Reichertshausen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (saP).

Die Kartierungen wurden an geeigneten Tagen im April und im Mai 2022 durchgeführt. Im Plangebiet selbst wurden keine Betroffenheiten festgestellt. Dagegen wurden im angrenzenden Teich Laichballen von Amphibien aufgefunden, die von der Maßnahme allerdings nicht direkt betroffen sind. Der Graben wird jedoch mit großer Wahrscheinlichkeit als Wanderkorridor genutzt, so dass Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechend dem Gutachten sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- V1: Zeitliche Beschränkung der Grabenverlegung

Die Grabenverlegung darf lediglich in der Zeit vom 1.10. bis 15.02., außerhalb der Wanderungszeit der Amphibien, erfolgen.

- V2: Durchgängigkeit des Grabens

Die Durchgängigkeit des Grabens als Wanderkorridor muss bis zur Amphibienwanderungszeit im Spätwinter des darauffolgenden Jahres (ab. 15.02.) wieder vollständig gewährleistet sein.

- V3: Herstellung einer Hochstaudenflur an den Grabenböschungen

Zur Wiederherstellung der ökologischen Funktion des Grabens ist auf den Böschungen eine Hochstaudenflur zu entwickeln.

- V4: Verwendung von insektenfreundlichem Licht

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unter Kap. 6 vorgeschlagenen Maßnahmen durch die Realisierung des Vorhabens für die untersuchten Arten(gruppen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

9.3 Forstrechtliche Belange

Die zur Baufeldfreimachung entfernten Bäume auf der forstrechtlich als Wald klassifizierten Fläche werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet ersetzt. Die Ersatzfläche für den forstrechtlichen Ausgleich liegt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 295, in der Gemarkung Pischelsdorf und ist 2.000 m² groß. Die Fläche grenzt unmittelbar an vorhandenen Waldbestand an und ist nach Abstimmung mit der Forstbehörde geeignet. Auch die weiteren Vorgaben zur Herstellung der Fläche, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt sind, sind mit der zuständigen Stelle abgestimmt. Vorgesehen ist eine Laubwaldaufforstung mit naturnahem Waldrand. Die verbindliche Regelung im Bebauungsplan ersetzt das forstrechtliche Genehmigungsverfahren.

9.4 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Gemeinde Reichertshausen hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärm- und Erschütterungsimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005

und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen und des sekundären Luftschalls sind keine unzulässigen Einwirkungen auf den Menschen im Wohngebiet zu erwarten.

Die Gemeinde Reichertshausen wägt die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV ab, da die Verkehrsbelastung der Bahnstrecke München-Treuchtlingen bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, dass eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV als gerechtfertigt erscheinen lässt. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 werden aus städtebaulichen Gründen („erdrückende“ Wirkung der aktiven Lärmschutzmaßnahme, notwendige Überstandslängen der aktiven Lärmschutzmaßnahme, Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs etc.) und auch wegen des enormen Platzbedarfs und der Kosten nicht weiterverfolgt.

9.5 Hochwasserschutz

Für die notwendige Grabenverlegung in Richtung Norden mit Verbesserung des Durchflusses am Angerweg wurde ein hydraulisches Gutachten⁵ für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) erstellt, das den Ist- und den Plan-Zustand darstellt. Zu einem Anstieg des Wasserpegels kommt es ausschließlich innerhalb des Plangebiets. Die ermittelten Wasserspiegelhöhen wurden bei der Festsetzung der Höhenlage der Gebäude beachtet (hochwasserangepasste Bauweise). Östlich des Angerwegs kommt es aufgrund der verbesserten Durchfluss-Situation zu einer Absenkung des Wasserspiegels. Im Ergebnis wird durch die Maßnahme ein zusätzlicher Retentionsraum geschaffen, der die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Verluste vollständig ausgleicht. Durch die geplante Geländeerhöhung des Eigentümerwegs bleibt die Überflutung auf den Anschlussbereich an den Angerweg beschränkt. Für andere Bereiche oder benachbarte Grundstücke ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Der wasserrechtliche Genehmigungsantrag zur Grabenverlegung wird unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans gestellt.

Hinweis:

Zum Schutz der Bebauung vor seltenen Starkregen- oder Hochwasserereignissen sind von den Bauherren eigenverantwortlich geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen eintretendes Wasser zu treffen. Dies gilt insbesondere für Kellergeschosse, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Maßnahmen

⁵ Überschwemmungsgebietsermittlung, Flur-Nr. 279, WipflerPLAN, Pfaffenhofen, Nr. 7586.002, Tektur vom 04.10.2022 zum Gutachten vom 19.06.2020

zur Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen, die Errichtung von Schwellen, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, so dass Niederschlagswasser von den Gebäuden weggeleitet wird, etc. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9.6 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9.7 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.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

- Erhalt des Grabens und Verbesserung gegen Hitzebelastung
- Schutz von privaten Grünflächen und Grundstücksfreiflächen gegen die Hitzebelastung
- Begrenzung der Versiegelung und Vorgabe sickerfähiger Bodenbeläge zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser
- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Maßnahme gegen zunehmende Trockenheit

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Ausrichtung der Dachfläche nach Süden zur Nutzung von Solarenergie
- Pflanzgebote zur Verbesserung der CO₂- Bindung

Als Klimaanpassungsmaßnahme wird empfohlen, alle flach geneigten Dächer von Nebengebäuden, Garagen, Carports, Fahrradüberdachungen, Mülltonnenhäuschen etc. zu begrünen. Die statischen Verhältnisse sind vorab zu prüfen. Die (begrüneten) Dächer können ebenfalls mit Anlagen zur Strahlungsenergie belegt werden.

Im neuen Gebäudeenergiegesetz (2020) wurde für Neubauten die Verwendung mindestens einer erneuerbaren Energiequelle vorgesehen, wozu auch gebäudenahe

Energiequellen wie z.B. Sonne, Wind oder Kraft-Wärmekopplung gehören. Ferner enthält das Gesetz Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

9.8 Bodenschutz, Grundwasser

Altlasten

Im Plangebiet 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 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.

Kampfmittel

Auf der Fläche wurde eine Kampfmittelerkundung⁶ durchgeführt mit dem Ergebnis, dass für weite Teile der Fläche eine Kampfmittelfreigabe erteilt werden konnte. Am westlichen Rand und an der östlichen Grenze der Parzelle 4 (am Grundstück Angerweg 1) war keine Messung möglich, da die Flächen nicht gerodet sind. Für zwei kleine Teilfläche an der Nordseite des Grundstücks Angerweg 1 und im Südwesten des Plangebiets konnte keine Freigabe erteilt werden (zu hohe Verschrottung, laterale Störzone).

Baugrunduntersuchung

Es liegt ein geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunderkundung vor⁷. Dem Fazit sind folgende Kernaussagen entnommen:

- Unter den humosen Oberböden stehen Talfüllungen (tonige Sand-Schluff-Gemische) und sandige Kiese (tertiäre Sedimente der OSM) an.
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen des einzuhaltenden Mindestabstands von einem Meter zur Grundwasseroberfläche nicht möglich.
- Aufgrund der leicht erhöhten Arsengehalte im Oberboden wird eine Wiederverwendung innerhalb des Baugebiets empfohlen.

Die Untere Bodenschutzbehörde empfiehlt ferner aus Vorsorgegründen einen Materialaustausch gegen unbelastetes Material bis zu einer Tiefe von ca. 30 cm ab Geländeoberkante; mit Blick auf das Überschwemmungsgebiet sind u.U. 50 cm ab Geländeoberkante angeraten.

Das Gutachten ist vollumfänglich zu beachten.

⁶ Kampfmittelerkundung Bericht 1 und 2, MuN Ortung GmbH, vom 18.05.2021 und 09.06.2021

⁷ Geotechnischer Bericht zur orientierenden Baugrunderkundung, Fa. EFUTEC, Deutldorf, 30.03.2021

Es sind abfallrechtlich relevante Böden bzw. Materialien vorhanden. Bei erfolgenden Abgrabungen z. B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind insofern die einschlägigen abfall-rechtlichen Bestimmungen zu beachten. Hinsichtlich der vorhandenen Arsengehalte verweist das Wasserwirtschaftsamt auf die „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des LfU (Stand 2014).

Grundwasser

Bei den Bohrarbeiten für das Baugrundgutachten vom 30.03.2021 wurde ab ca. 1,2 m unter Geländeoberkante (488,2 m ü. NN) Grundwasser erbohrt. Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen im Zuge von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen unter Vorlage ausreichender Unterlagen (inkl. Aufstau-, bzw. Absenkungsberechnung) zu beantragen. Dabei ist im Rahmen der wasserrechtlichen Antragsstellung zu beachten, dass die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit nicht bis in den Bereich der Bestandsgebäude reicht.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

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.

Weitere Hinweise

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

10.1 Verkehrsflächen

Der Wohnweg im Plangebiet wird als Eigentümerweg festgesetzt und verbleibt im privaten Eigentum, jeweils anteilig zugeordnet den vorgesehenen Bauparzellen. Da die Erschließung und der Abschluss der notwendigen Verträge erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans abgeschlossen werden und auch die Eintragung der für die Erschließung erforderlichen Grunddienstbarkeiten zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden kann, enthält der Bebauungsplan zusätzlich die Möglichkeit, den Eigentümerweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten einzelner Eigentümer der Bauparzellen, von Versorgungsunternehmen bzw. -zweckverbänden sowie zugunsten der Gemeinde zu belegen. Die erforderliche Erschließung nach § 30

BauGB und Art. 4 BayBO ist durch die Bestellung entsprechender Grunddienstbarkeiten zu Lasten des Straßengrundstückes und zu Gunsten der Baugrundstücke gesichert.

Der Eigentümerweg kann in einem separaten Widmungsverfahren öffentlich gewidmet werden. Sollte keine Widmung als Eigentümerweg durchgeführt werden, handelt es sich bei der Erschließungsstraße noch um einen Wohnweg mit begrenzter Länge i.S.d. Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO; insoweit ist die Erschließung gesichert.

Der Eigentümerweg ist für die Feuerwehr als Zufahrt ausgelegt. Die Breite beträgt 4,0 m; eine Höhenbegrenzung besteht nicht. Die Straße wird mit einem Asphaltoberbau befestigt und auf die erforderliche Tragfähigkeit ausgelegt. Am Ende der Stichstraße steht eine ausreichend große Bewegungsfläche (ca. 12 m x 7 m) zur Verfügung, unter Verwendung der Fläche GFL2 (Vorgaragenfläche von Parzelle 2). Dass es sich sowohl beim Eigentümerweg als auch bei der GFL-Fläche um Privateigentum handelt, ist dabei unbeachtlich, da die Flächen über Widmungen oder Dienstbarkeiten für die öffentliche Ver- und Entsorgung gesichert werden.

10.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Da eine Versickerung nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser in den Graben abgeleitet werden. Insgesamt werden drei Einleitstellen hergestellt (Für jede Parzelle ein Anschluss, allerdings für Parzelle 1 und 2 aufgrund der Erschließungssituation ein gemeinsamer Anschluss). Im Baugebiet kann es aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich zu einer Versiegelung von $1.600 \text{ m}^2 \times 0,6 = 960 \text{ m}^2$ (0,6: GRZ mit zulässiger Überschreitung) kommen.

Die Einleitung der Straßenentwässerung in den Graben wird im Rahmen der Erschließungsplanung separat betrachtet.

10.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Reichertshausen wird momentan ertüchtigt. Es zeichnet sich ab, dass die Versorgung des Gebiets unproblematisch ist. Die Trinkwasser- und Löschwassergrundversorgung können aus dem öffentlichen Wassernetz sichergestellt werden.

Die Wasserversorgung wird im Rahmen der Erschließung des Baugebiets hergestellt, und kann im Angerweg an das vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz angebunden werden. Für die geplante Bebauung wird eine Löschwasserbedarf von 800 l/min benötigt. Die erforderliche Löschwassermenge kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gedeckt werden. Es können ca. $92 \text{ m}^3/\text{h}$ ($= 1533 \text{ l/min}$) entnommen werden. Mit der Baumaßnahmen werden neue Entnahmestellen errichtet, so dass das Löschwasser im Umkreis von 300 m zu Verfügung steht.

10.4 Abwasserentsorgung

Im Einmündungsbereich des Eigentümerwegs in den Angerweg wird eine neue Pumpstation hergestellt, mit der das anfallende Schmutzwasser in den bestehenden Mischwasserkanal in der Angerhofstraße gepumpt wird.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalsystem an die Zentralkläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Ilmtal abgeleitet. Sowohl die vorhandenen Mischwasserentlastungsanlagen als auch die Kläranlage sind ausreichend leistungsfähig. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Erschließung gesichert ist.

10.5 Abfallentsorgung

Die Mülltonnen sind termingerecht auf der Müllsammelstellplätze im Einmündungsbereich des Eigentümerwegs am Angerweg zur Abholung bereit zu stellen.

10.6 Bahnlinie: Hinweise der Deutschen Bahn

Die Hinweise der Deutschen Bahn Immobilien aus dem Beteiligungsverfahren werden hier zusammengefasst wiedergegeben und können im Bedarfsfall direkt der Stellungnahme entnommen werden:

- Bei Bepflanzung ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin.
- Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Funktion des vorhandenen Bahndurchlasses muss weiter uneingeschränkt gewährleistet sein.
- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

11 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		2.900 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	1.600 m ²
2.	Verkehrsflächen (inkl Verkehrsgrün)	700 m ²
3.	Grün- und Wasserflächen	600 m ²

12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die Erschließung des Baugebiets soll zeitnah nach Satzungsbeschluss, voraussichtlich im Herbst 2022, spätestens im Frühjahr 2023 beginnen.

Aufgrund der großen Nachfrage nach derartigen Bauplätzen und der teilweisen Vergabe über das kommunale Baulandentwicklungsmodell ist von einer unmittelbar anschließenden Bebauung und Ansiedelung der privaten Baugrundstücke ab dem Jahr 2024 auszugehen. Überschlägig ermittelt kann davon ausgegangen werden, dass mit den 4 Doppelhaushälften Wohnraum für ca. 12 bis 16 Personen geschaffen werden kann. Die überdurchschnittliche Haushaltsgröße von 3 – 4 Personen/Haushalt trägt der vorgesehenen Baustruktur Rechnung.

Das Baugebiet wird mit einem Erschließungsträger umgesetzt. Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden erforderlich und die Umlegung vom Vermessungsamt Pfaffenhofen abgewickelt.