



## **GEMEINDE REICHERTSHAUSEN**

(Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm)

### **Bebauungsplan Nr. 36 „Am St.-Michael-Weg“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 15.10.2020

Projekt-Nr.: 3019.117

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Reichertshausen**

Pfaffenhofener Str. 2  
85293 Reichertshausen  
Telefon: 08441 858 - 0  
Fax: 08441 858 - 58  
E-Mail: [rathaus@reichertshausen.de](mailto: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](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:  
Judith Flacke, Stadtplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
4.2	Regionalplan .....	5
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	9
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	10
7.4	Gestalterische Festsetzungen .....	11
7.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
<b>8</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>12</b>
8.1	Bedarfsermittlung .....	12
8.2	Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung.....	13
8.3	Standort- und Planungsalternativen.....	14
<b>9</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>14</b>
9.1	Umweltschutz .....	14
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
9.3	Artenschutz .....	14
<b>10</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>15</b>
10.1	Hochwasserschutz .....	15
10.2	Denkmalschutz.....	15
10.3	Klimaschutz.....	16
<b>11</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>

11.1	Verkehrliche Situation.....	17
11.2	Bodenverhältnisse, Umgang mit Niederschlagswasser .....	17
11.3	Sonstige Belange .....	18
<b>12</b>	<b>Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>18</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab .....	6
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab).....	7
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	13

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.....	16
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	16

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertshausen hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am St.-Michael-Weg“ beschlossen.

Die Planung ist erforderlich, um am Ortsrand eine Fläche, die bislang im Außenbereich liegt, einer Wohnbebauung zuzuführen. Damit kann dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zumindest der ortsansässigen Bevölkerung entgegengekommen werden. Die Gemeinde sichert mit der Aufstellung des Bebauungsplans die städtebauliche Ordnung und die erforderlichen Flächen für die Erschließung.

## 2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt und bezieht im Außenbereich liegende Flächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ein. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weit geringer als 10.000 qm ist.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

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

Die Auslegungsdauer orientiert sich an den gesetzlichen Bestimmungen. Aufgrund der geringen Größe und der geringen Auswirkungen der Planung ist eine Verlängerung nicht erforderlich. Die Vorgaben des Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) aufgrund der Corona-Pandemie werden beachtet.

## 3 Beschreibung des Plangebiets

Pischelsdorf ist ein Ortsteil von Reichertshausen rund 4 km südlich des Hauptortes Reichertshausen im südlichen Teil des Gemeindegebiets.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Pischelsdorf nördlich der Dorfkirche. Es grenzt im Südwesten an den St.-Michael-Weg, im Nordosten und -westen an die bestehende Bebauung und im Südosten an den Talraum der Ilm. Das Areal wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Süden des Plangebiets ist ein Freileitungsmast vorhanden.

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des Flurstücks Nr. 57 der Gemarkung Pischelsdorf sowie eine kleine Fläche des benachbarten Flurstücks Nr. 58. Mit einem geringen Flächentausch soll der Zuschnitt verbessert werden.

Es ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 457 m ü. NHN mit sehr leichtem Gefälle zur Ilm hin. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von knapp 2.300 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird über den St.-Michael-Weg an die Pfarrer-Kißlinger-Straße (St 2337) erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## 4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Reichertshausen ist im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) im allgemeinen ländlichen Raum.

- 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,
  - 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.
- 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.

### 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird der Gemeinde Reichertshausen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrum<sup>1</sup> zugewiesen. Die Entfernung des Hauptorts

---

<sup>1</sup> Gemäß der LEP-Teilfortschreibung 2018 wurde das zentralörtliche System in eine neue Einstufung eingeteilt. Unterzentren 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.

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“:

A II 4 G Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

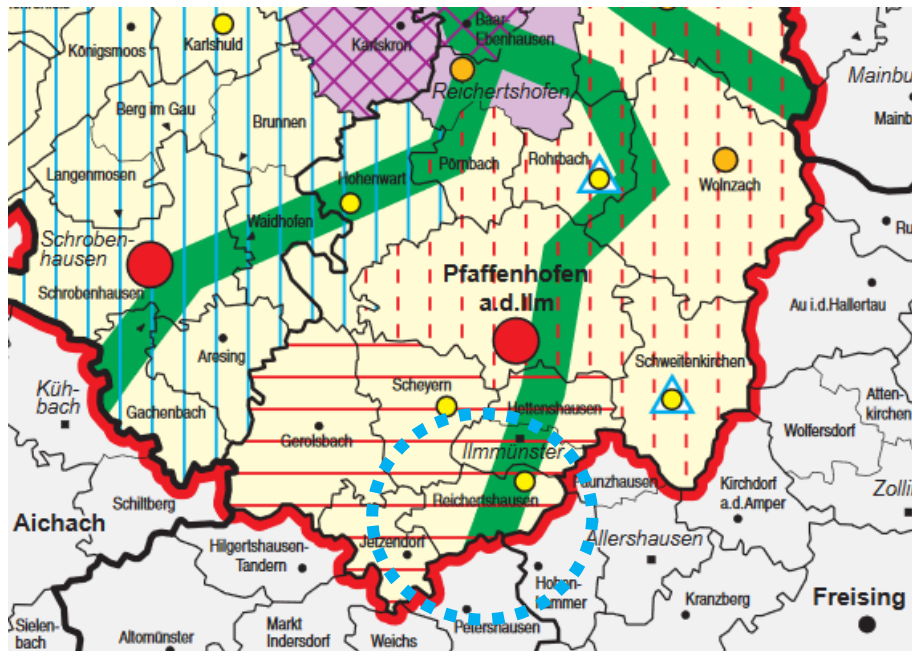


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung in der Region Ingolstadt läuft derzeit dynamisch ab. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region München. Für die Siedlungsentwicklung gibt der Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze vor:

- B III 1.1.1 G Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- B III 1.1.2 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.
- B III 1.1.2 Z Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden
- B III 1.2 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.

- B III 1.3 Z Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (...).
- B III 1.4 G Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen (...).
- B III 1.5 Z Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 Ilmtal und im Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes. Das Ilmtal ist als regionaler Grünzug dargestellt.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertshausen ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt.

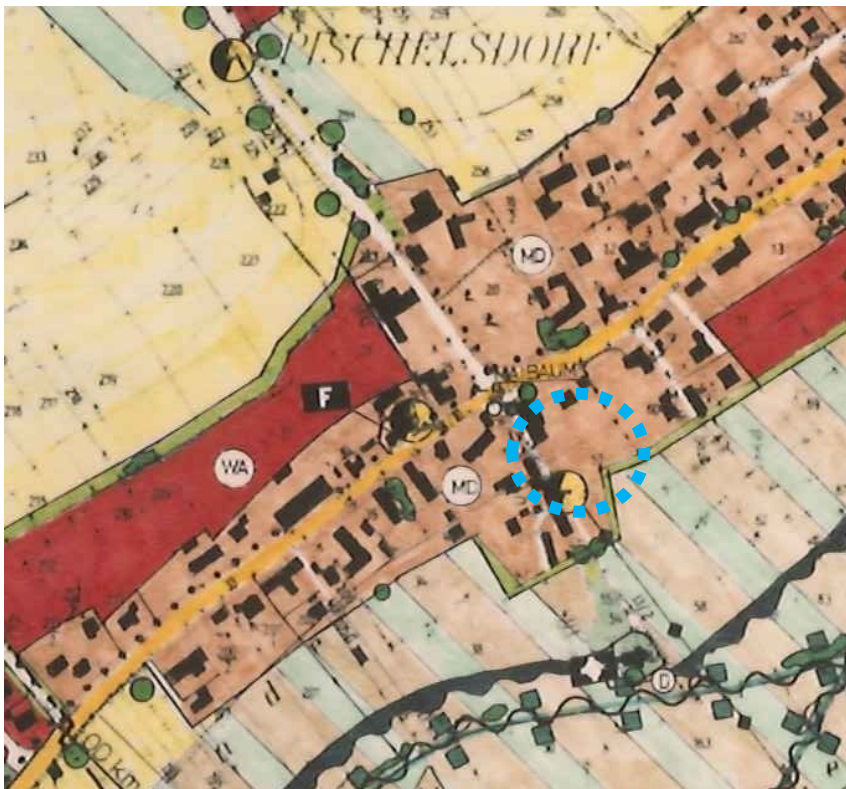


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)

Der Ortsrand – etwas weiter südlich gelegen mit Ausbuchtung zur Umfassung des Siedlungsbestands westlich des St.-Michael-Wegs ist durchgehend mit einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung gefasst.

Der Bebauungsplan ist mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 5 Ziele und Zwecke 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 und bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Die Gemeinde Reichertshausen möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von vier weiteren Wohngebäuden am südöstlichen Ortsrand, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung schaffen. Damit kann der Bedarf an Wohnbauland nicht gedeckt werden, zumindest aber in besonders geeigneter Lage im Anschluss an ein bestehendes Baugebiet bedarfsgerecht Fläche bereitgestellt werden.

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Ausweisung eines Wohngebietes zur Schaffung von Wohnraum
- Fassung des südöstlichen Ortsrandes mit privaten Pflanzmaßnahmen
- Sicherung der Erschließung

Das Umfeld des Planbereichs ist bereits durch Wohnnutzung geprägt, das baurechtlich vorrangig als Dorfgebiet, in den vorhandenen Siedlungserweiterungsflächen (z.B. BP „Pischelsdorf Süd-Ost“, Satzung „Pischelsdorf-Mitte“) als Allgemeines Wohngebiet gesichert ist.

## 6 Planerisches Konzept

Die Erweiterung des Siedlungsbereichs in zweiter Reihe südlich der Ortsdurchfahrt findet in ortsabrundender Art und Weise statt, indem der südliche Ortsrand der östlich gelegenen Anschlussbebauung aufgegriffen wird. Die Erweiterung stellt einen Lückenschluss in der Nähe der Ortsmitte dar.

Dem Bebauungsplan liegt ein Baukonzept des Architekturbüros Grahammer, Pischelsdorf, zugrunde. Vorgesehen ist eine Aufteilung in vier Bauparzellen für je ein Einzelhaus mit Doppelgarage. Die Erschließung erfolgt über einen in etwa mittig angeordneten Anwohnerweg, der vom St.-Michael-Weg aus in Richtung Osten führt. Es besteht am Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit nur für PKW. Die Grundstückstiefen der beiden westlichen Parzellen sind aufgrund der fehlenden weiteren Verfügbarkeit von Grund und Boden mit weniger als 16,5 m vergleichsweise schmal. Die 4 Parzellen sind zwischen 470 und 520 m<sup>2</sup> groß.



Das Anwesen St.-Michael-Weg 1 nördlich des Plangebiets soll saniert und als Dorfheim der Dorfgemeinschaft zur Verfügung gestellt werden. Es verbleibt außerhalb des Plangebiets.

## 7 Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ergänzt das Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung die angrenzende Wohnsiedlung.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht in die Satzung aufgenommen, da sie den Gebietscharakter des Ortsteils an dieser Stelle beeinträchtigen würden.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird dabei pro Wohngebäude auf zwei beschränkt, um der beabsichtigten lockeren Bebauung am Ortsrand sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu entsprechen. Zudem ist die geplante Stichstraße nicht in der Lage, weiteren Anwohnerverkehr zu bewältigen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,35 festgesetzt. Die Regelung bleibt damit hinter den gem. § 19 BauNVO zulässigen Obergrenzen zurück. Sie ermöglicht trotz der für Pischelsdorf kleinen Grundstücke eine ausreichende Bebauung angepasst an die umgebende Bebauung. Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, also bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,53 durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mitsamt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden. In Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft wird damit ein angemessener Grundstücksfreiflächenanteil gesichert. Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, um besonders am Ortsrand und zur Bestandbebauung hin, einen adäquaten Übergang zu ermöglichen.

In Zusammenschau mit der zulässigen Wandhöhe von 6,2 m, traufseitig gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, wird dadurch die Gebäudekubatur, als auch die Nutzungsdichte, angepasst an die örtliche Situation, geregelt. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) darf bis

zu 0,3 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade bis zur Mitte der Fahrbahn. Damit wird auf die Lage im wassersensiblen Bereich reagiert.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Bauweise orientiert sich an der ortstypisch vorhandenen offenen Bauweise, bei der der seitliche Grenzabstand einzuhalten ist. Im Plangebiet sind zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauung angepasst an die umgebende Bebauung nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Am St.-Michael-Weg ist die Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt, um eine Öffnung und Sichtbeziehung zur freien Landschaft offen zu halten. Um den Bauwilligen eine gewisse Flexibilität in der Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen, wird ein über alle Parzellen durchgehender, zusammenhängender Bauraum festgesetzt. Durch die geringe Grundstückstiefe sind die Möglichkeiten ohnehin eingeschränkt. Der Abstand der Baugrenze zur geplanten Stichstraße wird daher auch auf 2 bzw. 2,5 m verkürzt. Aufgrund der geringen Tiefe der Bauräume wird für untergeordnete Bauteile im Sinne von Art. 6 Abs. 8 BayBO (Gesimse, Dachüberstände, Balkone, Erker, Dachgauben) ein Vortreten vor die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zugelassen.

Zur Regelung der Stellung der baulichen Anlagen wird die Hauptfirstrichtung der Gebäude geregelt. Demnach sind die Gebäude auf Parzelle 1 und 4 in West-Ost-Richtung parallel zur geplanten Stichstraße, auf den Parzellen 2 und 3 in Nord-Süd-Richtung parallel zur östlichen Grundstücksgrenze zu orientieren. Damit ergibt sich eine hofartige Anordnung um den kleinen Wendepunkt am Ende der Stichstraße.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) ohnehin, aber auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Sie müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 2 m einhalten. Vor Garageneinfahrten ist ein mindestens 5,5 m tiefer Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser darf bis zu einer Tiefe von 5,5 m weder zur Straßenbegrenzungslinie, noch zu unmittelbar angrenzenden Stauräumen auf Nachbargrundstücken hin eingefriedet werden. Damit wird den engen Verhältnissen im Straßenraum Rechnung getragen.

Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) ohnehin, auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Sie müssen zur Straßenbegrenzungslinie und zur südlichen Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten, um eine Eingrünung zu ermöglichen. Die Gesamtgröße von Nebenanlagen wird je zugehörigem Hauptgebäude zum Schutz des Bodens auf max. 10 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten. Damit werden die nachbarlichen Belange gewahrt sowie eine ausreichende Besonnung und Belichtung gewährleistet.

## 7.4 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Lage im Nahbereich der Dorfkirche, des Maibaums und des künftigen Dorfheims (St.-Michael-Weg 1) werden in den Bebauungsplan einige gestalterische Festsetzungen aufgenommen, die sich zugleich auf wesentliche ortsbildprägende Merkmale konzentrieren.

Der Bebauungsplan gibt als Dachform das für Pischelsdorf typische gleichgeneigte Satteldach mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufendem First vor. Aufgrund der zweigeschossigen Bebauung wird die Dachneigung auf max. 38° begrenzt. Zur Anpassung an die ortstypischen Dachfarben in Rot-, Rotbraun- und Grautönen in vielerlei Nuancen werden grelle Farben, wie z.B. blau, gelb und stark glänzende bzw. reflektierende Materialien, wie z.B. engobierte Dachziegel, diverse Bleche etc. ausgeschlossen. Dachaufbauten werden in ihren Ausmaßen so begrenzt, dass sie in einem untergeordneten Verhältnis zur Hauptdachfläche stehen. Sie sind ab einer Dachneigung von mind. 32° zulässig.

Zur Stärkung der Nutzung solarer Strahlungsenergie zum Schutz des Klimas werden Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ausdrücklich für zulässig erklärt.

Geländeänderungen werden auf dem flachen Gelände notwendig zur Anpassung an den bestehenden St.-Michael-Weg und die geplante Stichstraße. Die Stichstraße muss am westlichen Ende an die rund 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegende Verkehrsfläche anschließen. Zur Ableitung des Niederschlagswasser ist zudem ein Längsgefälle in Richtung Westen notwendig, so dass die Stichstraße an ihrem Ende fast 1,0 m über dem natürlichen Gelände liegt. Daher sind Aufschüttungen zur Anbindung an die Straßenverkehrsfläche und zum Angleichen an den Erdgeschoss-Fertigfußboden zulässig. Um die Einbindung in das natürliche Gelände zu gewährleisten sind Böschungen in einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge : Höhe) zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Ansichtshöhe von 0,7 m zulässig, um auf den schmalen Grundstücken eine Angleichung des Geländes an Terrassen, Zufahrten oder Nachbargrundstücke zu erleichtern. Es wird empfohlen, vor die Stützmauern Sträucher zu pflanzen oder sie in anderer Art und Weise zu begrünen. Sie können nicht als Einfriedung errichtet werden, da geschlossene Zaunanlagen und sichtbare Sockel ausgeschlossen sind.

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Damit wird eine ausreichende Bodenfreiheit für den Wechsel bodennaher Tiere (Igel etc.) gewährleistet.

## 7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts wird eine Minimierung der Versiegelung auch für die Freiflächen angestrebt. Daher wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sickerfähig zu gestalten sind. Dafür stehen je nach Grad der Beanspruchung unterschiedliche Befestigungsarten zur Auswahl, wie z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets werden Festsetzungen zur Grünordnung für die privaten Grundstücke aufgenommen.

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.

Sie sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Insbesondere Laub- und Obstbäume tragen zu einer angemessenen Begrünung bei, prägen den Gesamteindruck einer Siedlung und übernehmen vielfältige Funktionen im Bereich Klima-, Umwelt- und Naturschutz. Daher ist je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm; Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm). Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind zum Schutz des Ortsbildes im Nahbereich der Kirche und des Landschaftsbildes am Rand des Talraums der Ilm nicht zulässig.

Am südlichen Rand des Plangebiets ist eine aufgelockerte Hecke vorgesehen. Damit wird der Ortsrand abwechslungsreich gegliedert, eingegrünt und zugleich die Verbindung zum Talraum offengehalten. Die einzelnen Heckenabschnitte sind auf einer Länge von mind. 5 m zu pflanzen; zulässig sind nur heimische Laubbäume und heimische Sträucher (Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup>, Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100). Auf die Einhaltung der gesetzlich geregelten Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen (Art. 48 AGBGB: Bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ist ein Abstand von 4 m einzuhalten).

## **8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB 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 kommt diesem Belang nach und weist Bauland bedarfsorientiert aus.

### **8.1 Bedarfsermittlung**

Die Gemeinde Reichertshausen profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen Ingolstadt und München. Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein stetiges Bevölkerungswachstum. Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung 4.895 Personen, Ende 2017 dann 5.071 Personen.

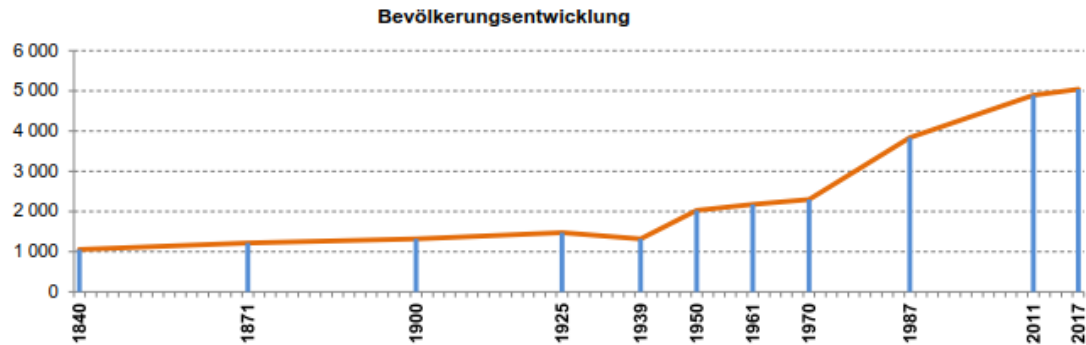


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl für die Gemeinde Reichertshausen aus. Ende 2027 sollen nach der Modellrechnung rund 5.300 Personen, Ende 2037 rund 5.600 in Reichertshausen ansässig sein. Das entspricht einer Bevölkerungsveränderung gegenüber 2017 von 10,2 %.

Aus der Prognose geht auch eine überdurchschnittliche Zunahme des Durchschnittsalters gegenüber Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern hervor. Am stärksten wächst die Bevölkerungsgruppe der mindestens 65-Jährigen.

Auch wenn der Hauptort der Gemeinde den Entwicklungsschwerpunkt darstellt, möchte die Gemeinde in den Ortsteilen in nachrangiger Größe Bauland für die ortsansässige Bevölkerung bereitstellen. Über ein Baulandentwicklungsmodell kann die Gemeinde einen Teil der Fläche besonderen Bevölkerungsgruppen weitervermitteln. Insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung soll die Möglichkeit eröffnet werden, vor Ort wohnen zu bleiben und Eigentum zu erwerben.

## 8.2 Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Reichertshausen verfügt aktuell nicht über ein Flächenkataster für den Innenbereich. Leerstände sind aufgrund der konstanten Nachfrage an Wohnungen nicht im größeren Umfang vorhanden. Brachliegende Flächen im Innenbereich, die durch Revitalisierungsmaßnahmen einer erneuten oder hochwertigen Wohnnutzung zugeführt werden könnten, sind ebenfalls nicht vorhanden. Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen befinden sich im Privatbesitz und stehen auf dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Sonstige nennenswerte Nachverdichtungspotentiale im Innenbereich sind nicht bekannt. Die Siedlungsentwicklung im Innenbereich beschränkt sich damit auf die üblichen Erweiterungsmaßnahmen, die auf der Basis des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (Innenbereich) auf den Privatgrundstücken genehmigt werden kann. Der Zuwachsbedarf kann damit in keinem Fall gedeckt werden. Das nördlich angrenzende Anwesen, das aktuell leer steht, soll zeitnah einer gemeinschaftlichen Nutzung im Dorf zugeführt werden.

### **8.3 Standort- und Planungsalternativen**

Die Baugebietsausweisung an dieser Stelle steht mit der Nachnutzung und Neustrukturierung des Anwesens am St.-Michael-Weg 1 in Verbindung. Standortalternativen wurden daher nicht dezidiert geprüft.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der vorgegeben Zufahrtsmöglichkeit über den St.-Michael-Weg und einer möglichst sparsamen Flächenverwertung kommen auch keine wesentlich sich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht. Um den Erschließungsaufwand gering zu halten, wurde nach eingehender Prüfung auf eine weitere Aufweitung des Einmündungsbereichs der Stichstraße in den St.-Michael-Weg und eine Vergrößerung der Wendeanlage verzichtet.

## **9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

### **9.1 Umweltschutz**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche zur Folge, welche aufgrund der umliegenden Bebauung bereits vorbelastet ist und insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Die neue Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung dieser Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplante private Zufahrt und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

### **9.3 Artenschutz**

In der amtlichen Biotopkartierung sind keine Funde im näheren Umfeld des Geltungsbereichs verzeichnet.

Am 28.02.2020 fand eine Ortsbegehung zur Abschätzung der potentiellen Lebensräume statt. Das Planungsgebiet wird als intensives Grünland genutzt und ist vollständig eingezäunt. Für Wiesenbrüter ist die Fläche nicht geeignet. Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen ist ein Vorkommen von Gebüschbrütern ebenfalls auszuschließen. Andere saP-relevante Arten finden keinen geeigneten Lebensraum.

Durch das Vorhaben werden somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

## 10 Weitere Belange

### 10.1 Hochwasserschutz

Die Planung berührt keine amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen (HQ100, HQhäufig).

Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche 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.

Mit der Höhenlage der Gebäude wurde bereits auf die Lage im wassersensiblen Bereich reagiert. Weitere Schutzmaßnahmen, z.B. bei der Ausbildung von Kellern, zum Schutz vor eindringendem Wasser o.ä. obliegen den Bauwilligen und sind eigenverantwortlich vorzunehmen.

### 10.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Boden- und Baudenkmal ist die Filialkirche St. Michael, rund 100 m südlich des Planungsgebiets.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### 10.3 Klimaschutz

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
<p>Hitzebelastung:</p> <p>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>- Festsetzungen zur Grundstücksfreiflächengestaltung mit Hecken- und Baumpflanzungen</li> </ul>
<p>Extreme Niederschläge:</p> <p>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß</li> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>- Hinweis auf wassersensiblen Bereich</li> </ul>
<p>Trockenheit:</p> <p>(z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>- Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung</li> </ul>

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien:</p> <p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen</li> </ul>



## 11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 11.1 Verkehrliche Situation

Der St.-Michael-Weg wird auf der Höhe des Baugebiets um 2,0 m verbreitert. Damit soll die Situation für die gegenüberliegenden Grundstückszufahrten verbessert werden. Zudem plant die Gemeinde die Unterbringung von öffentlichen Besucherstellplätzen (Längsparker), um im Veranstaltungsfall im Anwesen St.-Michael-Weg 1 (geplantes Dorfgemeinschaftshaus), der Kirche oder anderen dörflichen Festen in der Ortsmitte weitere Flächen nutzen zu können.

Der geplante Stichweg ist zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nur mit einem kleinen Wendehammer für PKWs, der platzartig aufgeweitet ist, ausgestattet. Daher sind Müllsammelbehälter am St.-Michael-Weg, gegenüber St. Michael-Weg Nr. 4, termingerecht zur Abholung aufzustellen.

### 11.2 Bodenverhältnisse, Umgang mit Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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, sind das Landratsamt Pfaffenhofen 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.

Zur Prüfung der örtlichen Bodenverhältnisse wurden zwei Bohrungen vorgenommen (FeBoLab GmbH, im April 2020). Der Grundwasserstand wurde auf einer Höhe von ca. 2,20 m unter Gelände festgestellt. Der Schichtaufbau des Bodens ermöglicht eine Versickerung von Niederschlagswasser, sofern ein Bodenaustausch für die Schluff-Ton-haltigen Schichten vorgenommen wird.

Im Sinne eines zeitgemäßen Umgangs mit Niederschlagswasser und zur Entlastung des bestehenden Mischwasserkanals und des gesamten Entsorgungsnetzes soll darüber kein weiteres Niederschlagswasser abgeleitet werden. Es ist daher folgendes Entwässerungskonzept für anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vorgesehen:

Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche (rund 300 m<sup>2</sup>) soll über Rigolen, die beispielsweise unterhalb der geplanten Verbreiterung des St.-Michael-Wegs (Längsparker) oder an anderer geeigneter Stelle eingebaut werden können, versickert werden. Die Fläche ist dafür ausreichend; eine genauere Dimensionierung und Planung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Das Niederschlagswasser, das auf Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, soll vor Ort über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

Empfohlen wird eine flächenhafte Versickerung, die Ausbildung von Versickerungsmulden oder der Einsatz eines Rigolensystems. Für den Einsatz von Sickerschächten ist der Abstand vom Grundwasserspiegel zu gering.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Andernfalls bedarf das Versickern von Niederschlagswasser einer behördlichen Erlaubnis.

Eine Ableitung über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal ist für Niederschlagswasser nicht möglich. Es ist ausschließlich das Schmutzwasser anzuschließen.

Aufgrund der Geländesituation mit einem sehr ebenen Gelände kann eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke ausgeschlossen werden.

Das endgültige Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung weiter mit dem WWA abgestimmt.

### **11.3 Sonstige Belange**

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung (ausgenommen Niederschlagswasser, s.o.) angebunden werden.

Entlang der Pischelsdorfer Ortsdurchfahrt (Pfarrer-Kißlinger-Straße) verläuft die Hauptwasserleitung vom Hochbehälter nordwestlich der Ortslage kommend. Daran angebunden ist die bestehende Wasserleitung im St.-Michael-Weg. Die Löschwasser-Grundversorgung ist gesichert.

Ebenfalls in der o. g. Hauptstraße verläuft ein Mischwasserkanal (Hauptsammler). Das anfallende Schmutzwasser kann über den Kanal im St.-Michael-Weg abgeleitet werden. Die Reichertshausener Kläranlagen wird zurzeit saniert und ist im Hinblick auf die Größe des Baugebiets ausreichend leistungsfähig.

Am westlichen Rand des Plangebiets entlang des St.-Michael-Weg verlaufen Freileitungen der Bayernwerke und der Telekom. Die Bayernwerke haben bereits angeboten, die Leitungen einschließlich der noch vorhandenen Dachständer zurückzubauen und die Stromversorgung über Erdkabel sicher zu stellen. Die Gemeinde geht davon aus, dass auch die Telekommunikationsleitung erdverkabelt wird. Daher werden die Leitungen und Masten, die im Mai 2020 vermessen wurden, im Plan gekennzeichnet, zugleich aber auf die Festsetzung von Schutzstreifen verzichtet. Auf eine rechtzeitige Koordination der Spartenträger vor Erschließung der Bauplätze ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu achten.

## **12 Umsetzung und Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen. Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche bleibt aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme ohne größere Auswirkungen. Der Erschließungsaufwand wurde bewusst geringgehalten. Maßnahmen zur Bodenreueordnung werden zur Verbesserung der geplanten Flächenaufteilung durchgeführt. So ist ein

Flächentausch mit der südlich benachbarten Fläche vorgesehen. Die übrigen Flächen werden nach der Erschließung des Gebiets aufgeteilt und damit neu geordnet.

Auf dem rund 2.000 m<sup>2</sup> großen Wohngebiet wird ein Anteil von rund 200 m<sup>2</sup> als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Durch die Planung werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.