
Zu Beginn der Gemeinderatssitzung wurde die ordnungsgemäße Ladung sowie Beschlussfähigkeit festgestellt. Zur Tagesordnung erfolgten keine Einwände bzw. Änderungsanträge.

öffentliche Gemeinderatssitzung

=====

TOP 162

Anerkennung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 17.09.2020

Das Protokoll wurde einstimmig als richtig anerkannt. Enthaltungen gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 GO von den Gemeinderäten Wolfgang Linner und Josef Reili, da sie auf der Sitzung am 17.09.2020 nicht anwesend waren.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

TOP 163

Bau-, Grundstücks- sowie Liegenschaftsangelegenheiten

1. Aktueller Sachstand Erweiterung P&R-Anlage Oberpaindorf

Am Mittwoch, den 14.10.2020 wurde ein Koordinierungsgespräch mit der beauftragten Firma durchgeführt. Daraus ergibt sich folgender vorläufiger Ablaufplan.

Der Baubeginn ist voraussichtlich am Montag, den 09.11.2020. Die beauftragte Firma erstellt dazu noch einen genauen Bauzeitenplan und stellt auch gleichzeitig die nötigen verkehrsrechtlichen Anordnungen.

Für die Baustelleneinrichtung zur Erweiterung werden jeweils links und rechts 6 Parkplätze des Bestandes benötigt. Die bauliche Trennung zu den verbleibenden 10 Parkplätzen (links und rechts jeweils 5 Parkplätze) wird mit einem Bauzaun inkl. Schutzfolie erstellt. Je nach Ausführung des Antrages zur verkehrsrechtlichen Anordnung wird versucht, Ausweichparkplätze auszuweisen bzw. muss im Dorfgebiet von Oberpaindorf geparkt werden. Die Bauzeit beträgt je nach Wetterlage zwischen 4 und 6 Wochen.

2. Bauantrag zur Errichtung einer neuen Doppelgarage und einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 139/1 Gemarkung Reichertshausen

Es wird die Errichtung einer neuen Doppelgarage und einer Terrassenüberdachung beantragt. Das zu bebauende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Reichertshausen Nord-West“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinsichtlich der Baugrenze und der Dachform sowie Gestaltung nicht eingehalten. Etwa die Hälfte der Terrassenüberdachung befindet sich außerhalb der Baugrenze. Auch eine neu zu errichtende Außentreppe befindet sich etwa zur Hälfte außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Die neu zu errichtende Doppelgarage soll teilweise mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Flachdächer aber nicht zulässig. Hierfür wurden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bezugsfälle vorhanden. Auf der Flachdachgarage soll eine Dachterrasse entstehen. Die Doppelgarage fällt somit nicht mehr unter den Privilegierungstatbestand von Art. 6 Abs. 9 BayBO. Deshalb sind auch hier Abstandsflächen einzuhalten. Diese müssen im weiteren Verfahren durch das Landratsamt geprüft werden.

Ein zusätzlich erforderlicher Stellplatz ist außerhalb der Baugrenzen nachgewiesen. Eine Zulassungsentscheidung ist hier erforderlich.

Im Bestand ist bereits 1 Stellplatz abgegolten (Stellplatz in der damals realisierten Einzelgarage). Durch die Erweiterung der Wohnfläche (Terrassenerweiterung und Dachterrasse) sind 2 zusätzliche Stellplätze erforderlich.

Insgesamt sind somit 3 Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellplätze sind vollumfänglich nachgewiesen (1 Stellplatz, 2 Garagenstellplätze).

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wurde für den eingereichten Bauantrag erteilt. Den schriftlich beantragten Befreiungen bzw. Zulassungen wurde zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

3. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf Fl.Nr. 80/12 und 80/13 Gemarkung Pischelsdorf

Es wird die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage beantragt. Das zu bebauende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Pischelsdorf Süd-Ost“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht eingehalten. Das Haus ist als Einzelhaus und nicht wie im Bebauungsplan festgesetzt als Doppelhaus geplant. Die festgesetzte Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung wird dadurch nicht eingehalten. Durch die Planung als Einzelhaus verschiebt sich auch die Lage der im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrt. Hierfür wurde eine Befreiung beantragt. Das Vorhaus und die Garagen befinden sich außerhalb der Baugrenze. Dadurch wird die Baugrenze um ca. 35 m² überschritten. Die Überschreitung der Baugrenze wird damit begründet, dass der Garten somit besser genutzt werden kann. Das benachbarte Gebäude auf dem Grundstück 80/14 Gemarkung Pischelsdorf überschreitet ebenfalls die Baugrenze um etwa 58 m². Demnach ist ein Bezugsfall gegeben. Die Garage soll anstatt eines Pult- oder Satteldaches ein Flachdach haben. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Flachdächer aber nicht zulässig. Durch das Flachdach sollen die Kinderzimmer im Dachgeschoss besser belüftet und besonnt werden können. Die Garage soll außerhalb des Hauptgebäudes entstehen. Dies entspricht ebenfalls nicht den Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplanes. Im Baugebiet sind hier allerdings Bezugsfälle vorhanden. Anstatt naturroten Dachziegeln sollen graue Dachziegel verbaut werden. Gemäß den eingereichten Unterlagen soll auf das Dach auch noch eine Solaranlage errichtet werden. Damit der Kontrast von Dach zu Solarkollektoren nicht

so stark ist, soll von der Dachfarbe befreit werden. Das Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 95/1 der Gemarkung Pischelsdorf weist ebenfalls ein schwarzes bzw. anthrazitfarbenes Dach auf. Dieses liegt aber nicht im Geltungsbereich des einschlägigen Bebauungsplanes. Alle anderen Gebäude im Baugebiet haben eine naturrote Dachfarbe. Für diese Punkte wurden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt. Dadurch, dass es schon teilweise zu den einzelnen Befreiungen im Baugebiet Bezugsfälle gibt und das Bauvorhaben sich direkt an der Staatsstraße befindet (und aus dem Baugebiet heraussticht), können die beantragten Befreiungen erteilt werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind vollständig nachgewiesen (Einfamilienhaus 3 Stellplätze und Einliegerwohnung 1 weiterer Stellplatz).

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt dem Regenwasserwasserkanal zuzuführen. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen. Alle privaten Erschließungsflächen und sonstige befestigte Flächen, mit Ausnahme der Terrassen, sind versickerungsfähig herzustellen. Bituminöse oder betonierte Befestigungen sind nicht zulässig. Der Bauherr hat sich vor Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser entsprechend zu schützen. Über die nord-östliche Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 80/13 Gemarkung Pischelsdorf verläuft ein Abwasserkanal des AZV Oberes Ilmtal.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird für den eingereichten Bauantrag erteilt. Den schriftlich beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 (Gemeinderätin Brigitte Schelle-Mayr nicht im Saal)

4. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplätzen auf Fl.Nr. 110 Gemarkung Steinkirchen

Für das Grundstück Fl.Nr. 110 der Gemarkung Steinkirchen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz als Bauvoranfrage beantragt worden. Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB (die benachbarte Kirche kann als Ortsteil prägend herangezogen werden) und muss sich in die umliegende Bebauung einfügen. Hinsichtlich der Grundfläche und der Geschossentwicklung fügt sich das Vorhaben ein. Bei dem benachbarten Gebäude mit der Hausnummer 25a ist eine Grundfläche von 213 m² gegeben. Das beantragte Bauvorhaben soll eine Grundfläche von 196 m² haben. Die Geschossentwicklung ist bei der Hausnummer 25a und dem geplanten Bauvorhaben mit E + D gleich. Die Wand- und Firsthöhe kann nicht geprüft werden, da sich hierfür keine Angaben in den Antragsunterlagen finden. Die Erschließung und die Zufahrt sind durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert. Die Stellplätze sind im Rahmen des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und zu prüfen.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird für die eingereichte Bauvoranfrage erteilt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

5. Bauantrag zur Nutzungsänderung des bestehenden Speicherraumes in eine Heilpraktiker-Praxis auf Fl.Nr. 742/1 Gemarkung Langwaid

Für das Grundstück Fl.Nr. 742/1 der Gemarkung Langwaid ist die Nutzungsänderung des bestehenden Speicherraumes in eine Heilpraktiker-Praxis beantragt worden. Am Gebäude soll nichts verändert werden. Das Vorhaben fügt sich in die umliegende Bebauung ein, da es als sonstiges Gewerbe im Dorfgebiet zulässig ist. Obwohl hierfür 3 zusätzliche Stellplätze erforderlich wären, wurde lediglich ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen. Dafür ist ein Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung gestellt worden. Die Inhaberin der Praxis wohnt im selben Haus und benötigt demzufolge keinen zusätzlichen Stellplatz. Zudem soll nur immer ein Patient behandelt werden. Demnach kann die Abweichung erteilt werden. Die Termine können so gelegt werden, dass sich nur 1 Patient in den Praxisräumen befindet.

Hinsichtlich der Errichtung von dem neu zu errichtendem Stellplatz auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann festgestellt werden, dass diese Abweichung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden kann. Im Gemeindegebiet hat bei einem ähnlichen Fall eine Abweichung von der Stellplatzsatzung stattgefunden.

Sollte sich künftig die Praxis etablieren und mehr Patienten behandelt werden müssen, muss der Stellplatzbedarf neu ermittelt werden. Hierzu ist von der Bauaufsichtsbehörde eine Auflage im Genehmigungsbescheid zu treffen.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wurde für den eingereichten Bauantrag erteilt. Der schriftlich beantragten Abweichung der Anzahl der neu herzustellenden Stellplätze wurde zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

6. Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus (2. Wohnung im OG und neuen DG) auf Fl.Nr. 34/3 Gemarkung Steinkirchen

Für das Grundstück Fl.Nr. 34/3 Gemarkung Steinkirchen ist die Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses in ein Zweifamilienhaus (2. Wohnung im Obergeschoss und neuen Dachgeschoss) beantragt worden. Das Dach soll dabei um ein weiteres Geschoss angehoben werden. Die Dachneigung soll 40° betragen. Die Grundfläche bleibt gleich. Die Geschossentwicklung soll nun II + D betragen. Die Wandhöhe und die Firsthöhe werden durch das Bauvorhaben erhöht. Die Wandhöhe und die Firsthöhe betragen nun 6,11 m bzw. 9,88 m. Das Bauvorhaben fügt sich demnach in die umliegende Bebauung ein. Ein Bezugsfall ist auf Grundstück Fl.Nr. 33/2 Gemarkung Steinkirchen vorhanden. Die Wohnung im

Erdgeschoss benötigt 2 Stellplätze und die Wohnung im OG und DG benötigt 3 Stellplätze. Somit muss zusätzlich ein Besucherstellplatz nachgewiesen werden. Dieser Nachweis ist erbracht. Die 6 Stellplätze sind vollumfänglich nachgewiesen.

Nach einer ausführlichen Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden einstimmigen Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wurde für den eingereichten Bauantrag erteilt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

**7. Bebauungsplan Nr. 36 „Am St.-Michael-Weg“
hier: Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern
nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie anschließend Beschlussfassung des
Satzungsbeschlusses**

Behandlung der eingegangenen Anträge und Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben aber bis zum heutigen Tag keine Stellungnahmen abgegeben:

- Gemeinde Jetzendorf
- Gemeinde Petershausen
- Bayernwerk AG
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Pfaffenhofen
- Deutsche Telekom

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ohne Anregung ein:

- Planungsverband Region Ingolstadt (Schreiben 30.07.2020)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Verkehr / ÖPNV (Schreiben vom 29.07.2020)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Gesundheitsamt (Schreiben vom 15.08.2020)
- Staatliches Bauamt Ingolstadt (Schreiben vom 28.07.2020)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 28.07.2020)
- IHK für München und Oberbayern (Schreiben vom 30.07.2020)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 14.08.2020)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Schreiben vom 19.08.2020)
- Gemeinde Paunzhausen (Schreiben vom 30.07.2020)
- Gemeinde Ilmmünster (Schreiben vom 03.08.2020)
- Gemeinde Scheyern (Schreiben vom 05.08.2020)
- Gemeinde Hohenkammer (Schreiben vom 12.08.2020)

➔ Kein Beschluss erforderlich

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

- Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 20.08.2020)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung (Schreiben vom 26.08.2020)

-
- Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz (Schreiben vom 19.08.2020)
 - Landratsamt Pfaffenhofen, Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege (Schreiben vom 29.07.2020)
 - Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 04.08.2020)
 - Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutzverwaltung (Schreiben vom 12.08.2020)
 - AWP Landkreis Pfaffenhofen (Schreiben vom 24.08.2020)
 - Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 27.08.2020)
 - Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 10.08.2020)
 - Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 31.08.2020)

Beteiligung Öffentlichkeit:

- Frau Nadja Griener (Schreiben vom 25.08.2020)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

1. Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 20.08.2020)

Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zum geplanten Vorhaben folgende Stellungnahme ab.

Vorhaben

Die Gemeinde Reichertshausen beabsichtigt mit o.g. Bebauungsplan die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Das Plangebiet (Größe ca. 0,2 ha) befindet sich am südlichen Ortsrand von Pischelsdorf und grenzt an bereits bestehende Bebauung an. Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Landesplanerische Bewertung und Ergebnis

Maßnahmen zur laut RP 10 B III 1.5 (Z) erforderlichen Eingrünung von Ortsrandbereichen sind in den zeichnerischen Festsetzungen bereits enthalten.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Keine Einwände.

2. Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung (Schreiben vom 26.08.2020)

Stellungnahme:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

Die Gemeinde Reichertshausen möchte am Ortsrand von Pischelsdorf eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern auf einer Fläche von ca. 2.300 m² entwickeln. Die Fachstelle regt dazu Folgendes an:

1. Im Sinne der Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Gesellschaft sowie des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden (vgl. § 1 Abs. 2 BauGB) wird eine Anpassung der Planung angeregt. Darüber hinaus werden durch die geplante Bebauung des gegenständlichen Areals auch ortsplanerische Fragen aufgeworfen. Es wird angeregt, diese zu klären.

Erläuterung:

Aufgrund der sich dynamisch entwickelnden Region Ingolstadt sowie der Lage der Gemeinde Reichertshausen in der Metropolregion München besteht dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, dem die Gemeinde u. a. durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Rechnung tragen möchte. Um dabei die Schaffung von Wohnraum für alle Teile der Gesellschaft zu ermöglichen, regt die Fachstelle in diesem Zusammenhang z. B. an, auf den gestiegenen Bedarf an Wohnungen noch differenzierter einzugehen.

Dabei befinden sich auf der (Nord-) Ostseite landwirtschaftliche Flächen (Fl. Nr. 60/2), die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt wurden und über den Ilmweg erschlossen werden können. Es wird angeregt zu prüfen, ob diese nicht z. B. in den Umgriff mit einbezogen werden könnten, da sich so aus Sicht der Fachstelle eine sinnvolle ergänzende Ortsabrundung ergäbe (da diese Flurnummer ggf. aber nicht Teil des Aufstellungsbeschlusses ist, müsste dann wohl ein Normalverfahren angewendet werden).

Darüber hinaus sind in der gegenständlichen Planung derzeit z. B. Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Es wird daher angeregt, bei der Überplanung z. B. auch Doppelhäuser und Einzelhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten zuzulassen.

Laut Kapitel 6. *Planerisches Konzept* ist es gemeindliches Ziel, das Anwesen St. Michael-Weg- 1 in unmittelbarer Nachbarschaft des gegenständlichen Bebauungsplanes als Dorfheim zu entwickeln. Aufgrund der Zuordnung wird angeregt, zu prüfen, ob eine funktionierende Koexistenz bei der Nutzung (Wohnen/Gemeinbedarf) sichergestellt ist bzw. Lösungen zu suchen, welche diese sicherstellen können.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 2013 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III1.5 (Z)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Dachform, Dachfarbe, Fassadengestaltung, etc.) kommt besondere Bedeutung zu.

Es ist festzustellen, dass die für unsere Region typische Bebauung unter anderem durch ziegelrote Satteldächer geprägt wird. Grundsätzlich sollte darauf hingewirkt werden, dass im Bereich des Bauens eine regionale Identität erhalten bleibt. Dies gilt insbesondere in Ortsrandlagen, welche durch ihre Erscheinung das Landschaftsbild prägen.

In der vorliegenden Planung sind keinerlei Dachfarben festgesetzt. Trotz der im Umfeld im Einzelfall vorhandenen, wenigen dunklen oder grauen Dacheindeckungen wird angeregt, an dieser Stelle ausschließlich regionstypische Dachfarben, z. B. Ziegelrot-, Rot— oder Rotbrauntöne festzusetzen.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan gemäß Punkt 8.2 der Festsetzungen neben gleichgeneigten Satteldächern auch Walmdächer festgesetzt. Untypische Dachformen, wie z. B. Zelt- oder Walmdach sind in Ortsteilen mit ländlicher Prägung zu vermeiden und hier Satteldächer festzusetzen.

Zur Ortsabrundung und zur Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft - insbesondere in Siedlungsrandlagen, welche durch ihre Erscheinung das Landschaftsbild prägen und in die Landschaft wirken — wird angeregt, Festsetzungen zur Fassadengestaltung zu treffen, z. B. folgendermaßen: „Die Fassaden der Wohngebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben werden ausgeschlossen. Zulässig sind zudem Holzverschalungen, naturbelassen oder braun lasiert.“

Bei einer Zweigeschossigkeit wird angeregt, die Gebäude in ihrer Wahrnehmung durch eine entsprechende Fassadengestaltung zu gliedern, z. B. „Erdgeschoss: Wandflächen verputzt; weiß oder gebrochen weiß/pastellfarbener Anstrich; 1. Obergeschoss und Giebel in Holzverschalung, naturbelassen oder braun lasiert“.

Wegen der Lage am Ortsrand sowie zur Beruhigung der Dachlandschaft sollte aus Ortsbildgründen die Summe der Dachaufbauten maximal 1/3 der Hauslänge betragen. In der gegenständlichen Planung soll die Summe der Breite 50 % betragen (vgl. Punkt 8.2 der Festsetzungen). Es wird daher angeregt, diesen Wert entsprechend zu ändern.

Es wird angeregt, aus ortsplanerischen Gründen die Festsetzungen zu den Einfriedungen unter Punkt 8.4 z. B. folgendermaßen zu ändern: „Als Einfriedung sind zur jeweiligen Straßenseite Holzlattenzäune mit senkrechten Holzlatten/Staketen ohne Sockel zulässig. Zwischen den Bauparzellen und an der Nordost- und Südostseite sind auch Maschendrahtzäune mit unauffälliger Farbgebung (z.B. grün) zulässig.“

Es sollte aus Ortsbildgründen der maximale Dachüberstand für Trauf- und Giebelseite festgesetzt werden. Er sollte z. B. maximal 30 cm auf der Giebelseite und maximal 50 cm auf der Traufseite betragen.

Darüber hinaus wird angeregt, auf Stützmauern außer im Bereich von Garagenzufahrten zu verzichten. Sollte dies nicht möglich sein, wird angeregt, die Festsetzungen so zu treffen, dass eine gestalterisch ansprechende Lösung erreicht werden kann, z. B. durch die Festsetzung von Vorpflanzungen.

3. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Erläuterung:

Um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Gemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen, sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung unabdingbar. Aus den negativen Erfahrungen einiger Gemeinden durch fehlende geeignete Geländeschnitte wird dringend angeregt, die Planunterlagen durch aussagekräftige Geländeschnitte zu ergänzen, welche für eine einvernehmliche Umsetzung unabdingbar sind, ggf. sind entsprechende Festsetzungen zu treffen (dabei sollten Höhenbezugspunkte z. B. zur Erschließungsstraße (vgl. § 18 BauNVO) festgesetzt werden. Zur Beurteilung des Geländeverlaufes sollen Schnitte ergänzend außerdem das dem Bebauungsplan direkt angrenzende Gelände auf einer Tiefe von ca. 5 m darstellen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen Geländeänderungen minimiert und dem Geländere relief der Umgebung angepasst meist weich ausgeformt werden sollen (Böschungsverhältnis max. 1:2). Dabei sollte der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grundstücksgrenze jeweils mindestens einen Meter betragen, um Erosionen bzw. Niederschlagswasser insbesondere zur Wahrung des Nachbarschaftsfriedens- auf dem jeweiligen Grundstück zu halten. Eine abschließende Stellungnahme zu den noch zu erbringenden Geländeschnitten muss daher dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben).

4. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc.) auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (hier z. B. zwischen Wohnen und Landwirtschaft; vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, vgl. auch § 50 BImSchG).

Erläuterung:

Die derzeit vorgesehene Randeingrünung von ca. 5 m Breite wird grundsätzlich begrüßt, ist aber noch nicht ausreichend. Es wird zur Einbindung in die Landschaft und zur Abschirmung von Immissionen angeregt, die südliche Eingrünung noch auszudehnen und moderat zu verbreitern, z. B. auf 10 m Breite. Ggf. müsste der Umgriff erweitert werden (es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, auf ausreichende Abstände der Bepflanzung gemäß Art. 47 ff. AGBGB zu den benachbarten Flächen (hier u. a. zu den landwirtschaftlichen Flächen) zu achten, welche in der Regel 4 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe und den landwirtschaftlichen Flächen betragen müssen. Dabei wird gemäß Art. 49 AGBGB bei Bäumen „von der Mitte des Stammes, an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt“ bzw. „bei Sträuchern und Hecken von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe“ gemessen).

Zudem soll zwischen Gebäude und Eingrünung zur ausreichenden Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume- bzw. zur Sicherung der Wuchs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Pflanzungen ein Schutzabstand von mindestens 3 m bestehen. Es wird außerdem angeregt, den Grünstreifen zur Sicherung der Umsetzung ggf. als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

5. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB).

Erläuterung:

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz nachzukommen, können Maßnahmen z. B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt werden (im Bebauungsplan sollten auf allen Dächern Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ermöglicht werden, z. B. folgendermaßen: „Auf den Dachflächen sind photovoltaische und solarthermische Anlagen zulässig. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.“ Es wird angeregt, bei Garagen auch Flachdächer zuzulassen und dabei Dachbegrünungen zu ermöglichen, z. B. folgendermaßen: „Als Dachform sind für Garagen begrünte Flachdächer zulässig. Flachdächer (auf Garagen) sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens ... cm stark sein. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die Oberkante Dach um bis zu 1,50 m überschreiten). Gemäß Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern haben schwarze bzw. graue Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche unter dem Aspekt der Klimaveränderung einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. Dies führt insbesondere im Sommer zu zusätzlicher Erwärmung (vgl. TU München, Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern, München 2018; http://www.zsk.tum.de/fileadmin/w00bqp/www/PDFs/Berichte/1806014_Leitfaden_Web.pdf). Ziel einer dem Klimawandel angepassten Bauleitplanung sollte es daher sein, z. B. helle Materialien bzw. Farben festzusetzen.

Redaktionelle Anregungen:

Begründung

- *Unter Kapitel 7. 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise müsste es im 2. Absatz wohl „...zusammenhängender Bauraum..“ heißen.*
- *Unter Kapitel 8. 2 Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung müsste es im letzten Satz wohl „...nördlich angrenzende Anwesen...“ heißen.*

Verfahrensvermerke

- Unter Punkt 6 wird angeregt, folgende Ergänzungen vorzunehmen, hinter „... ortsüblich bekannt gemacht.“: „Der Bebauungsplan Nr. 36 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.“
- Auf das Formblatt auf Seite 205 in den „Planungshilfen für die Bauleitplanung - Hinweise für die Ausarbeitung von Flächennutzungsplänen und

Bebauungsplänen p18/19 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird hingewiesen.

Die redaktionellen Anregungen sind als Hinweise für die Verwaltung bzw. den Planfertiger gedacht und bedürfen u. E. keiner Behandlung im Gemeinderat.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1.

Die Fl.Nr. 60/2 ist bereits über den Ilmweg erschlossen und kann gem. § 34 BauGB entsprechend bebaut werden. Eine weitere Notwendigkeit zur Überplanung wird zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung nicht gesehen, die Einfügekriterien sind deutlich vorgegeben und sollen auch bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden.

Daher ist auch eine weitere Verdichtung im vorliegenden Planungsgebiet nicht gewünscht.

Die relativ enge Erschließung über den St- Michael-Weg und die geplante Stichstraße sowie die ländlich geprägte, lockere Einzel- und Doppelhausbebauung angrenzend sind hierfür ausschlaggebend.

In diesem Umfeld wird auch die Nutzung eines Dorfheimes in unmittelbarer Nachbarschaft, in der Ortsmitte des Dorfes, für vertretbar erachtet.

Zu 2.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden insgesamt für ausreichend erachtet. Die Regelungen zur Dachgestaltung werden, um den baukulturellen und denkmalpflegerischen Belangen weiter Gewicht zu verleihen, geringfügig konkretisiert.

Die Dachform wird ausschließlich als gleichgeneigtes Satteldach mit roter bzw. rotbrauner Dachdeckung festgesetzt.

Die Dachneigung wird bis 38° zugelassen.

Die bereits festgesetzten Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mind. 32° zulässig.

Die Grundzüge der Planung sind durch diese Ergänzung nicht betroffen, sodass auf eine erneute Auslegung verzichtet wird.

Weitere Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

Zu 3.

Die Höhenlage der Gebäude und das damit zulässige Geländeniveau orientiert sich an der geplanten Erschließungsstraße.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, die notwendige Auffüllung so gering wie möglich zu halten.

Die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf die Erschließungsstraße ist in der Festsetzung 3.4 geregelt.

Ergänzende Festsetzungen sind nicht veranlasst.

Zu 4.

Die Festsetzung zur Ortsrandeingrünung mit einer lockeren Heckenbepflanzung wird ebenfalls als ausreichend erachtet.

Das Planungsgebiet in der Ortsmitte, innerhalb eines bebauten Bereiches von insgesamt fast einem Kilometer Länge, stellt für sich keinen prägenden Anteil am Ortsrand dar.

Die getroffenen Eingrünungsmaßnahmen sind ausreichend.
Die Belichtung und Belüftung der Wohnräume wird durch das Pflanzgebot nicht eingeschränkt!

Zu 5.

Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und dem Klimawandel angepasste Baugestaltung sind zulässig.

Bei der Umsetzung entsprechender Maßnahmen setzt die Gemeinde jedoch auf die Freiwilligkeit der einzelnen Bauwerber. Von strikten Festsetzungen wird abgesehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.
Der Bebauungsplan ist im Hinblick auf die geringfügigen Anpassungen zur Dachgestaltung zu ändern.

Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.
Die redaktionellen Anmerkungen sind zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 1 (Gemeinderätin Brigitte Schelle-Mayr gegen den Beschluss)

3. Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutztechnik, Energie, Klimaschutz (Schreiben vom 19.08.2020)

Stellungnahme:

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil des Flurstücks Nr. 57 der Gemarkung Pischelsdorf sowie eine kleine Fläche des benachbarten Flurstücks Nr. 58.

Die Planung ist erforderlich, um am Ortsrand von Pischelsdorf eine Fläche, die bislang im Außenbereich liegt, einer Wohnbebauung zuzuführen.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf 2 Wohneinheiten (Wo) je Einzelhaus festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

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

Der Bebauungsplan ist mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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.

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.

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.

Sollten die o. g. Leitungen nicht erdverkabelt werden, ist auf die Einhaltung der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ und die damit verbundenen Schutzabstände zu achten.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das hier geplante Allgemeine Wohngebiet die spätere Nutzung des geplanten Dorfheims, insbesondere nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr), stark eingeschränkt wird.

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dem Bebauungsplan Nr. 36 „Am St.-Michael-Weg“ der Gemeinde Reichertshausen zugestimmt werden

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

4. Landratsamt Pfaffenhofen, Naturschutz, Gartenbau und Landschaftspflege (Schreiben vom 29.07.2020)

Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Folgendes wird angeregt:

1. In den Hinweisen übernommen werden sollte, dass Im Rahmen der Baugenehmigung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.

Beschluss:

Ein Freiflächengestaltungsplan kann im Rahmen der Genehmigungsplanung bei Bedarf gefordert werden. Zur Festsetzung hierzu im Bebauungsplan liegt keine Rechtsgrundlage vor.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

5. Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 04.08.2020)

Stellungnahme:

Das überplante Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu kartierten Bodendenkmälern.

Das BLfD ist zu beteiligen.
Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe folgendes Baudenkmal:

| Baudenkmal | |
|---------------------|---|
| Aktennummer | D-1-86-146-14 |
| Adresse | St.-Michael-Weg 10 |
| Bezeichnung | St. Michael |
| Funktion | Filialkirche, katholische Kirche, Saalkirche |
| Kurzbeschreibung | Kath. Filialkirche St. Michael, verputzte Saalkirche mit Lisenengliederung, eingezogenem Polygonalchor und nördlichem Chorflankenturm mit oktagonalem Aufsatz und verschindelter Zwiebelhaube, Langhaus und Chor mit Stichkappentonnen, barock, 1717, noch im 18. Jh. umgestaltet, mit Ausstattung. |
| Verfahrensstand | Benehmen hergestellt, nachqualifiziert. |
| Detailinformationen | Weitere Informationen, Fotos, ... |

Die Sichtbeziehung zur Kirche St. Michael könnte durch die Planung beeinträchtigt werden. Das BLfD ist zu beteiligen.

Beschluss:

Siehe Abwägung und Beschlussfassung zu Pkt. 2. Die Dachgestaltung wird zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und baukulturellen Belange angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

6. Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutzverwaltung (Schreiben vom 12.08.2020)

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 36 "Am St.-Michael-Weg"; sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Wir weisen darauf hin, sollten in Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Sollte das Plangebiet jemals landwirtschaftlich genutzt worden sein, empfehlen wir, ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (i. d. R. Kupfer) insbesondere des Oberbadens, im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen.

Bitte nehmen Sie folgenden Text im Bebauungsplan unter „3. Hinweise“ auf:
Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der Bebauungsplan ist redaktionell zur ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

7. AWP Landkreis Pfaffenhofen (Schreiben vom 24.08.2020)

Stellungnahme:

am 28. Juli 2020 wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 36, „Am St.-Michael- Weg“, der Gemeinde Reichertshausen, dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP) zur Stellungnahme zugeleitet.

Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt.

Die Abfalltonnen sind im Einmündungsbereich in die Sackgasse, gegenüber St.-Michael- Weg 4, zur Abholung bereitzustellen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

8. Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 27.08.2020)

Stellungnahme:

1. Grundwasser und Bodenschutz, Altlasten

Das Gelände des Geltungsbereiches ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 457 m ü. NHN mit leichtem Gefälle zur Ilm hin. Zur Erkundung der örtlichen Bodenverhältnisse wurden 2 Bohrungen abgeteuft (siehe Punkt 11.2 der Begründung zum BBP). Das Grundwasser wurde bei ca. 2,20 m unter GOK angetroffen. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Diese sind rechtzeitig vorher im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

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

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind.

Auf dem Gelände sind Abgrabungen und Auffüllungen in geringem Umfang zulässig.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu schadstofffreier Erdaushub (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) ohne Fremddanteile (ZU-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Sollte RW1- bzw. RW2-Material (z. B. Recycling-Bauschutt) eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom „15.06.2005“ einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Für die Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

Sollte die Fläche landwirtschaftlich genutzt worden sein, weisen wir darauf hin, dass ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, "bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen sind.

2. Abwasserbeseitigung

Das geplante Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Anfallendes häusliches Schmutzwasser soll an die vorhandene Mischwasserkanalisation, anfallendes Niederschlagswasser der Straßenfläche über Rigolen und anfallendes Niederschlagswasser der Grundstücksflächen breitflächig oder über Rigolen versickert werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Versickerung von Straßenflächen über Rigolen nicht sinnvoll, es ist daher im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen, ob eine Versickerung über straßenbegleitende Mulden möglich ist.

Der ermittelte Grundwasserstand im April 2020 von 2,2 m unter GOK stellt nur eine Momentaufnahme dar, außerdem ist davon auszugehen, dass dieser bei weitem höher sein kann, da der Winter und das Frühjahr sehr trocken waren.

Es ist daher nochmals zu überprüfen, ob eine Versickerung über Rigolen aufgrund der Grundwasserstände überhaupt möglich ist.

Die Begründung zum Bebauungsplan wäre dann entsprechend anzupassen. Der Punkt 5 der Hinweise im Bebauungsplan ist dahingehend noch zu ergänzen, dass eine Versickerung über Sickerschächte und ggf. auch über Rigolen (was nochmals zu überprüfen ist) aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist.

Das Landratsamt Pfaffenhofen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Beschluss:

Die erforderlichen Grundwasserabstände können mit den Rigolen eingehalten werden.

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

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

9. Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 10.08.2020)

Stellungnahme:

Aufgrund der Ortsrandlage sind die Bauwerber aber auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nachts und am Wochenende hinzuweisen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bei Anpflanzung und Eingrünung die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten sind. Dies bedeutet bei der Anpflanzung von Gehölzen einen Abstand von mindestens 4 Meter.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ein Hinweis auf Emissionen aus der Landwirtschaft ist im Bebauungsplan enthalten. Die Abstandsflächen gelten allgemein. Eine Ergänzung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

10. Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 31.08.2020)

Stellungnahme:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Planverfahren der Gemeinde Reichertshausen für ein 2300 m² umfassendes Plangebiet auf dem südlichen Teil des Flurstücks Nr. 57 sowie Teilstück der Fl. Nr. 58 Gem. Pischelsdorf, im Südwesten an den St.-Michael-Weg angrenzend gelegen.

Für die Entwicklung einer Wohnbebauung auf vier Parzellen wird von der vorliegenden Planung eine Wiesenfläche nördlich der Dorfkirche, nahe des Maibaums im Bereich der Ortsmitte Pichelsdorf in Anspruch genommen.

Den Planungen bezüglich des geplanten Lückenschlusses in der Nähe der Ortsmitte stehen aus Sicht Handwerkskammer für München und Oberbayern aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Bebauung zur Ortsabrundung keine grundsätzlichen Einwände entgegen, wenn folgende Aspekte berücksichtigt werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertshausen ist das Plangebiet dennoch als Dorfgebiet dargestellt, ist also mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, welcher im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Hinsichtlich der sinnvollen Fortführung und Einfügung in den Bestand, um die die neu hinzukommende Bebauung ja in der Kubatur und baulichen Gestaltung etc. bemüht ist, plädieren wir generell dafür, hier gemäß der Umgebungsbebauung sowie des gültigen Flächennutzungsplans die Festsetzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO anzustreben, in welchem ja Wohnnutzung zu den regelmäßig zulässigen Nutzungen zu zählen ist und das die tatsächlichen Strukturen adäquat abbilden würde. Insbesondere bietet sich dies unter Berücksichtigung des genannten Vorhabens im unmittelbaren Umfeld an, das Anwesen St.-Michael-Weg 1 nördlich des Plangebiets zu sanieren um es als Dorfheim der Dorfgemeinschaft zur Verfügung zu stellen.

Es ist im Zuge der Planungen darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommenden (Wohn-)bebauung auch zukünftig keine Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen. Dabei ist zur Sicherung der das Dorf prägenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Strukturen aber auch langjährig ansässiger Handwerksbetriebe durch vorausschauende Planung auch auf längere Sicht auf jeden Fall sicherzustellen, dass durch diese Maßnahme keine schleichende Überformung des Planungsareals und insbesondere der baulichen Umgebung eintritt, welche wesentliche Einschränkungen der vorhandenen (Handwerks-) Betriebe nach sich ziehen würde. Vielmehr ist planerisch dafür Sorge zu tragen, dass für bestandskräftig genehmigte gewerbliche und handwerkliche Nutzungen auch langfristig die Ausübung

notwendiger Betriebsabläufe sowie angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet sind und hierfür die notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf (einschließlich Betriebsverkehr und Emissionen) gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungsoptionen am Standort umfasst: Gerade kleine und mittlere Handwerksbetriebe sind aufgrund ihrer Standortverbundenheit darauf in besonderem Maße angewiesen, um weiterbestehen zu können und auf sich verändernde (Markt-Bedingungen reagieren zu können. Aus unserer Sicht ist die Sicherung der verbliebenen Dorfgebietsflächen im gewachsenen Umfeld des Geltungsbereichs und im gesamten Gemeindegebiet ein wichtiges Unterfangen ist, denn diese sind als Mischbauflächen nicht zuletzt gerade für das nicht wesentlich störende Handwerk wichtige Standorte bzw. Ansiedlungsoptionen; es unterstützt auch die Entwicklung und Aufrechterhaltung einer wohnortnahen Versorgungsstruktur, und sorgt darüber hinaus auch für eine gewisse Lebendigkeit eines Ortsteiles, indem ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und kleinstrukturiertem Gewerbe zugelassen wird, ohne dass die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückstehen muss. Auf die Lage im wassersensiblen Bereich wurde planerisch durch Hinweise unter 10.1 in den textlichen Erläuterungen und durch die festgesetzte Höhenlage der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses reagiert, was positiv hervorzuheben ist.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Planungsgebiet wird ausschließlich zur Deckung der dringenden Wohnraumbedarfs gem. § 13b BauGB entwickelt.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 14 BauNVO) ist daher plausibel.

Nutzungskonflikte innerhalb der dörflich geprägten, vorwiegend dem Wohnen dienenden Umgebung werden durch die Planung nicht erwartet.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

II) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

1. Nadja Griener (Schreiben vom 25.08.2020)

Stellungnahme:

Wir haben uns nun den Bebauungsplan angesehen und möchten die von ihnen geplante Hecke zur Südseite (zur Flur Nr. 58) nicht haben.

Wir möchten lediglich wieder einen Zaun, wie wir bereits mit Herrn Bergmeier besprochen haben.

Abwägungsvorschlag:

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung beschränkt sich auf eine lockere Heckenbepflanzung.

Diese wird für notwendig, aber auch für ausreichend erachtet (siehe hierzu Stellungnahme und Abwägung zur Pkt. 2!)

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

III) Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.2020 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung wird zugestimmt.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 15 : 1 (Gemeinderätin Brigitte Schelle-Mayr gegen den Beschluss)

8. Sonstiges

- a) Am Ende des Fahrradweges von Pischelsdorf nach Lausham wurde festgestellt, dass Fahrradfahrer ohne Beachtung des Verkehrs die Fahrbahnseite wechselten. Um die Sicherheit an dieser Stelle zu verbessern, werden Umlaufgitter errichtet, damit ein achtloses Überqueren der Staatsstraße verhindert wird. Auf den Hinweis von Gemeinderätin Alice Siebel die Anordnung auch auf Fahrradanhänger anzupassen, wurde festgestellt, dass damit ein Durchfahren von Fahrrädern kaum gebremst würde, sofern die Gitter zu weit auseinander erstellt werden.
- b) Die Markierung für die Linksabbieger aus der Paindorfer Straße wird durch das Staatliche Bauamt Ingolstadt für die Gemeinde ausgeführt. Die Kosten trägt die Gemeinde.
- c) Die Geschwindigkeitsmessung zwischen Lausham und Pischelsdorf in der Zeit vom 31.08. bis 22.09.2020 hat bei durchschnittlich ca. 3.800 Fahrzeugen täglich eine Quote der Überschreitungen von lediglich 1,93 % ergeben. Über 120 km/h waren nur 0,14 % der Fahrzeuge.
Gemeinderat Konrad Mayer bat bei der Messung zwischen Pischelsdorf und Steinkirchen auch eine Ermittlung der nächtlichen Geschwindigkeiten.

TOP 164

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN vom 11.05.2020 zu einem Audio/Video-Stream der öffentlichen Sitzungen
hier: Beratung und Beschlussfassung zu den eingeholten Angeboten

Dem Gemeinderat ist die Transparenz und Information der Bürger ein großes Anliegen. Diese Informationen werden bereits seit Langem über den „Blickpunkt“ an alle Bürger der Gemeinde kostenlos weitergegeben.

Um hier einen weiteren Schritt zu einer noch umfassenderen Information zu gehen wurden Angebote eingeholt, ein Video- bzw. Audiostreaming der Gemeinderatsitzungen für die Bürger anzubieten.

Hierbei wurden sehr hohe Kosten für ein Videostreaming von über 1.000,-- € je Sitzung angeboten. Das Audiostreaming wird lediglich Kosten im geringen 3-stelligen Bereich erfordern.

Nach einer ausführlichen Diskussion wurden folgende Beschlüsse zur Abstimmung gestellt:

1. Es ist ein Videostreaming zu den vorgestellten Kosten zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 0 : 16

Damit ist der Beschluss abgelehnt und es wird kein Videostreaming eingeführt.

2. Es ist ein Audiostreaming zu den vorgestellten Kosten zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 3 (Gemeinderäte Stefan Finkenzeller, Konrad Moll und Josef Reili gegen den Beschluss)

Damit wird ein Audiostreaming eingeführt.

TOP 165

Bekanntgaben, Informationen

1. Bürgermeister Erwin Renauer und Geschäftsleiter Günter Fuchs informierten den Gemeinderat zu folgenden Themen:

- Die nächste Sitzung des Gemeinderates und evtl. KIG findet am 12.11.2020 um 19.00 Uhr statt.
- Ein Antrag der CSU-Fraktion für die Erhöhung der Parkzeiten ging in der Gemeinde ein. Hierzu kann mitgeteilt werden, dass eine längere Parkzeit in der „St.-Stephanus-Str.“ geplant ist.
- Der Zensus wurde um ein Jahr auf 2021 verschoben.
- Beim Kriegerjahrtag in Reichertshausen wird bereits während des Gottesdienstes ein Kranz niedergelegt.

anschließend nichtöffentliche Sitzung

=====