

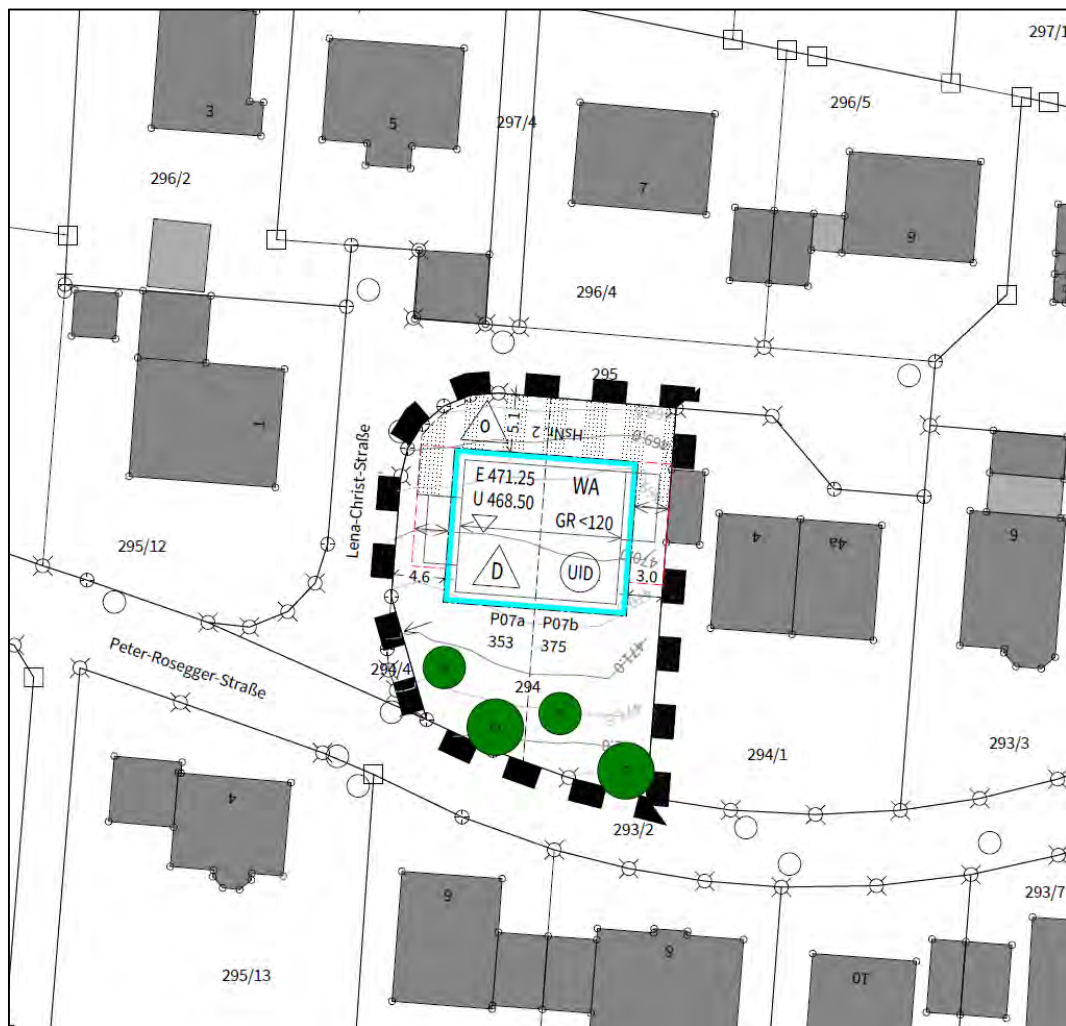


## Gemeinde Reichertshausen

### Bebauungsplan Nr. 19

### „Reichertshausen Ost IV“

### Begründung



Pfaffenhofen a.d. Ilm, 28.07.2022

Wolfgang Eichenseher  
Eichenseher Ingenieure GmbH  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	3
1.1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit.....	3
2.	PLANGEBIET .....	4
2.1	Räumliche Lage .....	4
2.2	Bestandssituation.....	4
2.3	Erschließungssituation .....	5
2.4	Altlasten .....	5
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN .....	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	5
3.2	Regionalplan .....	6
3.3	Flächennutzungsplan .....	7
3.4	Hochwassergefahren .....	8
3.5	Benachbarte Bebauungspläne.....	9
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	9
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT .....	10
5.1	Verkehrskonzept .....	10
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr .....	10
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr .....	10
5.1.3	Fuß- und Radwege.....	10
5.1.4	Ruhender Verkehr.....	10
5.2	Technische Infrastruktur .....	11
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	11
6.	PLANUNGSKONZEPT .....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	11
7.	UMWELTBERICHT/-BELANGE .....	12
8.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler .....	12
9.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN.....	12

## **1. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1.1 Anlass, Ziel und Erforderlichkeit**

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 294, Gemarkung Reichertshausen, beabsichtigt eine Bebauung des Grundstücks mit einem Doppelhaus anstatt eines Einzelhauses. Da sich das Grundstück innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Reichertshausen Ost IV“ befindet und dort nur ein Einzelhaus zugelassen ist, hat der Eigentümer einen Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans gestellt. Eine Befreiung zum Bebauungsplan im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde von Seiten des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm auf Anfrage des Eigentümers verneint.

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Reichertshausen als Zielsetzung den Grundsatz einer flächensparenden Nutzung bereits überplanter Flächen im Rahmen einer Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich, um dem gestiegenen Wohnraumbedarf entgegen zu wirken. Gleichzeitig bietet sich dem Eigentümer die Möglichkeit, die Wirtschaftlichkeit durch die kompaktere Bebaubarkeit zu erhöhen.

Da die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt und durchgeführt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

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

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Reichertshausen in einem bestehenden Wohngebiet. Im Norden und Westen grenzen die Wohnstraßen Lena-Christ-Straße und im Süden die Peter-Rosegger-Straße an, über die auch das vorliegende Plangebiet erschlossen wird.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 294 der Gemarkung Reichertshausen und wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 295 (Lena-Christ-Straße) der Gemarkung Reichertshausen
- im Osten durch die Fl.-Nr. 294/1 der Gemarkung Reichertshausen
- im Süden durch die Fl.-Nr. 293/2 (Peter-Rosegger-Straße) der Gemarkung Reichertshausen
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 294/4 und 295 (Lena-Christ-Straße) der Gemarkung Reichertshausen



Übersichtslageplan (Quelle: bayernatlas)

### 2.2 Bestandssituation

Das Grundstück ist unbebaut.

## 2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die im Norden und Westen angrenzende Lena-Christ-Straße und weiterführend über die Peter-Rosegger-Straße und Joseph-Maria-Lutz-Straße, die Richtung Norden in kurzer Distanz in die Angerhofstraße mündet. Diese führt Richtung Westen unter den Bahnübergang auf die Pfaffenhofener Straße (Bundesstraße B13) und ist somit gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

## 2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

## 3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020), Anhang 2 – Strukturkarte ist die Gemeinde Reichertshausen dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1 (G)<sup>1</sup>). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z)<sup>2</sup>) Rechnung getragen werden.

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, ohne dessen Grundzüge zu berühren sowie eine Maßnahme der

---

<sup>1</sup> LEP 2020 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturellen Aspekten zu berücksichtigen.“

<sup>2</sup> LEP 2020 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

Innenentwicklung darstellt, bei der geeignete und bereits voll erschlossene Flächen überplant werden, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen werden.

### 3.2 Regionalplan

Die Gemeinden Reichertshausen liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

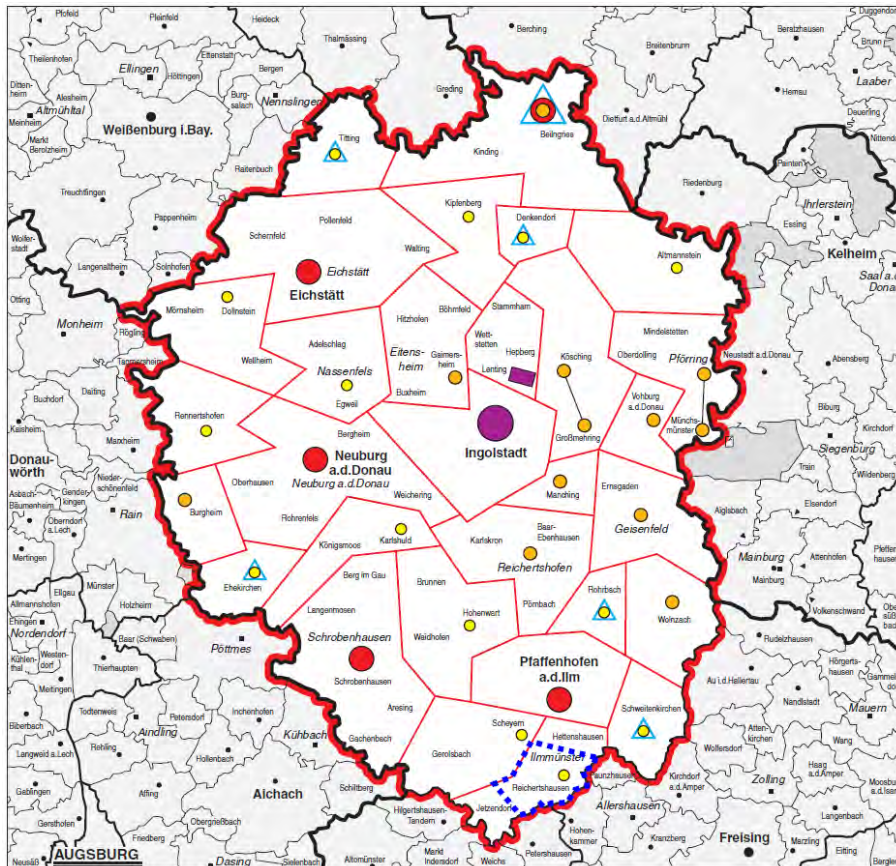


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Lage

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Gemeinde Reichertshausen um einen Ort im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Zudem stellt die Gemeinde Reichertshausen laut Regionalplan ein Kleinzentrum dar. Die Gemeinde liegt an der als Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung eingestufteten Verbindung München – Ingolstadt. Durch die günstige Lage an der Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt), der in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Schweitenkirchen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung.

Laut Grundsatz des Regionalplans 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 (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei sollen laut dem Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. B III 1.1.2 (Z)). Sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen, da es sich lediglich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt ohne dessen Grundzüge zu berühren sowie bereits vorgestörte Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertshausen

### 3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$  und Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$ .



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

 berechnetes Überschwemmungsgebiet bei  $HQ_{100}$  (Stand 2009)

 festgesetztes Überschwemmungsgebiet





Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“

 berechnetes Überschwemmungsgebiet bei  $HQ_{\text{extrem}}$  (Stand 2013)

Es ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) zu beachten.

### 3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Reichertshausen Ost IV“ und stellt dessen 1. Änderung dar.

## 4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

## **Flächensparender Umgang mit Grund und Boden**

Durch die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans und somit einer bereits überplanten und vorgestörten Fläche im Innenbereich kann dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden. Zudem werden durch die Änderung keine Grünflächen in Anspruch genommen oder überplant und der Versiegelungsgrad nicht wesentlich erhöht, da dieser nach wie vor über die maximal zulässige Grundfläche und den Baugrenzen reglementiert wird.

## **5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

### **5.1 Verkehrskonzept**

#### **5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

Es besteht eine Busanbindung über die Linie 9202 Pfaffenhofen – Reichertshausen – Petershausen der RBA (Regionalbus Augsburg GmbH). Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in Nähe der Kreuzung Pfaffenhofener Straße - Angerhofstraße an der Raiffeisenbank und ist fußläufig erreichbar. Zudem besteht eine Zuganbindung der Bahnlinie München-Treuchtlingen über den Bahnhof Reichertshausen nordwestlich vom Plangebiet. Dieser ist fußläufig über die unter *Punkt 2.3 Erschließungssituation* genannten Straßen erreichbar.

#### **5.1.2 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

#### **5.1.3 Fuß- und Radwege**

Das Plangebiet ist an das bestehende Fußwegenetz eingebunden. Über die innerörtlichen Straßen gelangt man weiterführend in Richtung Norden zum Fuß- und Radwegenetz nach Pfaffenhofen a.d. Ilm.

#### **5.1.4 Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen innerhalb der Baugrenze und festgesetzten Flächen zulässig. Die genaue Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Genehmigungsverfahren anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichertshausen zu ermitteln.

## **5.2 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz.

## **5.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge der Planung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück selbst zu versickern.

## **6. PLANUNGSKONZEPT**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Gebietscharakter bleibt unverändert. Das Plangebiet wird nach wie vor als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im Wesentlichen unverändert; wird jedoch entsprechend der geplanten Bebauung mit einem Doppelhaus und in Verbindung mit den Grundsätzen und Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden maßvoll erhöht. Die bauliche Nutzung des Grundstücks wird nach wie vor über die Baugrenzen, der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der maximal zulässigen Geschossentwicklung geregelt. Die maximal zulässige Grundfläche wird je Parzelle einer Doppelhaushälfte auf <math><120\text{ m}^2</math> festgesetzt. Die Geschossentwicklung kann sich aus einem Hang-, Erd- und Dachgeschoss zusammensetzen, wobei alle drei Geschosse als Vollgeschoss zulässig sind.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurden die Höhenbezugspunkte, die in der ursprünglichen Fassung lediglich in einem eigenständigen Plan verortet wurden, in die Planzeichnung integriert und als neuen Punkt der Festsetzung durch Planzeichen aufgenommen. Diese wurden entsprechend der Drehung um 90° geringfügig angepasst, um eine optimale Bebauung zu gewährleisten. Entsprechend der geplanten Bebauung mit einem Doppelhaus anstatt einem Einzelhaus wurde auch die festgesetzte Firstrichtung um 90° gedreht, um beiden Doppelhaushälften gleichwertige Gartenanteile Richtung Süden zu ermöglichen. Das Gesamtbild

des Wohngebiets wird durch die Änderung nicht gestört, da keine einheitliche Firstrichtung für alle Parzellen gewählt wurde.

Die durch die maßvolle Erhöhung bzw. Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen mögliche Nachverdichtung ist ausdrückliches Ziel und steht im Einklang mit der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Auch aus diesem Grund gelten für das vorliegende Plangebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021. Die Ermittlung der Abstandsfläche erfolgt zum natürlichen Gelände.

#### 7. UMWELTBERICHT/-BELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Die Festsetzung der zu pflanzenden Bäume wurden in die Planzeichnung übernommen und entsprechend der neuen Gebäudesituierung angepasst. Die textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

#### 8. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung befinden sich keine Denkmäler.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht.

#### 9. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

**Gesamtfläche Geltungsbereich**

**ca. 782 m<sup>2</sup>**