

# Gemeinde Reichertshausen

## Bebauungsplan Nr. 25 Reichertshausen Süd-Ost III

### Begründung

gefertigt am, 15.12.2011  
geändert am 12.04.2012

geändert am 26.10.2012

**Planverfasser:**

Gemeinde Reichertshausen  
Bauamt  
Pfaffenhofener Straße 2  
85293 Reichertshausen

## **BEGRÜNDUNG**

### **ALLGEMEINES / NATURSCHUTZ**

Im Bebauungsplan Süd-Ost-II aus dem Jahre 1999, der als erster Bauabschnitt umgesetzt wurde, sind zwar noch einige Bauparzellen unbebaut, jedoch sind diese allesamt in Privater Hand. Ein Bauzwang besteht nicht. Die im Gemeindebesitz befindlichen Baugrundstücke, die im Zuge des Reichertshausener Baulandmodells an Einheimische Bauinteressenten weitergegeben wurden, sind dagegen allesamt bebaut. Derzeit steigt der Einheimischenbedarf für Baugrund in den verschiedenen Ortsteilen wieder an. Dieser Bedarf soll in nächster Zeit entsprechend gedeckt werden.

Eine Erweiterung dieses Baugebietes ist nur im geplanten Bereich möglich, da die anderen Grundeigentümer, die für eine Ausweisung in Frage kommen, nicht zu einer Überplanung ihrer Grundstücke bereit sind.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich somit nur um 2 Bauparzellen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist sehr gering, da es sich ausschließlich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen handelt (Ackerfläche).

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird Rechnung getragen, indem das Gebiet generell stark durchgrünt wird. Zudem sind in den Festsetzungen weitere Punkte enthalten, die der Ökologie Rechnung tragen, wie z. B. versickerungsfähige Stauräume und Eingangsbereiche, bzw. Versickerung des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken etc.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wurde festgesetzt, um am Ortsrand ein familiengerechtes Wohnen im Einklang mit der Natur zu ermöglichen. Die Beschränkung der Einliegerwohnung auf unter 50 m<sup>2</sup> ist aufgrund der gemeindlichen Stellplatzsatzung entstanden. Hierin ist geregelt, dass für Wohneinheiten bis 50 m<sup>2</sup> ein Stellplatz erforderlich ist, bei einer Größe über 50 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze. Der Vorgartenbereich ist auf diese Anzahl eingeschränkt.

Im Zuge der Energieversorgung für die geplanten Wohnhäuser sollten regenerative Energiequellen –zumindest teilweise- berücksichtigt werden.

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

- 1.1 Die Bauflächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. BESTAND UND PLANUNGSGRUNDLAGEN**

- 2.1 Bereits 1999 wurde die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche mit dem 1. Bauabschnitt entwickelt und überplant. Dabei wurde bereits ein Gesamtkonzept für eine mögliche Parzellierung und Erschließung für die gesamte ausgewiesene Fläche aufgezeigt. Die beiden neuen Parzellen werden aus diesem Gesamtkonzept weiterentwickelt.

Eine Erweiterung dieses Baugebietes ist nur im geplanten Bereich möglich, da die anderen Grundbesitzer derzeit nicht bereit sind, ihre Flächen überplanen zu lassen.

- 2.2 Bäume und Sträucher sowie schützenswerte Vegetationsstrukturen, die einer Bebauung entgegenstehen, sind nicht vorhanden.

## **3 VERKEHR**

Die Baufläche schließt an die vorhandene Siedlungsbebauung des Salmadinger Tales an. Die verkehrsmäßige Erschließung der Bauparzellen erfolgt über die Verlängerung der Salmadinger Straße im Norden. Die Straße wird 2-spurig, d. h. auf eine Breite von 5 m, sowie mit einem 1,50 m breiten Gehweg, ausgebaut.

Da das bestehende Baugebiet keinen Durchgangsverkehr erfährt und zudem die Vorgartenbereiche teilweise offen (ohne Einzäunung) sind, werden die Kriterien eines verkehrsberuhigten Bereiches auch für die neuen Bauparzellen übernommen. Zwischen den beiden geplanten Parzellen wird eine Fläche für eine Straße zur Erschließung der noch möglichen, südlich angrenzenden Baufläche eingeplant.

## 3.1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / GRÜNORDNUNG

### ERLÄUTERUNG

Die geplante Baufläche grenzt im Norden fast unmittelbar an eine bestehende Waldfläche an, weshalb auf den, im Norden lt. Flächennutzungsplan vorgesehenen Grüngürtel auch verzichtet wird. Zum bestehenden Wald gibt es eine notarielle Verpflichtung durch den Eigentümer, der Sorge zu tragen hat, dass die Bäume in diesem Bereich (Fallbereich) nicht höher als 10 m werden dürfen, um Schäden an den neuen Gebäuden durch umstürzende Bäume möglichst zu vermeiden.

Am östlichen neuen Ortsrand wird eine Ortsrandeingrünung in ausreichender Breite auf Privatgrund vorgesehen.

- 3.1.1 Die geforderten Pflanzpläne sollten zur Durchgrünung der geplanten Bauflächen eine qualitativ hochwertige bzw. naturnahe Bepflanzung garantieren.
- 3.1.2 Bei der Auswahl der Beläge für Wege, Stellplätze, Terrassen, etc. soll besonderer Wert auf sog. „offene Beläge“ gelegt werden, um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken (Versickern des Niederschlagswassers im Boden bedeutet Entlastung des öffentlichen Kanalsystems).  
Wo nicht möglich, ist die Belagsentwässerung auf eigenem Grund, durch Versickerung zu gewährleisten.
- 3.1.3 Bei der ausgewiesenen Baufläche handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland. Bestehende Bäume und Sträucher sind in dem betroffenen Bereich nicht vorhanden. Zudem wurden Festsetzungen zur Verminderung der Versiegelung getroffen und eine Ortsrandeingrünung als Aufwertung für den Naturschutz vorgesehen.

Somit handelt es sich nach dem Leitfaden um Flächen der Eingriffsschwere nach TYP B I mit einem anzusetzenden Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5. Gewählt wird ein Kompensationsfaktor von 0,2.

Die beiden Bauparzellen haben eine Fläche von ca. 1050 m<sup>2</sup>, die neu dazukommende Straßenfläche beträgt ca. 350 m<sup>2</sup>, so dass eine Eingriffsfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> besteht. Dies ergibt bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 eine Ausgleichsfläche von ca. 280 m<sup>2</sup>. Somit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

## **4 WASSERWIRTSCHAFT**

Die südlich angrenzende Ackerfläche hat ein Gefälle in Richtung der geplanten Bauparzellen. Dadurch ist mit anfallendem Oberflächenwasser aus dieser landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen. Zum Schutz der geplanten Bebauung wird entlang der südlichen Grundstücksgrenzen eine Mulde eingeplant. Von dieser Mulde wird das Oberflächenwasser in einen bestehenden Regenwasserkanal, der in der Salmadinger Straße vorhanden ist, eingeleitet.

## **5 BODENDENKMÄLER**

Wenn im Zuge der Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, besteht eine Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Pfaffenhofen.

Reichertshausen, den 15.12.2011  
geändert am 12.04.2012  
geändert am 26.10.2012