

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat von Reichertshausen hat in seiner Sitzung am 04.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Steinkirchen Nord/West“, Bauabschnitt I, mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Unterfeld“, beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 243/1 (TF), 244 (TF), 245/1 (TF), 251 (TF), 248/2 (TF), 248/3 (TF), 249, 250 (TF), 255/1, 246/7 (TF, Unterfeldweg), 256/1, 254 und 253 (TF), jeweils Gemarkung Steinkirchen, Gemeinde Reichertshausen (TF= Teilfläche).

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nr. 253 (TF), 250 (TF), 251 (TF),
- im Süden: Flur-Nr. 243/1 (TF), 244(TF), 245/1 (TF), 248/2(TF), 246/12, 246/13, 246/14, 256/2 und 246/16 (Leitweg),
- im Osten: Flur-Nr. 262 (TF), 261/1, 261/4 (Nelkenweg), 260/1, 260/2, 257/2, 257/3, 257/4, 256/2 und 246/15 sowie
- im Westen: Flur-Nr. 243/1 (TF), 248/3 (TF), 245/1 (TF), 244(TF), jeweils Gemarkung Steinkirchen.

Das Planungsgebiet wird gemäß der Darstellung im festgestellten Flächennutzungsplan des Marktes Reichertshausen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zur freien Landschaft nach Nordwesten werden Grünflächen ausgewiesen. Es ergeben sich geringfügige Verschiebungen der Abgrenzung Baufläche/Grünfläche nach Norden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

Im Süden des Geltungsbereichs liegt der Unterfeldweg im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unterfeld“ der – damals selbständigen - Gemeinde Steinkirchen. Insofern wird dieser Bebauungsplan teilaufgehoben.

2. Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet von Reichertshausen liegt im Süden des Landkreises Pfaffenhofen und der Region Ingolstadt. Steinkirchen ist ein eigener Ortsteil, der mit Pischelsdorf zusammengebaut westlich des Hauptorts Reichertshausen gelegen ist.

Steinkirchen ist über die Hauptstraße, die Teil der Staatsstraße St 2337 zwischen Hilgertshausen und Reichertshausen entlang des Ilmtals ist, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Von Steinkirchen aus führt nach Norden Richtung Langwaid und Scheyern die Schyrenstraße (Kreisstraße PAF 32). Die Bundesstraße B 13 zwischen München und Ingolstadt verläuft durch Reichertshausen und liegt über die Staatsstraße erreichbar etwa 5 km in nordöstlicher Richtung.

Der Flughafen München liegt mit dem Auto etwa 40 km entfernt. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München Ingolstadt, die am Haltepunkt Paindorf bzw. am Bahnhof Reichertshausen in drei bzw. sechs Kilometern Entfernung erreicht werden kann.

Buslinien nach Pfaffenhofen a.d. Ilm, Petershausen und Hilgertshausen-Tandern binden den Ort mit öffentlichen Verkehrsmitteln an.

Im Süden und Osten grenzen Parzellen der allgemeinen Wohngebiete der Baugebiete „Unterfeld“ bzw. des „Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Steinkirchen“ an. Im weiteren Umfeld entlang der Hauptstraße finden sich auch Dorfgebietsflächen und Gemeinbedarfsflächen.

In Steinkirchen befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Die Kirche St. Anna in Steinkirchen mit angegliedertem Friedhof gehört zum Katholischen Pfarrverband Jetzendorf - Steinkirchen.

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Ortsmitte von Steinkirchen.

Das Gelände fällt innerhalb des Planungsgebietes von Nordwesten nach Südosten um ca. 17 m von ca. 484 m über NN auf ca. 467 m über NN ab, wobei die Anschlussstelle an das bestehende Ortsstraßennetz am Leitweg nochmals ca. 3 m tiefer bei ca. 464 m über NN liegt. Die mittlere Hangneigung des Südosthangs liegt damit bei ca. 9%.

3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

Reichertshausen ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im ländlichen Raum dargestellt. „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 (Grundsätze))

Reichertshausen wird im Regionalplan eine Funktion als Kleinzentrum zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt ca. 7 km. Im Kleinzentrum Reichertshausen ist auf eine Ausweitung der gewerblichen Entwicklung und des Angebots an Arbeitsstellen sowie auf eine Stärkung der Einkaufszentralität hinzuwirken. (Grundsatz AIV 3 des Regionalplans, Stand Mai 2006). Reichertshausen liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München-Ingolstadt.

„Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.“ (Grundsatz A II 4 des Regionalplans 10)

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

„Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

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.

Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

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.

Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.(...)

Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)

Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für das Gemeindegebiet von Reichertshausen trifft der Regionalplan die Einstufung als „Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“.¹

„In den Süden der Region strahlt die hohe Dynamik des großen Verdichtungsraumes München aus. Weil die Bodenpreise in diesem Gebiet noch relativ niedrig liegen, kommt es hier zu einem Wachstum der Bevölkerung und teilweise auch an Arbeitsstätten. Um die eigenständige ländliche Identität und Charakteristik zu wahren, soll ein unkontrolliertes Wachstum mit landschaftsuntypischen gewerblichen und Wohn-Siedlungsstrukturen verhindert werden, ohne dass die derzeitigen Strukturen eingefroren werden. Zwischen den Siedlungen sollen ausreichend Freiräume erhalten bleiben.“ (Begründung zu Grundsatz A II 4 des Regionalplans 10)

Steinkirchen liegt am südlichen Rand der Region 10 in Nachbarschaft zur Gemeinde Petershausen, die zum Landkreis Dachau und zur Region München zählt. Petershausen ist im Regionalplan München ebenfalls als Kleinzentrum eingestuft sowie als Bereich ausgewiesen, welcher für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Die Flächenausweisung für Wohnbauflächen wurde bereits in der Flächennutzungsplanung vorgenommen. Von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung wird daher ausgegangen.

¹ Karte 1 des Regionalplans der Region 10, Stand 16.05.2013

4. Veranlassung und Ziele der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns.

Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten (vgl. Begründung zum Regionalplan 10).

Bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde der Bedarf an Wohnbauflächen dargelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinkirchen-Nord/West“ ist die konsequente Umsetzung dieser vorbereitenden Bauleitplanung.

Der aktuelle Bedarf ergibt sich durch ca. 40 Anfragen Bauwilliger, die bei der Gemeinde Reichertshausen vorliegen. Verfügbare Grundstücke hierfür stehen der Gemeinde nicht mehr zur Verfügung.

Um eine rasche Bebauung des Gebietes ohne „Bevorratung“ mit Baulücken zu erreichen, ist eine Erschließung in zwei Bauabschnitten geplant. Zunächst wird nur der nun gegenständliche Bereich aufgeplant und erschlossen, der etwas mehr als der Hälfte der geplanten Bauparzellen des gesamten Baugebietes entspricht. Die Gemeinde Reichertshausen wird Eigentümerin von ca. 50% der Bauflächen. Sie beabsichtigt diese mit Bauzwang an Bauwillige zu veräußern, so dass sichergestellt ist, dass ein großer Anteil der Bauflächen für umgehende Bebauung zur Verfügung steht.

5. Planung

5.1 Erschließung

Die Erschließung des 1. Bauabschnitts erfolgt von Osten und Südosten über eine Anbindung an die bestehenden Ortsstraßen Leitweg und Nelkenweg. Von diesen Anbindungen aus wird eine Ringstraße angelegt, die zwei weitere Anbindungen für die künftige Erschließung des zweiten Bauabschnitts nach Westen beinhaltet. Im Bauabschnitt II ist ein Ringschluss mit der Erschließung des Bauabschnitts I geplant, der nach Westen an die Josepha-Weiß-Straße anbindet.

Über dieses Straßensystem ist das Gebiet wirtschaftlich und flächensparend erschlossen. Der Ausbau der Erschließungsstraßen ist durch Anlage von Parkflächen mit Bauminselfen verkehrsberuhigt vorgesehen.

Über die Josepha-Weiß-Straße erfolgt künftig auch die Anbindung an die freie Landschaft. Separate Fußwegverbindungen in die freie Landschaft sind nicht sinnvoll, da hier keine weiterführenden Wegeverbindungen vorhanden sind.

Dienstbarkeiten für die Ableitung von Oberflächenwasser sichern das schadloße Ableiten von Außenwässern durch das Gebiet.

Der Unterfeldweg, der zur Erschließung der bisher nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und aufgrund der Topografie eingeschränkt zur hinteren Erschließung der südlich gelegenen Baugrundstücke diente, ist nicht mehr erforderlich und wird überplant.

5.2 Ortsplanung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im ersten Bauabschnitt ist die Erschließung von 24 Bauparzellen für Einzelhäuser vorgesehen.

Da sich das Wohngebiet an die bestehende Bebauung und die im Ort übliche Bauweise anpassen soll (Einfügung in das Ortsbild), erfolgt eine Beschränkung der Vollgeschoße auf maximal zwei Vollgeschoße, sowie eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus.

Zudem erfolgt aus oben genannten Grund und zum Einfügen in die Hanglage eine Höhenbeschränkung der Gebäude (maximale Wand - und Firsthöhen). Außerdem wird die Höhenlage der Gebäude auf Grundlage der Erschließungsplanung in Metern über Normalnull festgesetzt, um einen unteren Bezugspunkt für die Höhen der Gebäude zu erhalten.

Die Dachformen werden bei Pultdächern so festgesetzt, dass der First des Pultdachs an der dem Hang zugewandten Gebäudeseite liegen muss, um hohe Fassadenansichten von der Talseite zu vermeiden.

Die Grundflächenzahl wird für Einzelhausbebauung mit 0,3 festgesetzt, um Versiegelungen gering zu halten und um die Größe der Baukörper in der Hanglage zum Schutz des Ortsbildes zu beschränken.

Die überbaubaren Flächen sind zudem mit Baugrenzen abgegrenzt.

Um die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten, sind grelle Fassadenanstriche unzulässig.

Den Belangen des Ortsbildes wird durch diese Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen, so dass auf weitere gestalterische Festsetzungen mit Ausnahme der Dachmaterialien und der Höhenbegrenzungen der Einfriedungen zugunsten eines offenen Siedlungscharakters verzichtet wird.

Den Bauherren soll bewusst eine individuelle Gestaltung und Ausrichtung der Baukörper ermöglicht werden, vor allem auch im Hinblick auf energetisch optimierte Bauweisen.

5.3 Grünordnung

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt, sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen, insbesondere entlang des Ortsrands
- weitest möglicher Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse durch Durchgrünung auf privaten und öffentlichen Flächen
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes)

Am nördlichen Rand des Baugebietes werden Baum- und Strauchpflanzungen zur Ortseingrünung des neu entstehenden Ortsrandes festgesetzt. Die Flächen dienen auch dem Abfangen von über den Hang zufließenden Außenwässern.

Nach Westen wird auf eine Eingrünung verzichtet, da hier mit der Errichtung eines zweiten Bauabschnitts zu rechnen ist.

Straßenbegleitende Pflanzungen werden zur Verbesserung des Ortsbildes und der kleinklimatischen Situation festgesetzt. Um einen offenen Straßencharakter zu erhalten werden Vorgartenbereiche, die von Einfriedungen freizuhalten sind, festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden Festsetzungen für nicht überbaute Grundstückflächen getroffen und je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum festgesetzt. Zur Erreichung eines offenen Charakters des Wohngebietes werden Heckenpflanzungen nur mit Laubgehölzen zugelassen.

Für Umfang und Qualität der Pflanzungen werden Mindestanforderungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine öffentliche Grünfläche im unteren Bereich des Baugebietes dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

6. Wasserwirtschaft

6.1 Schmutzwasser

Das Baugebiet wird gemäß § 55 WHG im Trennsystem entwässert.

Die Schmutzwasserkanalisation des Baugebiets wird an den Bestand im Leiltweg angeschlossen. Durch das Trennsystem fallen nur geringe Schmutzwassermengen an, weswegen die bestehende Kanalisation ausreichend dimensioniert ist, um das zusätzliche Abwasser schadlos abzuleiten.

Im weiteren Verlauf wird das Schmutzwasser zur Kläranlage des Zweckverbands „Oberes Ilmtal“ in Reichertshausen geleitet und dort biologisch gereinigt. Die Kläran-

lage besitzt genügend Kapazitäten, das aus dem geplanten Baugebiet anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Die Erweiterungsflächen des Baugebiets sind bereits in der Schmutzfrachtberechnung für die Kläranlage „Oberes Ilmtal“ als Prognoseflächen berücksichtigt.

6.2 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser des Planungsgebiets wird in einer Regenwasserkanalisation gefasst und einem Regenrückhaltebecken im Süd-Osten zugeführt. Im weiteren Verlauf wird das Niederschlagswasser gedrosselt in einem Kanal Richtung Süden abgeleitet. Südlich der Hauptstraße auf den Flurstücken 90, 91 und 92 der Gemarkung Steinkirchen wird das Niederschlagswasser in einer offenen mäandrierenden Mulde in die Ilm geleitet.

Niederschlagswasser des Außengebiets wird über eine Geländemulde abgefangen und auch über die Regenwasserkanalisation zur Ilm abgeleitet.

7. Baugrund und Grundwasserverhältnisse

Altlasten sind im Baugebiet nach derzeitiger Aktenlage nicht bekannt.

Der Baugrund wurde im Rahmen eines Geotechnischen Berichts für das Bauvorhaben „Neubaugebiet und Regenrückhaltebecken Steinkirchen-Nord, Gemeinde Reichertshausen“ durch das Grundbaulabor Aichach bewertet.²

Demnach weist die Mutterbodenauflage eine Schichtstärke von ca. 0,4 m auf. In den Bauflächen wurden zwei Bohrsondierungen abgeteuft. Diese erbrachten unter der Mutterbodenauflage ausschließlich Schluffe und Tone. Die Böden werden als „max. weich bis steif“ beschrieben und als „sehr frost- und nässeempfindlich“ eingestuft.

Die in den Baufeldern des Bauabschnitts I angetroffenen Schluffe und Tone sind demnach für Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde vom Baugrundgutachter auf dem Baufeld nicht angetroffen. Schichtwasser wurde teilweise angetroffen.

² Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben „Neubaugebiet und Regenrückhaltebecken Steinkirchen-Nord, Gemeinde Reichertshausen“. Grundbaulabor Aichach. 17.04.2013 AZ 1310099

Aufgrund der kleinräumig stark differierenden Baugrundverhältnisse empfiehlt der Baugrundgutachter, für jedes geplante Gebäude eine separate Baugrunderkundung.

8. Klimaschutz

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude so flexibel gehalten, dass die Nutzung regenerativer Energien optimal möglich ist. Auf weiterreichende Festsetzungen wurde verzichtet, um den Bauherren individuelle Lösungen im Rahmen der geltenden rechtlichen Vorschriften zu ermöglichen und den Bebauungsplan offen zu halten für zukünftige Technologien zur Energieersparnis und Energieeffizienz.

Umfassende grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote) auf öffentlichen und privaten Flächen, sowie die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser dienen dem Klimaschutz, indem sie die Klimaextreme der Aufheizung im Sommer sowie der Auskühlung im Winter abzdämpfen helfen.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Die nächstgelegenen vermuteten Bodendenkmäler befinden sich im Süden von Steinkirchen, zwischen Hauptstraße und Ilm. Hierbei handelt es sich um Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Baudenkmäler, auf die sich Auswirkungen z.B. durch Störung von Sichtachsen ergeben könnten, sind die katholische Pfarrkirche St. Anna in Steinkirchen (Denkmalnummer D-1-86-146-15), die katholische Filialkirche St. Georg in Oberhausen (Denkmalnummer D-1-74-136-15) sowie die katholische Filialkirche St. Michael in Pischelsdorf (Denkmalnummer D-1-86-146-14). Die Auswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet (siehe dort Kap. 5.6 (Kultur- und Sachgüter)).

Die Blickachse zum Turm der St.-Michael-Kirche in Pischelsdorf wurde städtebaulich als Achse der westlichen Erschließungsstraße aufgegriffen, so dass der Kirchturm vom Baugebiet aus sichtbar bleibt.

10. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Lärmimmissionen von Wärmepumpen werden maximale Immissionswerte für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Geräusche an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.35 TA Lärm) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3/1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein dürfen.

Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt.

11. Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs 3 BauGB wurde für das Baugebiet die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) angewendet. Diese ist im Umweltbericht dargestellt. Es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von ca. 0,62 ha.

Als Ausgleichsfläche wird die öffentliche Grünfläche mit Eingrünungsfestsetzungen am Nordrand des Planungsgebietes zugeordnet. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch außerhalb des Bebauungsplans liegende, im gemeindlichen Eigentum befindliche Flächen im Bereich der Flur-Nrn. 90, 91 und 92 der Gemarkung Steinkirchen erbracht sowie aus dem gemeindlichen Ökokonto (aus der Fl.Nr. 223, Gemarkung Langwaid) zugeordnet.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,42 ha
Nettobauland allgemeines Wohngebiet	1,69 ha
Straßenfläche	0,41 ha
öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebecken)	0,15 ha
öffentliche Grünfläche (interne Ausgleichsfläche)	0,17 ha



Pfaffenhofen, den 22.09.2016

Anlage:

- Schemaschnitt