



Gemeinde Reichertshausen

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 11
„LANGWAID - MITTE“
GEMARKUNG LANGWAID**

Begründung
zur Planfassung vom 15.11.2018

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Judith Flacke, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin
Sabine Lang, M. Sc. Klima- u. Umweltwissenschaften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage, Beschaffenheit und Erschließung	2
3	Übergeordnete Planungen.....	3
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen, Verfahren	3
5	Anlass und Ziel der Planung.....	4
6	Planerisches Konzept und Festsetzungen.....	4
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	5
8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	6
9	Sonstige Belange	8
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	9

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertshausen hat in seiner Sitzung am 30.05.2018 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Langwaid-Mitte“ in Langwaid gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bestands entsprechend geprägt und grenzen unmittelbar an den Innenbereich an. Mit Blick auf die bestehende Bebauung ist die zukünftige ablesbar.

Durch die Planung wird das Flurstück Nr. 65 in der Gemarkung Langwaid in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Sie grenzt im Wesentlichen an folgende Flurstücke, ebenfalls alle in der Gemarkung Langwaid, an:

- im Nordosten: 67, 67/1
- im Südosten und Südwesten: 27/9 (Talstraße)
- im Nordwesten: 65/2

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist ca. 1.932 m² groß.

2 Lage, Beschaffenheit und Erschließung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Ortsteils Langwaid in zentraler Lage und umfasst lediglich das Flurstück Nr. 65, Gemarkung Langwaid. Es grenzt im Südosten und Südwesten an die Talstraße, die mit einer kleinen öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der Straße „Am Kleinfeld“ aufgewertet ist (Dorfplatz). Im Nordosten schließt ein Grundstück, das mit einer landwirtschaftlichen Scheune bebaut ist, und im Nordwesten eine Wohnbebauung, an.

Das Plangebiet wird zurzeit als Grünland genutzt. Die Bepflanzung und Pflasterung der südlich angrenzenden Grünfläche reichen um ca. 1,5 m bzw. 0,6 m in das Grundstück hinein.

Das Gelände ist nach Nordosten geneigt und liegt in etwa auf einer Höhe von ca. 402,75 – 400,75 m ü. NN. Im Norden des Grundstücks befindet sich eine Böschung zum benachbarten Grundstück, das in der Vergangenheit aufgefüllt wurde.



Abb. 1: Luftbild und Katasterkarte, mit Kennzeichnung Plangebiet (Quelle: Bayernatlas 2018), ohne Maßstab

Das Plangebiet ist über die Talstraße und weiterführende Straßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Über die Verlängerung der Talstraße nach Osten ist Langwaid über Lausham an die im Ilmtal verlaufende Staatsstraße St 2337 angebunden. Im westlichen Teil Langwaid mündet die Talstraße in die Scheyerer Straße, die als Kreisstraße PAF 32 im Norden nach Scheyern, im Süden in Richtung Jetzendorf zur o.g. Staatsstraße führt. Langwaid ist über die Regionalbuslinie RBA 9202 an den ÖPNV angebunden.

3 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan der Region Ingolstadt** wird Reichertshausen als Grundzentrum (ehem. Kleinzentrum) zentralörtliche Funktion zugewiesen. Reichertshausen liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Pfaffenhofen a. d. Ilm nach Dachau (Region 14). Die Entfernung des Ortsteils Langwaid zum Hauptort Reichertshausen beträgt Luftlinie ca. 4 km, zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen ca. 7 km. Für das Gemeindegebiet Reichertshausen trifft der Regionalplan die Einstufung als „ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ mit folgendem Grundsatz (A II 4 G):

- Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die Siedlungsfläche von Langwaid ist von einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet umschlossen. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet sind nicht berührt. Von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wird daher ausgegangen.

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Reichertshausen ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt.



Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan Reichertshausen, mit Kennzeichnung Plangebiet, ohne Maßstab

Die geplante bauliche Nutzung des Grundstücks entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen, Verfahren

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

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

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 sparsam umgegangen werden. Daher wird der Nachverdichtung in zentraler Ortslage Vorrang eingeräumt vor einem weiteren Flächenverbrauch am Ortsrand zulasten beispielsweise landwirtschaftlich genutzter Flurstücke. Für die geplante Nutzung als Feuerwehrgerätehaus ist die zentrale Lage im Ort und die direkte Zufahrt von wichtigen Verbindungsstraßen von Bedeutung. Die Fläche steht eigentumsrechtlich zur Verfügung und kann nach Baurechtschaffung unverzüglich der geplanten Nutzung zugeführt werden.

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

5 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Reichertshausen beabsichtigt in Langwaid den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses. Das Plangebiet wird von der Genehmigungsbehörde als „Außenbereich im Innenbereich“ eingestuft. Durch die Planung werden die Voraussetzungen für die Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ geschaffen.

Hintergrund der Planung ist eine langjährige Diskussion über die Entwicklungsmöglichkeiten der Feuerwehr. Das derzeitige Gerätehaus „Am Kleinfeld 3“ ist für die Unterbringung der Fahrzeuge und Gerätschaften zu klein. Das Gebäude entspricht nicht den einschlägigen Vorschriften bzw. Regelwerken und es fehlt an Stellplätzen. Die Gemeinde Reichertshausen hat sich daher nach Prüfung mehrerer Alternativen für einen Neubau am Dorfplatz entschieden. Das neue Feuerwehrhaus umfasst neben den erforderlichen Räumlichkeiten für Fahrzeuge und Ausrüstung auch geeignete Räume für Schulung sowie Sozial- und Nebenräume. Das Gebäude wird auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks errichtet. Zufahrt und Zugang erfolgen von Südosten, wo auch mehrere Stellplätze untergebracht werden.

Der nordwestliche Teil des Grundstücks wird für die Nutzung nicht benötigt und soll daher ergänzend für weitere gemeindliche Zwecke oder zu Wohnzwecken, ggf. für sozialen Wohnungsbau, zur Verfügung stehen.

6 Planerisches Konzept und Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche bestimmen sich ausschließlich nach § 34 BauGB. Es handelt sich um ein faktisches Dorfgebiet (MD) mit der üblichen Mischung aus Wohnen, landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden in der Ergänzungssatzung folgende Regelungen getroffen, die nachfolgend begründet sind:

- Der östliche Teil wird mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus“ versehen. Mit einem Feuerwehrhaus sind typische, nutzungsbedingte Merkmale verbunden, die sich beispielsweise Auswirkungen auf die erforderliche bauliche Höhe, die Unterbringung von Stellplätzen und Zufahrten etc. auswirken. Die Nutzung ist auf jeden Fall dorftypisch und dient dem Gemeinbedarf.
- Zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Ortsbild wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 489,5 m ü. NN begrenzt. Damit sind Wandhöhen im Westen bis ca. 6,75 m, im Osten bis ca. 8,75 m zulässig. Dies entspricht im östlichen Bereich einer zweigeschossigen Bauweise im Wohnungsbau. Im westlichen Bereich ist eine etwas höhere Wandhöhe erforderlich, um die Feuerwehrfahrzeuge und die Räumlichkeiten unterbringen zu können.
- Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und als Grundlage für die Bewertung des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 festgesetzt.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 50 %, hier also bis 0,6, überschritten werden. Für die Teilfläche „Feuerwehr“ reicht das aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs mit Zufahrten nicht aus. Daher wird für diesen Teilbereich abweichend eine Überschreitung bis 0,65 zugelassen.
- Die am südlichen Rand vorhandenen Gehölze ragen in den Umgriff der Planung hinein. Zur Eingrünung des Dorfplatzes und zur Gliederung sollen sie erhalten und daher als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert und erfolgt verkehrlich direkt von der Talstraße aus.

Die relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in der Talstraße. Ein Anschluss der Bauvorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich.

In der Talstraße verläuft ein Mischwasserkanal (DN 700), der ausreichend leistungsfähig ist. Das Niederschlagswasser ist, wenn möglich zu versickern und kann als Brauchwasser genutzt werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der " Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt. DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Planung und Abstimmung der Erschließung des Grundstücks und des Anschlusses des Wohnhauses an die öffentliche Ver- und Entsorgung erfolgt, ggf. in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen, im Zuge der Objektplanung.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Ergänzende Gutachten wurden nicht vergeben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sowie die Artenschutzkartierung Bayern im Untersuchungsgebiet der TK 25 „Petershausen“ (7434) ausgewertet.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde im Juni 2018 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine ca. 30 m lange Feldgehölzreihe, die in das angrenzende Flurstück hineinreicht. In der Artenschutzkartierung sowie im ABSP sind keine Funde verzeichnet.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von intensiv genutztem Grünland zur Folge, welches insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben. Zudem führt die Bebauung zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Die Gesamtsituation von Natur und Landschaft kann durch Minimierungsmaßnahmen erhalten bleiben. Das Feldgehölz bleibt erhalten. Der Eingriff kann somit als geringe Erheblichkeit eingestuft werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten.

Eine weiterführende Prüfung scheint als nicht erforderlich.

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Flächen des Planungsgebietes lassen sich gemäß der durchgeführten Bewertung zusammenfassend betrachtet folgender Gebietskategorie zuordnen (vgl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Feldgehölz	114	gering, oberer Wert
Intensivgrünland	1.818	gering, oberer Wert

Die von der Nutzung betroffenen Flächen sind bezüglich der Eingriffsschwere als Typ A gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35).

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Einstufung der Eingriffsschwere
Feldgehölz	114	Kein Eingriff
Sonstiges Bauland auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	1.818	Typ A

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist weiter die Zuordnung eines Kompensationsfaktors erforderlich.

Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Im Geltungsbereich wird von einer geringen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie von einem hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ausgegangen, wodurch sich eine mögliche Spanne von 0,3 bis 0,6 ergibt.

Durch die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten. Ebenso ist die Fläche aufgrund der innerörtlichen Lage bereits vorbelastet. Daher scheint eine Einstufung des Kompensationsfaktors im unteren Bereich mit 0,3 als angemessen.

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Feldgehölz	114	0	-
Sonstiges Bauland auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	1.818	0,3	545

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 545 m².

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen keine geeigneten Flächen für die Anlage von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Aus diesem Grund sollen die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden.

Der Bedarf an Ausgleichsfläche von 545 m² wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Reichertshausen auf dem Grundstück Fl.Nr. 415, Gemarkung Reichertshausen, als Teilfläche bereitgestellt. Auf der Ökokontofläche sind bereits einige Abbuchungen für andere Maßnahmen erfolgt. Die gesamte Fläche (2,39 ha) wird bereits gepflegt, um die entsprechenden Entwicklungsziele zu erreichen. Für den Ausgleichsbedarf der Einbeziehungssatzung „Feuerwehrhaus Langwaid“ werden dabei nun weitere 545 m² abgebucht.

Der Ausgangszustand der Gesamtfläche stellte zum größten Teil Grünland und teilweise bereits einen Obstgarten dar.

Die naturräumlichen Gegebenheiten sollen hin zu einem extensiven Grünland mit Tendenz zum Magerrasen sowie im nördlichen Teilbereich zur Streuobstwiese entwickelt werden.

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, wird pro Jahr eine einmalige Mahd der Wiesenflächen durchgeführt. Die Obstwiese wird durch Streuobstnutzung gepflegt.



Abb. 3: Luftbild der Ökokontofläche FI.Nr. 415, Gemarkung Reichertshausen, Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas 2018)

Die Entwicklungsziele dienen gleichzeitig dem Ausgleich der landschaftlichen Eingriffe und dem Ersatz von Eingriffen, insbesondere in das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Mit der Zuordnung der Ökokontofläche sind die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

9 Sonstige Belange

Das Plangebiet liegt im Talraum des Langwaiders Baches (Gewässer III. Ordnung) und damit im wassersensiblen Bereich. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Langwaiders Bach (Gewässer III. Ordnung) in östlicher Richtung. Das Überschwemmungsgebiet des Langwaiders Baches ist nicht bekannt. Aufgrund der Geländeverhältnisse ist eine Überflutung, ausgehend vom Langwaiders Bach, aber nicht zu befürchten.

Allerdings kann eine Überflutung des Planungsraumes, bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze, durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem südlichen Außen-einzugsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Altlagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlasten-Verdacht oder sonstige schädliche Bo-

denverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Das Plangebiet liegt im Talraum des Langwaiders Bachs. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

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

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

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.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der vorliegenden Satzung wird die Fläche in den Innenbereich einbezogen und mit wesentlichen Festsetzungen gesteuert. Der Beurteilungsrahmen für die geplanten Vorhaben richtet sich daher nach den Inhalten der Satzung und der Eigenart der näheren Umgebung. Geplant ist die Errichtung eines Feuerwehrhauses und ggf. eines weiteren Gebäudes für gemeindliche Zwecke oder für Wohnen.

Die Erschließung ist gesichert. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich; ggf. ist eine Grundstücksteilung zu veranlassen.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden potenzielle Eingriffe minimiert und durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche der naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.