

1. Baurechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung umfasst mit der Teilfläche der Flurnummer 724, Gemarkung Langwaid den Bereich südlich der Bergstraße 2a. Die restliche Fläche des Flurstückes verbleibt in landwirtschaftlicher Nutzung.

Beim betreffenden Gebiet handelt es sich um ein noch unbebautes Stück Grünland am süd-westlichen Ortsrand von Haunstetten. Das Planungsgebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan teils als landwirtschaftliche Nutzfläche und teils als Dorfgebiet dargestellt.

Für den Planungsumgriff wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Einbeziehungssatzung aufgestellt. Die Einbeziehung des aktuell teils gärtnerisch und teils als Grünland genutzten Teiles der landwirtschaftlichen Fläche an den angrenzenden Ortsteil kann als Maßnahme der Innenentwicklung gesehen werden.

Es wird durch die Satzung 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 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden in der vorliegenden Planung durch einen integrierten Grünordnungsplan berücksichtigt. Die Punkte der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise werden erfüllt (siehe Anlage). Von einem 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 ist nicht anzuwenden.

2. Planungsanlass und Auswirkungen der Planung, städtebauliche Begründung

Der Bedarf an Wohnraum ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wohnraum ist derzeit knapp und die überplante Fläche ist zum Teil wegen ihrer ungünstigen Topographie für die Nutzung mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen nur sehr bedingt geeignet. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Einzelhaus auf dem direkt im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich gelegenen Grundstück im Sinne der nachhaltigen Ortsentwicklung. Zu diesem Zweck wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Reichertshausen der Entwurf für eine Einbeziehungssatzung in vorliegender Form erarbeitet. In dieser werden folgende Ziele berücksichtigt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung unter Berücksichtigung der notwendigen Schutzgüter
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Haunstetten
- Erhaltung einer gewachsenen Siedlungsstruktur in ihrer gebietstypischen Form
- Berücksichtigung der gegebenen topographischen und ortstypischen Gegebenheiten

Im Gemeindegebiet besteht aktuell ein erheblicher Siedlungsdruck. Die Gemeinde hat aktuell kein Bauland auf dem Markt. In Reichertshausen wurde Anfang 2021 ein Baulandkataster eingeführt und die Bürger dahingehend abgefragt:

Im Gemeindegebiet Reichertshausen sind insgesamt 163 potentiell bebaubare Grundstücke vorhanden. Durch eine Befragung der Eigentümer der entsprechenden Grundstücke wurde folgendes ermittelt: Von 163 angeschriebenen Eigentümern kam von 116 keine Reaktion, was darauf schließen lässt, dass diese kein Interesse an einem

Verkauf oder einer Überplanung der Grundstücke haben. Diese stehen also nicht zur Verfügung. Von den restlichen 47 Eigentümern haben jeweils nur 13 Bauabsichten, nur 3 wären bereit zum Verkauf. Wobei sich die Bauabsichten jeweils zum größten Teil auf eigene Familienangehörige beziehen, weshalb auch diese Grundstücke nicht für den Markt verfügbar sind. Daher stehen lediglich 3 Grundstücke im gesamten Gemeindegebiet dem Markt zur Verfügung. Das ist im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung viel zu wenig, weshalb die Einbeziehung der gegenständlichen Fläche als erforderliches Mittel gesehen werden kann, da Potentiale der Innenentwicklung praktisch nicht zur Verfügung stehen.

Die Notwendigkeit weitere Bauflächen auszuweisen wird zusätzlich durch diese Tatsache verstärkt, dass die vorhandenen Grundstücke längerfristig nicht verfügbar sind. Ziel ist es, Bauland für die ortsansässigen Familien zu schaffen. Zudem sollen die Generationen im Familienverbund leben können.

Die rasante Preissteigerung der Bauflächen und Mieten in den letzten Jahren im Einzugsbereich der Ballungsräume München und Ingolstadt erhöht die Nachfrage nach Bauland im Umland. Die Gemeinde Reichertshausen ist durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der Bundesstraße 13 und nahe der Autobahn A9 München-Nürnberg von erheblicher Nachfrage nach Bauland betroffen.

Das nähere Umfeld ist von landwirtschaftlichen Anwesen und in erster Linie von Wohngebäuden geprägt. Es weist den typischen Charakter einer Ortsrandsituation auf. Die Bauparzellen an der Bergstraße haben wegen der stark bewegten Topographie zum Teil den Charakter von Hanghäusern. Das Gelände im Planungsgebiet ist nur leicht geneigt, daher wird hier E+D festgesetzt, um sich an den Charakter der umliegenden Bebauung anzupassen. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss im Sinne der BayBO ein Vollgeschoss sein kann. Die Bauparzelle kann durch die bereits bestehende Zufahrt erschlossen werden, weshalb die Höhenlage hier auf das bestehende Gelände abgestimmt ist.

Um eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten, werden Festsetzungen bezüglich Wandhöhen, Dachform und -neigung, Höhenlage usw. getroffen.

Konkreter Anlass der Planung sind die Bauwünsche der Grundstückseigentümer des Flurstückes. Für die Nachkommen der Grundstückseigentümer mit ihrer Familie sind die Gebäulichkeiten innerhalb des landwirtschaftlichen Betriebs nicht ausreichend. Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, diese Bauwünsche auf den Charakter der Siedlung abzustimmen und sinnvoll in Einklang mit dem Ortsbild zu bringen.

Eine bauliche Erweiterung des Siedlungsbereiches führt zu einer Stärkung des Ortsteiles und zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Mit der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll der Geltungsbereich zumindest teilweise aus dem bisherigen Außenbereich in den Innenbereich einbezogen werden. Die geplante lockere Bebauung schafft einen harmonischen Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und dem Grünland am Ortsrand.

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der umliegenden Bebauung und sollen hier nicht explizit festgesetzt werden. Einzelne ergänzende Festsetzungen sichern eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld. In einem sehr ländlich geprägten Ortsteil wie Haunstetten muss die Entwicklung maßvoll geschehen und die Schaffung von Bauland soll sich auf den Bedarf bereits ortsansässiger Einwohner beschränken.

3. Flächensparendes Bauen, Innenentwicklung

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen des BauGB in den Jahren 2012 und 2013 ist als Maßstab für die Bauleitplanung der Grundsatz der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt worden. Bauleitplanerisches Ziel ist

es, durch die Nutzbarmachung von direkt an bebaute Ortsteile anschließenden Flächen zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, um einer Zersiedelung entgegen zu wirken.

Dieser Forderung wird in der vorliegenden Planung vollumfänglich Rechnung getragen. Das Baufeld schließt direkt an die vorhandene Bebauung an und rundet den Ortsrand zwischen den bereits bestehenden Nebengebäuden zur freien Landschaft hin ab. Eine Zersiedelung wird so vermieden.

4. Lage des Planungsgebiets

Die Gemeinde Reichertshausen liegt im südlichen Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm. Das geplante Baugebiet liegt am süd-westlichen Rand des Ortsteiles Haunstetten, welcher seinerseits zentral im Gemeindebereich Reichertshausen liegt.

Durch die Nähe der Bundesautobahnen Holledau-Regensburg-Hof (A93) und München-Nürnberg (A9) mit den Anschlussstellen Pfaffenhofen – Schweitenkirchen und Allershausen und der somit günstigen Lage zum Großraum München und auch Manching und Ingolstadt unterliegt auch das Gemeindegebiet Reichertshausen konform des gesamten Landkreises Pfaffenhofen einem Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt der Region liegt.

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut, liegt aber direkt südlich angrenzend an die bestehende Bebauung an der Bergstraße des Ortsteiles. Das Gelände steigt von Nord-Osten nach Süd-Westen hin leicht an. Nördlich grenzen zwei Einfamilienwohnhäuser und nord-westlich eine bestehende Hofstelle an, gegenüber der Bergstraße besteht keine Bebauung und westlich des Planungsgebietes befinden sich zwei kleinere landwirtschaftlich genutzte Maschinenhallen. Im Geltungsbereich gibt es eine bestehende Bebauung aus einem kleinen Gartengeräteschuppen, welcher abgebrochen werden soll.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Die Gemeinde Reichertshausen ist eine im Wachstum befindliche Gemeinde im südlichen Bereich der Hallertau. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Reichertshausen der Region 10 – Ingolstadt – zugeordnet und liegt direkt auf der Entwicklungsachse München-Ingolstadt. *„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (Ziffer 25.2.2 (G)). „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seinen Folgen ausgerichtet werden.“ (Ziffer 3.1(G))* Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (Ziffer 3.3 (G)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Forderung im LEP 2013 nach Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist bei der Einbeziehungssatzung Nr. 14 „Haunstetten Bergstraße“ gegeben, da alle Ver- und Entsorgungsstrukturen vorhanden sind und entsprechend genutzt werden können.

Die Grundsätze des LEP 2013 werden in der vorliegenden Planung vollumfänglich berücksichtigt. Durch die Ausweisung des Baugebietes im direkten Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil findet eine Zersiedelung nicht statt. Entsprechend dem LEP wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Ortsteiles Haunstetten ermöglicht.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch den Satzungsplan gemäß den Zielen des LEP erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt. Die

Festsetzungen sichern die Wahrung von Kulturlandschaft und Baukultur sowie das charakteristische Orts- und Landschaftsbild.

5.2. Regionalplan Ingolstadt, Region 10:

„Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei.“ (Begründung zu AIII, Ziff. 1 (G)) Im allgemeinen ländlichen Raum unterliegt die Gemeinde Reichertshausen als Kleinzentrum durch die Nähe zu den überregional bedeutenden Entwicklungsachsen München-Ingolstadt und Ingolstadt-Landshut einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung. Konform den Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung der Regierung von Oberbayern soll „ein unkontrolliertes Wachstum mit landschaftsuntypischen gewerblichen und Wohn-Siedlungsstrukturen verhindert werden, ohne dass die derzeitigen Strukturen eingefroren werden.“ (Begründung zu A II.4 RPI) Die vorhandenen Potenziale im Planungsgebiet sollen optimal genutzt werden.

In der Region 10 Ingolstadt findet eine dynamische Entwicklung statt. Von der Politik werden die Kommunen aufgefordert, mehr Bauland zu schaffen. Dies kann nur unter Einbeziehung auch der Ortsteile gelingen, um hier vor allem der nachwachsenden Generation die Chance zum Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und einer Abwanderung aus den kleineren Dörfern, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, entgegenzuwirken.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung Nr. 14 „Haunstetten Bergstraße“ ist eine Abrundung der bereits bebauten Flächen.

Das Planungsgebiet, welches am Ortsrand des Ortsteiles Haunstetten liegt, entspricht damit den Vorgaben des Regionalplanes:

- Innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- Außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- Außerhalb regionaler Grünzüge
- Außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes
- Außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Außerhalb von Trenngrün
- Außerhalb von Bannwald-Gebieten
- Außerhalb von vorgeschlagenen und rechtskräftigen Schutzgebieten
- Außerhalb von Lärmschutzbereichen
- Außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Laut RP 10 sind *„zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region“...„ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“ (BII, Ziff. 1.1 (G)).*

„Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern.“ (BIII, Ziff. 1.4 (Z))

Die westlich des Baufeldes bestehende landwirtschaftliche Bebauung (landwirtschaftliche Maschinenhallen) prägt bereits jetzt den Beginn der Ortschaft an dieser Stelle. Ein weiteres Nebengebäude befindet sich in direkter Hausflucht auf dem Nachbargrundstück. Durch die neue Bauparzelle wird dieser Bereich daher aus Sicht der Gemeinde lediglich abgerundet, eingebunden und mit einer entsprechenden Ortsrandeingrünung versehen, um die Abgrenzung zum Außenbereich zu verdeutlichen und klare Strukturen zu schaffen.

Die ausgewiesene Fläche schließt an bestehende Wohnbebauung sowie an bestehende landwirtschaftliche Betriebe an. Durch eine kurze, private, bereits vorhandene Zufahrt wird die Bauparzelle wirtschaftlich erschlossen.

„Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“ (BIII, Ziff. 1.5 (Z))

Zur Durchgrünung sind innerhalb des Baugebietes ausreichend viele standortgerechte Gehölze festgesetzt. Darüber hinaus ist die Versiegelung der unbebauten Flächen möglichst gering zu halten sowie die privaten Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Zum Ortsrand hin ist ein zehn Meter breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dieser ist zu 35 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und durch maximal zweimalige Mahd – die erste nicht vor Ende Juni – zu pflegen. Entsprechende Festsetzungen zur Artauswahl werden in der Satzung getroffen.

6. Bevölkerungsentwicklung

Wie bei nahezu allen Gemeinden in der Region unterliegt auch die Gemeinde Reichertshausen einem stetigen Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl von Reichertshausen beträgt 5197 (Stand Nov. 2022). Das Wachstum unterlag in den letzten drei Jahrzehnten einem steten, tendenziell zunehmenden Wachstum.

Laut den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeichnet sich auch für Reichertshausen der demografische Trend ab, dass die Bevölkerung immer älter wird.

In den letzten Jahren ist ein stetiges Wachstum zu verzeichnen, welches aber als durchaus verträglich einzustufen ist. Der Zuwachs von 2017 bis 2022 beträgt 156 Personen, das entspricht 1,03 %/p.a.. Im Vergleich dazu betrug das Wachstum zwischen 2009 und 2017 0,43% p.a..

Der überwiegende Bevölkerungsanteil lebt in Gebäuden mit einer Wohneinheit, also Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäuser. Um der Vergreisung des Ortes entgegenzuwirken und die jüngere, arbeitende Bevölkerungsschicht am Abwandern in die Ballungsräume zu hindern bzw. eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt geben zu können, ist es vor allem wichtig, Wohnraum für junge Familien bereitzustellen. Dieser wird vor allem im ländlichen Raum nach wie vor eher in Einfamilien- und Doppelhäusern nachgefragt.

Das Planungsgebiet eignet sich für die verträgliche Schaffung von Wohnraum für jüngere Familien. Die zentrale Lage zwischen den Ballungsräumen München, Ingolstadt/Manching und die gute Verkehrsanbindung durch die Lage nahe der A 9 sowie der Nähe zur Bahnlinie München-Treuchtlingen prädestinieren Reichertshausen/OT Haunstetten als bevorzugten Wohnort, wenn nur die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die Errichtung eines Einzelhauses für eine junge bis maximal zwei Familien angestrebt werden. Der Bauplatz soll hier für ortsansässige Einwohner genutzt werden.

7. Gesamtkonzept, Gestaltungsvorschriften, Festsetzungen

Der Planentwurf sieht eine offene Bebauung mit einem Einzelhaus vor. Die Erschließung erfolgt direkt von der Bergstraße über eine bereits vorhandene kurze private Zufahrt. Über die Festsetzung von Baugrenzen und einer maximal zulässigen GRZ wird die überbaubare

Fläche festgelegt. Es werden Baugrenzen für Garagen festgesetzt, weshalb außerhalb dieser Grenzen keine Garagen und überdachten Stellplätze zulässig sind. Andere Nebenanlagen sowie z. B. offene Stellplätze sind jedoch zulässig. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

Um die geplante Bebauung harmonisch in das Ortsbild einzufügen, werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung des Gebäudes getroffen, wie z. B. zur Dachform und Höhenlage.

8. Grünordnung

Das Grundstück wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich und teilweise gärtnerisch genutzt, enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist keinerlei Gehölz- oder Gewässerbestand auf.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer, grünordnerischer Strukturen, die eine lebenswerte menschliche Umwelt gestalten sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und gesunde klimatische Verhältnisse sichern
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Weitestmöglicher Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse durch Durchgrünung auf privaten Flächen
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild

Es werden daher die folgenden Maßnahmen vorgesehen: Die unbebauten Grundstücksflächen im Baugebiet sollen gärtnerisch angelegt und gepflegt sowie möglichst wenig versiegelt werden. Hierzu sollen keine allzu großen Einschränkungen gemacht werden. Lediglich werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt und die Anlage von Schottergärten verboten. An der Grenze zur freien Landschaft ist eine 10,0 m breite Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, um Lebensräume für Kleintiere, Vögel und Insekten zu schaffen und die Lebensräume in Richtung des Ortes zu vernetzen. Es werden ausreichend standortgerechte Bäume festgesetzt, um eine Durchgrünung zu gewährleisten.

9. Immissionsschutz

Das Baugebiet wird durch Verkehrslärm der Bergstraße beaufschlagt. Das Verkehrsaufkommen ist auf der Bergstraße auch für eine Gemeindestraße relativ gering. Durch die hügelige Topographie und die Bewaldung zwischen dem Planungsgebiet und der nahegelegenen Bundesstraße 13 sind hierdurch keine Immissionen zu erwarten. Durch die beiden vorgelagerten Ortsteile Lausham und Oberpaindorf sind die Immissionen durch die Bahnstrecke München – Treuchtlingen eher gering. Bedingt durch die Lage im Anschluss an das Dorfgebiet und an landwirtschaftliche Flächen ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und -flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen. Auf erhöhte Lärmemissionen während der Erntezeit wird hingewiesen. Durch die Beaufschlagung des nordwestlichen Bereiches des Geltungsbereiches durch Geruchsemmissionen durch Viehhaltung wird das Baufenster so angeordnet, dass es sich außerhalb des Immissionsradius befindet und die Wohnräume natürlich belüftet werden können bzw. dürfen. Besondere Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler nach Art. 1 und Art. 2 DSchG vorhanden. Sollten bei den Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler

zutage treten, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

11. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist von der Bergstraße her über die bestehende private, zum Flurstück gehörende Zufahrt der Hofstelle geplant.

Die im Südosten festgesetzte private Verkehrsfläche dient der sicheren und ungehinderten Nutzung des Wald-/Feldweges auf Fl.Nr. 728, Gemarkung Langwaid. Die Fläche ist von Bebauung, Gehölzpflanzung und Einfriedung freizuhalten und soll überfahrbar bleiben um größeren Erntefahrzeugen das Befahren des Wald- bzw. Feldweges zu ermöglichen.

Der ca. 1,2 km entfernte Ortsteil Lausham wird an Werktagen viermal täglich vom Bürgerbus der Gemeinde Reichertshausen angefahren.

Die Entfernung zum Ortszentrum Reichertshausen beträgt ca. 4,4 km. Es ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto oder in ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Die nächstgelegenen Kindergärten sind im nahegelegenen Ortsteil Steinkirchen und in Reichertshausen in wenigen Kilometern zu erreichen. Grund- und Mittelschule befinden sich im ca. 4,5 Kilometer entfernten Reichertshausen. Eine Grundschule befindet sich in Steinkirchen. Die weiterführenden Schulen sind im ca. 13 km entfernten Pfaffenhofen zu finden. Die Anbindung zum ca. 12 km entfernten Bahnhof „Pfaffenhofen a. d. Ilm“ oder dem ca. 5 km entfernten Bahnhof „Reichertshausen“ ist mit dem Auto in ca. 15 bzw. in 5 Minuten zu erreichen. Mit der Bahn sind als nächstgrößere Städte ab Bahnhof in ca. 25 Minuten nördlicher Richtung Ingolstadt und in ca. 30 Minuten in südlicher Richtung München erreichbar.

Die Anbindung an die A 9 Schweitenkirchen ist an der Anschlussstelle „Schweitenkirchen“ in ca. 16 Minuten und die Anschlussstelle „Allershausen“ ist in ca. 17 Minuten zu erreichen sowie über das nahegelegene Autobahnkreuz Holledau die A 93 Holledau-Hof.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken als offene Stellplätze bzw. als Garagen nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich hierbei nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen, gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Das Planungsgebiet wird verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Verschlechterungen der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Grundstücke sowie des Verkehrsablaufes können damit ausgeschlossen werden.

12. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch gemeindeeigene Versorgungsanlage sichergestellt.

Das Baugebiet wird über das bestehende Mischsystem an die zentrale Kanalisation des Abwasserzweckverbandes Oberes Ilmtal in die gleichnamige Kläranlage entwässert. Das Abwassersystem im OT Haunstetten ist ausreichend dimensioniert, um die sich durch die Planung ergebenden zusätzlichen Abwässer aufzunehmen.

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück flächig zu versickern bzw. mit geeigneten Maßnahmen auf den Baugrundstück zurückzuhalten. Die Speicherung von Regenwasser zur Nutzung als Gießwasser oder in Grauwasseranlagen wird empfohlen.

Zur Sicherung der Bebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser wird im südlichen Grundstücksbereich ein Graben festgesetzt. Dieser ist im Zuge der Bauausführung so zu dimensionieren und auszubilden dass die geplante Bebauung vor einem 100-jährigen, mindestens aber vor einem 20-jährigen Regenereignis geschützt ist und dass ein eventueller Überhang an abfließendem Oberflächenwasser schadlos, gemäß den

geltenden technischen Regeln in einer weiteren Versickerungsanlage versickert werden kann.

Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

13. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sichergestellt. Da der Privatweg von den Müllfahrzeugen der AWP nicht angefahren werden kann, sind die Müllbehälter an der Bergstraße bereitzustellen.

14. Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Pfaffenhofen gesichert. Die Vorgaben des Netzbetreibers bezüglich der Hauseinführungen sind zu beachten.

Zusätzlich zur Ausführung in einer weitgehend energieschonenden Bauweise wird empfohlen, zur Versorgung der Gebäude möglichst regenerative Energien zu verwenden.

15. Erschließung und Kosten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Bergstraße her und kann über die bereits bestehende, private Zufahrt erfolgen. So kann mit relativ geringem Aufwand die geplante Bauparzelle über kurze Leitungswege erschlossen werden. Der Anschluss der Parzelle soll an das Mischsystem des Abwasserzweckverbandes Oberes Ilmtal erfolgen. Sofern möglich, ist das Niederschlagswasser über Oberboden zu versickern oder mit geeigneten Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und möglichst zu nutzen. Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Da das Planungsgebiet nur eine Parzelle umfasst ist der Erschließungsträger der Bauwerber selbst.

16. Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3. Daher ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Das Grundstück wird derzeit noch teilweise landwirtschaftlich intensiv als Grünland und teilweise als intensiv gepflegter Hausgarten genutzt und enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist keinerlei Gehölzbestand oder Gewässer auf. Angrenzend an das Baugebiet ist bestehende Bebauung aus einem landwirtschaftlichen Betrieb sowie Wohnhäusern anzutreffen.

Beurteilung der Schutzgüter:

- Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen:

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG.

Der Geltungsbereich ist derzeit teils intensiv als Grünland landwirtschaftlich und teils gärtnerisch genutzt und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung.

Es sind Brutvögel in den gärtnerisch gestalteten Grundstücksbereichen der umliegenden Siedlungsflächen und Waldgrundstücken zu erwarten. Zur Vernetzung der Lebensräume und Aufwertung des Planungsgebietes sind private Grünflächen mit ausreichend standortangepassten Gehölzen festgesetzt. Einfriedungen sind sockellos auszubilden, um die Durchlässigkeit für bodennahe Tiere zu erhalten. Durch die zusätzlich zu schaffenden Strukturen ist eine positive Auswirkung auf die Population von Vögeln, Kleintieren und Kleinsäugern zu erwarten.

- Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten¹ und laut Informationsdienst Überschwemmungsgebiete Bayern (IÜG)² nicht in Überschwemmungsgebieten. Die Nutzungen sowie die Bauphase können durch zeitweise auftretendes wild ablaufendes Oberflächenwasser beeinträchtigt sein. Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt, die bisher grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Versiegelung ist diese Beeinträchtigung zu verringern. Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück möglichst flächig zu versickern. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, darf es in das örtliche Mischsystem eingeleitet werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind unerheblich.

- Schutzgut Boden:

Beeinträchtigungen des Bodens durch Altlasten sind nicht bekannt. Durch die langjährige Nutzung als Grünland ist nicht mit übermäßiger Belastung durch Schwermetalle zu rechnen. Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Dem Geltungsbereich kommt für das Schutzgut Boden nur eine geringe Bedeutung zu.

- Schutzgut Klima und Luft:

Eine Durchlüftung des Baufeldes ist durch die in Nordwest-Südost-Richtung verlaufende Bergstraße, welche sich als Kaltluft-Abflussschneise darstellt, weiterhin gegeben. Wegen der lockeren Bebauung ist die Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft ebenfalls als gering zu bewerten.

Auswirkungen: Durch die Flächenversiegelung, den Baukörper sowie durch den Betrieb von Heizungsanlagen sind geringfügig höhere Temperaturen innerhalb des Siedlungsbereiches zu erwarten, ebenso eine Verringerung der Luftfeuchte. Durch die geplante Durchgrünung innerhalb des Privatgartens und der umfangreichen Ortsrandbegrünung wird diesem Effekt entgegengewirkt.

- Schutzgut Mensch, Landschaftsbild:

Durch die großzügige Eingrünung ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohner durch Bautätigkeit werden zeitlich eher begrenzt sein. Das Verkehrsaufkommen im Planungsbereich und im unmittelbaren Umfeld erhöht sich nur unerheblich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

- Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter:

Die Bedeutung des Geltungsbereiches auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen, da im Geltungsbereich keine Bau- und Bodendenkmäler² zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Den nachfolgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen liegt die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU zugrunde.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

- Festsetzungen zu Lage, Größe und Gestaltung der Baukörper
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion und des Kleinklimas.
- Mindestbegrünung und Festsetzung standortgerechter Arten
- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot von Zaunsockeln.

Zusammenfassend betrachtet treten durch die Bebauung nur unwesentliche Veränderungen von Umweltaspekten auf.

17. Aspekte der Energieeffizienz

Der Grundsatz „flächensparendes Bauen“ als zwingend erforderlicher Aspekt des Klimaschutzes wird in der vorliegenden Planung in höchstem Maße berücksichtigt. Die geplante Einbeziehung erfolgt ohne die negativen Auswirkungen durch Verlust von Retentionsflächen, übermäßiger Verschattung oder übermäßiger Versiegelung. Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzungen auf ein verträgliches Maß beschränkt und die Geschossigkeit wird - angepasst an die bestehende Bebauung - auf ein für die Lage verträgliches Maß festgesetzt.

Um den flächenspezifischen Wärmebedarf zu vermindern, wird die Nutzung solarer Energie empfohlen und Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Wärmepumpen ausdrücklich zugelassen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung der Dachfläche so festgesetzt, dass die Nutzung solarer Energie optimal möglich ist.

Die festgesetzten Dachneigungen zwischen 35 und 45 ° sowie die Festsetzung laubabwerfender Baumarten lassen insbesondere die Nutzung der tiefstehenden Wintersonne zu.

Um das Verhältnis zwischen beheiztem Gebäudevolumen und wärmeabstrahlender Außenhülle möglichst günstig zu gestalten, wird in der vorliegenden Planung ein kompakter Baukörper vorgeschlagen.

Quellen:

- 1.) Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, Landesamt für Umwelt, www.bis.bayern.de, 08.02.2018
- 2.) Informationsdienst des Bayrischen Landesamtes für Umwelt
- 3.) Geoportal-Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat.

J. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1. CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE

		Ja	Nein
1.	Planungsvoraussetzungen		
	Innenbereichssatzung mit integrierter Grünordnung Die Innenbereichssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG)	X	
2.	Vorhabenstyp		
2.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein Wohngebiet (nach § 3 bzw. § 4 BauNVO)	X	
2.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
3.	Schutzgut Arten und Lebensräume		
3.1	Im Planungsumgriff liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG - gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	X	
3.2	In der Innenbereichssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	X Fests. zur Ein- und Durchgrünung	
4.	Schutzgut Boden		
4.1	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Listen 2 und 3a) begrenzt.	X	
5.	Schutzgut Wasser		
5.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <u>Erläuterung:</u> die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
5.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.	X	
5.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.	X flächige	

	<u>Erläuterung:</u> Eine Möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Sickermulden wird gewährleistet. Private Wege und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	Versickerung von NS-Wasser	
6.	Schutzgut Luft/Klima		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	
7.	Schutzgut Landschaftsbild		
7.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	X	
7.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	
7.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. Liste 4).	X BG liegt in Anbindung an bebaute Ortsteile, Ortsrandeingrünung	

Da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können, besteht kein Bedarf an weiteren Ausgleichsmaßnahmen.