

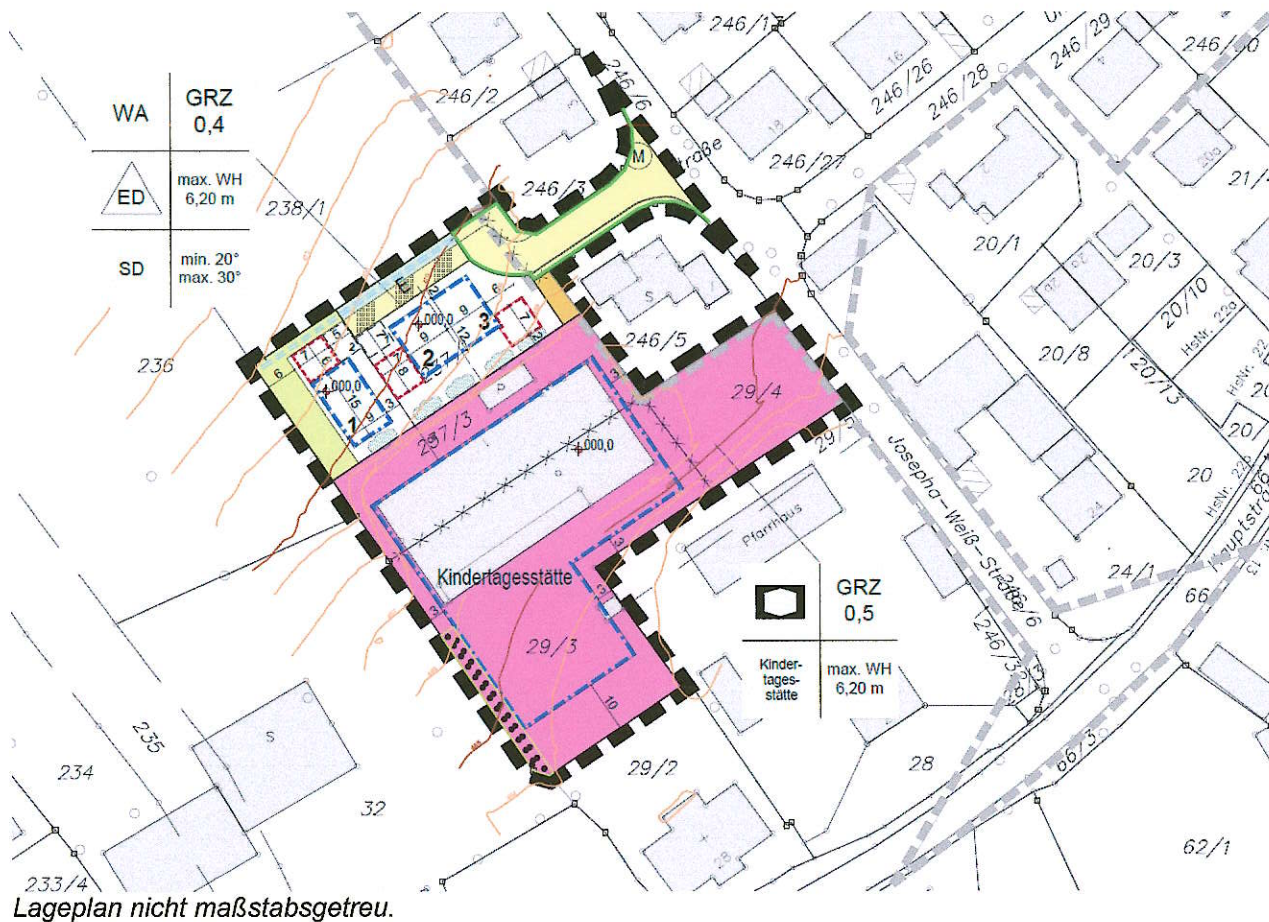


Bekanntmachung
über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfes des
Bebauungsplanes Nr. 34
„Kindertagesstätte Steinkirchen“ mit Teiländerung des BPlans Nr. 15 „Unterfeld“
der Gemeinde Reichertshausen

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertshausen hat in der Sitzung vom 21.03.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Kindertagesstätte Steinkirchen“ mit Teiländerung des BPlans Nr. 15 „Unterfeld“ in der Fassung vom 21.03.2024 nebst Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 21.03.2024 gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Kindertagesstätte Steinkirchen“ mit Teiländerung des BPlans Nr. 15 „Unterfeld“ wird im Regelverfahren aufgestellt.

Geltungsbereich (Lageplan):



Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Fl.Nrn. 238/1 u. 246/3
Im Osten: Fl.Nrn. 246/6 Teilfl., 246/5 u. 27/0
Im Süden: Fl.Nrn. 246/5, 27/0 u. 29/2
Im Westen: Fl.Nrn. 236/0 u. 32/0

jeweils der Gemarkung Steinkirchen und umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nrn. 29/4, 237/1, 237/3 und 246/4 jeweils der Gemarkung Steinkirchen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird nun durchgeführt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

- Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung der Gemeinde den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen an zu decken, mit einer verträglichen Erweiterung und Ergänzung
- Schaffung von Bauland, angepasst an den aktuellen Bedarf durch unterschiedliche Gebäudetypen und kleine Grundstücksgrößen, dadurch kann ein finanzierbares Angebot geschaffen werden
- Insbesondere möchte die Gemeinde damit jungen Familien den Verbleib am Ort ermöglichen und die sozialen und wirtschaftlichen Strukturen in Steinkirchen stärken
- ferner soll die Bodenversiegelung minimiert und ein möglichst geringer Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen werden
- Erweiterung des Baugebiets nach Norden soll gemäß der Darstellung im Flächen-nutzungsplan offengehalten werden

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Kindertagesstätte Steinkirchen“ mit Teiländerung des BPlans Nr. 15 „Unterfeld“ mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 21.03.2024 liegt in der Zeit

vom 22.04.2024 bis einschließlich 24.05.2024

im Rathaus der Gemeinde Reichertshausen, Pfaffenhofener Str. 2, 85293 Reichertshausen, Zimmer 12,

während der allgemeinen Dienststunden

(Mo. bis Mi. 08:15 bis 12:00 Uhr sowie Do. 15:00 bis 19:30 Uhr oder nach terminlicher Vereinbarung)

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich nach § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB ins Internet eingestellt:

<https://www.reichertshausen.de/Baugebiete.n68.html>

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 37 „BG Reichertshausen Süd-Ost IV“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Außenbereichssatzung nicht von Bedeutung ist. Beachten sie bitte, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Beteiligung nicht oder verspätet gelten gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ welches ebenfalls öffentlich ausliegt.

Reichertshausen, 18.04.2024



Gemeinde Reichertshausen

Benjamin Bertram-Pfister
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel

ausgehängt am: 18.04.2024

abgenommen am: 27.05.2024

Unterschrift

Unterschrift

BP NR. 34

"Kindertagesstätte Steinkirchen" mit Teiländerung des BP Nr. 15 "Unterfeld"

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Reichertshausen erlässt aufgrund

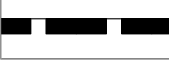
- der §§ 1; 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

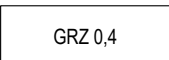
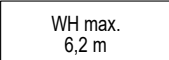
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

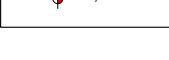
Bebauungsplan Nr. 34 "Kindertagesstätte Steinkirchen" mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 15 "Unterfeld"

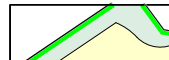
als SATZUNG.

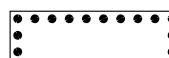
2. FESTSETZUNGEN

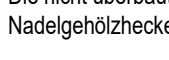
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
 -  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Im WA werden alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Babauungsplans und sind damit unzulässig.
 - Im WA sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 Fläche für Gemeinbedarf: soziale Zwecke, hier: Kindertagesstätte (Kita)
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
 -  Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4
 -  Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z. B. 6,2 m
Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen.
- Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB), in Metern über Normalhöhennull, z.B. XXX.X m ü. NHN. Eine Abweichung um +/- 0,3 m ist zulässig.


- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 -  Baugrenze

-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Flächen für Garagen
- Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Wohngebäude im WA auf max.10 m², für die Gemeinbedarfsfläche auf max. 50 m² begrenzt. Davon ausgenommen sind (überdachte) Fahrradabstellanlagen.
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 -  öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Darstellung zur Straßenraumgestaltung (z.B. Stellplätze, Gehwege, Verkehrsgrün etc.)
 -  Eigentümerweg mit Verkehrsgrün und unverbindlicher Darstellung zur Straßenraumgestaltung mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Parzellen 1 und 2, Versorgungsunternehmen bzw. -zweckverbänden sowie der Gemeinde
 -  öffentlicher Weg
- Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterterrassen, wassergeb. Decke). Davon ausgenommen sind Flächen im Bereich der Kindertagesstätte, die vorwiegend dem Spiel der Kinder dienen.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)
 - Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.


 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die nachfolgend zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.


 - Privates Grün
Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.



Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung; Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegern, Gartenhäuschen, u.ä.) und Einfriedungen innerhalb der Flächen sind unzulässig.

Innerhalb der privaten Ortsrandeingrünung ist pro Baugrundstück auf mind. 80% der Randlänge eine zweireihige Strauchhecke mit heimischen Arten zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen Die Strauchpflanzung darf dabei abschnittsweise unterbrochen werden. Die Pflanzung immergrüner Gehölze ist nicht zugelassen.

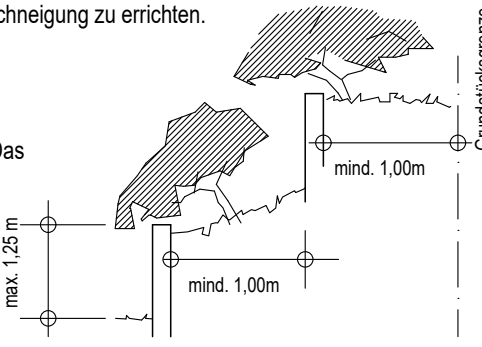
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm

zu pflanzende Hecke auf Privatgrundstück, einreihig bei 2 m breiter privater Grünfläche auf mindestens (MIN. 50%) der privaten Grünfläche; Standort und Aufteilung innerhalb der privaten Grünfläche veränderbar; zulässig sind nur heimische Sträucher; Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100



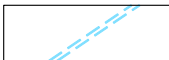
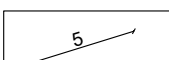
- Gestaltung von Vorgärten
Vorgärten sind, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Viertel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
- Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

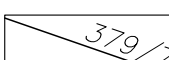
- wird im weiteren Verfahren ergänzt -
 - Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 - Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
 - Dächer der Hauptgebäude
Dachform/Dachneigung im WA:
Satteldächer (SD); min. 20°, max. 30° Grad
Der Hauptfirst ist mittig über die Gebäuelängsseite anzuordnen.
Dachform/Dachneigung KiTa:
Satteldach (SD); max. 15° Grad
Dachdeckung:
Stark glänzende und stark reflektierende Materialien, ausgenommen Solarmodule, sind nicht zulässig.
Dachaufbauten und -einschlüsse sind unzulässig.
Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen u.ä.
 - Dächer von Garagen
Garagendächer sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit mind. extensiver Begrünung auszubilden.
Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat 12 cm betragen. Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen. Gegebenenfalls aufkommender Gehölzaufwuchs ist dauerhaft zu beseitigen.
 - Aneinander gebaute Hauptgebäude
Die Doppelhaushälften von Doppelhäusern sind profilgleich in Wandhöhe und Dachneigung zu errichten.
 - Geländeveränderungen und Stützmauern
Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefüllt oder abgegraben werden. Das Gelände darf an das Niveau der Straßen- oder Wegkante angeglichen werden. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.
Stützmauern werden mit einer max. Ansichtshöhe von 1,25 m zugelassen. Sie müssen zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

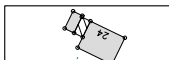


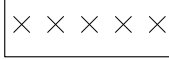
Davon ausgenommen sind notwendige Stützmauern an Zufahrten, Stellplätzen, Eingängen etc. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.

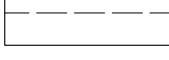
- wird im weiteren Verfahren ergänzt -
 - Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe bis zu 1,2 m über Gelände zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen unzulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Terrassentrennwände auf einer Länge von bis zu 3,0 m. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 15 cm).
 - Wasserrecht
 - Mulde zur Ableitung von Außenbereichswasser auf privaten Baugrundstücken


 - Sonstige Planzeichen
 -  Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m
 -  Flächen mit Geh- und Fahrrecht für Eigentümer der Parzelle "1"
 -  Flächen mit Geh- und Fahrrecht für Eigentümer der Parzelle "2"
 - Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Im WA sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf mindestens drei Vierteln der geeigneten Dachfläche zu errichten. Teile von Dachflächen sind nicht geeignet, wenn aufgrund von Belichtungs- oder Be- und Entlüftungselementen keine geschlossen belegbare Fläche vorhanden ist oder wenn sie verschattet sind. Die Module sind dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. In begründeten Ausnahmefällen kann von der PV-Pflicht abgesehen werden.
Die Vorgabe zur Nutzung der Solarenergie gilt auch als erfüllt, wenn der Nachweis gem. Gebäudeenergiegesetz geführt wird.
3. HINWEISE
- Hinweise durch Planzeichen

 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z. B. 379/7

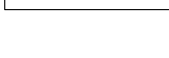
 bestehendes Hauptgebäude mit Nebengebäude und Hausnummer

 aufzuhebende Flurstücksgrenze

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 Höhenschichtlinie, Angaben in m ü. NHN, z.B. 463m

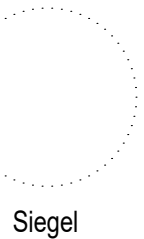
 Grenze des Geltungsbereichs von Bebauungsplans Nr. 15 "Unterfeld"

 Fläche für Abfallgefäße
Die Abfallgefäße sind zur Entleerung an der Josepha-Weiß-Straße oder an den dafür vorgesehenen Sammelstellen termingerecht bereit zu stellen.
 - Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen.
 - Bodenschutz
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden nach § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben.
 - Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
 - Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBG), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
 - Artenschutz
Durchführung von möglicherweise notwendigen Fallarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Reichertshausen, den

Benjamin Bertram-Pfister
Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reichertshausen, den

Benjamin Bertram-Pfister
Erster Bürgermeister



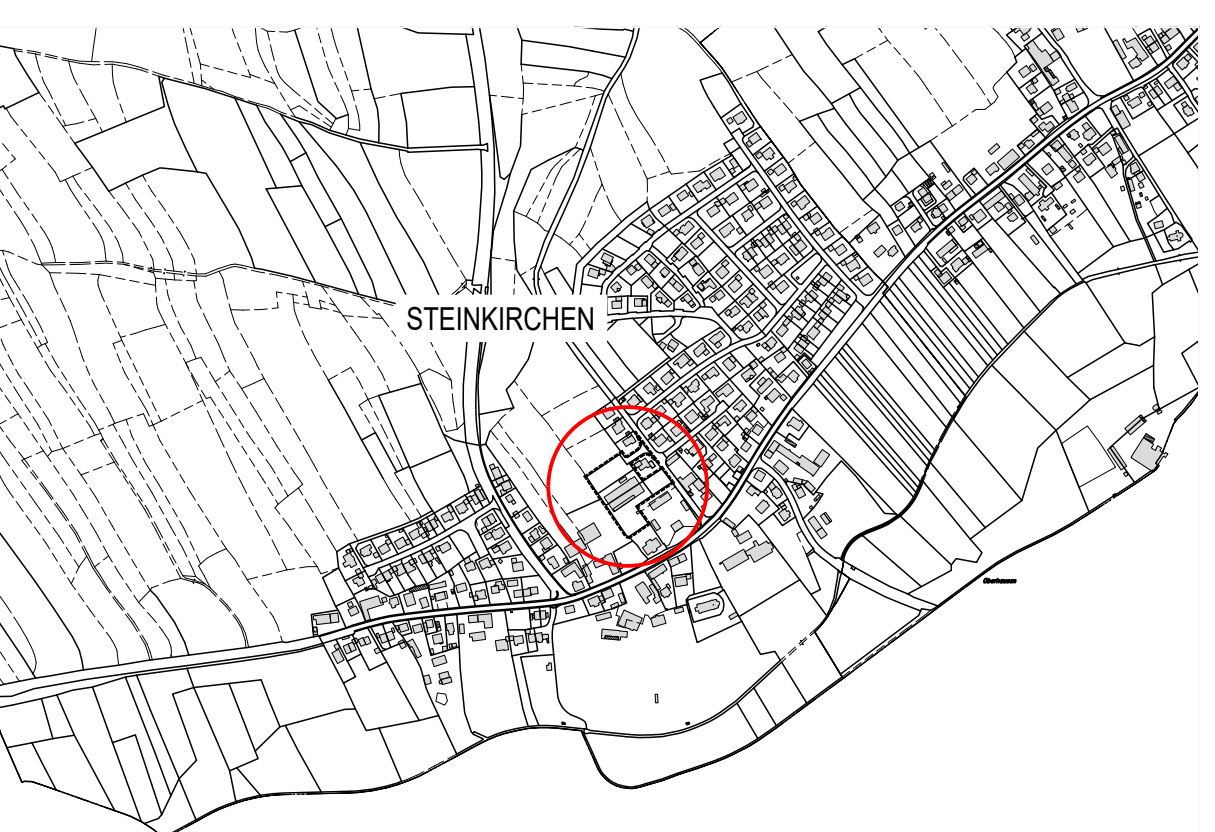
Der Bebauungsplan Nr. 34 "Kindertagesstätte Steinkirchen" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan Nr. 15 "Unterfeld" und seine bisherigen Änderungen vollständig.

GEMEINDE REICHERTSHAUSEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

BP NR. 34 "Kindertagesstätte Steinkirchen" mit Teiländerung des BP Nr. 15 "Unterfeld"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 21.03.2024

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3019.104

Datei: P:\PROJEKTE\3019.1044_Bau\Bau\planung\3_Bebauungsplan\3019.104_BP.dwg



GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 34 „Kindertagesstätte Steinkirchen“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 15 „Unterfeld“

Begründung

zur Planfassung vom 21.03.2024

Projekt-Nr.: 3019.104

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:
Lukas Zach, M.A. Architektur
Birgit Buchinger, Landschaftsplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage und Erschließung	4
3.2	Beschaffenheit	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Planerisches Konzept	11
7	Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	13
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	13
7.4	Verkehrsflächen	13
7.5	Garagen, Carports und Stellplätze	14
7.6	Gestalterische Festsetzungen	14
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	14
7.8	Sonstige Festsetzungen, erneuerbare Energien	15
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	16
8.1	Bedarfsermittlung	16
8.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung	18
8.3	Standort- und Planungsalternativen	19
9	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	19
9.1	Umweltschutz	19
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20

9.2.1	Bewertung des Ausgangszustands.....	20
9.2.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	21
9.2.3	Nachweis der Ausgleichsfläche(n).....	22
9.3	Artenschutz	22
10	Weitere Belange	25
10.1	Klimaschutz	25
10.2	Bodenschutz und Grundwasserschutz.....	26
11	Ver- und Entsorgung.....	27
11.1	Umgang mit Niederschlagswasser	27
11.2	Wasserversorgung	27
11.3	Abwasserentsorgung.....	27
12	Flächenbilanz	27
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte	5
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt.....	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus Flächennutzungsplan Reichertshausen, ohne Maßstab.....	9
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Unterfeld“	10
Abb. 5:	Strukturkonzept, Stand Sep. 2023	11
Abb. 6:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	17
Abb. 7:	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden Oberbayerns	18
Abb. 8:	Extensivstreifen, Ackerfläche östliche Grundstücksgrenze, Blick Nord	23
Abb. 9:	Ackerfläche (Mais), Blick Nord.....	23
Abb. 10:	Extensivstreifen, Ackerfläche südliche Grundstücksgrenze, Blick Ost	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Ausgangszustand.....	21
Tab. 2:	Eingriffsschwere	21
Tab. 3:	Ausgleichsbedarf.....	21
Tab. 4:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	25
Tab. 5:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	26
Tab. 6:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	27

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertshausen hat am 04.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Planung ist wegen der hohen Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen und des hohen Wohnraumbedarfs in der Region und in der Gemeinde erforderlich.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung (ggf. mit vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen) an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Reichertshausen liegt im südlichen Teil des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm im Regierungsbezirk Oberbayern und im Süden der Region 10 Ingolstadt.

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. Steinkirchen ist ein Ortsteil im Südwesten des Gemeindegebiets und verfügt selbst über einen Kindergarten und ein Haus für Kinder sowie eine Grundschule. Mit einigen Läden und Gastronomiebetrieben verfügt Steinkirchen über weitere Einrichtungen, die das Wohnen in dem insgesamt ländlichen Ort ergänzen und aufwerten.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Steinkirchen, am nördlichen Rand des Ortes, oberhalb der Pfarrkirche. Östlich schließt sich ein Wohngebiet „Unterfeld“ an, nördlich und westlich liegen Flächen der Landwirtschaft. Im Süden verläuft mit der Hauptstraße die HAUPTERSCHLIEßUNG des Ortes.

Das Plangebiet wird über die Pfarrer-Veit-Straße erschlossen, eine Stichstraße zur Josepha-Weiß-Straße, die wiederum von der Hauptstraße (St 2337) abgeht.

Reichertshausen ist über die B13 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bahnlinie München – Nürnberg hält im Hauptort Reichertshausen sowie am nächstgelegenen Bahnhof Paindorf und bindet die Gemeinde so an das Bahnnetz an. Über den „Bürgerbus“ (flexibler Rufbus) und neue die ÖPNV Linie 9202 des Landkreises ist die Gemeinde an die Kreisstadt Pfaffenhofen angebunden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 29/3, 29/4, 237/1, 237/3 und 246/4 und ist ca. 5.800m² groß.

3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist aktuell nur teilweise bebaut. Im Süden wurde die Kindertagesstätte bereits errichtet. Der nördliche Teil ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden, dem Freibereich der Kita, sind im Randbereich des Plangebiets große Gehölzenbewuchse.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Biotopie sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd um fast 17m ab. Das Gefälle von Ost nach Süd beträgt ca. 3m. Insgesamt liegt das Gebiet auf einer Höhe von 475 im Norden bis 463 m ü. NHN im Süden.

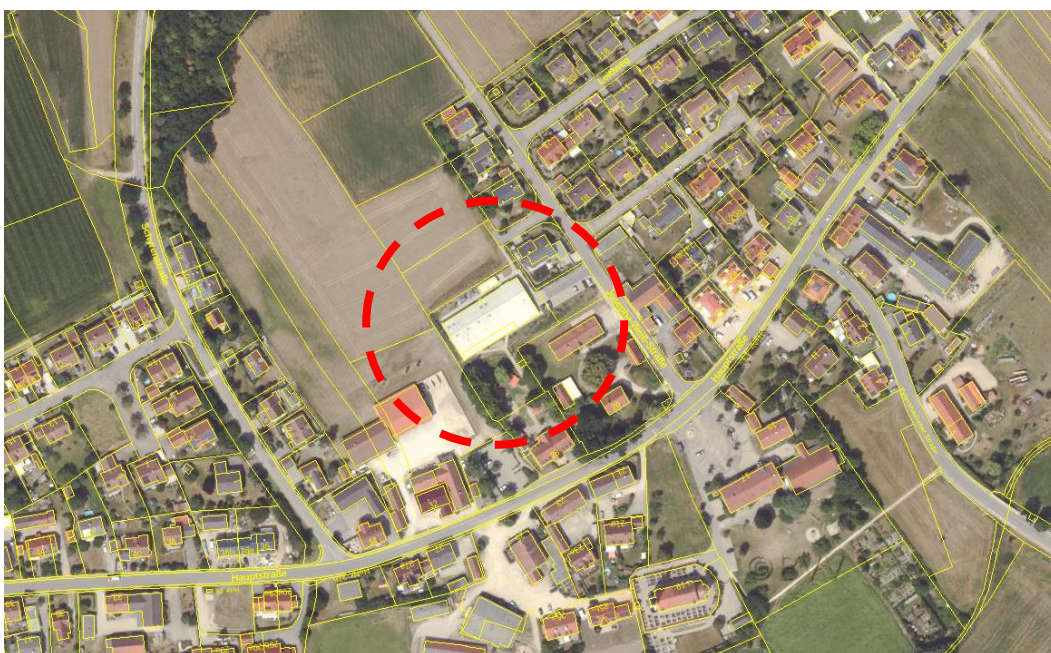


Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte¹

¹ Auszug aus Bayernatlas, Stand Juni 2023, geoportal.bayern.de

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“
- 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)“

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 Grundzentrums zugewiesen. Die Entfernung des Hauptorts Reichertshausen

zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt Luftlinie ca. 7 km, zum nächstgelegenen Oberzentrum Freising ca. 20 km. Für das Gemeindegebiet Reichertshausen trifft der Regionalplan die Einstufung als „allgemeiner ländlicher Raum“:

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 2.3.1.7 (G) Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken.

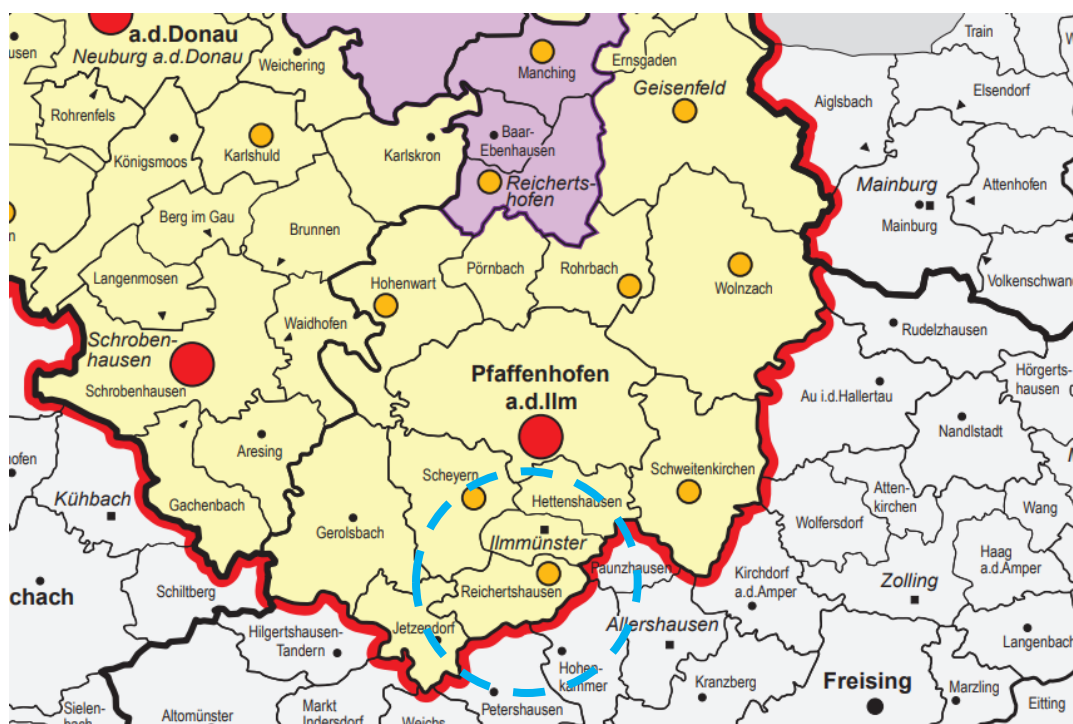


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt²

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- 3.4.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

² Regionalplan der Region Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur vom 19.12.2022

In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Zur Freiraumstruktur enthält der Regionalplan folgendes Leitbild der Landschaftsentwicklung:

- 7.1.1 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden.

Ferner gibt der Regionalplan grundlegende Ziele und Grundsätze zum Schutz von Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensräumen vor, aus denen aufgrund zunehmender Bedeutung der Bodenschutz hervorgehoben wird:

- 7.1.2.1 (G) Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.
- 7.1.2.2 (G) Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden (...)

Im Bereich soziale und kulturelle Infrastruktur werden im Regionalplan folgende Aussagen zur Bildung genannt:

- 8.3.1.2 (Z) Kindergärten sollen in jeder Gemeinde, außerschulische Einrichtungen möglichst in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11)“ reicht bis an das Plangebiet von Nordwesten her heran. Der Regionale Grünzug entlang des Ilmtals wird von der Planung nicht tangiert. Auch weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, zur Sicherung von Bodenschätzen, Flächen für die Wasserwirtschaft, aus dem Natur- und Landschaftsschutz etc. sind nicht betroffen.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichertshausen (1997) ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf – soziale Zwecke - dargestellt.

Die geplante Nutzung entspricht also der übergeordneten Planung. Der Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des FNP heraus entwickelt.

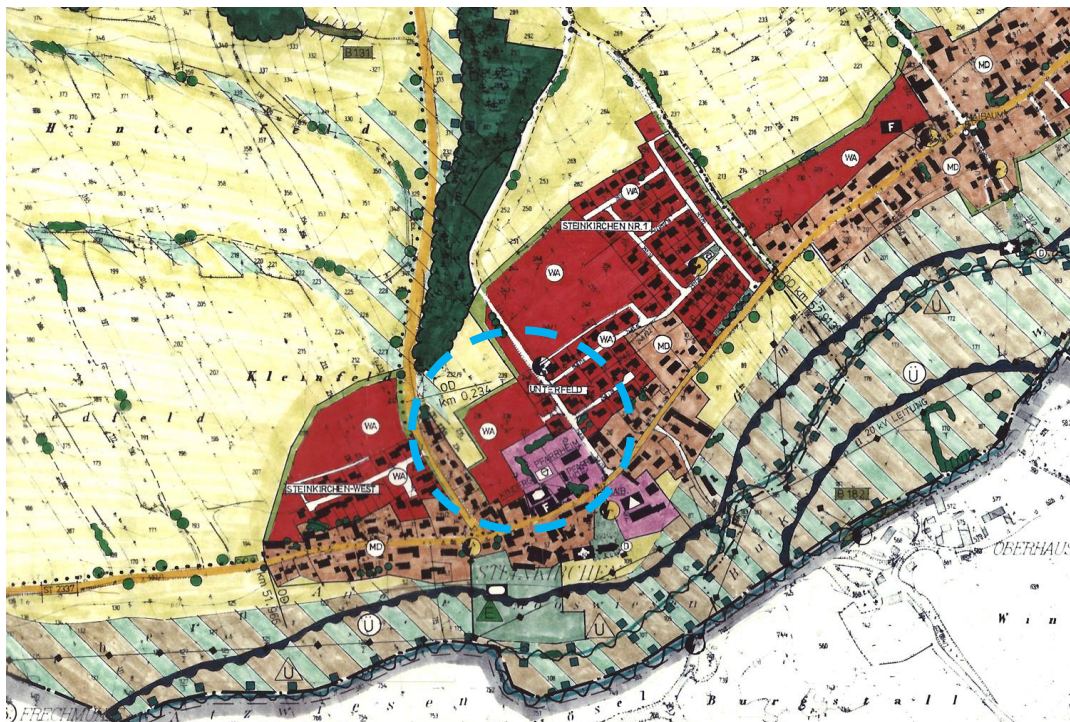


Abb. 3: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan Reichertshausen, ohne Maßstab³

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Anschluss an das Plangebiet liegt im Osten der Bebauungsplan „Unterfeld“ aus dem Jahr 1974 und regelt ausschließlich Wohngebäude. Damit diene er der Siedlungsentwicklung.

Erschlossen wird das „Unterfeld“ über die Josepha-Weiß-Straße. Die Straße „Unterfeld“ erschließt als Stichstraße den südlichen Teil des Gebiets, der Leitweg führt Richtung Nord-Osten zur Rosenstraße und schafft damit einen Erschließungsring.

Im Bereich der Pfarrer-Veit-Straße überschneidet sich der Bebauungsplan Nr. 15 „Unterfeld“ mit dem hier erläuterten Bebauungsplan Nr. 34 „Kindertagesstätte Steinkirchen“. Somit wird gleichzeitig zum Verfahren dieses Planes der Bebauungsplan „Unterfeld“ in Teilen geändert. Die Änderungen betreffen dabei lediglich die Pfarrer-Veit-Straße und ersetzen den Bebauungsplan Nr. 15 „Unterfeld“ und alle Änderungen im überschneidenden Bereich der Geltungsbereiche vollständig.

³ Auszug aus FNP der Gemeinde Reichertshausen, Stand 1997

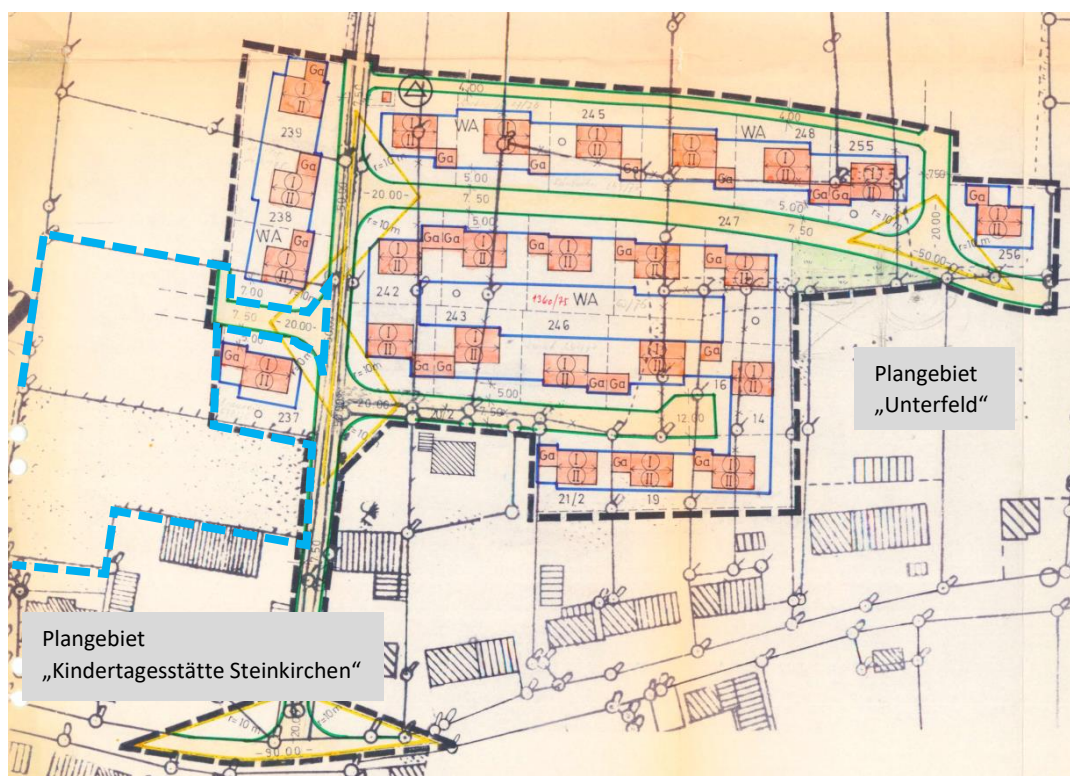


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Unterfeld“⁴

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der gesetzlichen Verpflichtung der Gemeinden, Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung zu stellen und durch die geänderten Formen der Betreuung steigt der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder in der Gemeinde. Dieser Entwicklung wurde unter hohem Zeitdruck mit dem Neubau einer Kindertagesstätte entsprochen. Die weitere Entwicklung des Kita-Geländes wird mit Aufnahme in den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesteuert und gesichert. Mit der Kindertagesstätte wird die Gemeinde den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht. Die Planung soll vorrangig den Bestand sichern, aber auch einen verträglichen Erweiterungs- oder Ergänzungsspielraum ermöglichen. Auf den umfangreichen Gehölzbestand soll Rücksicht genommen werden.

Mit der Umsetzung einer Teilfläche als allgemeines Wohngebiet wird eine Zielsetzung aus dem Flächennutzungsplan aufgegriffen. Unter Berücksichtigung der Ziele des FNP wird ein bedarfsgerechter erster Teil des Wohngebiets geplant. Als Planungsziel werden unterschiedliche Gebäudetypen und kleine Grundstücke angeboten, um in der derzeit unsicheren wirtschaftlichen Lage ein finanzierbares Angebot für die örtliche Bevölkerung schaffen zu können. Insbesondere möchte die Gemeinde damit jungen Familien den Verbleib am Ort ermöglichen und die sozialen und wirtschaftlichen Strukturen in Steinkirchen stärken. Ferner soll die Bodenversiegelung minimiert und ein möglichst geringer Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

⁴ Dargestellt in blauer Strich-Linie die Grenze zum neuen Baugebiet „Kindertagesstätte Steinkirchen“

Die Erweiterung des Baugebiets nach Norden soll gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan offen gehalten werden. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets werden langfristig weitere Baugrundstücke entstehen. Mit der Aufnahme eines Grünstreifen wird eine Fläche freigehalten für die Herstellung des topographischen Übergangs zwischen dem Eigentümerweg und der landwirtschaftlichen Fläche, ggf. mit Errichtung einer wegbegleitenden Mulde. Die Ortsrandeingrünung wird vorrangig am südöstlichen Rand des Wohngebiets gesichert.

6 Planerisches Konzept

Das Strukturkonzept baut auf der bereits erstellten Kindertagesstätte auf. Diese teilt das Plangebiet in Nord- und Südteil. Der Südteil wird dabei ausschließlich durch die Spiel- und Freiflächen der Kita belegt. Dabei sollen die bestehenden Gehölze im Süd-Westen erhalten werden. Eine Erweiterung des KiTa-Gebäudes ist sowohl in die Höhe als auch nach Süden hin möglich.

Im Norden wird die Pfarrer-Veit-Straße erweitert und über diese wird ein Doppel- und ein Einzelhaus erschlossen. Dabei beachtet das Konzept besonders die Hanglage Richtung Süden.



Abb. 5: Strukturkonzept, Stand Sep. 2023⁵

5 WipflerPLAN, September 2023

Die Firstrichtung des Doppelhauses greift den Bestand auf, der senkrecht dazu laufende First des Einfamilienhauses schließt die Siedlungsreihe passend zum Ortsbild ab.

Die Pfarrer-Veit-Straße wird in einer S-Kurve verlängert und soll im nächsten Bauabschnitt in einem Ringschluss nach Norden hin erweitert werden.

Grünkonzept:

Die Eingrünung wird auf den privaten Grünflächen im Westen des Planungsgebiets mit der Pflanzung einer Hecke gesichert. Im Süden der privaten Baugrundstücke wird mit einer einreihigen Hecke der Übergang zur Kita gestaltet.

Die Pflanzungen in den privaten Gärten tragen zu einer Auflockerung und Durchgrünung des Planungsraumes bei und verstärken wesentlich die Strukturvielfalt der bisher intensiv genutzten Agrarlandschaft.

Die südwestliche Grenze des Planungsgebiets wird von einer Hainbuchenreihe, alte Ausprägung, eingefasst. Aufgrund ihrer Bedeutung für den Artenschutz, des Ortsbildes und des lokalen Klimas, insbesondere für die Freiflächen des Kindergartens, ist die Baumreihe zum Erhalt festzusetzen.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung für den nördlichen Teil wird gemäß der o. g. Zielsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Für das WA werden alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs oder des mit der Nutzung verbundenen erhöhten An- und Abfahrtverkehrs fügen sich diese Nutzungen nicht in das ortsplanerische Gefüge ein oder würden die umliegende Wohnnutzung beeinträchtigen. Zudem soll der Wohnnutzung in den geplanten WA weiter Vorrang eingeräumt werden.

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird im Bebauungsplan geregelt, um die Belegungsdichte im WA steuern zu können. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird im WA für Einzelhäuser und Doppelhäuser auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Damit ist in einer Doppelhaushälfte aufgrund der geringeren Grundstücksfläche sowie der ungünstigeren Belichtungsmöglichkeiten maximal eine Wohneinheit zulässig.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird die Gemeinbedarfsfläche Soziales „Kita“ festgesetzt. Auf ihr wurde die Kindertagesstätte errichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Um auf die Beschaffenheit der Grundstücke einzugehen und zu gleich dem Ziel einer angemessenen Versiegelung von Flächen Rechnung zu tragen werden für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und die Kita-Fläche verschiedene Maße an baulicher Nutzung festgesetzt.

Wegen geringer Grundstücksgrößen wird für das WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dabei ist die private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit anzurechnen.

Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu 50% durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden (GRZ II). Damit ergibt sich eine GRZ II von 0,6.

Die Wandhöhe wird im WA auf max. 6,2 m festgesetzt und ermöglicht damit eine zweigeschossige Bebauung.

Für die Kita wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt. Damit wird der Kindertagesstätte die Möglichkeit der Erweiterung eingeräumt. Durch die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine GRZ II von 0,75, welche neben den üblichen Nebenanlagen zur Grundstückspflege (Schuppen etc.) auch großzügig die Errichtung von Spielgeräten und -flächen ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude ermöglichen, in Zusammenschau mit den festgesetzten Dachformen, eine sowohl ortstypische als auch zeitgemäße Baukubatur im Anschluss an die bestehende Bebauung in Ortsrandlage, die sich in ihrer Proportionalität der Bestandsbebauung anpasst.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Aufbauend auf dem Baukonzept ist die Bauweise im Bebauungsplan in Teilbereichen differenziert nach Einzel- und Doppelhäusern geregelt. Die Gliederung steht in Verbindung mit der Lage im Plangebiet (Ortsrand, Hanglage) und der Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien auf den jeweiligen Grundstücken geregelt. Damit sind die überbaubaren Grundstücksflächen parzellenweise bzw. gebäudebezogen festgesetzt, um zugleich die Höhenlage der Gebäude gestaffelt am Hang vorgeben zu können.

Der Bereich der KiTa ist großzügig gestaltet, um Möglichkeiten der Erweiterung und Entwicklung des Betreuungsangebot einzuräumen.

7.4 Verkehrsflächen

Die geplanten Straßen werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Ergänzend dazu dient ein untergeordneter öffentlicher Weg der einfacheren Vernetzung für Fußgänger. Dieser Weg wird gesichert durch die Festsetzung von Wegen.

Die Zufahrt zu den Parzellen 1 und 2 erfolgt über einen Eigentümerweg zugunsten dieser beiden Parzellen.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist über die geplante Verlängerung der Pfarrer-Veit-Straße weiterhin gegeben. Solange eine Erweiterung der Siedlung über diese Straße nicht realisiert wird, dient das gekennzeichnete Verkehrsgrün im Norden der Regelung anfallenden Außenbereichswassers.

7.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Auf den privaten Grundstücken des Plangebiets sind Flächen für die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen vorgesehen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichertshausen.

- weitere Ergänzungen folgen im weiteren Verfahren -

7.6 Gestalterische Festsetzungen

Mit den gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan soll ein Beitrag zur ortstypischen Gestaltung der geplanten Gebäude sowie zu deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild geleistet werden. Die Gemeinde Reichertshausen legt zugleich Wert darauf, dass die getroffenen Festsetzungen im Vollzug gut umsetzbar und kontrollierbar sind. Individuelle, moderne Gestaltungsmöglichkeiten sollen nicht unnötig eingeschränkt werden.

Aufgrund der Hanglage wird auf einen geordneten Umgang mit dem Gelände Wert gelegt. Die topographische Situation erfordert einen bewussten Umgang mit Stützmauern und Böschungen. Daher werden im WA Stützmauern bis 1,25m erlaubt, wodurch Flächen zur Herstellung von Böschungen eingespart werden können.

Die Dachformen werden für die Wohngebäude entsprechend des Bestandes als Satteldächer festgesetzt. Das Dach der Kindertagesstätte nimmt diese Dachform als Sonderbaukörper in asymmetrischer Weise auf.

Die Doppelhaus-Hälften sollen sich in Form und Höhenentwicklung gleichen und sind daher profilgleich herzustellen. Aufgrund der Lage und der geringen Breite der Grundstücke ist ein Versatz in Lage und Höhe nicht zulässig.

Aufgrund der flächensparenden Verkehrserschließungsfläche sind Einfriedungen entlang dieser nicht zulässig. Damit entsteht eine offene Vorgartenzone, die den Straßenraum ergänzt.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, die Baumassen und notwendigen Verkehrsflächen stadt- und landschaftsräumlich einzubinden. Die Festsetzungen zielen darauf ab, trotz der Bebauung und Versiegelung Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

Die Festsetzungen betreffen die privaten Grünflächen. Öffentliche Grünflächen sind in der Planung nicht vorgesehen. Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Als Übergang zur offenen Landschaft im Westen ist eine Ortsrandeingrünung auf privater Grünfläche vorgesehen. Die Fläche ist mit heimischen Sträuchern in mind. 2-reihiger Anordnung bei einem Pflanzabstand von 1,5 m herzustellen. Im Süden ist zur Abgrenzung zur Kindertageseinrichtung eine einreihige Hecke auf mind. 50% der privaten Grünfläche herzustellen. Die Mindestpflanzqualität ist im Bebauungsplan geregelt.

Vorgärten sind, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich-vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Viertel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Alle festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

7.8 Sonstige Festsetzungen, erneuerbare Energien

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und im Sinne der bestehenden Beschlussfassung des Gemeinderat soll die Nutzung der Solarenergie weiter vorangebracht werden. Der globale Klimaschutz ist als städtebaulicher Belang anzuerkennen und zu würdigen. So gibt es gem. § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB die Möglichkeit festzusetzen, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Darunter fallen auch Festsetzungen in Bezug auf Photovoltaik-Anlagen im privaten Bereich.

Auf allen Dachflächen des WA ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Auf dem Hauptgebäude sind mind. drei Viertel der geeigneten Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Es soll eine dachparallele Montage der Module umgesetzt werden. Nicht geeignete Dachflächen sind ganzjährig verschattete Flächen, oder wenn eine flächige Belegung aufgrund von Belichtungs- oder Be- und Entlüftungselementen nicht möglich ist.

In begründeten Ausnahmefällen kann von der PV-Pflicht abgesehen werden, z.B. wenn andere erneuerbare Energien mit vergleichbarem Stromertrag zum Einsatz kommen oder anderen Fällen von unbilliger Härte.

Die Vorgabe zur Nutzung der Solarenergie gilt auch als erfüllt, wenn der Nachweis gem. Gebäudeenergiegesetz geführt wird. Damit soll der stetigen Verbesserung technischer Möglichkeiten sowie der Fortentwicklung gesetzlicher Vorgaben Rechnung getragen werden, da eine Bezugnahme auf zukünftige technische Möglichkeiten oder gesetzliche Regelungen im Bebauungsplan nicht möglich ist, zugleich aber von einer Weiterentwicklung auszugehen ist.

Der Gemeinde ist bewusst, dass sich durch die Verpflichtung zur Anbringung von Anlagen zur Solarenergienutzung die Baukosten erhöhen können. Dies wird in Anbetracht der verfolgten Ziele zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung jedoch als vertretbar angesehen, insbesondere da der produzierte Strom selbst genutzt werden kann.

Die bestehende Kindertagesstätte ist derzeit nicht mit Photovoltaik-Modulen versehen. Unter Berücksichtigung der Standsicherheit soll auch für diese Dachfläche die Belegung mit Photovoltaik-Modulen mittelfristig geprüft werden.

Auf die weiteren Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hingewiesen.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Reichertshausen kommt diesem Belang nach und weist Bauland bedarfsorientiert aus.

8.1 Bedarfsermittlung

Demographische Entwicklung

Die Gemeinde geht derzeit von einem größeren Bedarf aus, der auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde und die Lage in der prosperierenden Region Ingolstadt zurückzuführen ist. Die Bevölkerung der Gemeinde wächst in den letzten Jahrzehnten beständig an. Während zum Zensus 2011 4895 Menschen in Reichertshausen lebten, waren es 2020 schon 5095. Die Jahre 2017 und 2018 waren die einzigen der letzten zehn, in denen die Bevölkerung rückläufig war. Ansonsten hielt sich das Wachstum zum Vorjahr im Raum von 0,5% bis 1,9%.

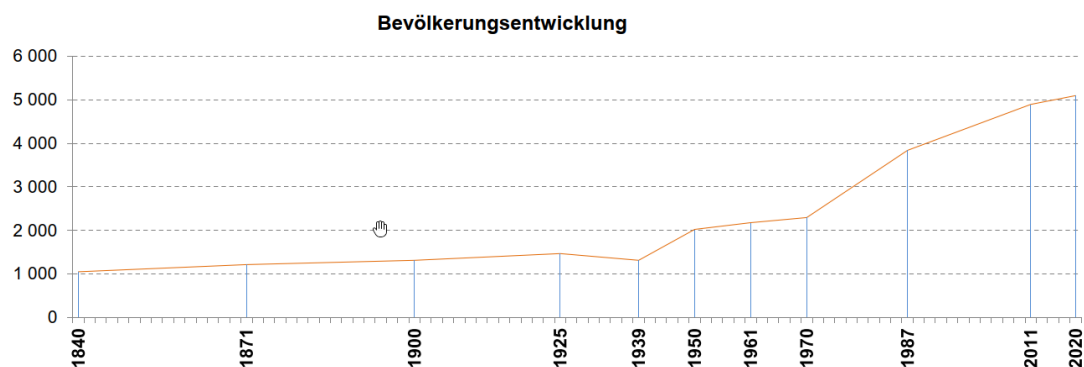


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung seit 1840⁶

Seit 2005 übersteigt die Zahl der Gestorbenen zum Teil sehr deutlich die Zahl der Lebendgeborenen. Das bedeutet, dass die Gemeinde Reichertshausen kein natürliches Wachstum, sondern ein Wachstum durch Zuwanderung verzeichnet. Das Saldo an natürlichem Wachstum lag für 2020 bei -19, das Wanderungssaldo für das gleiche Jahr betrug 65, woraus sich eine Bevölkerungszunahme von 46 ergibt.

Das Landesamt für Statistik geht für den Landkreis Pfaffenhofen von einem Bevölkerungswachstum bis 2040 gegenüber 2020 von 7,5% oder mehr aus. Der Landkreis liegt damit in der Kategorie „stark zunehmend“. Die Entwicklung liegt damit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberbayern und deutlich über der Entwicklung Bayerns. Während die Bevölkerungsentwicklung in den Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen stagniert oder sogar rückläufig ist, nehmen die Bevölkerungsgruppen der Älteren bis 2030 stark zu. Danach ist nur noch bei den Hochbetagten (über 75 Jahre) ein deutliches Wachstum erkennbar.⁶

Für Reichertshausen rechnet das Landesamt für Statistik mit einer weiteren Bevölkerungszunahme in den kommenden Jahren. Bis 2033 sollen 5300, bis 2039 5400 Menschen in der Gemeinde leben. Im möglichen Aufsiedlungszeitraum der vorliegenden Planung, angenommen von 2025 bis 2035, steigt die Bevölkerungszahl um ca. 100 Personen.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistische Berichte, Statistik Kommunal, Hrsg. Feb. 2021

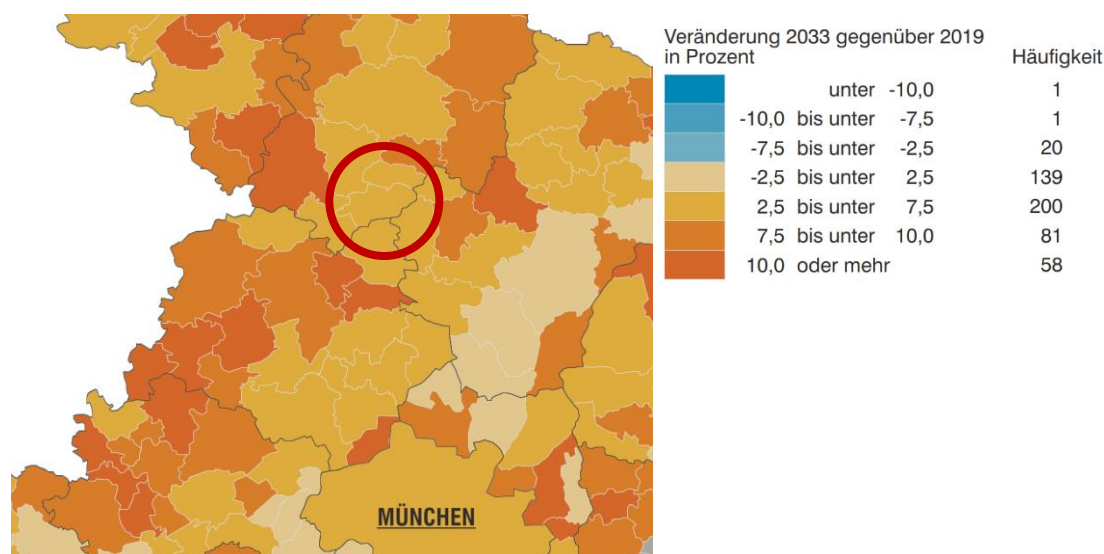


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden Oberbayerns⁷

Reichertshausen liegt damit im Median oberbayerischer Gemeinden, die ein Wachstum von 2,5% bis 7,5% prognostiziert bekommen. Mit der wachsenden Bevölkerungszahl steigt die Nachfrage an Wohnraum.

Bei Gemeindegrößen von weniger als 5.000 Einwohnern wurde im Mikrozensus eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Haushaltsmitglieder/Privathaushalt ermittelt.⁸

Um für den hochgerechneten Bevölkerungszuwachs von 100 Personen im Zeitraum von 2025 bis 2035 Wohnraum bereit stellen zu können, werden demnach zwischen 40 und 50 Wohneinheiten benötigt.

Im Vergleich der prognostizierten Zahlen 2020 zu den tatsächlichen Zahlen von 2023 wurde bereits 2020 die Schwelle von 5100 Einwohnern erreicht. Demnach liegt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung leicht über der zugrundeliegenden Prognose. Die Gemeinde geht damit von einer, der Prognose gegenüber leicht erhöhten, Bevölkerungszahl von zusätzlich 50 Personen aus. Daraus leitet sich ein Bedarf von zusätzlichen 22 Wohneinheiten ab.

8.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Reichertshausen besitzt selbst keine nennenswerten Grundstücke für eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich. Vorhandene Baulücken befinden sich gänzlich in Privatbesitz und entziehen sich damit der gemeindlichen Steuerungs- und Vergabemöglichkeiten.

Die Gemeinde verfügt über ein Baulückenkataster, dass regelmäßig fortgeschrieben wird. Bei der letzten Befragung (Stand: Februar 2021) wurde von 163 vorhandenen Baulücken im gesamten Gemeindegebiet zu 116 keine Rückmeldung gegeben. 31

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographiespiegel, Hrsg. Aug. 2021

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistische Berichte – A6214C 202100 – Haushalte und Familien in Bayern, Ergebnisse aus dem Mikrozensus 2021

Rückmeldungen haben keine Bau- oder Überplanungsabsicht. Damit stehen grundsätzlich nur 16 Baugrundstücke für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Davon planen 13 eine Bebauung für Familienangehörige. Alle anderen Grundstücke werden bevorratet und stehen die nächsten Jahre dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Mit der Entstehung von maximal vier Haushalten ist das Plangebiet für Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde zu klein.

Der Bedarf aus der prognostizierten demographischen Entwicklung der Gemeinde kann damit keinesfalls gedeckt werden.

8.3 Standort- und Planungsalternativen

Der Kindergarten liegt in Nähe zum Ortskern sehr zentral. Die vorhandene Struktur der Wohnbebauung legt einen zukünftigen Ringschluss nahe, daher wird im Plangebiet dieser vorbereitet. Der Standort des Baugebiets ist im Flächennutzungsplan bereits langfristig vorbereitet und im Zuge dessen bereits geprüft. Dem folgend ist die Wohnbebauung südlich der Stichstraße „Pfarrer-Veit-Straße“ angeordnet. Die Orientierung der Gebäude wird durch den natürlichen Gebäudeverlauf bedingt. Planungsalternativen mit anderen Möglichkeiten einer flächensparsamen Erschließung, die verantwortungsvoll mit anfallendem Außenbereichswasser umgehen und eine Erweiterung zulassen wurden erstellt und schließlich im vorliegenden Konzept zusammengefasst.

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im beiliegenden Umweltbericht wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker) zur Folge hat, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die geplante Anlage führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, zudem kommt es zu einer großflächigen Versiegelung. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen kann hierbei eine Aufwertung erreicht werden. Durch entsprechende Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge kann die Beeinträchtigung des Bodens und Wasserhaushalt reduziert werden. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird nach Beendigung der Bauarbeiten durch Begrünung (Strauchpflanzungen) für störungsunempfindliche Arten qualitativ aufgewertet. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen und liefern

damit einen wertvollen Beitrag zur Niederschlagswasserverdunstung, Mikroklima und Biodiversität.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Nach vorläufigem Planungsstand sind, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fassung Januar 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden. Für die zu erwartenden Eingriffe wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt. Eine Ausgleichsfläche wird zum nächsten Verfahrensschritt zugeordnet.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurden im Juni und im August 2023 zwei Ortsbegehungen durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von intensiv genutzter Ackerfläche sowie zweier schmaler extensiv gepflegter Grünlandstreifen (vergleichbar mit Straßenbegleitgrün), welche insgesamt eine geringe bis mittlere 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 wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Die Gesamtsituation von Natur und Landschaft kann durch Minimierungsmaßnahmen erhalten bleiben. Der Eingriff kann somit als geringe Erheblichkeit eingestuft werden.

9.2.1 Bewertung des Ausgangszustands

Die Fläche des Planungsgebietes auf der Flurnummer 237/1, Gemarkung Steinkirchen, lässt sich gemäß der Ortsbegehungen (15.06.2023, 29.08.2023) und der durchgeführten Bewertung zusammenfassend betrachtet folgender Gebietskategorien zuordnen (vgl. Leitfaden).

Es wird Großteiles als Ackerfläche genutzt, eingefasst an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze durch extensiv gepflegte Grünlandstreifen (vergleichbar mit Straßenbegleitgrün).

Die Flächen des bestehenden Kindergartens und die bereits versiegelten Flächen für Zufahrten und Parkflächen sind in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Tab. 1: Ausgangszustand

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Ackerfläche	587	gering (Kategorie I)
extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	151	mittel (Kategorie II)

Hierbei wurde die tatsächliche Ausprägung des Planungsgebietes als Bewertungsgrundlage herangezogen.

9.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Einstufung der Eingriffsschwere:

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

Tab. 2: Eingriffsschwere

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Einstufung der Eingriffsschwere
Ackerfläche	587	Typ A (Kategorie I, oberer Wert 0,6)
extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	151	Typ A (Kategorie II, unterer Wert 0,8)

Festlegung des Kompensationsfaktors

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 bis mittleren Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen. Daraus ergibt sich eine Spanne für mögliche Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 0,8. Da grünordnerische Festsetzungen (dauerhafte Begrünung von Flachdächern, innere Durchgrünung durch naturnahe Gestaltung der Grün- und Stellplatzflächen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Rückhalt d. Niederschlagswassers in Versickerungsmulden) vorgesehen sind, wird der Kompensationsfaktor niedriger festgelegt.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Tab. 3: Ausgleichsbedarf

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Kompensations- faktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Ackerfläche	587	0,35	205,45
extensiv gepflegtes Stra- ßenbegleitgrün	151	0,55	83,05
Summe			288,50

Insgesamt errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 289 m².

9.2.3 Nachweis der Ausgleichsfläche(n)

- Wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt –

9.3 Artenschutz

Eine Ortseinsicht für eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte am 15.06.2023 bei trockener Witterung und ca. 23 Grad Celsius gegen 17:30 Uhr. Das gesamte Grundstück wurde abgegangen unter Anwendung der Methoden Verhören und Sichtbeobachtung. Die Planfläche ist überwiegend als Ackerfläche (Mais) genutzt. In der Artenschutzkartierung (ASK) TK-Blatt 7534 „Petershausen“ im direkten Planumgriff sind keine Fundpunkte verzeichnet.

Grundsätzlich stellt das Planungsgebiet aufgrund seiner aktuellen Nutzungsform (Ackerland) ein potenzielles Bruthabitat für bodenbrütende Vogelarten (v.a. Feldlerche) dar. Die Kulissenwirkung nimmt jedoch einen erheblichen Einfluss auf die Brutplatzwahl der Feldlerche. Laut Literatur hält die Feldlerche als Bodenbrüter einen Abstand zu Vertikalstrukturen wie Einzelbäumen > 50 m und zu geschlossenen Gehölzkulissen bzw. einer Bebauung meist > 160 m (vgl. LANUV NRW 2019). Somit schränken die angrenzende Bebauung und Gehölze im Osten und Süden die Brutmöglichkeiten erheblich ein. Auch ist die Feldlerche dafür bekannt, dass sie ihre Umwelt in erster Linie optisch wahrnimmt und zu verschiedenen Landschaftselementen einen für Singvögel unüblich großen Abstand hält. Eine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Revieren der Feldlerche durch den Bau des Wohngebietes kann aus den oben genannten Gründen somit mit sehr großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine erhöhte Tötungs- oder Verletzungsgefahr besteht ebenfalls nicht. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden in Bezug auf Bodenbrüter demnach nicht erfüllt.



Abb. 8: Extensivstreifen, Ackerfläche östliche Grundstücksgrenze, Blick Nord



Abb. 9: Ackerfläche (Mais), Blick Nord



Abb. 10: Extensivstreifen, Ackerfläche südliche Grundstücksgrenze, Blick Ost

Durch das Vorhaben werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Betroffen ist dabei eine Ackerfläche und ein Streifen Grünfläche. Die Landwirtschaftsflächen werden aufgrund ihrer intensiven Nutzung bzw. Nähe zu Verkehrsflächen als naturferner Biotoptyp bezeichnet. Die Festsetzungen zur Eingrünung der Flächen leisten einen wesentlichen Beitrag zu einer umweltverträglichen Entwicklung.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird ein neuer Lebensraum geschaffen und so die Beeinträchtigung vermindert.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt bzw. unter Hinweise berücksichtigt:

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossener Zaunanlagen
- textlicher Hinweise zum Bodenschutz zur Gewährleistung eines fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten
- Festsetzung von Dachbegrünung für Garagen/Carports
- Anlage von Vorgärten, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen
- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Strauchpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes)
- Baumbestand zum Erhalt festsetzen

Durch das Vorhaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

10 Weitere Belange

10.1 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.

Tab. 4: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Hanglage am Ortsrand mit guter Durchlüftung und angrenzenden Freiflächen - Erhalt von bestehenden Bäumen und Gehölzen
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Minderung des Versiegelungsgrades durch Begrenzung der GRZ - Vorgabe wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung - Angepasste Höhenlage der Gebäude - Randliche Grünfläche zur Vermeidung wild abfließenden Wassers aus dem Gebiet - -Randliche Grünflächen zur Vermeidung unkontrolliert einfließenden Wassers aus Außenbereichen
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung - Geringhaltung des Versiegelungsgrades und damit lokale Wasserspeicherung im Boden

Starkwindböen und Stürme:

(z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)

- Variable Baumstandorte auf privaten Flächen
- Baumpflanzungen mit Abständen zu Gebäuden in Abhängigkeit von der Windrichtung

Tab. 5: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Anlagen zur Nutzbarmachung erneuerbarer Energien verpflichtend (z.B. Photovoltaik) - Anbindung an den Stadtbusverkehr vorgesehen
Vermeidung von CO ₂ -Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ -Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	- Errichtung einer fußläufig erreichbaren Kindertagesstätte für Steinkirchen reduziert den Individualverkehr

10.2 Bodenschutz und Grundwasserschutz

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 Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Baugrund / Grundwasser

Eine Baugrunduntersuchung liegt aktuell noch nicht vor.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Ver- und Entsorgung**11.1 Umgang mit Niederschlagswasser**

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11.2 Wasserversorgung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11.3 Abwasserentsorgung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

12 Flächenbilanz

Tab. 6: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		5.850 m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	1.170 m ² 450 m ²
2.	Verkehrsflächen <i>davon öffentliche Straßenverkehrsfläche</i> <i>davon Rad- und Fußweg</i> <i>davon Eigentümerweg</i>	640 m ² 425 m ² 40 m ² 170 m ²
3.	Grünflächen <i>davon öffentliche Grünfläche</i> <i>davon private Grünfläche</i> <i>davon Verkehrsbegleitgrün</i>	385 m ² 0 m ² 335 m ² 50 m ²
4.	Flächen für den Gemeinbedarf	4.040 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für maximal vier Wohneinheiten (WE) in zwei Gebäuden geschaffen, einem Einfamilienhaus mit maximal 2 WE und einem Doppelhaus. Bei im Schnitt 2,2 Personen je Haushalt wird bei erwarteten 3 WE ein Zuwachs von ca. 7 Personen erwartet.

Die Kindertagesstätte versorgt den Gemeindeteil Steinkirchen neben einer weiteren Einrichtung mit Kinderbetreuungsplätzen. In drei Kindergarten- und einer Kinderkrippengruppe kommen ca. 40 Kinder unter.

Die Umlegung der Baugrundstücke sowie die Erschließung sind zeitnah zu erwarten. Auch von der Vergabe der privaten Grundstücke, voraussichtlich in Erbpacht, ist kurzfristig auszugehen.

Durch die Planung werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.



GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 34 „Kindertagesstätte Steinkirchen“ mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 15 „Unterfeld“

Umweltbericht

zur Planfassung vom 21.03.2024

Projekt-Nr.: 3019.104

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:
Birgit Buchinger, Landschaftsplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets	4
1.2.1	Lage und Erschließung.....	4
1.2.2	Beschaffenheit.....	4
1.3	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	5
1.3.1	Naturräumliche Lage	5
1.3.2	Reliefstruktur	5
1.3.3	Boden- und Klimaverhältnisse	5
1.3.4	Potenzielle natürliche Vegetation.....	5
1.3.5	Schutzgebiete.....	5
1.4	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	6
1.4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
1.4.2	Methodik der Umweltprüfung.....	6
2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	11
2.2	Regionalplan (RP)	12
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	14
2.4	Artenschutzkartierung Bayern (ASK)	14
2.5	Waldfunktionsplan	14
2.6	Flächennutzungsplan	14
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	15
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	15
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
3.1.2	Schutzgut Fläche.....	17
3.1.3	Schutzgut Boden	17
3.1.4	Schutzgut Wasser	19
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	20
3.1.6	Schutzgut Landschaft.....	21

3.1.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit	22
3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	24
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	25
3.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	25
3.2.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	26
3.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	26
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).	27
4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	27
5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	27
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
8	Referenzliste und verwendete Quellen	29

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	26
---------	--	----

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Steinkirchen der Gemeinde Reichertshausen, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, soll nördlich angrenzend an die bestehende Kindertageseinrichtung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entstehen. Hierzu wird der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Steinkirchen“ aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht für die geplanten Nutzungen am gewählten Standort zu erhalten, dabei die städtebauliche Ordnung zu sichern und öffentliche Belange zu berücksichtigen.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 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 Ortsteil Steinkirchen, der rund 5 km südlich des Hauptortes Reichertshausen liegt. Südlich und östlich des Plangebietes liegt Wohnbebauung, nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Ortsteil Steinkirchen ist über die Hauptstraße (St 2337) an den Hauptort gebunden und durch die Scheyerer Straße (PAF32) sind die nördlich gelegenen Ortsteile Gründholm, Bärnhausen und Langwaid erreichbar. Das Plangebiet wird erschlossen durch die Pfarrer-Veit-Straße und die Josepha-Weiß-Straße, die von der Hauptstraße nach Norden abzweigt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 29/3, 29/4, 237/1, 237/3 und 246/4 und ist ca. 5.800m² groß.

1.2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut durch die Kindertagesstätte, deren Zuwegung, Park- und Freiflächen. Daran nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich des Plangebiets liegt eine Hofstelle mit Maschinenhalle und östlich grenzen Wohnbebauung und Verkehrsflächen an. Baum- und Strauchbestand ist auf dem neu zu bebauenden Grundstück nicht vorhanden. Der Baumbestand an der südlichen Grenze des Plangebiets ist von dem neuen Bauvorhaben nicht betroffen.

1.3 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

1.3.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) und ist der Naturraum-Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A) zuzuordnen.

1.3.2 Reliefstruktur

Das Gelände der geplanten Wohnbaufläche weist ein leichtes Gefälle von Nordosten (ca. 470 m ü. NN) nach Südosten (ca. 464 m ü. NN) und von Nordwesten (ca. 472 m ü. NN) nach Südwesten (ca. 464 m ü. NN) auf.

1.3.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Die Geologische Karte 1:500.000 weist folgende geologische Einheit (OSaG) Obere Süßwassermolasse, kiesführend, älterer Teil auf.

Die Digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit für das Planungsgebiet „Nördliche Vollsotter-Abfolge“ mit Gesteinsausbildung „Kies und Sand mit Ton-, Schluff- oder Mergeleinschaltungen“. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Grundwasserleiters ist von hoher bis sehr hoher Porendurchlässigkeit geprägt, wobei das Filtervermögen in der Regel sehr gering bis gering ist.¹

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Jahresmitteltemperatur im Bereich des Planungsgebietes beträgt ca. 8,0°C, die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 820 mm.²

1.3.4 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre überwiegend ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest - Eschen-Hainbuchenwald anzutreffen.³

1.3.5 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen. Das Vorhaben liegt geringfügig im südlichen Bereich der Fl.Nr. 237/3 im wassersensiblen Bereich.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, Geowissenschaftliche Landesaufnahme in der Planungsregion 10 Ingolstadt, unter: www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 19.06.2023]

² Klimadiagramm für Reichertshausen, unter: www.climate-data.org [Abfrage: 19.06.2023]

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit F2b, unter: fisnat.bayern.de/finweb/ [Abfrage: Juni 2023]

1.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich wurde auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt.

1.4.2 Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung (Umweltbericht nach § 2a BauGB) durchzuführen. Geprüft werden die Punkte und Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB.

Es wurde eine Ortsbegehung am 15.06.2023 zur Einschätzung des natur- und artenschutzfachlichen Potentials der Fläche und des Umfelds durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes bildet die Prüfungsbasis. Ergänzend wurden zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten folgende natur- und artenschutzfachlichen Unterlagen ausgewertet:

- Biotopkartierung Bayern (Abfrage: 2013)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm (Juni 2003)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK) im Untersuchungsgebiet des TK25-Blattes „7534 Petershausen“ [Kurzliste Stand 27.07.2023]

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

Die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d sind im Rahmen der Umweltprüfung die wichtigsten Prüfungsinhalte. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ angelehnt an die ökologische Risikoanalyse.

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen. Dabei wird unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen und Beeinträchtigungen:

- Baubedingte Beeinträchtigungen beginnen mit und dauern während der Bauphase bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens an.
- Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich.
- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten.

2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes sind primär in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen für die einzelnen Umweltbereiche festgelegt. Für die vorliegende Umweltprüfung sind die folgenden stichwortartig zusammengefassten Ziele des Umweltschutzes relevant:

Baugesetzbuch	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- u. Landschaftsbildes Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ➤ Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt ➤ Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Gebietsschutz) ➤ Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ➤ Die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ➤ Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ➤ Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Klimaschutzklausel) ➤ Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, ➤ Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
----------------------	--

	➤ Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, ➤ Die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung; Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft Sicherung von Rohstoffvorkommen Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen
Bundes-Bodenschutzgesetz	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern und wiederherzustellen Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren Der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren Gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ist Vorsorge zu treffen Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich vermieden werden
Wasserhaushaltsgesetz	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung
Bundesnaturschutzgesetz / Bayerisches Naturschutzgesetz	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt ➤ lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sind zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen ➤ Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten ist entgegenzuwirken ➤ bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ➤ Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen

	➤ Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können ➤ Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen sind zu schützen ➤ dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung kommt eine besondere Bedeutung zu ➤ wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind zu erhalten ➤ der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme ist auf geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft ➤ Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren ➤ zur Erholung geeignete Flächen sind im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen Natur- und landschaftsverträgliche Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft so gering wie möglich gehalten werden Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden; nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren
--	---

Bayerisches Waldgesetz	Der Wald hat besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt. Erhalt und erforderlichenfalls Vermehrung von Waldfläche Erhalt und Herstellung eines standortgemäßen und möglichst naturnahen Zustandes des Waldes Sicherung und Stärkung der Schutzfähigkeit, Gesundheit und Leistungsfähigkeit des Waldes Sicherung und Ausbau der Erzeugung von Holz durch eine nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes Verbesserung der Erholungsmöglichkeit im Wald Erhaltung u. Erhöhung der biologischen Vielfalt des Waldes
Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.
Geruchsimmisionschutzrichtlinie	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche und deren Vorsorge.
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und deren Vorsorge.
Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt.
Bayerisches Denkmalschutzgesetz	Denkmäler sind wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit zu erhalten; Bei öffentlichen Planungen, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere die Erhaltung von Ensembles, angemessen zu berücksichtigen

Die vorangegangenen Ziele des Umweltschutzes werden in die Bewertung der einzelnen Schutzgüter einbezogen und entsprechend berücksichtigt.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und entwickeln und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
- 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.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
- 7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

2.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird der Gemeinde Reichertshausen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums⁴ 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“:

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.
- 2.3.1.7 (G) Auf eine regional abgestimmte Siedlungsentwicklung und entsprechend abgestimmten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere des ÖPNV, ist hinzuwirken.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 3.3.1 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- 3.4.2 (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.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

⁴ Gemäß der LEP-Teilfortschreibung 2018 wurde das zentralörtliche System in eine neue Einstufung eingeteilt. Unter-zentren 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.

Zur Freiraumstruktur enthält der Regionalplan folgendes Leitbild der Landschaftsentwicklung:

- 7.1.1 (G) Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen zum Schutze der Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert und erforderlichenfalls wieder hergestellt werden. Bei der Entwicklung der Region Ingolstadt soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der einzelnen Teilräume Rechnung getragen werden.

Ferner gibt der Regionalplan grundlegende Ziele und Grundsätze zum Schutz von Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Lebensräumen vor, aus denen aufgrund zunehmender Bedeutung der Bodenschutz hervorgehoben wird:

- 7.1.2.1 (G) Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden.
- 7.1.2.2 (G) Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden (...)

Folgende Ziele und Umweltbelange des Regionalplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (11)“ reicht bis an das Plangebiet von Nordwesten her heran.

Südlich außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Regionale Grünzug Nr. 08 „Ilmtal mit Gerolsbachtal, Tal des Geisenhausener Baches und Tal der Wolnzach“.

Die Flächen liegen nicht in einem Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes⁵.

Das Planungsgebiet befindet sich sowohl außerhalb von als Tourismusgebiet eingestuften Bereichen als auch außerhalb eines Erholungsgebietes (Nr. 7 gemäß B IV 4.9)⁶.

Das Planungsgebiet liegt zudem außerhalb von Wasserschutzgebieten oder ausgewiesenen Vorranggebieten oder Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze.

Folgende Ziele und Umweltbelange des Regionalplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Entwicklung eines attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraums zusammen mit der Entwicklung und Sicherung ökologisch wertvoller Gebiete auf den Ausgleichsflächen
- gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes

⁵ Regionalplan Ingolstadt: Landschaft und Erholung, Karte 3 [Stand: 11/2007]

⁶ Regionalplan Ingolstadt: Siedlung und Versorgung, Tourismus- und Erholungsgebiete, Karte 2b [Stand: 23.11.2005]

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)⁷ des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm nennt für das Gemeindegebiet das Schwerpunktgebiet „Ilmtal und Gerolsbach“ (G). Das Schwerpunktgebiet verläuft südlich des Plangebiets an der Ilm.

Als Ziele und Maßnahmen in der Karte 2.1 Gewässer sind u.a. aufgeführt:

- „Erhaltung bzw. Förderung des naturnahen Charakters der Fließgewässer mit Bedeutung als überregionale Ausbreitungsachsen und naturraumübergreifende Vernetzungselement: Entwicklung des naturnahen Charakters der Ilm mit Bedeutung als überregionale Ausbreitungsachse durch Umsetzung des Gewässerpflegeplans.

Es werden keine weiteren Ziele und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt.

Folgendes Ziel und folgende Umweltbelange des Arten- und Biotopschutzprogramms wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Neuschaffung von gleichwertigen Lebensräumen auf den teilweise zusammenhängenden Ausgleichsflächen zur Schaffung eines Biotopverbunds

2.4 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Fundpunkte verzeichnet.

2.5 Waldfunktionsplan

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Ziele des Waldfunktionsplans werden somit nicht berührt.

2.6 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichertshausen (1997) ist das Plangebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan entspricht mit seinen Darstellungen den Zielvorstellungen der Gemeinde. Der Bebauungsplan wird aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

⁷ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, [Stand: Juni 2003]

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird anhand der im Folgenden aufgeführten Schutzgüter vorgenommen.

3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (*Gebietsschutz*). Es gilt festzustellen, ob Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele vorliegen.

Bestandsaufnahme

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten.

Die Planfläche wird im Norden und teilweise im Westen von Landwirtschaftsflächen, im Südwesten von einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Maschinenhalle, im Osten von Wohnbebauung mit Verkehrsflächen und im Süden von Wohnbebauung und den Gebäuden der Pfarrei begrenzt. Auf der Planfläche befindet sich die gemeindliche Kindertagesstätte „Die Wolpertinger“ samt Frei- und Verkehrsflächen, die nördlich daran anschließenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Die Freiflächen sind vor allem durch eine Baumreihe alter Ausprägung an der südlichen Grundstücksgrenze geprägt.

Gehölzstrukturen sind auf der neu zu bebauenden Fläche nicht vorhanden. Im Zuge der Ortseinsicht erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung vom 15.06.2023. Es konnten keine ackerbrütenden Arten beobachtet werden. Die Ortseinsicht erfolgte bei trockener Witterung und ca. 23 Grad Celsius gegen 17:00 Uhr. Das gesamte Grundstück wurde abgegangen und alle Strukturen geprüft unter Anwendung der Methoden Verhören und Sichtbeobachtung. Nachdem Ackerbrüter zu stark frequentierten Straßen und vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann aufgrund der geringen Bautiefe ein Vorkommen dieser Arten mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Des Weiteren sind in der Artenschutzkartierung (ASK) TK-Blatt 7534 „Petershausen“ im direkten Planumgriff keine Fundpunkte verzeichnet. Östlich des Plangebiets, an der Hauptstraße ist ein Schlangenfund (Ringelnatter, Objekt-Nr. 7535/0435) und südlich der Hauptstraße in der Kirche Steinkirchen ein Fledermaus Nachweis (Großes Mausohr, Objekt-Nr. 7535/0466) vermerkt. Aufgrund vorhandener Ortsrandstrukturen wird das Plangebiet mit großer Wahrscheinlichkeit von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt. Von einer Störung des Lebensraumes für Fledermäuse ist nicht auszugehen, da sich lediglich der Ortsrand nach Norden verschiebt und weiterhin ausreichend Offenland sowie Gehölzstrukturen zur Nutzung als Jagdgebiet und potenzielle Quartierstandorte gegeben sind.

Auswirkungen

Die Ackerflächen des Plangebiets sind als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen auch die Kulissenwirkung der angrenzenden Straßen und Gebäude überlagern den gesamten Untersuchungsraum. Jedoch werden durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen Flächen dauerhaft überbaut, so dass sie keinen Lebensraum mehr darstellen.

Zur Herstellung von neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird deshalb zur Eingrünung im Westen auf den privaten Grünflächen ein 6 m breiter Streifen zur Anpflanzung einer heimischen zweireihigen Strauchhecke freigehalten. An der südlichen Grundstücksgrenze ist auf den privaten Grünflächen eine einreihige heimischen Strauchreihe bei 2 m breiter Grünfläche auf mind. 50% der privaten Grünfläche anzupflanzen. In diesen Bereichen kommt es zu einer ökologischen Aufwertung und für gehölzbrütende Vogelarten entsteht neuer Lebensraum.

Die Baumreihe an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist aufgrund ihrer Ausprägung zum Erhalt festzusetzen.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen größtenteils beseitigt werden. Diese werden für das Schutzgut als nicht erheblich eingestuft.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Betroffen ist dabei eine Ackerfläche und ein Streifen Grünfläche. Die Landwirtschaftsflächen werden aufgrund ihrer intensiven Nutzung als naturferner Biotoptyp bezeichnet. Die Festsetzungen zur Eingrünung der Flächen leisten einen wesentlichen Beitrag zu einer umweltverträglichen Entwicklung.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird ein neuer Lebensraum geschaffen und so die Beeinträchtigung vermindert.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Um eine Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, gilt es Flächen erneut zu nutzen, den Siedlungsbestand nachverdichten und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen (*Umwidmungsklausel*).

Bestandsaufnahme

Durch das Vorhaben wird eine rund 1.500 m² große unbebaute Fläche im derzeitigen Außenbereich städtebaulich überplant. Die Fläche wird bislang landwirtschaftlich genutzt. Erschlossen wird das Baugebiet über die Pfarrer-Veit-Straße im Osten, die über die Josepha-Weiß-Straße an die Hauptstraße gebunden ist.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Umsetzung der Planung hat die Überbauung einer bereits deutlich vorbelasteten Fläche zur Folge. Die reale Vegetation vor Ort ist durch eine anthropogene Nutzung (intensive landwirtschaftliche Nutzung) geprägt.

Mit der Planung soll ein neuer und attraktiver Wohnraum am Ortsrand entstehen. Die verkehrsgünstige Lage im Gemeindegebiet spricht daher für den gewählten Standort. Zudem ist eine Anbindung an den Siedlungsbereich gegeben.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.3 Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient als Lebensraum für Organismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist nachhaltig mit Grund und Boden umzugehen (*Bodenschutzklausel*). Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bestandsaufnahme

In der Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern (M 1:25.000) sind auf den Flächen des Geltungsbereiches folgende zwei Bodentypen angegeben fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sande (Molasse),

verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (Typ 48a) und fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm) (Typ 8a)

Im UmweltAtlas Bayern des LfU Bayern sind die Schutzfunktionseigenschaften der hier vorkommenden hydrogeologischen Einheiten in den sandigen und kiesigen Partien als geringes, bei höheren Feinkornanteilen mäßiges bis hohes Filtervermögen - im Mittel geringes bis mäßiges Filtervermögen angegeben.

Die hydrologischen Eigenschaften werden in den sandigen und kiesigen Partien als Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer, bei höheren Feinkornanteilen geringerer Durchlässigkeit eingestuft. Grundwasservorkommen sind von regionaler Bedeutung.

Das Bodenprofil ist aufgrund der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere durch Pflügen (anthropogen veränderte Oberbodenstruktur), durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bereits verändert.

Gemäß der Bodenschätzung⁸ weisen die vom Planvorhaben betroffenen Acker- und Grünlandflächen eine Acker-/Grünlandzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers) von 58 auf. Die Boden-, Grünlandgrundzahl der betroffenen Flächen liegt bei 62. Die durchschnittlichen Werte im Lkr. Pfaffenhofen a. d. Ilm sind in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 50 (Ackerzahl) und 44 (Grünlandzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung folgt, dass die vorliegende Ackerfläche hinsichtlich deren Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung deutlich über dem Landkreisdurchschnitt liegt.

Das Bodenprofil der intensiv genutzten Ackerlandflächen ist durch z.B. Pflügen (anthropogen veränderte Oberbodenstruktur), negative Beeinflussung des Bodenlebens, Verdichtung, Erosion, Düngung, PSM-Einsatz, etc. beeinflusst. Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Genauere Untersuchungen zum Baugrund liegen nicht vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Dabei werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

⁸ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Bodenschätzung zur Boden-/Grünlandgrundzahl und Acker-/Grünlandzahl [Abfrage vom 12.07.2023]

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können die Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Bau von Gebäuden, Erschließungs- und Stellplatzflächen wird ein Bodentyp in Teilen dauerhaft versiegelt. Nachdem das Bodenprofil jedoch infolge der langjährigen intensiven ackerbaulichen Nutzung bereits stark verändert ist, wurde der Bodenaufbau bereits gestört. Ein Verlust von besonders ertragsfähigem Boden für die Landwirtschaft ist zu erwarten.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen.

Der südlichste Teil des Geltungsbereichs, Freiflächen der Kindertagesstätte, ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. „Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“⁹

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze und der damit verbundenen Verdichtung zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert so die Grundwasserneubildung. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der

⁹ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche [Abfrage: 04.07.2023]

Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können diese Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Bauvorhaben werden Flächen versiegelt, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen.

Um die Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, wird im Bebauungsplan eine Versickerungsmulde festgesetzt. Damit kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

Um die Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, werden im Bebauungsplan begrünte Dachflächen bei Garagen und Carports vorgeschrieben. Damit kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser gespeichert werden, teilweise verdunstet es und wird dadurch verzögert abgeleitet. Zudem wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens im Bereich der Stellplatzflächen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (*Klimaschutzklausel*).

Bestandsaufnahme

Die neu ausgewiesenen Bauflächen befindet sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und schließen im Südwesten an eine landwirtschaftliche Hofstelle, im Süden an die Pfarrei und an Wohnbebauung und im Osten an Wohnbebauung und Verkehrsflächen an.

Flächen für die Landwirtschaft haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung der nahegelegenen Siedlungsgebiete, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Die hohe Kaltluftproduktivität grünen Freilandes ist zudem mit der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließende Kaltluft in nur geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird. Der Kaltluftabfluss und die damit verbundene Versorgung der Umgebung mit Frischluft ist dadurch gewährleistet.

Die lufthygienische Situation ist durch umliegende Verkehrsflächen der St 2337 und der PAF 32 bereits beeinträchtigt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz immissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die mit dem Planvorhaben verbundene Überbauung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche bedingt klimatische Aufheizungseffekte, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen. Der Betrieb von Heizungsanlagen bedingt eine zusätzliche negative klimatische Wirkung, wodurch insgesamt höhere Temperaturen innerhalb des Planbereichs zu erwarten sind.

In Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz wird verbindlich geregelt, dass Dachflächen von Carports und Garagen zu begrünen sind. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatische stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld.

Aufgrund der im Westen und Norden angrenzenden freien Landschaft sind im Umfeld des Baugebietes Kaltluftentstehungsgebiete mit regulierender Wirkung vorhanden. Zudem haben die vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima. Weiter ist mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zu rechnen. Die im Süden, Osten und teils im Westen benachbarte Bebauung beeinflusst bereits den abend- und nächtlichen Kaltabfluss.

Die Neupflanzungen zur Randeingrünung, zur Durchgrünung, wie auch die Dachbegrünung haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit. Die Baumreihe an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist aufgrund ihrer Bedeutung für das lokale Klima, Verschattung der Spielflächen, zum Erhalt festzusetzen.

Durch die getroffenen Maßnahmen sind insgesamt nur geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch Wohnbebauung, teils im Westen durch eine Hofstelle begrenzt und von Osten aus erschlossen. Im Norden und Westen liegen landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände der geplanten Wohnbaufläche weist ein starkes Gefälle von Nordosten (ca. 470 m ü. NN) nach Südosten (ca. 464 m ü. NN) und von Nordwesten (ca. 472 m ü. NN) nach Südwesten (ca. 464 m ü. NN) auf. Landschaftsprägende Gehölzstrukturen sind nicht zu verzeichnen.

Die landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen im Bereich der geplanten Baufläche sind von landschaftlicher Monotonie bestimmt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

Die entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets stockende Baumreihe ist für das Orts- und Landschaftsbild prägend. Auch aufgrund der alten Ausprägung der Bäume und ihrer Bedeutung für den Artenschutz und das lokale Klima ist die Baumreihe als zu erhalten festzusetzen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die planbedingte Nutzungsänderung von einer Ackerfläche in eine Baufläche wird das Landschaftsbild verändert. In Anbetracht des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine teils verdichtete Bauweise (Doppelhaus) auf kleinflächigen Grundstückszuschnitten geplant.

Des Weiteren ist eine Eingrünung aus zweireihigen Strauchgruppen am westlichen Rand des Plangebiets sowie eine innere Durchgrünung durch Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Eine darüber hinaus gehende Abschirmung durch Gehölze wird nicht vorgesehen, da der Siedlungsbereich durchaus von der freien Landschaft her sichtbar sein soll. Zudem belebt die Begrünung der Dachflächen die Dachlandschaft und erzielt eine gestalterische Einbindung der Gebäude in die Landschaft.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Schutzgut Mensch (Gesundheit):

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist an drei Seiten bereits von Wohnbebauung bzw. einer landwirtschaftlichen Hofstelle und den Gebäuden der Pfarrei umgeben. Nur im Norden und teilweise im Westen befinden sich unbebaute Flächen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt ist es vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung):

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Bestandsaufnahme

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Im näheren Umfeld, südlich angrenzend, liegt das denkmalgeschützte alte Pfarrhaus aus der ersten Hälfte des 19. Jhd. (Aktennummer, D-1-86-146-16).

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Neuversiegelung von Flächen, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

3.1.10 Weitere umweltbezogene Auswirkungen

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich. Die Auswirkungen bezüglich des geplanten Vorhabens sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Das Bauvorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Es ist mit keiner erheblichen Zunahme der Abfälle zu rechnen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Es wird auf die unter Pkt. 3.1 vorangegangene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen verwiesen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich allein betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Als Folge des Klimawandels ist allgemein eine Zunahme des Energie- und Wassergehalts in der Atmosphäre zu erwarten. Die längeren, großräumigen advektiven Niederschläge werden abnehmen, wohingegen kurzweilige, kleinräumige konvektive Niederschläge zunehmen.¹⁰ Für Bayern wird eine damit einhergehende höhere Wahrscheinlichkeit für häufigere Überschwemmungen, Sturzfluten infolge von intensiveren Starkregenereignissen im Winterhalbjahr und längere Trockenphasen in den Sommermonaten prognostiziert. Die räumliche Verteilung ist jedoch stark variabel. Entscheidend für die Betroffenheit einer Region ist dessen Orographie, also die Lage, Höhe und Geländeform vor Ort.¹¹

Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist gering. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Annahme vor, dass die Folgen des Klimawandels zu einem geminderten Bedarf für die geplante Nutzung führen werden.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Baugebiets werden nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Diese Maßnahmen werden bei der Beurteilung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und führen in der Zusammenschau mit den möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens zu einer Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossenen Zaunanlagen
- Erhaltenswerten Baumbestand festsetzen

¹⁰ IPCC, 2013/2014: Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

¹¹ Arbeitskreis KLIWA, <https://www.kliwa.de/impressum.htm> [Stand 20.03.2020]

- Aufnahme textlicher Hinweise zum Bodenschutz zur Gewährleistung eines fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten
- Festsetzung von Dachbegrünung für Garagen/Carports
- Anlage von Vorgärten, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen
- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Einzelbaum- und Strauchpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes)

3.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung Januar 2003) des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung Januar 2003) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung ist der Begründung zu entnehmen, eine dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	Baubedingt	Anlagen- und Betriebsbedingt
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering	gering
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Mensch (Gesundheit)	gering	gering

Mensch (Erholung)	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die nördliche Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Reichertshausen jedoch die Chance ein attraktives Wohnquartier in Ergänzung zum Bestand zu entwickeln. Das Straßen- und Wegenetz zur Erschließung des Quartiers und zur Anbindung an die bestehende Siedlung kann aufgrund der anspruchsvollen Topografie hier nicht optimiert eng gehalten werden. Bei zukünftigen Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden soll in der Gesamtschau der Planung der Flächenbedarf für das Straßen- und Wegenetz so gering wie möglich gehalten werden.

Insgesamt versucht die Gemeinde mit dem Wohnangebot junge Leute im Ort zu halten, Familien die Möglichkeit zur Eigentumbildung zu geben und für ältere Gemeindemitglieder den Verbleib im Ort zu sichern.

4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Reichertshausen besitzt selbst keine nennenswerten Grundstücke für eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich. Vorhandene Baulücken befinden sich gänzlich in Privatbesitz und entziehen sich damit der gemeindlichen Steuerungs- und Vergabemöglichkeiten.

Der dringende Bedarf an Wohnbauland kann somit zum Teil durch die Entwicklung dieser Flächen gedeckt werden.

5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Laufe des Verfahrens werden ggf. gemäß den Erkenntnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung die Unterlagen ergänzt.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen,

um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen soll auf eventuell geänderte Bedingungen im Planungsgebiet geachtet werden. Die Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen soll in diesem Zusammenhang nachverfolgt werden. Die Kontrolle der Ausführung, Pflege und Entwicklung von Ausgleichsflächen ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellungen festzusetzen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

.

8 Referenzliste und verwendete Quellen

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Reichertshausen, nach: www.climate-data.org [Abfrage: August 2023]

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas [Abfrage: 30.08.2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm [Stand: Juni 2003]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7534 Petershausen“ [Stand 01.07.2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIN-WEB nach: lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Abfragen: August 2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfragen: August 2023]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas, nach www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus [Abfragen: August 2023]

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern nach www.landesentwicklung-bayern.de [Stand: 01.01.2020]

Gemeinde Reichertshausen: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan [Stand: 12.12.1997]

IPCC (2013/2014): Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

Planungsverband Region Ingolstadt: Regionalplan Ingolstadt; [inkl. 29. Fortschreibung vom 16.05.2023]

Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO

1.1 Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Verantwortlicher: Gemeinde Reichertshausen, v.d. 1. BGM Benjamin Bertram-Pfister
Anschrift: Pfaffenhofener Str. 2, 85293 Reichertshausen
E-Mail-Adresse: rathaus@reichertshausen.de
Telefonnummer: 08441 858 0

1.2 Name und Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Verantwortlicher: Günter Fuchs
Anschrift: Gemeinde Reichertshausen, Pfaffenhofener Str. 2, 85293 Reichertshausen
E-Mail-Adresse: guenter.fuchs@reichertshausen.de
Telefonnummer: 08441 858 20

2. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

Die Verarbeitung der Daten erfolgt im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde zum Zwecke der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens **Bebauungsplan Nr. 34 „KITA Steinkirchen“**.

Im Rahmen dessen sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 3, 6 u. 7 BauGB). Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange notwendig ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch die Gemeindeverwaltung oder im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§§ 3 – 4c BauGB). Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägingsergebnisses nachzukommen.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i. V.m. Art. 4 Abs. 1 BayDSG sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

3. Arten personenbezogener Daten

Folgende Daten werden verarbeitet:

- Vorname, Nachname, Adresse und sonstige Kontaktdaten
- Daten, die städtebaulich und bodenrechtlich relevant sind
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden (sog. aufgedrängte Daten)

4. Empfänger

Personenbezogene Daten werden folgenden Empfängern übermittelt:

- Stadt-/Marktgemeinde-/Gemeinderat und den Ortsteilräten zur Beratung und Entscheidung über die Abwägung
- Höheren Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln
- Gerichten zur Überprüfung der Wirksamkeit der Bauleitpläne
- Dritten, die in die Durchführung des Verfahrens im Auftrag der Gemeinde eingebunden sind

5. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidentprüfung sein. Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

6. Betroffenenrechte

Gegen den Verantwortlichen bestehen das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf

Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO). Des Weiteren kann Widerspruch gegen die Datenverarbeitung eingelegt werden (Art. 21 DSGVO). Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 S. 2 DSGVO).

Die vorgenannten Rechte bestehen nur nach den jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und können auch durch spezielle Regelungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Im Rahmen der Verarbeitung personenbezogener Daten besteht ferner das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 77 Abs. 1 DSGVO. Dies ist für den Freistaat Bayern der

Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz, Wagnmüllerstraße 18, 80538 München, poststelle@datenschutz-bayern.de.