



## **GEMEINDE REICHERTSHAUSEN**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **Ortsabrundungssatzung Nr. 5 „Paindorf - West“ – 1. Änderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 09.12.2021

Projekt-Nr.: 3019.129

#### **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 Mildner, Stadtplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete und bestehende Planungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Regionalplan .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne, Satzungen .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>10</b>
7.1	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes .....	10
7.2	Bodenschutz.....	10
7.3	Grundwasserschutz.....	11
7.4	Hochwasserschutz .....	11
7.5	Denkmalschutz.....	12
7.6	Klimaschutz.....	12
7.7	Immissionsschutz .....	13
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet .....	4
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt.....	5
Abb. 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan .....	6
Abb. 4:	Ausschnitt Ortsabrundungssatzung „Paindorf-West“ .....	7

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichertshausen hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 die Änderung der Ortsabrundungssatzung Nr. 5 „Paindorf West“ beschlossen.

Anlass für die Änderung der Einbeziehungssatzung ist der Antrag eines Bauinteressenten, der auf dem Grundstück ein Wohngebäude errichten möchte, das aber mit den bisherigen Festsetzungen der Satzung nicht in Einklang zu bringen ist. Mit der Satzungsänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine Genehmigung geschaffen werden.

## 2 Bauleitplanung

Die Voraussetzungen für die Änderung der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) gem. § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor:

- Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da das bestehende Baurecht lediglich optimiert wird. Öffentliche Belange und der Flächennutzungsplan stehen der Planung nicht entgegen.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der von Natura-2000-Gebieten (gemeinschaftlicher Gebietsschutz) oder Hinweise auf Pflichten zur Begrenzung von schweren Unfällen im Umfeld von Störfallbetrieben (Seveso-II-Richtlinie).

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 sparsam umgegangen werden. Durch die Änderung einer bereits bestehenden Innenbereichssatzung werden keine weiteren bisher unbeplanten Flächen in den Innenbereich einbezogen und über das bisher zulässige Maß hinaus keine weiteren Flächen für eine Bebauung oder Versiegelung in Anspruch genommen.

Mit der Änderung ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht, so dass eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung oder ein Umweltbericht nicht erforderlich sind. Die Satzung wird daher 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.

Bei der Änderung der Einbeziehungssatzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 angewandt. Daher soll ein einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Die Auslegungsdauer orientiert sich aufgrund der geringen Größe und Komplexität des Vorhabens an der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestdauer.

### 3 Beschreibung des Plangebiets

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 Reichertshausen im Ilmtal.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage von Paindorf westlich der Dorfstraße. Es grenzt im Norden an bestehende Bebauung, im Osten an die Hauptstraße und im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich verläuft in einem Abstand von rund 50 m die Ilm mit begleitenden Biotopstrukturen. Es umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 168 der Gemarkung Paindorf und ist rund 1.100 m<sup>2</sup> groß.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet<sup>1</sup>

Die Fläche ist zurzeit nicht bebaut und wird als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie liegt auf einer Höhe von ca. 455 m ü. NHN und fällt nach Nordwesten auf eine Höhe von ca. 453 m ü. NHN ab. Die Erschließung erfolgt direkt von der Hauptstraße aus, die etwas höher liegt.

Auf den landwirtschaftlichen Höfen in Paindorf wird keine Tierhaltung mehr betrieben.

<sup>1</sup> Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, abgerufen am 04.07.2021

## 4 Übergeordnete und bestehende Planungen

### 4.1 Regionalplan

Die Gemeinde Reichertshausen liegt am südlichen Rand der Region 10 Ingolstadt. Im Regionalplan wird der Gemeinde Reichertshausen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums<sup>2</sup> 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.

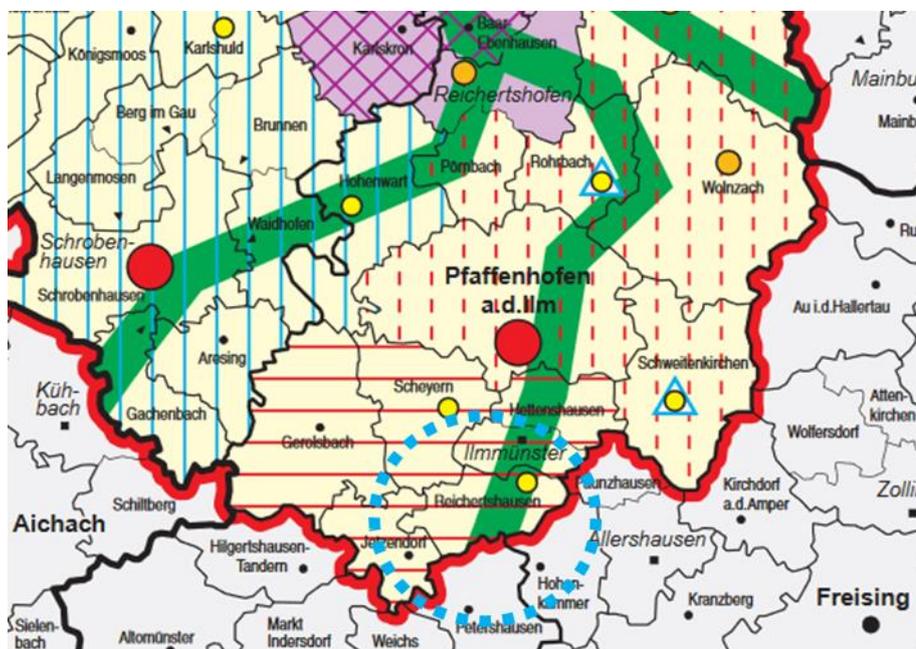


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ Regionalplan Ingolstadt<sup>3</sup>

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.

<sup>2</sup> 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 Regionalplan Ingolstadt in seiner aktuellen Fassung von 2013 stammt, ist dies noch nicht erfasst.

<sup>3</sup> Planungsverband der Region 10 Ingolstadt, Regionalplan, Karte 1 „Raumstruktur“, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

- 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.

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

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertshausen (1997) ist das Plangebiet als Dorfgebiet erfasst. Nach Süden und Westen ist eine Ortsrandeinguinung dargestellt.



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. Die geplante Wohnnutzung ist mit der Ausweisung als Dorfgebiet vereinbar. Die Satzungsänderung ist damit aus den Inhalten des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### 4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne, Satzungen

Die Ortsabrundungssatzung Nr. 5 „Paindorf-West“ wurde 1999 aufgestellt am südlichen Ortsrand von Paindorf aufgestellt. Mit der Satzung wurde eine ergänzende Stichstraße östlich der Hauptstraße sowie beiderseits der Straßen Baurecht für fünf Einzel- und Doppelhäuser geschaffen.



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. Westlich der Hauptstraße wurden die Stichstraße sowie das Gebäude im Nordosten bereits errichtet.

Die Gemeinde Reichertshausen hat gerade das Verfahren zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 38 „Dorfgebiet Paindorf“ abgeschlossen, mit dem für die Ortslage als Art der baulichen Nutzung das Dorfgebiet mit weiteren gliedernden Vorgaben festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 grenzt Norden an die Änderung der Satzung.

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Reichertshausen unterstützt mit der Satzungsänderung die Bauabsichten der Antragsteller im Sinne einer zügigen Bebauung vorhandener Baulücken in bestehenden Baugebieten. Er fördert durch eine Optimierung des Baurechts die

Bebaubarkeit der Fläche und trägt damit zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Gemeindegebiet bei. Der Grundsatz der gleichen Behandlung aller Bauinteressenten im Baugebiet ist dennoch gewahrt, da auf ein Einfügen des Bauvorhabens in die Nachbarschaft geachtet wird und keine signifikante Baurechtsmehrung mit der Planänderung verbunden ist.

Folgende wesentlichen Planungsziele liegen der Änderung der Satzung zugrunde:

- Optimierung des bestehenden Baurechts hinsichtlich der überbaubare Grundstücksfläche, Lage und Stellung der Gebäude, sowie weiterer einzelner Festsetzungen
- Sicherung der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Planänderung soll alle für das Plangebiet geltenden Festsetzungen in einen Plan zusammenführen.

## **6 Planerisches Konzept und Festsetzungen**

Mit der Änderung sollen nur einzelne Festsetzungen geändert werden, um die bestehende ortsplanerische Ordnung zu erhalten und eine gleiche Behandlung aller im Bereich der Ursprungssatzung zu gewährleisten. Im Wesentlichen sind von der Änderung folgende Festsetzungen betroffen:

- Änderung der Geschossigkeit
- Freigabe der Lage der 2. Wohneinheit im Gebäude
- Anpassung der Baugrenze für das Wohngebäude
- Verschiebung der Fläche für die Garage

Bisher war das Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt, was es in Zusammenschau mit der übrigen Ortslage auch weiterhin sein wird. Da jedoch im Plangebiet selbst auf der einzelnen Parzelle keine Durchmischung umgesetzt werden kann bzw. soll und kein Regelungsbedarf besteht, auf die Festlegung der Art der baulichen Nutzung zukünftig verzichtet.

Die übrigen Festsetzungen, wie z.B. zur Dachgestaltung, wurden weitgehend unverändert übernommen oder ggf. in geringem Umfang aktualisiert. Entfallen sind Festsetzungen, die aufgrund des reduzierten Geltungsbereichs oder inzwischen geänderter gesetzlicher oder technischer Rahmenbedingungen nicht mehr notwendig sind. Ferner wurde auf eine Übernahme der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben verzichtet, da keine aktuelle fachliche Bewertung der Situation als Grundlage vorliegt.

Die Festsetzungen zur Sicherung der Ortsrandeingrünung und zur Grünordnung werden ebenfalls neu strukturiert.

### Erläuterung einzelner Änderungen

Die Hangsituation und die geplante Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück führt dazu, dass das Hanggeschoss (Untergeschoss) als Erdgeschoss genutzt werden kann. Deshalb sind zukünftig zwei Vollgeschosse zulässig. Ein weiteres, also drittes

Vollgeschoss, kann im Dachgeschoss untergebracht werden. Die ursprüngliche Intention der Satzung, dass das Gebäude von der Hauptstraße aus von der Höhenentwicklung nur als „E+D“, also ein Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss in Erscheinung tritt, ist weiterhin gegeben.

Zulässig sind wie bisher auch zwei Wohneinheiten, jedoch wird die Lage der Wohneinheit im Gebäude nicht vorgegeben.

Der Bauraum für das Wohngebäude wird geringfügig an das Vorhaben angepasst, bleibt in der Flächenausdehnung jedoch gleich. Eine Überschreitung für Terrassen und Balkone einschließlich deren Überdachung wird bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen, um großzügige Terrassen zu ermöglichen. Aufgrund der Lage am Ortsrand und des Abstands zur Dorfstraße ergeben sich keine nachbarrechtlichen Spannungen. Der Bauraum für die Garage soll zukünftig im nördlichen Teil des Grundstücks und mit einer kurzen Zufahrt von der Straße aus angeordnet werden. Damit kann auf eine topographisch aufwändige und lange Zufahrt verzichtet werden. Mit diesen Regelungen geht einher, dass Stellplätze und Nebenanlagen (Gartenhaus, Fahrradschuppen etc.) auch außerhalb des Bauraums errichtet werden dürfen.

### Grünordnung

Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind spätestens eine Pflanzperiode nach der Errichtung des Bauvorhabens zu pflanzen und anschließend vom Grundstückseigentümer artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Mit der Satzungsänderung wird die Ortsrandeingrünung und die Pflanzung einzelner Bäume auf den Grundstücksfreiflächen geregelt, wobei von den vorgegebenen Standorten geringfügig abgewichen werden kann.

Zur Ortsrandeingrünung sind 4 höherwüchsige Gehölze bzw. Bäume der III. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Pflanzung hat gemischt, mit mindestens 2 Arten zu erfolgen.

Geeignete Arten:

- Haselnuss - *Corylus avellana*, SOL 3 x v. 200-250cm
- Vogelkirsche - *Prunus avium* (auch Fruchtsorte) Hochstamm 3 x v. 14-16cm STU
- Feldahorn - *Acer campestre* SOL 3 x v. 200-250cm bzw. Hochstamm 3 x v. 14-16cm STU
- Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*, SOL 3 x v. 200-250cm bzw. Hochstamm 3 x v. 14-16cm STU
- Salweide - *Salix caprea*, SOL 3 x v. 200-250cm
- Holzapfel - *Malus sylvestris*, SOL 3 x v. 200-250cm, bzw. 3 x v. 14-16cm STU
- Traubenkirsche - *Prunus padus*, SOL 3 x v. 200-250cm, bzw. 3 x v. 14-16cm STU

Die Pflanzung ist zu erhalten sowie Ausfälle in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die notwendigen Grenzabstände sind nach AGBGB Art. 47 und 48 einzuhalten.

Auf der Grundstücksfreifläche soll die Pflanzung von heimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen mind. der III. Wuchsordnung entsprechen. Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) sind auf mittelstark- oder starkwachsender Unterlage mit einer Mindestpflanzqualität bei Halbstämmen von 8-10 cm bzw. bei Hochstämmen von 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen.

## **7 Weitere Belange**

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

Mit der Planung werden keine Veränderungen im Bereich Umwelt- und Naturschutz gegenüber der bestehenden Satzung veranlasst.

Die als Acker genutzte Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und hat für den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, den Pflanzgeboten sowie der zu erwartenden Nutzung der Grundstücksfreiflächen als Freizeitgarten geht eine ökologische Aufwertung gegenüber der Bestandssituation einher. Gegenüber der Ursprungssatzung ist mit einer geringeren Versiegelung von Nebenflächen zu rechnen. Im Wesentlichen bleibt die Planung aus grünordnerischer Sicht jedoch unverändert (Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, Ortsrandeingrünung).

In der Artenschutzkartierung des Blattes TK 7534 Petershausen sind im Geltungsbereich keine Fundpunkte verzeichnet. Die nächstgelegenen Fundpunkte befinden sich beiderseits entlang der Bahnstrecke südwestlich und südlich des Plangebiets. Hinsichtlich der Vögel kann vom Vorkommen sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungsgäste ausgegangen werden. Aufgrund der dreiseitigen Kulissenwirkung der vorhandenen Gehölze und Bebauung (Norden, Westen, Süden) und der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsbelastung der direkt angrenzenden Straße kann ein Vorhandensein von Bodenbrütern mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **7.2 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. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt (siehe Begründung Seite 1 1 Punkt 7.2 Bodenschutz).

Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gern, 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.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, weisen wir darauf hin, dass ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen sind.

Für den 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.

### **7.3 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.

### **7.4 Hochwasserschutz**

Die Planung liegt westlich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ilm und der Hochwassergefahrenflächen (HQ100, HQhäufig).

Das Plangebiet 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.

Das Gelände von Südosten nach Nordwesten hin geneigt. Auch das Einzugsgebiet östlich der Bahnlinie entwässert über einen Bahndurchlass in Richtung des Geltungsbereiches. Daher muss bei Starkregen und/oder Schneeschmelze mit kurzzeitigen Überflutungen gerechnet werden.

Mit der Errichtung eines Hanggeschosses, das nach aktuellem Planstand rund 2,60 m unter Straßenniveau liegt, kann auf Ebene der Bauleitplanung eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden.

Es wird deshalb empfohlen, die geplante Bebauung vor wird abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Geeignete Schutzmaßnahmen, z.B. die Anpassung der Höhenlage des Hanggeschosses mit Sicherheitsabstand über dem Gelände, die Errichtung von Schwellen oder Mulden im Gelände, Schutzmaßnahmen vor eindringendem Wasser an Gebäudeöffnungen o.ä. obliegen den Bauwilligen und sind eigenverantwortlich vorzunehmen. Insgesamt ist die Bebauung so zu errichten, dass das Objekt bei einem Starkregenereignis geschützt ist.

## 7.5 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

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.

## 7.6 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 CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

- Schutz von Grundstücksfreiflächen und Pflanzgebot gegen die Hitzebelastung
- Begrenzung der Versiegelung und Vorgabe sickerfähiger Bodenbeläge zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser

- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Maßnahme gegen zunehmende Trockenheit
- Hinweis auf die Lage im wassersensiblen Bereich

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Ausrichtung der Dachfläche nach Südosten zur Nutzung von Solarenergie
- Pflanzgebot zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>- Bindung

Im neuen Gebäudeenergiegesetz (2020) wurde für Neubauten die Verwendung mindestens einer erneuerbaren Energiequelle vorgesehen, wozu auch gebäudenaher Energiequellen wie z.B. Sonne, Wind oder Kraft-Wärmekopplung gehören. Ferner enthält das Gesetz Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

## 7.7 Immissionsschutz

In ca. 135 m östlicher Richtung verläuft die Bahnlinie München - Ingolstadt. In der ursprünglichen Satzung von 1999 sind immissionsschutzfachliche Auflagen zum Bahnlärm vorhanden. Die Festsetzungen wurden nicht in die 1. Änderung übernommen. Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen bestehen keine erheblichen Bedenken gegen die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung. Konkrete immissionsschutzfachliche Auflagen zum Einzelbauvorhaben erfolgen zum Bauantrag.

Landwirtschaft

Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

## 8 Ver- und Entsorgung

Mit der Änderung der Satzung wird die Situation der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung nicht wesentlich verändert. An die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Reichertshausen ist ebenso wie an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung gesichert ist.

Die Abfalltonnen sind an der Dorfstraße zur Abholung bereitzustellen.

Das Niederspannungskabel verläuft entlang der Hauptstraße auf deren Westseite in öffentlicher Fläche. Bei Baumaßnahmen und Baumpflanzungen ist auf die bestehende Leitung Rücksicht zu nehmen.