

# GEMEINDE REICHERTSHAUSEN/ILM



## BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „PISCHELSDORF SÜD-OST“

### BEGRÜNDUNG

Planverfasser:

#### Bebauungsplan

Architekturbüro Grahammer  
Kornackerstraße 34  
85293 Reichertshausen  
Tel. 08137/9308-0  
Fax 08137/9308-30



#### Grünordnungsplan

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Eichenstraße 2  
85298 Scheyern  
Tel. 08441/8248-0  
Fax 08441/8247-0



Gefertigt am 20-09-2004

1. Änderung am 30-11-2004
2. Änderung am 02-02-2005

## BEGRÜNDUNG

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde Reichertshausen/Ilm hat am 13. Juli 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pischelsdorf Süd-Ost“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten, nicht bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 80, 77 und 92 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 81, 95 und 96 der Gemarkung Pischelsdorf.

Der Bebauungsplan ist weitestgehend aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Ausdehnung des dort zulässigen Allgemeinen Wohngebietes nach Süd-West wird nicht ausgeschöpft, hingegen wird der Verlauf der Bebauung nach Süd-Ost geringfügig überschritten.

### 2 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortschaft Pischelsdorf im Gebiet der Gemeinde Reichertshausen.

Es grenzt im Norden an die vorhandene Ortsbebauung entlang der durch Pischelsdorf verlaufenden Staatsstraße 2337.

Im Westen, Süden und Osten wird es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha.

### 3 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

- 3.1 Eigenbedarf der Einwohner von Pischelsdorf und Umsetzung des gemeindlichen Baulandmodells.  
Ausweisung der Bauflächen für:  
**13 Einzelhäuser und 6 Doppelhaushälften (I+D)**

- 3.2 Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Flächen, die eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft haben, da es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen auf Auenstandort handelt (Grünland).

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll in besonderem Maß Rechnung getragen werden: Das gesamte Baugebiet wird durchgrünt. Die Ränder der Bebauung nach West

und Ost erhalten eine naturnahe Eingrünung. Nach Süd/Südost, zur freien Landschaft bzw. zum Ilmtal, wird auf eine massive Randeingrünung verzichtet. Eine behutsame, landschaftstypische Bepflanzung soll den Landschaftsraum „Ilmtal“ großzügig erfahrbar machen. Da an vorhandene Stichstraßen angebunden und auf eine Durchgangerschließung verzichtet wird, entsteht nur ein geringer zusätzlicher Versiegelungsgrad. Zudem sind in den Festsetzungen weitere Punkte enthalten, die der Verminderung des Eingriffs dienen (versickerungsfähige Stauräume und Eingangsbereiche, Versickerung des Dachflächenwassers, etc.).

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wurde festgesetzt, um ein familiengerechtes Wohnen im Einklang mit der Natur zu ermöglichen.

Die künftigen Bauwerber werden mit Nachdruck darauf hin gewiesen, dass im Hinblick auf die angrenzenden landw. Flächen mit Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen gerechnet werden muss, die zu tolerieren und zu akzeptieren sind.

#### 4

### **BEBAUUNGSPLANUNG / RÄUMLICHE STRUKTUR**

Mit der vorliegenden Planung wird den beschriebenen Zielsetzungen und Kriterien Rechnung getragen.

Der geschwungenen Straßenverlauf und die damit verbundenen, nicht parallel verlaufenden Grundstücksgrenzen, an der sich die Gebäudestellung orientiert, wirken einer strengen, statisch erscheinenden Gebäudereihung entgegen. Es entsteht eine gewisse lockere Ordnung, wie sie traditionell in über Jahrhunderte gewachsenen Dorfstrukturen vorzufinden ist.

Die generell erdgeschossigen Baukörper mit steiler, landschaftsgerechter Dachneigung und roter Bedachung, im Zusammenwirken mit teils trauf- teils giebelständiger Anordnung sollen für ein vertrautes Ortsbild sorgen.

Die offenen Vorgartenbereiche im Norden der südlichen Baureihe schaffen eine großzügige Straßenaufweitung mit kommunikativen Begegnungsräumen.

Unterschiedliche Gebäudeformationen, teils durch Gebäudepaare in Winkelstellung mit verbindenden, lang gestreckten Garagenelementen, teils als Einzelbaukörper mit traditionellen Pultdachanbauten und teils mit integrierten Garagen sollen zu einer abwechslungsreichen Vielfalt führen, ein Verschatten der Baukörper unter einander verhindern und zudem zu eindeutig rechteckig betonten Baukörpern führen.

Außerdem wird dadurch ein wechselseitiges Öffnen und Schließen sowohl des Straßen- wie des Landschaftsraumes bewirkt, - es entsteht eine Verzahnung mit der Landschaft.

So bleibt zu hoffen, dass trotz des geübten Verzichtes auf strenge

Regelungen und Gestaltungsvorschriften klare, landschaftsgerechte und regionaltypische Bauten entstehen, die die Hallertauer Bautradition zeitgemäß fortschreiben, also nicht historisierend wirken, insbesondere aber auf städtische, modische bzw. regional untypische oder gar fremdländische Einflüsse verzichten.

## 5

### ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet befindet sich im südöstlichen Teil von Pischelsdorf. Die Erschließungsanbindung an die Ortsdurchfahrtsstraße (Staatstraße 2337) ist mit dem östlichen Weg zu den „Gabisgärten“ bereits vorhanden, im westlichen Bereich durch entsprechende Grundstücksvermessung gesichert. Die zentrale Erschließungsstraße im Baugebiet verläuft von West nach Ost. und endet jeweils mit einem Wendehammer. Dadurch soll einem großzügigen Durchgangsverkehr entgegengewirkt und ein bescheidener, auf den Bedarf der Anwohner reduzierter Verkehr gesichert werden.

Da das geplante Baugebiet keinen direkten Durchgangsverkehr bekommt und der Straßenraum durch grüne Randsäume und offene Vorgärten eine starke Aufweitung erfährt, darf von einer verkehrsberuhigten Wohn-/Spielstraße gesprochen werden, die das Miteinander der Bewohner fördern soll.

Entlang der westlichen Straßenanbindung und im Bereich zwischen östlicher Anbindung und östlichem Straßenstich sind öffentliche, teil befestigte Flächen für Besucherparkplätze, als Müllsammelstelle bzw. als „Straßenauslaufzone“ für den Winterdienst vorgesehen.

Die Abfallentsorgung ist durch die beiden Anbindungen an die Staatstraße möglich. Für die Anwohner der Stichstraßen sind die vorgesehenen öffentlichen Flächen zum Anliefern der Abfallbehälter in zumutbarer Entfernung (max. 40 m).

Die Erschließung der im Süden der öffentlichen Ausgleichsfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird innerhalb der Ausgleichsflächen sicher gestellt.

## 6

### INFRASTRUKTUR

#### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch die Anbindung an das Netz der Gemeinde Reichertshausen/Ilm gesichert.

#### Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasser-Zweckverband „Oberes Ilmtal“.

Energieversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.on Bayern.

**7****GRÜNORDNUNG****7.1****Grundlagen**

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG). Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

Im BauGB (Fassung vom 01.01.1998) wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung als gesetzliche Vorgabe festgeschrieben und es werden die umweltschützenden Belange in die Abwägung gestellt.

**7.2****Bestandsaufnahme und -bewertung****7.2.1****Naturraum, Topographie und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit „Ilmaue“. Diese Naturraumeinheit ist gekennzeichnet durch sanft geschwungene Hügelzüge und ein engmaschiges Netz asymmetrischer Täler. Die Landschaft weist einen häufigen Wechsel zwischen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf. Das Landschaftsbild dieser Naturraumeinheit ist gekennzeichnet durch eine mittlere Vielfalt, sowie eine hohe Eigenart und Reliefdynamik.

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Pischelsdorf, im südlichen Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Es grenzt an die Talniederung der Ilm an.

Das Gelände der im Norden angrenzenden Altbebauung ist an die Staatstraße 2337 angeglichen und liegt gut einen Meter höher als das überplante Bebauungsgebiet.

**7.2.2****Geologie und Böden**

Das Planungsgebiet wurde im Zeitalter des Quartärs durch Kiese, Flußsande und sandig-lehmige Talfüllungen geprägt. Hieraus entwickelten sich überwiegend anmoorige, organische Grundwasserböden.

**7.2.3****Wasserhaushalt**

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. (ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Graben an der *westlichen* Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 95 u. 95/1 ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt als Entwässerungsgraben, nicht jedoch als Gewässer III. Ordnung zu bewerten.)

*Grundwasser liegt laut Bodengutachten in einer Tiefe von ca. 2,50 m unter natürlichem Gelände an. Sofern es in dieser Tiefe angestochen wird, dehnt es sich auf 1,0 bis 1,5 m unter Geländeoberkante aus.*

#### 7.2.4

##### **Vegetation, Nutzung und Biotope**

Die potentiell natürliche Vegetation ist als Erlen-Eschen-Auwald anzusprechen.

Das Planungsgebiet wird bisher überwiegend als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Anschluss an die vorhandene Bebauung werden z.T. vorhandene Gartenbereiche überplant.

Biotoptypen bzw. Lebensstätten gemäß Art. 13d und 13e BayNatSchG, sonstige Biotope der amtlichen Biotopkartierung und andere schützenswerte Kleinstrukturen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Vorhandener Baumbestand befindet sich nur außerhalb des Geltungsbereiches. Vor allem die vorhandene Eiche am westlichen Rand des Geltungsbereiches sollte erhalten werden.

#### 7.2.5

##### **Übergeordnete Planungen**

*Im Kapitel B I des Regionalplanes Ingolstadt vom 16.05.2004 ist im überplanten Gebiet ein regionaler Grünzug dargestellt.*

*Außerdem ist das Gebiet dort als Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes und als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet.*

*Das überplante Gebiet steht den Funktionen des regionalen Grünzugs nicht entgegen.*

#### 7.3

##### **Planerische Maßnahmen zur Grünordnung**

##### 7.3.1

##### **Grundlagen und Entwicklungsziele**

Die im folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)



- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Durchgrünung des Planungsgebietes)

### 7.3.2

#### **Straßenraumbegrünung**

Entlang der geplanten inneren Erschließungsstraße wird die Pflanzung großkroniger Bäume festgesetzt. Die Pflanzung erfolgt zum Teil auf öffentlichem Grund, sowie zum Teil auf Privatgrund. Durch die damit verbundene räumliche Gliederung des Straßenraumes wird zu einer Verringerung der Fahrgeschwindigkeit beigetragen. Straßenauslaufzonen, öffentliche, teilbefestigte Stellplätze und zum Teil offene Vorgärten schaffen einen großzügigen, grünesäumten Straßenraum.

### 7.3.3

#### **Durchgrünung des Baugebietes**

Für die „Privaten Grünflächen als Hausgarten“ wird die Festsetzung getroffen, daß je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen ist. Somit wird gewährleistet, daß eine landschafts- und dorfgerichte Durchgrünung erzielt wird.

### 7.3.4

#### **Ortsrandeingrünung**

Im Bereich des neu entstehenden Ortsrandes wird eine Ortsrandeingrünung durch Festsetzung von privaten, zu beplantenden Grünflächen erreicht.

Weiterhin wird auf der direkt angrenzenden Fläche, die zwar außerhalb des Geltungsbereiches liegt, sich aber im Besitz der Gemeinde Reichertshausen befindet, die Pflanzung standortgerechter Gehölze durchgeführt, um die Ortsrandeingrünung auch auf öffentlicher Grünfläche sicherzustellen.

### 7.3.5

#### **Minimierung des Versiegelungsgrades**

Für die geplante Erschließungsstraße ist nur eine Mindestbreite von 5,00 m festgesetzt.

Bei der Auswahl der Beläge für befestigte Flächen (Wege, Plätze, Stellplätze, Terrassen usw.) soll besonderer Wert auf Materialien mit niedrigem Abflussbeiwert gelegt werden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren (z.B. Schotterrasen, Rasengitter- und Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster, wassergebundene Decke).

Die Oberflächenentwässerung ist auf den eigenen Baugrundstücken durch dezentrale Versickerung (Rigolen, Sickermulden u.ä.) zu gewährleisten.

Für Terrassenflächen wird auch der Einsatz von Holzdecks und leichten Stegkonstruktionen als vermittelndes Element zwischen Gebäude- und Geländeniveau angeraten.

### 7.3.6

#### **Landschafts- und Ortsbild**

Das geplante Baugebiet baut sich vom östlichen Ortseingang mit einer zweizeiligen Bebauung in Winkelstellung zueinander und somit als räumlicher Abschluss der Bebauung auf und entwickelt sich danach in die räumliche Tiefe des ursprünglichen Straßendorfes in eine letztlich dreizeilige Bebauung. Das Neubaugebiet zeigt dadurch im Hinblick auf die Ortsdurchfahrt

kaum Wirkung und stellt keine Sichtbarriere dar. Die Fernwirkung der Ortschaft (Ortsbild) und das Landschaftsbild werden kaum beeinflusst, lediglich vom nur fußläufig erschlossenen Imtal her wird eine angenehme Veränderung sichtbar, mit einem zeitgemäßen Ortsrand und milderem Geländeverlauf als bisher.

Die vorhandene Geländemorphologie (Großform) wird nicht verändert, in das vorhandene Kleinrelief wird nur durch unwesentliche flächenhafte Auffüllungen der Baugrundstücke und des Straßenkörpers eingegriffen.

Die am Übergang zur Feldflur im Süden angrenzenden Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Reichertshausen. Der unmittelbar an die Bauparzellen angrenzende Streifen dient neben der Ortsrandeingrünung auch dazu, einen sanften Geländeauslauf zwischen den etwas höher liegenden Baugrundstücken und der Feldflur zu ermöglichen.

#### 7.4

##### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Gemäß §8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Mit dem neuen Baugesetzbuch (BauGB) wurde zum 1.1.1998 u.a. die Eingriffsregelung nach §8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in das Baugesetz integriert. Damit wird die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auch für

Bauleitplanverfahren vorgesehen. Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

#### 7.4.1

##### **Bestandsaufnahme und -bewertung**

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen wurde erfasst und bewertet (vgl. Anlage 1).

Entsprechend dem o.g. Leitfaden werden sie folgender Gebietskategorie zugewiesen

- Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I gemäß Liste 1a des Leitfadens):  
vorhandene Gärten, Feldweg
- Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie II gemäß Liste 1a des Leitfadens):  
landwirtschaftliche Nutzfläche auf Auenstandort

#### 7.4.2

##### **Festlegung der Eingriffsschwere:**

- Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von einem Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen (Wohnbebauung mit GRZ <0,35: Typ B gemäß Leitfaden).



Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B: ca. 10.900 m<sup>2</sup>  
(vgl. Anlage 2).

Folgende Flächen wurden nicht als Eingriffsfläche in Ansatz gebracht

- vorhandene Gartenbereiche
- vorhandene Straße und Feldweg

#### 7.4.3

##### **Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:**

Durch Überlagerung der vorhandenen Grünflächen mit den geplanten Bau- und Verkehrsflächen ergeben sich folgende Flächenansätze unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten (vgl. Anlage 2 und Matrix Abb.7 des Leitfadens):

- Flächen mit Eingriffsschwere Typ BII :  
niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/Nutzungsgrad  
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft  
ca. 10.900 m<sup>2</sup>

**Eingriffsfläche gesamt ca. 10.900 m<sup>2</sup>**

#### 7.4.4

##### **Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen:**

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. Liste 2 des Leitfadens).

Aufgrund der getroffenen planerischen Maßnahmen werden folgende Kompensationsfaktoren festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

|                                            | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Spanne des Kompensationsfaktors gemäß<br>Matrix Abb.7<br>des Leitfadens | gewählter<br>Kompensations-<br>faktor | ermittelte<br>Ausgleichs-<br>fläche<br>(m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Flächen mit<br>Eingriffsschwere<br>Typ BII | 10.900                      | 0,5 bis 0,8                                                             | 0,5                                   | 5.450                                                    |
| <b>Gesamtfläche</b>                        | <b>10.900</b>               |                                                                         |                                       | <b>5.450</b>                                             |

**gemäß Leitfaden erforderliche Ausgleichsfläche gesamt ca. 5.450 m<sup>2</sup>**

## 7.4.5

**Ausgleichsflächen:**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt (vgl. Anlage 3):

Hierzu werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 80, 77, 92, 95 und 96 Gemarkung Pischelsdorf, Gemeinde Reichertshausen folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

**Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese auf Auenstandort**

Die grundsätzliche Eignung des Grundstückes und das anzustrebende Entwicklungsziel wurde bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Um das Entwicklungspotential dieses Auenstandortes nicht zu beeinträchtigen, sind Bodenauffüllungen unbedingt zu vermeiden.

Die Gesamtfläche der Ausgleichsfläche beträgt ca. **5.400 m<sup>2</sup>**. Die Flächen sind per Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

Unter Berücksichtigung

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und –bewertung von Natur und Landschaft,
- der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffs,
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft und
- der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- sowie unter umfassender Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange

wird davon ausgegangen, daß den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

## PLANVERFASSER

Reichertshausen/Ilm, den 20. Sept. 2004  
Überarbeitet und ergänzt, 30.11.2004 und 02.02.2005

### Bebauungsplan

Architekturbüro Franz S. Grahammer  
Kornackerstraße 34  
Pischelsdorf  
85293 Reichertshausen  
Fon 08137/9303-0  
Fax 08137/9303-30  
E-Mail: [grahammer@web.de](mailto:grahammer@web.de)



### Grünordnungsplan

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Eichenstraße 2  
85298 Scheyern  
Fon 08441/82480  
Fax 08441/82470  
E-Mail: [eiroedshofer@t-online.de](mailto:eiroedshofer@t-online.de)

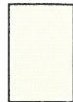
### Gemeinde Reichertshausen/Ilm:

Reichertshausen/Ilm, den **09. März 2005** .....

1. Bürgermeister R. Heinrich





-  Gebiete mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I)  
(vorhandene Gärten, Feldweg) ca. 1.100 m<sup>2</sup>
-  Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie II)  
(Wiesen im Auenbereich) ca. 10.900 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche ca. 12.000 m<sup>2</sup>

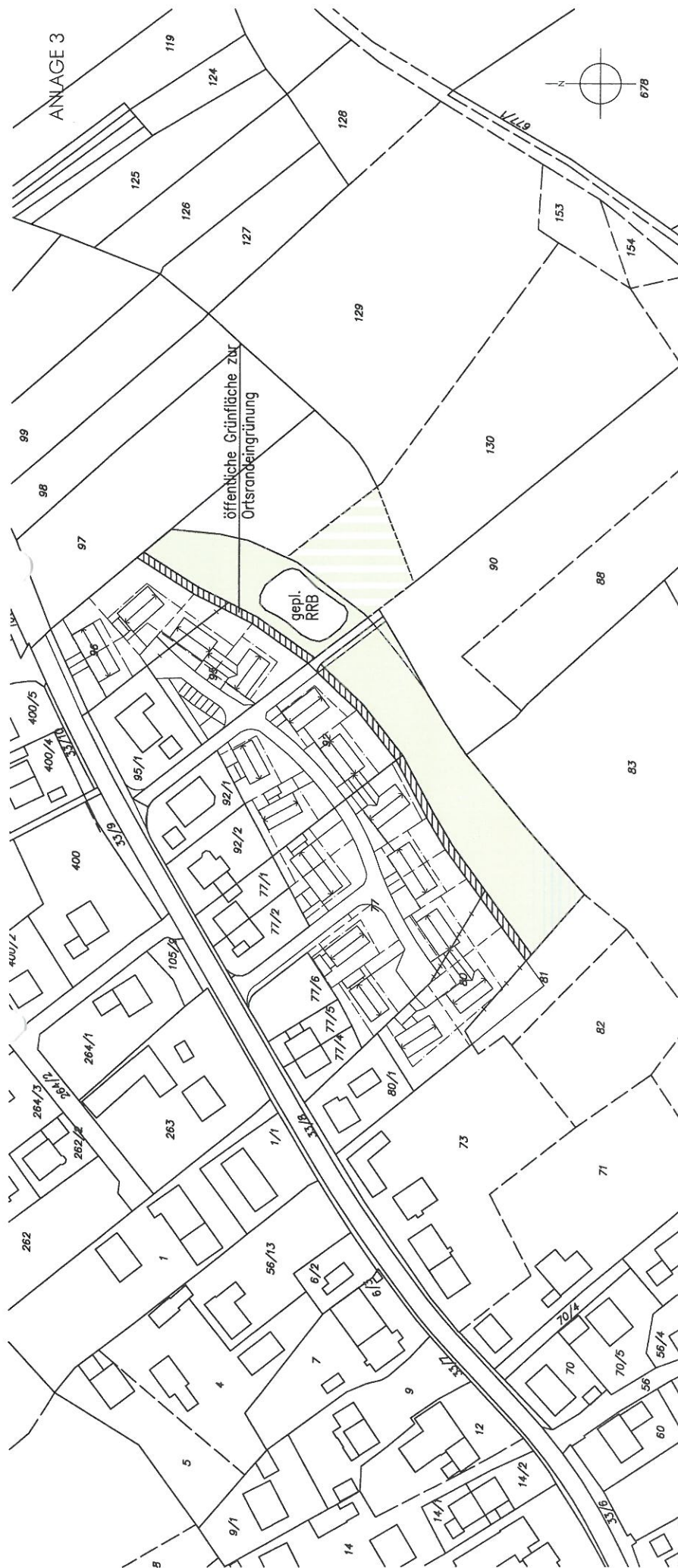
BEBAUUNGSPLAN "PISCHELSDORF SÜD-OST"  
DER GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG  
BESTANDSBEWERTUNG  
M 1:2000 30.11.2004

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
EICHENSTRASSE 2 85298 SCHEYERN  
TEL 08441-82480 FAX 08441-82470  
MAIL EINOEDSHOFER@T-ONLINE.DE







|                                                                                       |                                                                               |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|   | Ausgleichsfläche<br>(bereits im Besitz der Gemeinde Reichertshausen)          | ca. 4.300 m <sup>2</sup> |
|  | zusätzliche Ausgleichsfläche<br>(durch Gde. Reichertshausen noch zu erwerben) | ca. 1.100 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche                                                                          |                                                                               | ca. 5.400 m <sup>2</sup> |

BEBAUUNGSPLAN "PISCHELSDORF SÜD-OST"  
DER GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG  
AUSGLEICHSFLÄCHEN

M 1:2000 30.11.2004

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

EICHENSTRASSE 2 85298 SCHEYERN  
TEL 08441-82480 FAX 08441-82470  
MAIL EINOEDSHOFER@T-ONLINE.DE