GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Bebauungsplan Nr. 38
„Dorfgebiet Paindorf“

Begründung

zur Planfassung vom 21.04.2021

Projekt-Nr.: 3019.119

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:
Judith Flacke, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung 4

2 Bauleitplanung 4

3 Beschreibung des Plangebiets 4

3.1 Lage 4

3.2 Erschließung 5

3.3 Beschaffenheit 5

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen 6

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 6

4.2 Regionalplan 7

4.3 Flächennutzungsplan 9

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne, Satzungen 10

5 Ziele und Zwecke der Planung 10

6 Festsetzungen 11

6.1 Art der baulichen Nutzung 11

6.2 Sonstige Festsetzungen 12

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden 13

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes 13

9 Weitere Belange 14

9.1 Immissionsschutz 14

9.2 Bodenschutz 14

9.3 Grundwasserschutz 14

9.4 Hochwasserschutz 14

9.5 Denkmalschutz 15

9.6 Klimaschutz 16

9.7 Erschließung 16

10 Flächenbilanz 17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild von Paindorf 6
Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt 8
Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 9
Abb. 4: Ausschnitt Ortsabrundungssatzung „Paindorf-West“ 10

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenstatistik 17

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertshausen hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Dorfgebiet Paindorf“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde ebenfalls am 19.12.2019 eine Veränderungssperre beschlossen und mittels Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Veranlasst wird die Planung durch unzumutbare Wohnverhältnisse in einzelnen älteren Wohngebäuden in Paindorf. Die hohe Belegung der Wohngebäude führt zu Spannungen in der Nachbarschaft. Ferner schreitet der Strukturwandel in der Landwirtschaft voran, so dass die Gemeinde auch aus diesen Gründen die weitere Entwicklung ordnen möchte. Die Planung ist zur Umsetzung der Ziele der Gemeinde erforderlich.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Er dient zwar vorrangig der Bestandssicherung und damit in gewisser Weise der Innenentwicklung. Aufgrund der Flächengröße ist jedoch eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nicht möglich.

Der Bebauungsplan regelt als einfacher Bebauungsplan nur die Art der zulässigen Bodennutzung. Er enthält damit keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche oder zur Erschließung. Dafür liegt aufgrund der Zielsetzung kein Planungserfordernis vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben unterliegt damit auch den Bestimmungen des § 34 BauGB.

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.

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. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. 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

3.1 Lage

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. Paindorf liegt rund 2 km südlich des Hauptort Reichertshofen im Ilmtal.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die bebaute Ortslage von Paindorf beiderseits der Dorfstraße. Es grenzt mit jeweils einem gewissen Abstand im Osten an die Trasse der Bahnlinie München – Ingolstadt und im Westen an die Ilm. Den nördlichen Abschluss bildet einerseits die Dorfkirche, andererseits die Siedlung an der Birkenstraße und am Kohlmühlweg. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bestandsbebauung am Buchenweg.

3.2 Erschließung

Der Hauptort Reichertshausen profitiert von seiner direkten Lage an der B 13. Das Gemeindegebiet wird ferner von der St 2337, die am nördlichen Rand des Ilmtals verläuft, durchquert. Paindorf ist über eine Gemeindeverbindungsstraße, die auf der westlichen Seite parallel zur Bahnlinie verläuft, über Grafing an Reichertshausen angebunden. Das Gemeindegebiet von Reichertshausen ist über zwei Bahnhaltepunkte (Reichersthausen, Paindorf) an die Bahnlinie München – Ingolstadt – Treuchtlingen angebunden. Ebenso verkehren Regionalbusse.

3.3 Beschaffenheit

In Paindorf sind die üblichen Nutzungen eines Dorfes vorhanden. Vorrangig direkt an der Dorfstraße gelegen reihen sich überwiegend große landwirtschaftliche Hofstellen, die sich aus Wohnhaus, Stallungen, Scheunen oder sonstigen Nebengebäuden zusammensetzen, auf. Die Gebäude gruppieren sich auf 2 bis 3 Seiten um eine Hoffläche. Die vierte Seite ist offen und liegt an der erschließenden Straße. Einige Bauernhäuser stehen leer oder sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zu den Hofstellen gehört häufig ein zweites Wohnhaus, das sog. Austragshaus. Derzeit gibt es in Paindorf keinen Hof mehr, auf dem landwirtschaftliche Tiere gehalten werden. Zwischen den landwirtschaftlichen Höfen sind in den letzten Jahren mehr und mehr Wohnhäuser errichtet worden. In den neu gebauten oder sanierten Einzel- oder Doppelhäusern sind zumeist maximal 2 Wohneinheiten untergebracht. In einigen älteren Wohnhäusern sind inzwischen auch mehrere Wohneinheiten oder Wohngemeinschaften untergebracht. Auch die Grundstücksfreiflächen (Zufahrten, Stellplätze, private Gärten) sind nicht angepasst und können nur gemeinschaftlich genutzt werden. Siedlungsansätze mit vorrangiger Wohnnutzung sind untergeordnet im Norden und Süden des Plangebiets erkennbar. An einigen Stellen in Paindorf haben sich Handwerksbetriebe, z.B. aus dem Bauhaupt- und Baunebengewerbe angesiedelt, vorrangig in Verbindung mit der rückgängigen Landwirtschaft in den ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden der Hofstellen in Kombination von Wohnen und Handwerk. Die Hauptgebäude sind mit ein oder zwei Geschossen errichtet und mit dem ortstypischen Satteldach versehen.

Besondere Nutzungsbausteine bilden das Feuerwehrhaus, die Grünfläche nördlich des Feuerwehrhauses und die Dorfkirche mit Friedhof im Nordwesten des Dorfes.

Entlang der Ilm sind Gehölze, auch hochgewachsene Bäume vorhanden, die den westlichen Ortsrand eingrünen. Sie sind teilweise als Biotop kartiert und geschützt. Der höhergelegene Bahndamm bildet den räumlichen Abschluss in Richtung Osten. Nach Abschluss der umfangreichen Bauarbeiten einschließlich Lärmschutzwand wird der Böschungsbewuchs nunmehr dichter. Die innerörtlichen Grünstrukturen beschränken sich auf die privaten Grundstücksfreiflächen, die teilweise der o.g. Nutzungen zuzuordnen sind, teilweise auch als Freizeit- oder Gemüsegarten genutzt werden. Prägende Hofbäume sind noch vereinzelt vorhanden.



Abb. 1: Luftbild von Paindorf[1]

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 460 m ü. NHN im Osten und 450 m ü. NHN im Westen. Es fällt von Osten nach Westen und von Norden nach Süden ab.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

1 Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, Dez. 2020, mit ungefährer Abgrenzung des Plangebiets

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

Die Gemeinde Reichertshausen liegt am südlichen Rand der Region 10 Ingolstadt. Im Regionalplan wird der Gemeinde Reichertshausen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrum[2] 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“:

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

[2] Gemäß der LEP-Teilfortschreibung 2018 wurde das zentralörtliche System in eine neue Einstufung eingeteilt. Un-terzentren und Kleinzentren werden nun unter dem neuen Begriff „Grundzentrum“ zusammengefasst. Da der Regi-onalplan Ingolstadt in seiner aktuellen Fassung von 2013 stammt, ist dies noch nicht erfasst.

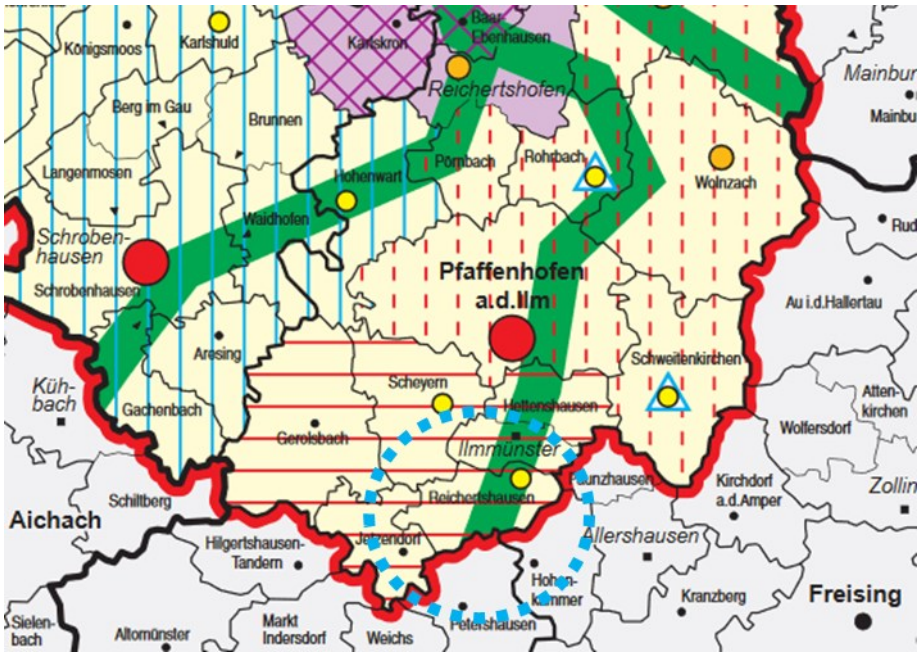


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt[3]

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

[3] Planungsverband der Region 10 Ingolstadt, Regionalplan, Karte 1 „Raumstruktur, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Das Ilmtal, an dessen westlichen Rand Paindorf liegt, ist im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet, regionaler Grünzug und Biotopverbundachse dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertshausen (1997) ist die Ortslage von Paindorf weitestgehend als Dorfgebiet erfasst. Das Feuerwehrhaus ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt; die Dorfkirche entsprechend Ihrer Nutzung symbolhaft gekennzeichnet.



Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die Zielsetzung der Gemeinde hinsichtlich der Art der Bodennutzung und die vorhandenen Nutzungen hat sich im Hinblick auf die gesamtgemeindliche Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans nicht grundlegend geändert. In sehr geringfügigem Umfang wurde die Abgrenzung des Dorfgebiets an den Rändern an die veränderten Bau- und Nutzungsstrukturen seit Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans angepasst. Die für das dörfliche Leben relevanten öffentlichen Flächen (Kirche, Feuerwehr, öffentliche Grünfläche) wurden an die vorhandene Nutzung angepasst, ohne dass damit ein nennenswerter Eingriff in die Darstellungen des Gesamtflächennutzungsplans verbunden wäre.

Der Bebauungsplan ist damit aus den Inhalten des Flächennutzungsplans entwickelt.

Eine parzellenscharfe Auslegung des Flächennutzungsplans ist generell nicht vorgesehen, um eine weitere Konkretisierung der Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermöglichen. Geringfügige Abweichungen gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich schon allein aus der digitalen Weiterentwicklung der verfügbaren Karten- und Informationsgrundlagen.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne, Satzungen

Ein Bebauungsplan für Paindorf ist nicht vorhanden. Am südlichen Rand von Paindorf wurde 1999 die Ortsabrundungssatzung Nr. 5 „Paindorf-West“ aufgestellt, mit welcher Baurecht für vier Einzel- oder Doppelhäuser geschaffen wurde.

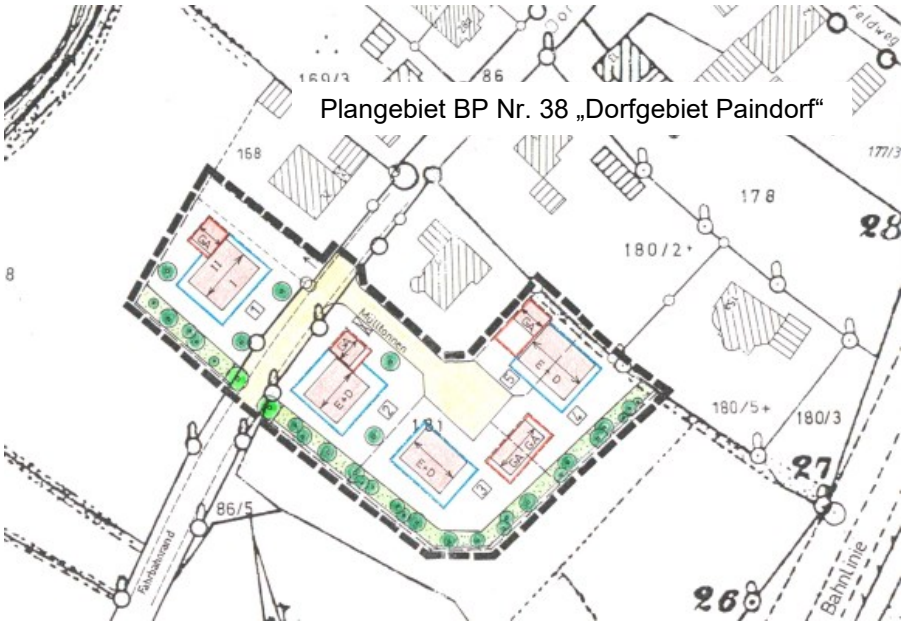


Abb. 4: Ausschnitt Ortsabrundungssatzung „Paindorf-West“

Die mit der Ortsabrundungssatzung ermöglichte Bodenneuordnung (Teilung) wurde noch nicht vorgenommen, so dass in der Katasterkarte die neu zu bildenden Flurstücke noch nicht enthalten sind. Das Gebiet ist noch nicht vollständig bebaut. Das Gebäude im Nordosten wurde bereits errichtet.

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung wurde digitalisiert und im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und der Ortsabrundungssatzung grenzen räumlich aneinander. Eine Änderung der Ortsabrundungssatzung ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht verbunden.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Reichertshausen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Art der zulässigen Nutzung im Paindorf klären. Ziel der Planung ist der Erhalt der dörflichen Nutzungsstruktur und der Schutz der bestehenden Nachbarschaft. Die dörfliche Gemeinschaft und der Schutz des Wohnfriedens stehen im Zentrum der Planung. Die bestehenden Nachbarschaften sind mit einer zunehmenden Veränderung aufgrund unterschiedlicher Wohnformen zum zeitlich begrenzten Aufenthalt konfrontiert. Derartige Wohnformen benötigen jedoch auch Flächen für Freizeit und Erholung, eine bevorzugt fußläufig erreichbare Nahversorgung, Stellplätze oder auch private Rückzugsmöglichkeiten. Die entsprechenden Strukturen sind jedoch nicht vorhanden. Auch auf den privaten Grundstücken wurde derartige ergänzende Investitionen bislang nicht getätigt. Daraus ergeben sich besonders ungünstige Wohnverhältnisse, die nicht den heutigen Standards entsprechen. Die Gemeinde möchte die lockere

Baustruktur mit großzügigen hofnahen Freiflächen erhalten. Diese Situation führt zu einem ungewöhnlich hohen Pkw-Verkehr, der untypisch ist für das Dorf und zu Störungen führt. Die Dorfstraße und die Nebenstraßen in Paindorf sind sehr eng, es fehlen geeignete Wendemöglichkeiten, teilweise sogar privat und nicht geeignet, weiteren Verkehr aufzunehmen.

Mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden in Einzelfällen Höfe aufgegeben oder umstrukturiert. Teilweise konnten andere Nutzungen untergebracht werden, die sich sehr gut in den Bestand einfügen. Dies gilt z.B. für Handwerksbetriebe oder Wohngebäude für junge Familien aus dem Gemeindegebiet. Die Gemeinde möchte die landwirtschaftliche Nutzung in Paindorf als wesentlich prägende Nutzung stärken und sichern. Zudem soll die bauliche Struktur, die sich aus den Hofstellen und einzelnen eingestreuten kleinteiligen Wohnhäusern zusammensetzt, erhalten und nur in verträglicher Art und Weise nachverdichtet werden.

Entsprechend der baulichen Prägung und der o. g. Zielsetzung, die dörfliche Mischnutzung explizit zu fördern und die bestehende Bebauung in ihrem Charakter auch zukünftig weiterzuentwickeln, unterstützt die örtlichen Handwerks- und Gewerbebenutzungen und deren Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Gerade Dorfgebiete stellen wichtige Standorte für kleinere und mittlere Betriebe des nicht wesentlich störenden Handwerks und Gewerbes dar. Häufig können die ehem. landwirtschaftlich genutzten Hofstellen damit einer neuen Nutzung zugeführt werden. Eine gute Nutzungsmischung trägt wesentlich zur nachhaltigen Entwicklung der Ortsteile und insbesondere der Ortsmitten bei, indem sie Arbeiten und Wohnen zusammenbringt und Versorgungsstrukturen sichert.

6 Festsetzungen

Die vorhandenen Strukturen und Nutzungen wurden ergänzend zu Recherchen in öffentlich zugänglichen Karten- und Informationsmaterialien am 21.12.2020 im Rahmen einer Begehung erfasst. Basis bildet dabei der zulässige Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung für Dorfgebiete (MD), der zu prüfen und entsprechend zu gliedern ist.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ortslage von Paindorf wird gemäß den bestehenden Nutzungen als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Entsprechend der o. g. Planungsziele, zur Sicherung des Bestandes, einer geordneten baulichen Entwicklung und zum Schutz des dörflichen Wohnfriedens werden Beherbergungsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Sie dienen der Unterbringung wechselnder Gäste zum nur vorübergehenden Aufenthalt, ohne dass

sich ein häuslicher Wirkungskreis etabliert. Die Räumlichkeiten werden zur Übernachtung überlassen und stehen häufig in Ergänzung mit typischen Dienstleistungen (Zimmer-, Wäsche-, Frühstücksservice o.ä.), die jedoch nicht zwingend vorhanden sein müssen. Häufig wird ein Beherbergungsvertrag geschlossen oder auf ein anderes Abhängigkeitsverhältnis (Arbeit, Lohn) abgestellt.

Die Verwendung von Räumlichkeiten als „Arbeiterwohnheim“ in Verbindung mit einem gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht als Wohnnutzung anzusehen. Es handelt sich vielmehr um eine gewerbliche Vermietung oder Überlassung an Betriebsangehörige zu deren Unterkunft.[4] Die üblichen Kennzeichen von Wohnen liegen nämlich nicht vor. Der Betreff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Der Begriff des Wohnens steht damit in Verbindung zur privaten selbstbestimmten Lebensführung mit entsprechend Rückzugs- und Ruhemöglichkeiten.[5] Die Gemeinde sieht sich hier auch in der Verpflichtung, Personen in Abhängigkeitsverhältnissen vor unwürdigen Wohnverhältnissen zu schützen und den Wohnfrieden zu sichern. Daher werden auch Arbeiterwohnheime in diesem Sinne aus dem Katalog der im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Sie können zu Arbeiterwohnheimen als Unterkategorie der Anlagen für soziale Zwecke abgegrenzt werden, da jegliche Art von sozialer Fürsorge oder öffentliche Wohlfahrt fehlt.

Ferienwohnungen wiederum werden von dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben ausgenommen, da insbesondere die Kombination mit Landwirtschaft häufig eine sinnvolle Weiterentwicklung darstellt und sich gut in die Hofstruktur und -nutzung integrieren lässt bzw. sogar im Sinne von „Ferien auf dem Bauernhof“ davon abhängig ist. Ferienwohnungen in diesem Sinne dienen vorrangig der Unterbringung von jungen Familien, deren Aufenthalt im Dorf voraussichtlich nicht die o. g. Spannungen nach sich ziehen würde.

6.2 Sonstige Festsetzungen

Entsprechend der im Bestand festgestellten Nutzungen werden diese in den Plan aufgenommen. Änderungen an diesen Flächen sind nicht vorgesehen. Sie werden in den Bebauungsplan aufgenommen, da eine Überplanung der gesamten Ortslage die örtliche Struktur sichert und eine geordnete ortsplanerische Entwicklung ermöglicht.

Zudem können damit auch Flächen gesichert werden, die für die dörfliche Gemeinschaft von besonderer Bedeutung sind. Dazu gehören die Flächen für den Gemeinbedarf, die Dorfkirche und die Feuerwehr, sowie die öffentliche Grünfläche nördlich der Feuerwehr, die momentan als Bolzplatz genutzt wird.

Ebenso werden die Straßenverkehrsflächen erfasst und in öffentliche und private Flächen gegliedert in den Bebauungsplan aufgenommen. In Paindorf gibt es auch in zentraler Lage eine Versorgungsfläche Elektrizität auf einem separaten Flurstück.

[4] Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO 13. Auflage, § 3 RdNr. 16.32; hier in Bezug zur Zulässigkeit in einem WR, jedoch übertragbar hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Kategorisierung

[5] Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO 13. Auflage, § 3 RdNr. 1 Die Gemeinde schließt sich der Auffassung des Kommentars an, dass die Entscheidung des Nds.OVG aus 2015, wonach einfach ausgestattete und räumlich beengte Unterkünfte für Monteure als Wohngemeinschaft angesehen werden können, nicht überzeugt.

Weitere Anlagen zur Gebietsversorgung sind auch im Dorfgebiet gemäß § 14 BauNVO zulässig.

7 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 Reichertshausen berücksichtigt dies und sichert mit dieser Planung die ortsplanerische Struktur und Fortentwicklung in einer bereits bebauten Ortslage. Damit wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und gegenüber einer Neubebauung von bisher unbebauten Flächen andernorts Vorrang eingeräumt. Die Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen erfolgt, mit Ausnahme der vorhandenen Baulücken, nicht.

Innenentwicklungspotentiale wie Baulücken oder gering genutzte Grundstücksteile sind vorhanden, werden durch die Planung aber nicht weiter gesteuert. Sie unterliegen auch weiterhin den Vorgaben des § 34 BauGB zur Bebauung im Innenbereich. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche bestimmen sich aus der Anforderung des Einfügens in die nähere Umgebung und der Sicherung der Erschließung.

8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Die im Umweltbericht durchgeführte Umweltprüfung zeigt auf, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen kommt. Land- oder forstwirtschaftliche genutzte Flächen oder Flächen im bisherigen Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe über das bisher zulässige Maß hinaus vorbereitet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist damit nicht erforderlich. Aus dem gleichen Grund sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt von überwiegend geringer Erheblichkeit.

Die Planung stellt eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Weitere Informationen sind dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (§44 BNatSchG) sind zu beachten. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans über das bisher zulässige Maß hinaus nicht zwingend hervorgerufen. Im Zuge eines Bauantrags (z.B. Scheunenumnutzung, Beeinträchtigung von Höhlenbäumen etc.) ist auch weiterhin eine Prüfung von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten vorzusehen und auf die Ergebnisse angemessen zu reagieren.

9 Weitere Belange

9.1 Immissionsschutz

Auf den landwirtschaftlichen Höfen im Plangebiet wird keine Tierhaltung mehr betrieben.

9.2 Bodenschutz

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.

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, weisen wir darauf hin, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird die Verwendung von schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) empfohlen.

9.3 Grundwasserschutz

Das Grundwasser steht im westlichen Bereich nahe der Ilm relativ oberflächennah an. Die topographische Lage des Geltungsbereiches befindet sich zwischen 450 m ü. NN und 460 m ü. NN und der Grundwasserstand liegt ca. bei 445 m ü. NN (siehe Umweltbericht 2.2.5 Schutzgut Wasser). Sollten dementsprechend im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

9.4 Hochwasserschutz

Die Planung berührt am nordwestlichen Ortsrand das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilm. Im Wesentlichen liegen das bestehende Feuerwehrhaus, die dahinterliegende und funktional zugeordnete Grünfläche sowie der Parkplatz zwischen Feuerwehrhaus und Kirche im Überschwemmungsgebiet.

Hochwassergefahrenflächen (HQ100, HQhäufig) sind nicht betroffen. Das Überschwemmungsgebiet eines seltenen Hochwasserereignisses (HQ extrem) ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt, damit die Überschwemmungssituation bei Extremhochwasser für mögliche Betroffene erkennbar ist.

Paindorf liegt teilweise 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.

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, sind keine Regelungen beispielsweise zur Höhenlage der Gebäude vorgesehen. Daher obliegen geeignete Schutzmaßnahmen, z.B. die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit Sicherheitsabstand über dem Gelände, oder Schutzmaßnahmen vor eindringendem Wasser bei der Ausbildung von Kellern o.ä. den Bauwilligen und sind eigenverantwortlich vorzunehmen.

Das östlich der Bahnlinie liegende Einzugsgebiet entwässert über einen Bahndurchlass in einen sich westlich des Bahndammes befindlichen offenen Graben der zwischen den Flurnummern 254 und 17 Richtung Westen verläuft. Nach kurzer Fließstrecke geht der Graben in eine Verrohrung über, die wiederum in der Ilm mündet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die oben beschriebene Situation zu Überschwemmungen im Ortsgebiet von Paindorf kommt. Bei künftigen Bauvorhaben im Umfeld des Entwässerungsgrabens und der darauffolgenden Verrohrung, ist eine frühzeitige Abstimmung mildem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt angezeigt. Gegebenenfalls sind dann auch hydraulische Berechnungen zur Beurteilung der Hochwassersituation erforderlich.

9.5 Denkmalschutz

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind mit Ausnahme der Dorfkirche von der Planung nicht betroffen. Die Kirche St.-Nikolaus (D-1-86-146-13) ist einschließlich der Ausstattung als Einzeldenkmal qualifiziert. Der Kirchhof ist als Bodendenkmal (D-1-7534-0188) nachqualifiziert. Aus diesem Grund benötigen alle Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals sowie in dessen Umfeld eine vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der

erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen. Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht keine direkte Verbindung zu einer konkreten Baumaßnahme im Nahbereich des Bodendenkmals oder im Plangebiet selbst, da die Planungsziele Umnutzungen im Bestand im Fokus haben.

9.6 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.

Mit der Regelung der zulässigen Nutzungsart steht der Bebauungsplan keinen energiesparenden oder klimarelevanten Maßnahmen auf Ebene der Objektplanung entgegen. Maßnahmen zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ebenso möglich wie passive Maßnahmen. Der Versiegelungsgrad richtet sich nach dem bebauten Bestand bzw. der Umgebungsbebauung, so dass mit der Planung keine nennenswerte Intensivierung einhergeht. Von einem Erhalt der bestehenden Gehölze ist auszugehen. Auf mögliche sinnvolle bauliche Maßnahmen im wassersensiblen Bereich wird hingewiesen. Mit einer Überhitzung der Ortslage ist aufgrund der geringen Größe und Lage im ländlichen Raum nicht zu rechnen.

9.7 Erschließung

Paindorf ist voll erschlossen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

Mit der Festsetzung der besehenden Verkehrsflächen und Versorgungsflächen wird die Erschließung und öffentliche Ver- und Entsorgung weiterhin gesichert.

Da mit der vorliegenden Planung keine Siedlungserweiterung einhergeht, sind auch keine Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Das Plangebiet wird an mehreren Stellen von 20-kV-Freileitung(en) der Bayernwerke AG, die im Plan gekennzeichnet ist, überquert. Sie sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Auf die Standsicherheit der Masten ist besonders zu achten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer

und Aufforstungen. Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

10 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik

	Geltungsbereich	**73 907 m²**
1.	Dorfgebiet (MD)	65 445 m²
	Gemeinbedarfsflächen	2 843 m²
	Kirche	2 432 m²
	Feuerwehr	411 m²
2.	Verkehrs- und Versorgungsflächen	4 652 m²
3.	Grünflächen	967 m²

Die Größenangaben sind gerundet.