



MARKT REICHERTSHOFEN

(Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm)

10. Flächennutzungsplanänderung „Reichertshofen – Neustockau“

Begründung

zur Planfassung vom 12.10.2021

Projekt-Nr.: 2013.198

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:

Judith Flacke, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Beschreibung des Plangebiets	3
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
3.2	Regionalplan	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
4	Planung	8
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	8
5.1	Bedarfsermittlung	8
5.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung	10
5.3	Standort- und Planungsalternativen.....	11
6	Sonstige Belange	12
6.1	Umwelt- und Naturschutz	12
6.2	Artenschutz	13
6.3	Boden- und Grundwasserschutz.....	13
6.4	Hochwasserschutz	14
6.5	Denkmalschutz.....	15
6.6	Immissionsschutz	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Katasterkarte und Kennzeichnung des Plangebiets.....	4
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans.....	6
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	7
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	9
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns,	9
Abb. 6:	Auszug Hydraulische Berechnung.....	14

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), WipflerPLAN, Nr. 2013.177, vom 12.04.2021
Anlage 2:	Kartierung der Biotoptypen gem. Biotopwertliste, WipflerPLAN, Nr. 2013.177, vom 16.03.2021
Anlage 3:	Baugrundgutachten, fh geo Fachbüro für Hydro- und Geologie, AZ 001.19mrh-nsa, vom 12.03.2019
Anlage 4:	Geo- und umwelttechnischer Bericht, Revision 1, gmb Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik, e-133621, vom 01.10.2021
Anlage 5:	schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro Kottermair, Nr. 7418.1 / 2021 – TK, vom 30.03.2021

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Reichertshofen hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Bereits am 31.07.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Neustockau“ beschlossen, der zunächst im Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden sollte. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits im Sommer 2019 durchgeführt. Seither wurden einige ergänzende Kartierungen durchgeführt, Gutachten zu einzelnen Fachthemen angefertigt und die Erschließungsplanung vorgebracht. Zur Stärkung der formalen Rechtssicherheit der Planung wurde der Marktgemeinde ein Verfahrenswechsel angeraten. Das bedeutet u.a., dass ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wird.

Mit der Planung beabsichtigt die Marktgemeinde, dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Marktgemeinde zu begegnen. Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem, durch ausreichende und bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans kann an einer ortsplanerisch besonders gut geeigneten und begünstigten Lage die Entwicklung von Bauland vorbereitet werden. Die besondere Eignung resultiert aus der Lage am Hauptort, mit der Abrundung des westlichen Ortsrandes, aus der räumlichen Nähe zur Nahversorgung und der Wegeverbindung zum Bahnhofpunkt Baar-Ebenhausen und aus der verkehrlichen Anbindung, die keine Belastung bestehender Wohngebiete nach sich zieht. Mit der Prüfung von Standortalternativen hat sich der Marktgemeinderat intensiv auseinandergesetzt, um auch die Belange des Hochwasserschutzes und der Risikovorsorge berücksichtigen zu können.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit können die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan parallel weitergeführt werden.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Gemeindegebiet von Reichertshofen liegt im Nordwesten des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm und relativ zentral in der Region 10 Ingolstadt. Der Verwaltungsgemeinschaft des Marktes Reichertshofen gehören neben dem Hauptort noch 13 Ortsteile an.

Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Kirche, Sportanlagen und die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur sind in Reichertshofen angesiedelt.

Das Ortszentrum von Reichertshofen ist vom Plangebiet aus fußläufig in ca. 15 Minuten zu erreichen. An die Bundesautobahn A 9 ist Reichertshofen über die Anschlussstelle Langenbruck in ca. 6 km Entfernung über die Bundesstraße 300 angebunden. Das Oberzentrum Ingolstadt ist in ca. 15 Minuten mit dem PKW erreichbar, der Flughafen und die Landeshauptstadt München in rund 40 Minuten.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Hauptortes. Es wird über die Ortsdurchfahrtsstraße (Neuburger Straße) von Norden erschlossen. Im Süden und Osten schließt bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an. Nördlich angrenzend befinden sich die Ortsverbindungsstraße nach Karlskron, die in die Staatsstraße St 2049 übergeht, sowie die Auffahrt auf die Bundesstraße B 13. Im Westen schließt die freie Feldflur an. Nördlich der Neuburger Straße befindet sich ein Gewerbegebiet, das teilweise mit Einzelhandel zur Nahversorgung bebaut ist.



3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2013) nennt für den Verdichtungsraum um Ingolstadt, in dem der Markt Reichertshofen liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

Raumstruktur

- 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,
 - 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.“

Siedlungsstruktur

- 3.1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“
- 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.“
- 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)“

3.2 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.

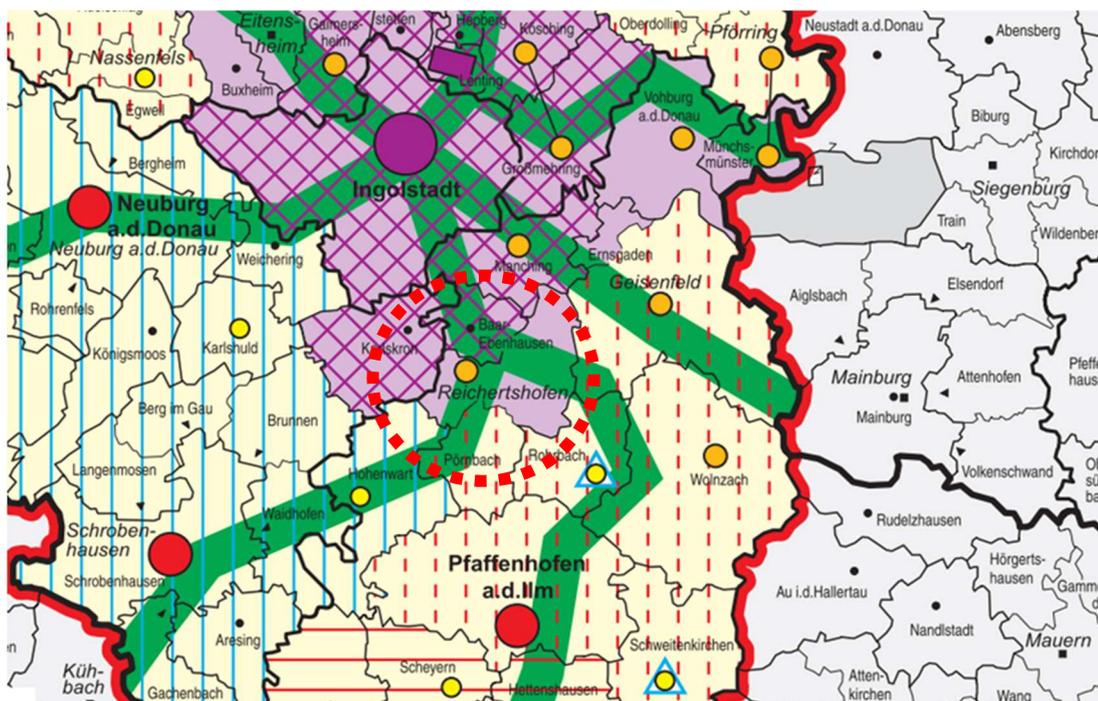


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans³

Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Region besteht ein stetig wachsender Bedarf, mit der Siedlungstätigkeit einhergehende Folgeeinrichtungen bereit zu stellen. Im Bereich Siedlungswesen trifft der Regionalplan folgende Aussagen zur Siedlungsstruktur und zur Siedlungsentwicklung:

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

- B III 1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- B III 1.1.1 (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 (...).

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

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

3.3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 20. Juni 2006 rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Reichertshofen stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Zudem sind randliche Gehölze (Hecke, Feldgehölz, Einzelbaum) als landschaftsplanerische Ziel-aussage zum Erhalt sowie die vorhandenen Gräben als Gewässer gekennzeichnet.

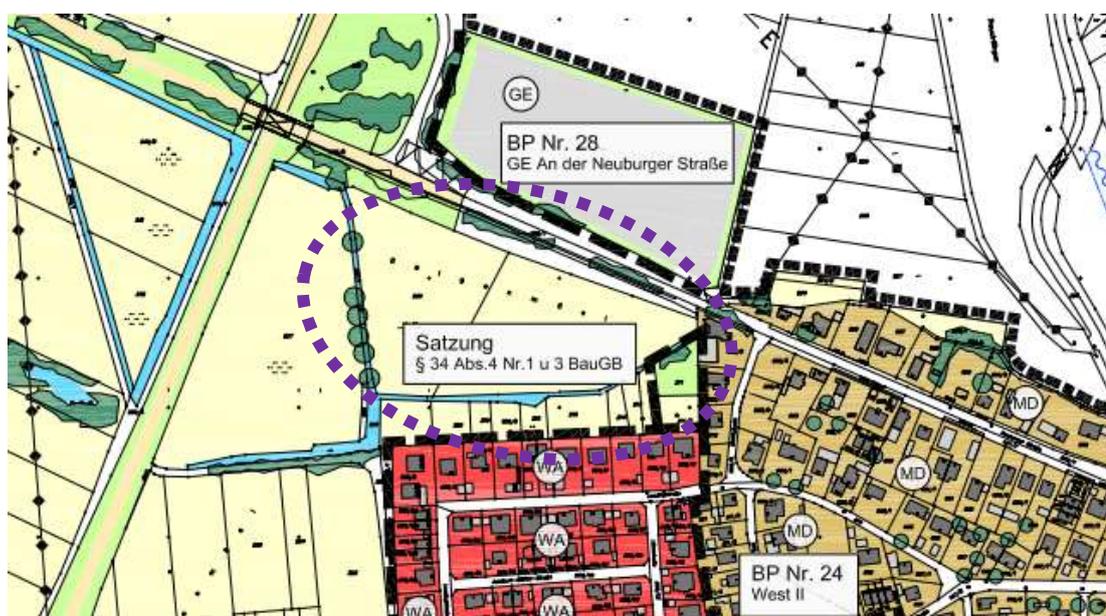


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan⁴

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

Der Flächennutzungsplan entspricht mit seinen Darstellungen an dieser Stelle nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher geändert.

Zur Umsetzung der Planung soll zeitnah ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

4 Planung

Gemäß der o. g. Zielsetzung wird das Plangebiet zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit randlichen öffentlichen Grünflächen dargestellt. Die Abgrenzung zwischen Wohngebiet und Grünflächen wird gegenüber der Darstellung im Bebauungsplan im Sinne einer Darstellung in den Grundzügen vereinfacht. Am nordwestlichen Rand der Grünfläche wird das geplante Sicker- bzw. Rückhaltebecken symbolhaft eingetragen.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 2,52 ha groß. Auf Flächennutzungsplanebene werden 1,83 ha als Allgemeines Wohngebiet, 0,69 ha als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten randlichen Gehölze und Einzelbäume, die außerhalb des Plangebiets liegen, werden weiterhin gekennzeichnet. An den Wasserflächen, die direkt an den Planumgriff angrenzen und außerhalb liegen, wird keine Änderung vorgenommen.

Der Umgriff der Planung bleibt am nordöstlichen Rand hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 „Neustockau“ zurück, da der Umbau des Verkehrsknotenpunktes auf Flächennutzungsplanebene nicht relevant ist.

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden. Ausreichende Potentiale der Innenentwicklung, wie z.B. Baulücken oder im Umgriff anderer Bebauungspläne, sind im Markt Reichertshofen nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar. Größere Brachflächen gibt es im Marktgemeindegebiet nicht.

Reichertshofen kommt diesem Belang nach und weist Bauland bedarfsorientiert aus. Der Markt geht derzeit von einem größeren Bedarf aus, der auf die prosperierende Region Ingolstadt zurückzuführen ist.

5.1 Bedarfsermittlung

Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein stetes Bevölkerungswachstum. Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung 7.477 Personen, Ende 2018 dann 8.190 Personen. Die Veränderungen zum jeweiligen Vorjahr liegen in diesem Zeitraum immer im positiven Bereich bis hin zu 2,2 %.

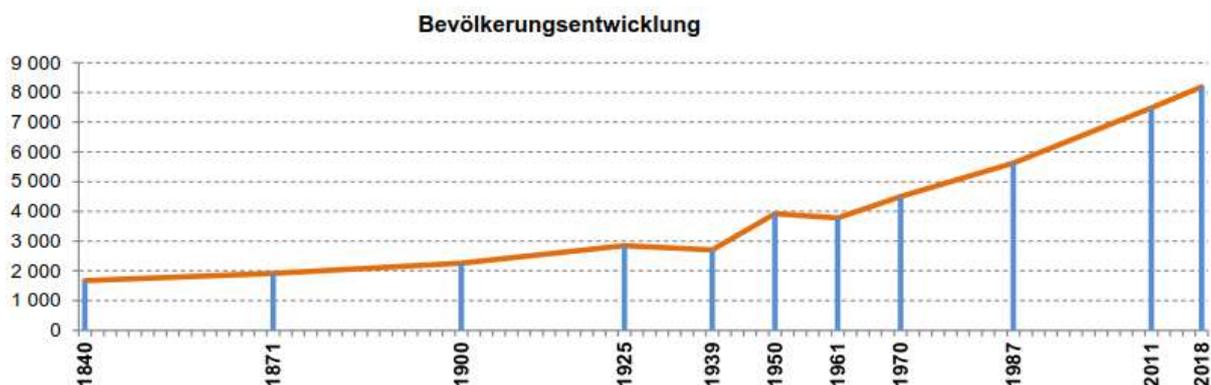


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung seit 1840⁵

Das Landesamt für Statistik geht für den Landkreis Pfaffenhofen von einem Bevölkerungswachstum bis 2038 gegenüber 2018 von 7,5% oder mehr aus. Der Landkreis liegt damit in der Kategorie „stark zunehmend“. Die Entwicklung liegt damit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberbayern und deutlich über der Entwicklung Bayerns. Während die Bevölkerungsentwicklung in den Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen stagniert oder sogar rückläufig ist, nehmen die Bevölkerungsgruppen der Älteren bis 2030 stark zu. Danach ist nur noch bei den Hochbetagten (über 75 Jahre) ein deutliches Wachstum erkennbar. Bemerkenswert ist in Reichertshofen zugleich, dass seit 2016 die Zahl der Lebendgeborenen die Zahl der Gestorbenen übersteigt. Reichertshofen profitiert also nicht nur von einem positiven Wanderungssaldo, sondern auch von einer Bevölkerungszunahme aus der ortsansässigen Bevölkerung heraus.

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Reichertshofen prognostiziert das Landesamt für Statistik einen Bevölkerungsanstieg bis 2027 auf 8.800, bis 2037 auf 9.200 Personen. In der Zeit von 2017 bis 2037 steigt die Bevölkerungszahl um 1.020 Personen.

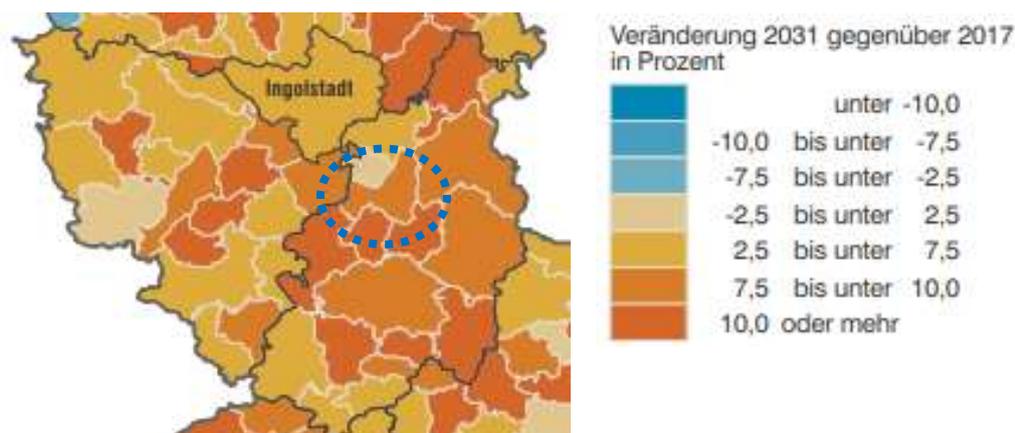


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns⁶,

⁵ Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2019, Querschnittsveröffentlichung, herausgegeben März 2020

⁶ Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern bis 2037 - A182B2201851: Ausschnitt südlich Ingolstadt, mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets

Reichertshofen liegt damit in der Kategorie der Gemeinden, die von einem Bevölkerungswachstum von 7,5 bis 10 % ausgehen können. Mit der wachsenden Bevölkerungszahl steigt die Nachfrage an Wohnraum.

Die hohe Nachfrage wurde in der Gemeinde in den Monaten April bis Dez. 2020 mit 80 Anfragen, von Januar bis März 2021 mit 50 Anfragen nach Baugrundstücken, vorrangig für Einfamilien- und Doppelhaushälften, dokumentiert.

Aus der Anzahl von 3.483 Wohnungen im Gemeindegebiet (Stand: 31.12.2017) bei einer Einwohnerzahl von 8.180 errechnet sich eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,35 E/Wo. Zeitgleich ist bereits seit einigen Jahren die Abnahme der Haushaltsgröße zu beobachten, d.h. der Anteil von 1- oder 2-Personenhaushalten nimmt zu, während der Anteil an großen Haushalten von mehr als 3 Personen abnimmt. Daher werden für die gleiche Anzahl Personen mehr Wohnungen benötigt. Der Wohnflächenbedarf pro Kopf steigt. Für Reichertshofen liegen dazu keinen speziellen Daten vor, daher wird von einer plausibel angenommenen Haushaltsgröße von 2,2 E/Wo ausgegangen.

Für die hinzukommenden Einwohner werden demnach 463 neue Wohnungen benötigt. Bei einer Wohnbaufläche von rund 180 ha und dem o. g. Wohnungsbestand ergibt sich eine Dichte von ca. 19 Wohnungen pro ha. Daraus errechnet sich ein neuer Wohnbauland-Bedarf von rund 24 ha nur für den Bedarf aus dem Bevölkerungszuwachs. Der Dichtewert ist allerdings äußerst gering und für zukünftige Vorhaben kritisch zu hinterfragen. Besonders für Baugebiete in Reichertshofen oder größeren Ortsteilen ist ein höherer Dichtewert anzustreben.

Seit dem 31.12.2017 wurden in Reichertshofen 118 neue Wohnungen (2018: 76, 2019: 51) neue Wohnungen genehmigt. Es verbleibt für die Jahre ab einschließlich 2020 ein Bedarf an 336 neuen Wohnungen auf rund 18 ha.

5.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Der Markt Reichertshofen besitzt selbst keine Grundstücke für eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich. Die vorhandenen Baulücken befinden sich alle im Privatbesitz. Bereits im Jahr 2012 hat die Gemeinde rund 270 Eigentümer unbebauter Baugrundstücke angeschrieben, um die Verfügbarkeit der Flächen in Erfahrung zu bringen und einen Anstoß hin zu einer Bebauung der Flächen gegeben. Seither wurden konsequent Bauverpflichtungen durchgesetzt, Eigentümer bezgl. der Bebauung beraten und Verkaufswillige bei der Veräußerung ihrer Flächen unterstützt. Es wurden 84 Bauparzellen seit 2012 neu ausgewiesen. Seit 2012 wurden demnach ca. 150 ehemals unbebaute Parzellen neu bebaut.

Die Gemeinde hat zur Aktivierung von Baulandreserven erneut die Eigentümer von nicht bebauten Grundstücken im Juli 2020 angeschrieben und mit einem Fragebogen um Mitteilung hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung der Grundstücke gebeten. Trotz Ausweisung von weiteren Baugebieten sind im Jahr 2020 nur noch 207 Baulücken vorhanden. Davon sind 26 als gering bebaut einzustufen, also keine klassischen Baulücken. Die Eigentümer der übrigen 181 Grundstücke wurden um Auskunft gebeten.

Es gingen 44 Rückmeldungen (rund 24 %) ein. Für 10 Parzellen wurden Bebauungsabsichten innerhalb der kommenden 1 bis 10 Jahre bekundet. Zwei Eigentümer

würden die Baugrundstücke gegen andere (möglichst in Reichertshofen selbst) eintauschen. Ein Eigentümer möchte zu den Nutzungsmöglichkeiten beraten werden. Nur ein einziger Eigentümer möchte seinen Bauplatz verkaufen.

Daher ist zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die Ausweisung von weiterem Wohnbauland dringend erforderlich (Bekanntgabe Marktgemeinderat 13.10.2020).

Mit einem Baulandmodell stellt die Gemeinde seit Jahren sicher, dass bei allen Bauleitplanungen und Satzungen ein Baugebot zum Tragen kommt. Dies gilt sowohl für gemeindliche Bauplätze, die nach sozialen Kriterien an bestimmte Bevölkerungsgruppen weitergegeben werden, als auch für die in privater Hand verbleibenden Bauplätze (Baulandmobilisierung). Diese Vorgabe hat in der letzten Zeit zu einer hohen Bautätigkeit im Baugebiet Schafberg II geführt.

5.3 Standort- und Planungsalternativen

Aktuell befinden sich als Wohnbauland vorrangig die Wohnbaugebiete Winden Südwest und Reichertshofen Neustockau in Planung. Das Baugebiet in Winden umfasst rund 45 Parzellen, auf denen in Einzel- und Doppelhäusern sowie in Geschosswohnungsbauten rund 120 Wohnungen entstehen könnten. Das vorliegende Baugebiet Neustockau umfasst 24 Parzellen. Auf 18 Parzellen sollen Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten, auf 6 Bauparzellen Geschosswohnungsbauten mit bis zu 8 Wohneinheiten entstehen. Damit können maximal 84 Wohneinheiten entstehen. Für beide Baugebiete gilt, dass erfahrungsgemäß nur in einem Teil der Einzelhaus- und Doppelhäuser die maximal zulässige Zahl von 2 Wohnungen ausgeschöpft wird. Insgesamt entstehen durch die beiden Baugebiete rund 200 Wohneinheiten.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans kann der o.g. Bedarf zu maximal 25% gedeckt werden. Auch die übrigen in Planung befindlichen Baugebiete und die absehbare Innenentwicklung können den Bedarf nicht vollständig decken. Mit der Anwendung des gemeindlichen Baulandmodell stellt die Gemeinde sicher, dass die Bauplätze innerhalb angemessener Zeit bebaut werden.

Das Baugebiet Neustockau ist für die Gemeinde Reichertshofen von besonderer Bedeutung, da es am Hauptort gelegen ist und mit der Nähe zum Bahnhofpunkt in Baar-Ebenhausen einen für die Gemeinde überdurchschnittlich gute Anbindung an den ÖPNV verfügt. Seit kurzem gibt es unmittelbar am Plangebiet eine Bushaltestelle Richtung Bahnhof Pfaffenhofen. Damit können auch Bevölkerungsgruppen, die nicht über einen eigenen PKW verfügen, gut mit Wohnraum versorgt werden. Des Weiteren sind die bestehenden Nahversorgungsmärkte nördlich der Neuburger Straße fußläufig auf sehr kurzem Weg erreichbar. Auch die Arbeitsplätze im GE/GI Reichertshofen Ost sind mit Bus bzw. Fahrrad gut erreichbar. Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal des Baugebiets ist die Nähe zur Grund- und Mittelschule Reichertshofen sowie zu weiteren Kinderbetreuungseinrichtungen. Damit ist das Gebiet besonders für die Versorgung benachteiligter Personengruppen mit Wohnraum geeignet. An anderen Stellen am Hauptort Reichertshofen sind Grundstückseigentümer aktuell nicht bereit, 40% des Baulandes an den Markt zu veräußern. Nur dadurch kann aber das Ziel des vergünstigten Baulands für benachteiligte Bevölkerungsgruppen erreicht werden.

Die Gemeinde kann an keiner anderen Stelle Wohnbauflächen mit dieser hochwertigen Lagequalität ausweisen. Das Gebiet schließt zudem unmittelbar an die bestehende Bebauung an und rundet mit den übrigen Baugebietsentwicklungen am Schafberg den Hauptort Reichertshofen nach Westen hin in ortsplanerisch sinnvoll ab. Mit der Baugebietsausweisung verbunden ist eine Aufwertung der Flächen im Nahbereich des Braunen Grabens und des Gewässers selbst, z.B. durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, durch die Schaffung von Retentionsräumen mit Feuchtwiesen, durch Abflachungen und Aufweitungen.

Der Markt Reichertshofen hat Alternativen für die Ausweisung dieses Gebietes geprüft. Alternative Standorte für Wohnbaugebiete in Reichertshofen sind praktisch nicht verfügbar, weil sie

- im Wasserschutzgebiet (südlich der Sophie-Scholl-Straße) oder
- im FFH-Gebiet/Landschaftsschutzgebiet liegen (u.a. südlich Gotteshofen), bzw.
- an Gewerbe-/Industriegebiete angrenzen;
- eine Entwicklung nach Norden ist wegen der Gemeindegrenze auch nicht möglich.

Daher erscheint dem Markt Reichertshofen dieses Gebiet unter Berücksichtigung der vorgenannten Betroffenheiten als das für die Erfüllung des öffentlichen Interesses geeignete.

Planungsalternativen im Baugebiet wurden v.a. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Verschattung durch die hoch gewachsenen Bäume südlich des Plangebiets und immissionsschutzrechtlicher Belange geprüft. Da die Anbindung an das bestehende Verkehrs- und Versorgungsnetz festgelegt ist und auf die Gräben am Rand des Plangebiets Rücksicht genommen werden sollte, wurden jedoch keine sich wesentlich unterscheidenden Varianten geprüft.

Zur Verringerung des Flächenbedarfs wird nahtlos an die bestehende Erschließung angebunden. Der Flächenverbrauch für die Erschließung wurde durch eine Ringschließung mit beidseitiger Anbindung der Baugrundstücke und eine angemessene Dimensionierung des Straßenraums auf das Mindestmaß begrenzt.

Die Flächen südlich des braunen Grabens im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nördlich der Lessingstraße werden nicht überplant. Sie dienen als Freizeitgärten und übernehmen mit einem umfangreichen und hochwertigen Gehölz- und Baumbestand eine gliedernde und durchgrünende Funktion am Fuß des Schafbergs und entlang der vorhandenen Entwässerungsgräben.

6 Sonstige Belange

6.1 Umwelt- und Naturschutz

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich genutztem Grünland zur Folge hat, welche größtenteils geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff reduziert.

Durch Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Auf Bebauungsplanebene wird der konkrete Bedarf ermittelt sowie Ausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, auch nicht auf das angrenzende Naturdenkmal.

6.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde im Auftrag der Marktgemeinde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich einer Kontrolle der am Böschungsfuß zur Neuburger Straße vorhandenen Gehölze durchgeführt (saP; s. Anlage). Insgesamt konnten keine saP-relevanten Arten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Auf Bebauungsplanebene werden die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen beachtet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind im Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.3 Boden- und Grundwasserschutz

Aus der Aktenlage sind 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, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen dann mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Zur Vorbereitung der Erschließung wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt (fhgeo, München, vom 12.03.2019, Nr. 001.13mrh-nsa). Desweiteren liegt ein geo- und umwelttechnischer Bericht von GBM Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik mbH (Revision 1, vom 01.10.2021, Nr. e-133621) vor.

Im Ergebnis stehen die Boden- und Grundwasserverhältnisse der Ausweisung eines Baugebiets grundsätzlich nicht entgegen. Seitens der Gutachter werden einzelne Maßnahmen empfohlen, die auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs-

und Erschließungsplanung) beachtet werden. Dazu gehört der Umgang mit dem gegebenen belasteten Oberboden, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Berücksichtigung des hoch anstehenden Grundwassers, die Stabilität des Bodens sowie die Auswirkungen durch Boden- und Grundwasserveränderungen auf die nachbarliche Bestandsbebauung.

6.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte 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 Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Überschwemmungsnachweis im Einzugsbereich des Braunen Grabens notwendig, der das Plangebiet westlich und südlich begrenzt. Die erste überschlägige Ermittlung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit sehr geringen Einstautiefen (weniger als 10 cm) auf einer Teilfläche im Südwesten des Plangebiets wurde zwischenzeitlich auf der Basis der Geländevermessung und nach Überprüfung und Freilegung der bestehenden Durchlässe aktualisiert.



Abb. 6: Auszug Hydraulische Berechnung⁷

Die hydraulische Berechnung zeigt, dass das Baugebiet nicht im faktischen Überschwemmungsgebiet liegt und somit überschwemmungsfrei ist. Eine Überprüfung der Auswirkungen einer Verlandung des südlichen Durchlasses von 50 % hat gezeigt, dass es selbst dann nicht zu einem Einstau kommt.

⁷ WipflerPlan, Juni 2021

Zur Schaffung zusätzlicher Sicherheiten sollen geeignete Maßnahmen im Rahmen der Erschließung des Baugebiets geprüft werden. Die Grenze des faktischen Überschwemmungsgebiets sowie die vorgesehenen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

6.5 Denkmalschutz

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

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.

6.6 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die geplante Wohnbebauung wird von Westen und von Norden von Straßenverkehrslärm beeinträchtigt. Die B 13 verläuft westlich des Plangebiets in einem Abstand von mehr als 120 m. Im Norden liegt ferner ein Gewerbegebiet, für das im dazugehörigen Bebauungsplan bereits Regelungen zum Immissionsschutz enthalten sind. Es ist daher zu untersuchen, ob das geplante Wohngebiet „Neustockau“ auch vor dem Gewerbelärm, das von Norden auf die geplante Bebauung einwirkt, geschützt werden muss. Vom geplanten Wohngebiet gehen selbst keine Emissionen auf die Nachbarschaft aus, die gutachterlich zu untersuchen wären.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange können auf Bebauungsplanebene behandelt werden. Zum Bebauungsplan wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster (Nr. 7418.1 / 2021 – TK, vom 30.03.2021) angefertigt. Die Ergebnisse des Gutachtens und die notwendigen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Der Marktgemeinderat hat sich auch mit der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung auseinandergesetzt. Im Ergebnis können mit geeigneten Maßnahmen im Bebauungsplan (Grundrissorientierung, passive Schallschutzmaßnahmen etc.) die immissionsschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden.