



MARKT REICHERTSHOFEN

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 12 „Dörfl“

Begründung

zur Planfassung vom 18.10.2022

Projekt-Nr.: 2013.212

Auftraggeber:

Markt Reichertshofen

Schloßgasse 5

85084 Reichertshofen

Telefon: 08453512-0

Fax: 08453 512-60

E-Mail: info@reichertshofen.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Judith Mildner, Stadtplanerin

Sabine Korch, M.Sc. Klima- und Umweltwissenschaften

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bauleitplanung	3
3	Beschreibung des Plangebiets	4
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	7
5	Ziele und Zwecke der Planung	8
6	Planungskonzept und Festsetzungen	9
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten	9
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen	10
6.3	Sonstige Festsetzungen	10
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	11
7.1	Umweltschutz	11
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	12
7.3	Artenschutz	13
7.4	Klimaschutz	13
7.5	Immissionsschutz	14
8	Weitere Belange	14
8.1	Denkmalschutz.....	14
8.2	Bodenschutz, Grundwasserschutz	14
8.3	Hochwasserschutz	15
8.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet	5
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“.....	6
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	7

1 Anlass der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Reichertshofen hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 grundsätzlich die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Dörfl“ für die vorhandenen Nebengebäude in Dörfl beschlossen. Die Planung ist erforderlich, damit die landwirtschaftlichen Nebengebäude als wesentlicher Bestandteil der traditionellen Baustruktur erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Veranlasst wird die Planung durch die geplante Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in zweiter Reihe für einen Gewerbebetrieb, wofür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

2 Bauleitplanung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB sind erfüllt. Die Erschließung der Grundstücke ist im Bestand über die Hauptstraße gesichert. Das Vorhaben ist mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Dörfl stellt wegen seiner Größe, der Anzahl der Hauptgebäude und der vorhandenen Siedlungsstruktur einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils an, der als solches mithilfe einer Klarstellungssatzung festgestellt wird. Der einbezogene Bereich ist von der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Der Bereich der Klarstellung umfasst wiederum nur den Teil von Dörfl, für den eine Planung erforderlich ist. In den übrigen Teilen sind derzeit keine baulichen Veränderungen geplant, die einen Regelungsbedarf mittels einer Innenbereichssatzung auslösen, so dass diese Bereiche von Dörfl weiterhin den üblichen Regelungen des Innenbereichs unterliegen.

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 Sicherung der Baustruktur der landwirtschaftlichen Hofstellen, die Umnutzung des Gebäudebestands und den bestehenden hohen Versiegelungsgrad der Flächen führt die Planung zu keinem nennenswerten Flächenverbrauch.

Bei der Aufstellung 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 Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Ein separater Umweltbericht ist nicht erforderlich.

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

3 Beschreibung des Plangebiets

Lage

Dörfl liegt rund 5 km östlich des Hauptortes Reichertshofen, rund 1 km nordöstlich des Anschlusspunktes Langenbruck an der BAB 9.

Das Plangebiet liegt im mittleren Bereich des Dorfes östlich der von Norden nach Süden verlaufenden Dorfstraße.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst jeweils die Flurstück Nr. 331/7 (Teilfläche), 314, 312 (Teilfläche) und 316 (Teilfläche) in der Gemarkung Hög. Er umfasst eine Größe von insgesamt rund 8.900 m².

Erschließung

Die Dorfstraße von Dörfl ist nördlich des Dorfs direkt an die B 300 angebunden. Die B 300 von Aichach – Schrobenhausen nach Geisenfeld - Münchsmünser/B 16 ist am Anschlusspunkt Langenbruck mit der BAB 9 München - Ingolstadt verbunden.

Die Dorfstraße unterquert die Bahnlinie München – Ingolstadt südlich des Dorfs und ist über einen befestigten, aber untergeordneten Weg mit dem Auenweg im Ortsteil Ronnweg verbunden.

Das Plangebiet und seine Grundstücke liegen direkt an der „Dorfstraße“ und sind darüber erschlossen.

Beschaffenheit

Das Plangebiet ist mit landwirtschaftlichen Hofstellen bebaut, die teilweise noch landwirtschaftlich in Betrieb sind. Die Höfe setzen sich traditionell aus Wohnhaus, Stall und Scheunen zusammen, die 3-seitig um eine Hoffläche gruppiert sind. Die vierte Seite ist offen und liegt an der erschließenden Straße. Zu den Hofstellen gehört teilweise ein zweites Wohnhaus, das sog. Austragshaus. Derzeit gibt es in Dörfl keinen Hof mehr, auf dem in der Landwirtschaft Tierhaltung betrieben wird.

Die traditionelle Baustruktur ist kombiniert mit einer einseitig grenzständigen Bauweise der südlichen Nebengebäude, die im mittleren Teil des Plangebiets allerdings nicht konsequent vorhanden ist. Damit ist in der Baustruktur eine Abweichung zwischen dem mittleren und südlichen Anwesen zu erkennen.

Der allgemeine Strukturwandel in der Landwirtschaft schlägt sich auch in Dörfl nieder. Im nördlichen Hof sind die Nebengebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt genutzt. Landwirtschaft besteht noch auf den beiden anderen Anwesen, jeweils im Nebenerwerb.

Die Höfe sowie die Rangierflächen um die Nebengebäude sind voll oder teilweise versiegelt. Unversiegelte Freiflächen, die als Gärten genutzt werden, sind am östlichen und südlichen Rand vorhanden sowie zwischen dem mittleren und dem südlichen Hof. Die Freiflächen sind strukturarm; im Plangebiet sind nur wenige Gehölze und Bäume mit geringer Bedeutung für das Ortsbild vorhanden.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet¹

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand auf einer Höhe von ca. 393 bis 394 m ü. NHN und steigt nach Süden homogen auf rund 395 m ü. NHN an. In Ost-West-Richtung besteht ein sehr geringes Gefälle zur freien Landschaft hin.

Schutzgebiete und Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern nennt für den Verdichtungsraum um Ingolstadt, in dem der Markt Reichertshofen liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

2.2.2 (G) „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

2.2.7 (G) „Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,

¹ BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, ohne Maßstab, abgerufen am 15.07.2021

- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.“

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ingolstadt wird dem Markt Reichertshofen die Funktion eines Grundzentrums² zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 12 km, zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm sind es ca. 19 km. Das Marktgemeindegebiet wird außerdem als äußere Verdichtungszone des Oberzentrums Ingolstadt dargestellt und von zwei Entwicklungsachsen überregionaler Bedeutung (München-Ingolstadt und Augsburg-Ingolstadt) durchkreuzt.

A II 3 (G) Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln.

A III 2 (Z) In den Gemeinden soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.

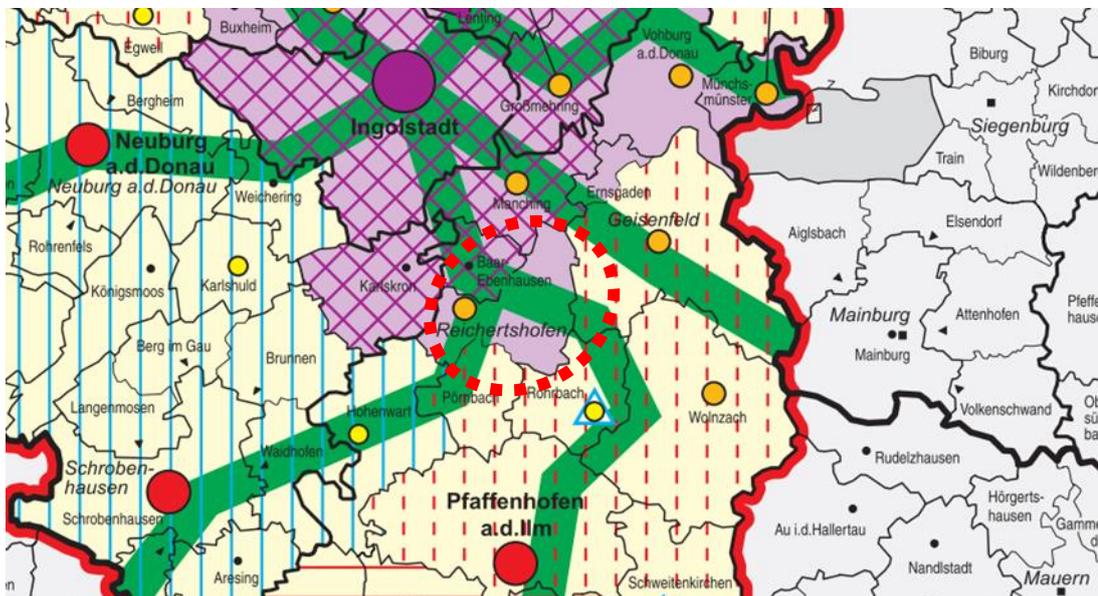


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“³

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

³ Regionalplan der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Dörfl liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Zur Sicherung und Entwicklung einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft enthält der Regionalplan dazu folgende Zielvorgabe:

B I 8.2 (Z) In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung

besonderes Gewicht zu.

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 20. Juni 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Reichertshofen stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

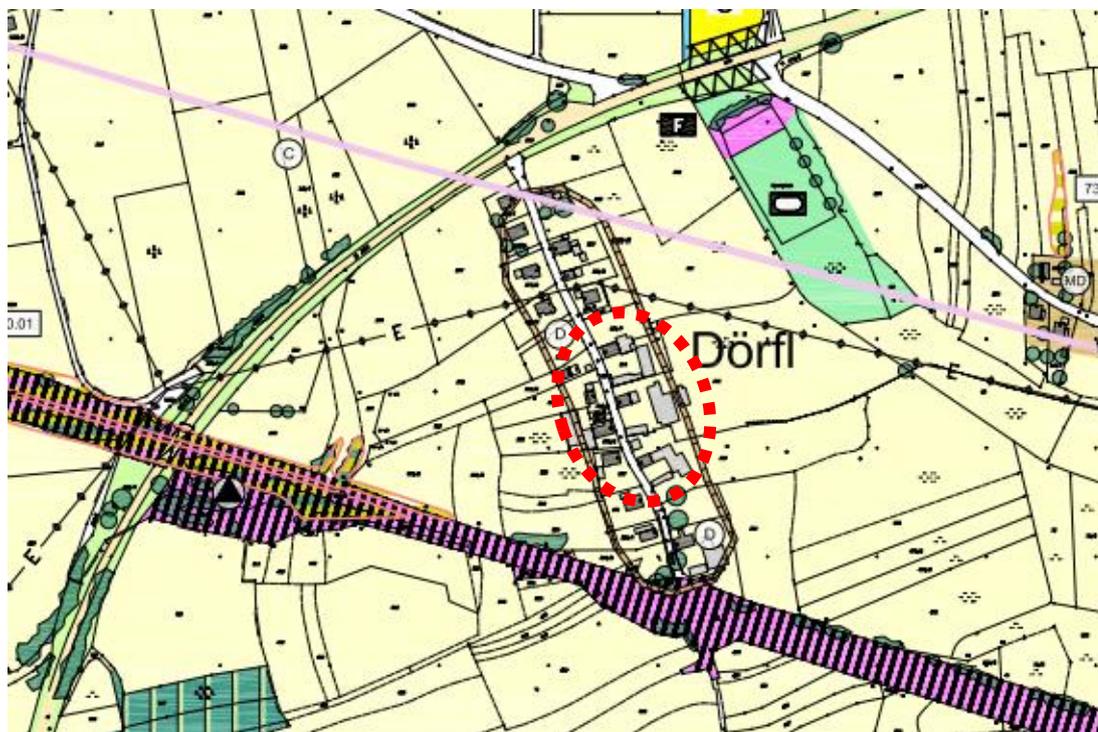


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan⁴

⁴ Flächennutzungsplan des Marktes Reichertshofen i.d.F. vom 20. Juni 2006, ohne Maßstab

Allgemein wird im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Die darzustellenden Grundzüge der gesamtgemeindlichen Entwicklung werden mit der Aufstellung der vorliegenden Satzung nicht berührt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Der Markt Reichertshofen unterstützt mit der Aufstellung den Erhalt der ortstypischen Baustruktur der landwirtschaftlichen Hofstellen in Dörfli. Die Hofstruktur kann nur erhalten werden, wenn die Gebäude auch bei einem Rückgang oder einer Aufgabe der Landwirtschaft weiterhin genutzt werden können. Mit dem Entfall einer Privilegierung ist der Fortbestand bzw. die Nachnutzung jedoch nicht mehr gesichert und ein ortsplannerischer Regelungsbedarf erkennbar. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung, deren Fortführung als Option ebenfalls denkbar ist, ist eine gewerbliche Nutzung oder eine wohnliche Nutzung denkbar.

Mit der Aufstellung der Satzung möchte der Markt Reichertshofen der ortsansässigen Bevölkerung, und insbesondere jüngeren Bevölkerungsgruppen oder junger Familien, den Verbleib im Dörfli ermöglichen. Für eine stabile Bevölkerungsstruktur, die Mobilität und Versorgung der Älteren und das soziale Miteinander kommt besonders junge Familien in den kleinen Ortsteilen eine besondere Bedeutung zu.

Traditionelle Hofstellen bieten häufig geeigneten Baubestand für eine handwerkliche oder gewerbliche Nutzung. Die nachfolgenden Generationen in Dörfli sind teilweise beruflich, teilweise im Freizeitbereich daran interessiert, bereits vorhandene Ansätze weiter auszubauen.

Mit der Nachnutzung des Gebäudebestandes, die je nach angestrebter zukünftiger Nutzung mit einem mehr oder weniger großen Umbau- oder Sanierungsaufwand oder sogar mit der Errichtung von Ersatzbauten einher geht, fördert der Markt die Innenentwicklung und trägt zu einer sparsamen Flächeninanspruchnahme bei.

Folgende wesentliche kommunalen Planungsziele liegen der Satzung zugrunde:

- Erhalt der ortstypischen dörflichen Hofstruktur
- Sicherung der bestehenden Nutzungen und von Entwicklungsmöglichkeiten
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung

Der Grundsatz der gleichen Behandlung hat dazu geführt, dass das Plangebiet die drei benachbarten und ortsbildprägenden Höfe umfasst. Die Festsetzungen sollen für alle gleichermaßen gelten, sofern die bestehende Struktur keine Abweichungen erfordert. Für die übrigen Teile von Dörfli besteht kein Planungserfordernis (s.o.).

Mit der Satzung sollen keine umfänglichen Regelungen wie in einem Bebauungsplan getroffen werden. Daher beschränkt sich der Regelungsumfang auf wesentliche Festsetzungen, die das bestehende Baurecht auf der Basis von § 34 und § 35 BauGB

berücksichtigen und zu keinen unverhältnismäßigen Einschränkungen führen sollen. Eine signifikante Baurechtsmehrung wird mit der Planung ebenfalls nicht veranlasst.

6 Planungskonzept und Festsetzungen

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen. Die getroffenen Festsetzungen gelten nur für die einbezogenen Flächen und orientieren sich dabei an der bestehenden Bebauung.

Für den Bereich der Klarstellungssatzung werden nur die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für diesen Teil des Ortes festgestellt.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein 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. Mit dieser Gebietskategorie können die bestehenden und geplanten Nutzungen gefasst werden.

Die Satzung enthält Regelungen zur maximalen Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens, die sich an den bestehenden Wohnhäusern in der 1. Reihe entlang der Straße orientieren. Die Höhenlage ist vermutlich aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers angehoben. Nicht jeder Bezugsfall kann mit der Festsetzung von 1,0 m oberhalb Gehweg Hinterkante aufgefangen bzw. maßgeblich für Neubauten angesetzt werden, so dass alternativ bei Ersatzbauten oder Umbauten im Bestand auf die bereits genehmigte Höhenlage als Höchstmaß zurückgegriffen werden kann. Aufgrund der notwendigen Hochwasserschutz-Vorsorge wird für den nördlichen Bau- raum eine andere Festsetzung gewählt. Hier ist für die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens die Einhaltung einer Mindesthöhenlage über dem vorhandenen Gelände erforderlich.

Ferner enthält die Satzung zur Regelung der Höhenentwicklung Wand- und Firsthöhe mit 6,5 m bzw. 10,5 m. Die Bezugspunkte, wie jeweils zu messen ist, sind in den Festsetzungen angegeben.

Zur Wahrung der örtlichen Hofstruktur sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Doppel- oder Reihenhäusern bezieht sich die Zahl der Wohneinheiten auf die jeweilige Hauseinheit, um die Errichtung einer Einliegerwohnung und damit beispielsweise auch im Alter den Verbleib im Wohnhaus zu ermöglichen. Verdichtungsansätze im Wohnungsbau wie Doppel- und Reihenhäuser, mit direkten Zugängen und Gartennutzung, lassen sich gut im Bestand in das dörfliche Hofgefüge integrieren.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen erfassen gemäß der o. g. Planungsziele den Bestand sehen für jede Hofstelle zwei Bauräume in erster Reihe vor. Der südliche Bauraum wird abweichend vom Bestand der Nebengebäude nicht auf die Nachbargrenze gesetzt, sondern 3 m nach Norden abgerückt. Diese Abweichung vom räumlichen Gefüge wird für vertretbar angesehen und dem Belang einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der möglichen Wohngebäude von Süden her Vorrang eingeräumt.

Die jeweils vorhandene rückwärtige, quergestellte Scheune wird ebenfalls mit einem Bauraum versehen. Anbauten oder weit überstehende Dächer können nicht vollumfänglich berücksichtigt werden. Sie unterliegen dem Bestandsschutz. Bei der Lage der Bauräume wurde darauf geachtet, die Inanspruchnahme noch nicht befestigter Flächen zu vermeiden.

Zum Erhalt der Baustruktur und aufgrund der eng gefassten Baukörper ist die Anordnung der Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) nicht in der Satzung enthalten. Unabhängig davon sind die Bestimmungen des Brandschutzes (Mindestabstand zwischen Gebäuden, Brandwand an der Nachbargrenze etc.) zu beachten und gerade bei der rückwärtigen Bebauung die Erreichbarkeit im Brandfall zu gewährleisten.

Die bestehenden Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Vorgabe wird zur Klarstellung in die Satzung aufgenommen. Vor Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

6.3 Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird auf die Begrünung am Ortsrand Wert gelegt. Gleichzeitig ist aufgrund der vorhandenen Bebauung mit Schuppen, Holzlager etc. und befestigten Zufahrtswege zu rückwärtigen Grundstücksteilen eine Durchgängigkeit nicht realisierbar. Die Festsetzung zur Ortsrandeingrünung ermöglicht den jeweiligen Grundstückseigentümern daher die flexible Anordnung der Pflanzungen auf der gekennzeichneten Fläche. Sie berücksichtigt ferner die besondere Situation der mittleren Hofstelle mit einem weiteren landwirtschaftlichen Gebäude im Außenbereich. Das ist vertretbar, da sich östlich des Gebäudes Baumbestand befindet, der zu einer positiven Gestaltung des Ortsrands beiträgt.

Zur Sicherung einer ortstypischen Bauweise werden ferner für die Hauptgebäude geeignete Dächer vorgegeben. Unabhängig von den Vorgaben der Satzung wird eine ortstypische Gestaltung der Gebäude zur Stärkung der regionalen Identität empfohlen. Dazu gehören ortstypisch Dachfarben, wie z.B. im Farbspektrum von rot bis rotbraun, Fassadenfarben im Farbspektrum von weiß und von Pastellfarben, oder auch die Verwendung ortstypischer Materialien und Oberflächen, wie Putzfassaden oder Holzverschalungen.

Weitere Festsetzungen werden nicht gewünscht, um auch moderne und individuelle Lösungen zu ermöglichen und der Vorgabe, dass eine Satzung nur notwendige Festsetzungen umfassen soll, zu entsprechen.

Zum Schutz vor Hochwasser bzw. zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des abfließenden Wassers darf im Norden des Plangebiets auf einer im Plan gekennzeichneten Teilfläche das vorhandene Gelände in seiner Höhenlage nicht verändert werden. Ferner sind bauliche Einbauten, die das Abflussgeschehen beeinflussen, wie z.B. Zaunsockel, auf dieser Fläche nicht zulässig (s. Kap. 8.3).

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

7.1 Umweltschutz

Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Unversiegelte Freiflächen, die als Gärten genutzt werden, sind am östlichen und südlichen Rand vorhanden sowie zwischen dem mittleren und dem südlichen Hof. Die Freiflächen sind strukturarm. Im Plangebiet sind nur wenige Gehölze und Bäume vorhanden. Im Osten befindet sich das Biotop „Nasswiese am Moosgraben“ (Biotop-Tfl.Nr. 7335-1108-001). Dieses bleibt von der Planung jedoch unberührt. Bei der Ortsrandeingrünung werden lediglich flachwurzeln Sträucher zugelassen, um das für die Biotopflächen erforderliche Wasser nicht zu entnehmen. Die Maßnahme hat den Verlust von Lebensräumen mit geringer Bedeutung zur Folge.

Boden und Fläche

Der nördliche Teil des Planungsgebietes wird von der Bodenart „Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenspektrum“ dominiert. Die Böden sind durch Bebauung und Versiegelung bereits vorbelastet. Der Markt Reichertshofen kommt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden insofern nach, als dass er durch die Aufstellung der Satzung den Fortbestand bzw. die Nachnutzung der landwirtschaftlichen Hofstellen ermöglicht. Die Maßnahme hat keinen Verlust von Boden und Fläche zur Folge.

Wasser

Das Planungsgebiet liegt abseits von Fließgewässern. Der nördliche Teilbereich ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Diese Standorte werden von Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier z.B. von zeitweise hoch anstehendem Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Somit ist mit etwaigen Einschränkungen während der Bau- und Betriebszeit zu rechnen.

Klima und Luft

Die geplante Maßnahme beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen über die bereits bestehenden Beeinträchtigungen hinaus. Der Ortsteil hat kein Belüftungsdefizit. Die Maßnahme hat keinen nennenswerten Einfluss auf Klima und Luft.

Landschaftsbild

Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet mit landwirtschaftlichen Hofstellen. Im Plangebiet sind nur wenige Gehölze und Bäume mit geringer Bedeutung für das Ortsbild vorhanden. Die Maßnahme hat somit keinen Einfluss auf das Landschaftsbild.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderungen von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft einzustufen.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Ergänzende Gutachten wurden nicht vergeben. Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche wurde am 05.10.2021 eine Ortsbegehung durchgeführt. Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Da keine GRZ festgesetzt ist, werden lediglich die Flächen innerhalb der Baugrenzen betrachtet.

Nachdem eine Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff darstellt, werden die durch Bestandsgebäude vollversiegelten Flächen sowie die Verkehrsflächen von der folgenden Betrachtung ausgenommen. Auch werden die Grundstücksflächen, welche nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind, nicht betrachtet. Eingriffe waren hier bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist daher nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Die Hauptbaukörper (innerhalb der Baugrenzen) befinden sich auf bereits versiegelten oder bebauten Flächen. Bei diesen ist somit nicht mit einer Neuversiegelung von Flächen zu rechnen, weshalb auch kein Ausgleich zu erbringen ist.

Nach der Fortschreibung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) werden Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung mit 0 Wertpunkten bewertet. Im vorliegenden Fall sind die Flächen innerhalb der Baugrenzen bereits nahezu vollständig versiegelt und werden somit nicht mit bilanziert. Lediglich eine 33 m² große intensiv genutzte Gartenfläche ist mit 3 Wertpunkten zu bilanzieren. Aufgrund der umfangreichen festgesetzten Ortsrandeingrünung in Richtung Osten wird vorgeschlagen, den errechneten Ausgleichsbedarf in Höhe von 99 m² zu vernachlässigen. Die dingliche Sicherung einer 99 m² großen Fläche innerhalb der Ortsrandeingrünung würde keinen naturschutzfachlichen Mehrwert bedeuten.

Zur Minimierung der Auswirkungen der zulässigen Nebenanlagen wird die Festsetzung einer 5 m breiten Ortsrandeingrünung als ausreichend erachtet. Zum Schutz des Wasserhaushaltes des sich östlich befindenden Biotops sind lediglich flachwurzelnende Sträucher zulässig. Damit sind mögliche Eingriffe durch Nebenanlagen, zu denen noch keine weiteren Informationen vorliegen, abgegolten.

Durch die Planung entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Den Schutzgütern wurde somit Rechnung getragen.

7.3 Artenschutz

In der Artenschutzkartierung des Blattes TK 7334 Reichertshofen-Karlskron sind im Geltungsbereich keine Fundpunkte verzeichnet. Die nächstgelegenen Punkte liegen westlich der B 300 an der Bahnlinie und nördlich der B 300 im Bereich der Kläranlage. Hinsichtlich der Vögel kann vom Vorkommen sog. „Allerweltsarten“ ausgegangen werden.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die landwirtschaftlichen Gebäude Fledermäusen als potenzielles Sommerquartier dienen. Überwinterungsmöglichkeiten, wie z.B. Rollladenkästen, sind im Planungsgebiet ebenfalls vorhanden. Vor einem Gebäudeabriss muss deshalb eine Überprüfung auf potenzielle Fledermausquartiere durch eine fachkundige Person erfolgen. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu treffen, damit es zu keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kommt. Diese Maßnahmen sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde Pfaffenhofen a.d. Ilm abzustimmen.

Mit der Aufstellung der Satzung wird nicht in vorhandene Gehölze eingegriffen. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht erkennbar. Zum Schutz der Vögel wird darauf hingewiesen, dass Gehölze außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. nur in der Zeit zwischen 1.10. und 28.02., gerodet werden dürfen.

7.4 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Klimaschutzes besonders zu beachten. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Das Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020) verpflichtet den Bauherrn dazu, sich für die Nutzung mindestens einer Form Erneuerbarer Energie zu entscheiden. Dazu zählen unter anderem Erneuerbare Energien aus gebäudenahen Quellen wie Solaranlagen, aber auch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung, in der Biomethan zu Strom und Wärme umgewandelt wird. Die Nutzung von Erneuerbarer Fern- sowie Abwärme fällt ebenso unter die Erfüllungsoptionen des Gesetzes. Gebäudenah erzeugter Strom aus erneuerbaren Energien gilt zukünftig als Erfüllungsoption im Neubau: Der Wärme-, und Kältebedarf muss dabei zu mindestens 15 Prozent gedeckt werden. Für Wohngebäude mit PV-Anlagen lässt sich der Nachweis auch über die Anlagengröße führen. In der Satzung wurden folgende Aspekte beachtet:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel:

- Schutz von Grundstücksfreiflächen gegen die Hitzebelastung
- Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser als Maßnahme gegen zunehmende Trockenheit

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:

- Zulässigkeit der Nutzung von Solarenergie
- Erhalt der bestehenden Gehölze zur Bindung von CO₂
- Pflanzgebote im Rahmen der Ortsrandeingrünung

7.5 Immissionsschutz

Je nach Nutzungsart der Gebäude können sich verschiedene Konflikte (Straße, Bahn, Gewerbe, Tierhaltung) aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben, welche im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu betrachten sind. Ggf. können demnach für das jeweilige Vorhaben Gutachten notwendig werden.

Wärmepumpen

Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führen.

Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) im Dorfgebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tieffrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1 .5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.

8 Weitere Belange

8.1 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

Im Flächennutzungsplan ist ein Bodendenkmal gekennzeichnet, über das im Bayern-Atlas keine weiteren Informationen vorliegen.

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.

8.2 Bodenschutz, Grundwasserschutz

Nach derzeitiger Aktenlage sind keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollte im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind

das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Aufgrund der anstehenden Böden ist von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Sollte es bei Bauvorhaben zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen, ist deshalb darauf zu achten, dass die Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt und das östlich von Dörfl liegende Biotop (Feucht-/Nasswiesen) minimiert werden. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Wasserhaltung zu ergreifen (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren).

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

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, empfehlen wir dazu nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Sollte RW1- bzw. RW2-Material 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 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.

8.3 Hochwasserschutz

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt 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.

Den privaten Bauherren wird empfohlen, sich durch eine hochwasserangepasste Bauweise, technische Vorkehrungen und ggf. weiteren Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

Graben

Im Norden grenzt an den Geltungsbereich ein wasserführender Graben an, dieser quert die Gemeindestrasse mittels eines Durchlasses DN 700. Überschwemmungsgebietsermittlungen für diesen Graben liegen nicht vor.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass es infolge von Starkregenereignissen zu Hochwasserabflüssen im Graben kommt, welche in den Geltungsbereich ausufern. Hiervon betroffen wäre ggf. die nördliche Bebauung auf Fl.Nr. 314.

Daher ist im Bebauungsplan eine Mindesthöhe für die geplante Rohfußbodenoberkante auf der Fl.Nr. 314 festgesetzt. Diese muss min. 0,80 m über dem jetzigen Geländeniveau liegen. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen der neu zu errichtenden Gebäude auf diese Mindesthöhe anzuheben.

Zudem darf das Gelände zwischen der neuen Baugrenze und dem Graben (auf Fl.Nr. 314) in seiner Höhenlage nicht verändert werden. Einbauten (wie z.B. Zaunsockel über GOK), die das Abflussgeschehen bei Hochwasser verändern können, sind unzulässig.

8.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. In der Straße ist ein Mischwasserkanal verlegt, an den angeschlossen werden kann. Möglicherweise ist die Errichtung weiterer Hausanschlüsse oder die Ergänzung der vorhandenen notwendig. Mit der Aufstellung der Satzung werden keine Anpassungen der öffentlichen Erschließung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) notwendig.

Sollte es zu einer Grundstücksteilung kommen, muss die Erschließung der einzelnen Flurstücke weiterhin gesichert sein. Im Rahmen der Bauantragstellung ist nachzuweisen, dass die Erschließung zumindest mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert wird. Eine Regelung im Grundbuch ist ausreichend. Eine Vorwegnahme in die Satzung ist momentan nicht sinnvoll, da noch nicht klar ist, ob und wie Grundstücke geteilt werden und wie die Zufahrtssituation dann in Verbindung mit den möglichen Vorhaben sinnvoll geregelt werden kann.

Die Löschwasserversorgung wurde bisher über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. Es wird eine Löschwasserleistung von 1600 l/min (96 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Der nächstliegende Hydrant muss sich im Bereich von ca. 80 m zum Objekt befinden und eine Löschwassermenge von 400 l/min (24 m³/h) aufweisen. Zur Abdeckung der gesamten geforderten Löschwassermenge können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Objekt herangezogen werden, sofern diese durch die Feuerwehr zeitnah erreicht werden können.

Die Abfallsammelbehältnisse sind an der Haupteerschließungsstraße in Dörfel bereitzustellen.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft die Verrohrung eines von West nach Ost verlaufenden Grabens (DN700). Die Lage des Kanals ist im Plan gekennzeichnet.

Im öffentlichen Interesse ist zum Unterhalt des Kanals ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von insgesamt 3,0 m (beiderseits der Leitungsachse 1,5 m) festgesetzt. Als Basis für die dingliche Sicherung im Grundbuch ist die Umgrenzung auch für den Teilbereich der Klarstellungssatzung eingetragen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern der Untergrund geeignete Durchlässigkeiten aufweist und ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist hier allerdings davon auszugehen, dass eine Versickerung entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht möglich ist, auch nicht mittels einer breitflächigen Versickerung.