



GEMEINDE REICHERTSHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 18.01.2024
Beginn:	19:15 Uhr
Ende:	21:30 Uhr
Ort:	im Großen Sitzungssaal des Rathauses Reichertshausen

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Bertram-Pfister, Benjamin

2. Bürgermeister

Schnell, Albert

3. Bürgermeister

Reili, Josef

Mitglieder des Gemeinderates

Bischoff, Gerhard
Dick, Alexander
Dick, Lorenz
Finkenzeller, Stefan
Hepting, Andreas
Knoll, Marianne
Linner, Wolfgang
Mayer, Konrad
Moll, Konrad
Schelle-Mayr, Brigitte
Schemitsch, Petra
Siebel, Alice
Stocker, Elisabeth

ab Tagesordnungspunkt 5

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Gruß, Juliane
Mayer, Bernhard

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Lechner, Franz

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

4. **Genehmigung der öffentlichen Niederschrift des Gemeinderats vom 07.12.2023**
5. **Vorstellung der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm e.V.**
6. **Genehmigung der Spenden 2023**
Vorlage: FBIII/081/2024
7. **Gaudiwurm des OCV Steinkirchen**
Vorlage: SG15/022/2024
8. **Bau-, Grundstücks- sowie Liegenschaftsangelegenheiten**
- 8.1 9. Änderung des Flächennutzungsplanes "Reichertshausen Süd-Ost IV";-Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öff. Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB sowie anschließend Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses
Vorlage: FBIV/137/2024
- 8.2 Bebauungsplan Nr. 37 "Reichertshausen Süd-Ost IV";- Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öff. Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB sowie anschließend Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses
Vorlage: FBIV/136/2024
- 8.3 Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "LYSA GmbH" nach § 12 BauGB auf Fl.Nr. 516 Gemarkung Paindorf sowie frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: FBIV/134/2024
- 8.4 Bekanntgabe der über den sog. Büroweg bearbeiteten Bauvorhaben im Jahr 2023
Vorlage: FBIV/135/2024
9. **Bekanntgaben und Informationen**
10. **Mitteilungen und Anfragen aus den Reihen des Gemeinderates**

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister eröffnete um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

4 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift des Gemeinderats vom 07.12.2023

Das Protokoll wurde als richtig und vollständig anerkannt. Enthaltungen gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 GO von 3. Bürgermeister Josef Reili sowie den Gemeinderäten Gerhard Bischoff und Andreas Hepting, da diese auf der Sitzung am 07.12.2023 nicht anwesend waren.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0

5 Vorstellung der Lokalen Aktionsgruppe (LAG) Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm e.V.

Die LAG-Managerin Julia Rinne erläuterte aufgrund der Anlage 1 die Grundzüge der Lokalen Aktionsgruppe Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm e.V. sowie die Möglichkeiten der Förderperiode 2023 – 2027 und beantwortete die aufgeworfenen Fragen hierzu. Da sie ab dem folgenden Tag in den Mutterschutz übertritt, wünschte ihr 1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister im Namen des gesamten Gemeinderats alles Gute und eine baldige Rückkehr zu ihrer Aufgabe.

Zur Kenntnis genommen

6 Genehmigung der Spenden 2023

Die Verwaltung gab dem Gemeinderat bekannt, welche Spenden die Gemeinde Reichertshausen im Haushaltsjahr 2023 erhalten hat:

07.02.2023	Fa. Elektro Oberhauser	LED Birnen	222,53 €
07.02.2023	Sparkasse Pfaffenhofen	Dorfhaus Fanni	3.000,00 €
14.02.2023	Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG	Ferienprogramm 2023	350,00 €
17.03.2023	Sparkasse Pfaffenhofen	Ferienprogramm 2023	200,00 €
23.03.2023	Volksbank Raiffeisenbank Dachau e.G.	Ferienprogramm 2023	150,00 €
15.05.2023	Sparkasse Pfaffenhofen	Pfaffenhofener Land	1.000,00 €
13.06.2023	Sparkasse Pfaffenhofen	Knaxiade 2023	100,00 €
17.07.2023	Ing. Büro Breitner	KiGa Reichertshausen Statische Überprüfung Dorfhaus Fanni	178,50 €
24.07.2023	Herr, Peter Wondra85414 Kirchdorf	Jugendfeuerwehr Steinkirchen	100,00 €

23.08.2023	Sparkasse Pfaffenhofen	Knaxiade 2023 Kinderhaus	100,00 €
05.12.2023	Volksbank Raiffeisenbank Dachau e.G.	Christbaumschmücken Kinderhaus	50,00 €
06.12.2023	Volksbank Raiffeisenbank Dachau e.G.	Christbaumschmücken KiGa Steinkirchen	50,00 €
07.12.2023	Volksbank Raiffeisenbank Dachau e.G.	Pfaffenhofener Land	5.000,00 €
11.12.2023	Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG	Bastelmaterial u. neue Sportgeräte	1.000,00 €
14.12.2023	Fa. Lorenz Forster	Allgemeinde Spende KiGa Steinkirchen	100,00 €

Der Gesamtbetrag der erhaltenen Spenden beläuft sich auf 11.601,03 €.

Nach den Handlungsempfehlungen des Bayer. Staatsministerium des Innern ist auf Transparenz und Kontrolle der Zuwendungsvorgänge hinzuwirken. Es wird empfohlen, etwaige rechtliche Beziehungsverhältnisse zwischen der Gemeinde und dem Zuwendungsgeber, die bei verständiger Würdigung im Zusammenhang mit der Spende beeinflusst werden könnten, zu untersuchen.

Beschluss:

Auf der genannten Grundlage nahm der Gemeinderat die Auflistung zur Kenntnis und stimmte den Spenden, welche im Haushaltsjahr 2023 an die Gemeinde zugeflossen sind, zu. Sie wurden/werden vollständig für die entsprechenden Zwecke verwendet. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Auflistung der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt Pfaffenhofen vorzulegen.

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0

7 Gaudiwurm des OCV Steinkirchen

In der Gemeinderatssitzung am 17.12.2015 (TOP 173 Nr. 1; Ergebnisse des Gesprächs mit dem OCV Steinkirchen wegen dem Faschingszug „Gaudiwurm“) wurde festgelegt, dass Umzugswägen zwischen 100,-- und 200,-- € (je nach Aufwand) erhalten können. Bei Werbung am Wagen nur noch 50,-- €.

Weiterhin erhalten Fußgruppen maximal 100,-- € (5,-- € je Teilnehmer).

Die Sätze wurden mittlerweile angepasst (Umzugswägen bis zu 150,-- €, Fußgruppen weiterhin bis zu 100,-- € (TOP 2.1 Nr. 3; Vorstellung des Gemeindlichen Kulturprogrammes 2024 – Großer Faschingsumzug („Gaudiwurm“) des Ausschusses für Kultur, Gesellschaft und Sport vom 19.09.2023, bestätigt im Gemeinderat am 19.10.2023 (TOP 15).

Trotz der finanziellen Situation der Gemeinde soll nun der Zuschuss für die Umzugswägen beibehalten werden. Die Zuschüsse für die Fußgruppen sollen jedoch entfallen, da hier ein deutlich geringerer Aufwand als für einen Wagen anfällt. Es wird davon ausgegangen, dass die Hälfte der Zuschüsse damit eingespart werden können.

Die Bewertung soll wieder federführend durch den 3. Bürgermeister der Gemeinde (vgl. TOP 19 der Sitzung vom 30.01.2018) erfolgen. Dies ist dann künftig 3. Bürgermeister Josef Reili.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmte der Abschaffung der Zuschüsse für Fußgruppen zu und beauftragte den 3. Bürgermeister mit der Bewertung der Wägen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 14 Nein 2

Die Gemeinderätinnen Petra Schemitsch und Elisabeth Stocker stimmten gegen den Beschluss.

8 Bau-, Grundstücks- sowie Liegenschaftsangelegenheiten

8.1 9. Änderung des Flächennutzungsplanes "BG Reichertshausen Süd-Ost IV"-Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öff. Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden gem. §§ 4 Abs. 1, 3 Abs. 1 und 2 Abs. 1

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 14.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die Behördenbeteiligung fand schon ab dem 03.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 statt.

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind bis zum heutigen Tag keine Stellungnahmen eingegangen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- IHK für München und Oberbayern
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Pfaffenhofen
- DB Netz AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Abwasserzweckverband Oberes Ilmtal
- Kommunalunternehmen KIG Reichertshausen
- Gemeinde Petershausen
- Gemeinde Jetzendorf

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

Name des Trägers öffentlicher Belange bzw. der Fachstelle	Stellungnahme
Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 07.09.2023)	Die Gemeinde Reichertshausen plant die 9. Änderung des Flächennutzungsplans. Die überplanten Flächen sollen den neuen östlichen Ortsrandabschluss von Reichertshausen bilden. Der Geltungsbereich umfasst 2,7 ha (Flurnummern Nr. 378 (Teilfläche TF; Straßenparzelle), 379/9, Nr. 380/2, Nr. 380/3 und Nr. 380/6) und aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die vorliegenden (naturschutzfachlichen relevanten) Unterlagen beinhalten einen Umweltbericht. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keinen durchgreifenden Bedenken gegen das Vorhaben.
Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 30.08.2023)	Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Landratsamt Pfaffenhofen, Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 18.08.2023)	Zum Flächennutzungsplan wird durch den abwehrenden Brandschutz keine Stellungnahmen abgegeben.
Landratsamt Pfaffenhofen, Natur, Klima, Energie (Schreiben vom 08.09.2023)	Aus Sicht der Fachstelle Energie und Klimaschutz am Landratsamt werden keine Einwände erhoben.
Landratsamt Pfaffenhofen, Verkehrswesen (Schreiben vom 11.09.2023)	Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die 9. Änderung des FNP „BG Reichertshausen Süd-Ost IV“ der Gemeinde Reichertshausen.
AWP Landkreis Pfaffenhofen (Schreiben vom 23.08.2023)	Der AWP kann zu Änderungen von Flächennutzungsplänen keine Stellungnahme abgeben. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.
Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 15.09.2023)	Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.g. Bebauungsplanaufstellungsverfahrens mit parallel verfolgtem Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Gemeinde Reichertshausen. Auf der ca. 2,7 ha großen bisher landwirtschaftlich genutzten, jedoch im Flächennutzungsplan aktuell nur im westlichen Teil als Wohngebiet dargestellten Fläche im Bereich der Fl.Nr. Nr. 378 TF, 379/9, 380/2, 380/3 und Nr. 380/6 am südöstlichen Ortsrand des Hauptorts zwischen Salmadinger Straße und B 13 soll Wohnbebauung (WA gemäß § 4 BauNVO) in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Ketten- und Mehrfamilienhäusern, z.T. im geförderten Wohnungsbau, entstehen. Im nächsten Schritt des Beteiligungsverfahrens wird die Thematik des Immissionsschutzes ergänzt werden. Bezüglich des vorliegenden Planentwurfs für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets fast unmittelbar östlich anschließend an bestehende Wohnbebauung bestehen von unserer Seite keine Anmerkungen.
Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 30.08.2023)	Seitens des Bayerischen Bauernverbandes bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.
Gemeinde Ilmmünster (Schreiben vom 04.08.2023)	Von Seiten der Gemeinde Ilmmünster werden zu o. g. Bauleitplanverfahren keinerlei Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Die Belange der Gemeinde Ilmmünster werden nicht berührt.
Gemeinde Hohenkammer (Schreiben vom 30.08.2023)	Der Gemeinderat beschließt, dass Belange der Gemeinde Hohenkammer nicht betroffen sind. Einwände werden nicht erhoben.
Gemeinde Paunzhausen (Schreiben vom 04.08.2023)	Die Gemeinde Paunzhausen hat für die 9. Änderung des FNP „BG Reichertshausen Süd-Ost IV“ keine Einwände. Eine nochmalige Beteiligung im Verfahren ist nicht notwendig.
Gemeinde Scheyern (Schreiben vom 08.08.2023)	Es wird eine Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans „BG Reichertshausen Süd-Ost IV“ ohne Anregungen und Bedenken abgegeben.

➔ Kein Beschluss erforderlich

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

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 16.08.2023)
- Planungsverband Region Ingolstadt (Schreiben vom 10.08.2023)
- Regierung von Oberbayern, Regionsbeauftragter (Schreiben vom 09.08.2023)
- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 08.09.2023)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 21.08.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung (Schreiben vom 08.09.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 06.09.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutztechnik (Schreiben vom 28.08.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Wasserrecht (Schreiben vom 11.09.2023)
- Landratsamt Pfaffenhofen, Gesundheitsamt (24.08.2023)
- Bayernwerk Netz (Schreiben vom 07.08.2023)

Stellungnahme	Abwägung
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 16.08.2023) Planung Die Gemeinde Reichertshausen beabsichtigt im Parallelverfahren die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Das Planungsgebiet (Größe ca. 2,3 ha) liegt am östlichen Ortsrand von Reichertshausen nordöstlich der B13 und östlich der Bahnlinie München – Ingolstadt. Der westliche Teil des Plangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Wohnbaufläche dargestellt. <u>Erfordernisse der Raumordnung</u> Gemäß LEP 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Gemäß RP 10 7.1.8.2 (Z) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten 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. Gemäß RP 10 3.4.4 (Z) soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden. <u>Landesplanerische Bewertung</u> In der vorgelegten Begründung ist der Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauland plausibel und nachvollziehbar dargelegt. Der Standort befindet sich zum Teil im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“. Hinsichtlich der geringen Betroffenheit kann jedoch davon	Abwägungsvorschlag: In der Begründung, Kap. 4.2 Regionalplan, werden die Aussagen zu landschaftlichen Vorbehaltsgebiet im Sinne der Stellungnahme ergänzt. Die Ortsrandeingrünung ist im Süden und Osten des Plangebiets weitgehend auf den privaten Baugrundstücken, mit geeigneten Pflanzgeboten im Bebauungsplanentwurf, vorgesehen. Da es sich um private Grundstücksfreiflächen handelt, entfällt die Sicherung der Fläche auf Flächennutzungsplanebene. Die Darstellung der öffentlichen Grünflächen, die gemäß der optimierten Planung nun teilweise am zukünftigen Siedlungsrand liegen, wird angepasst. Mit den vorhandenen Gehölzen entlang der B 13 und weiteren Feldgehölzen im Südosten des Plangebiets ist

ausgegangen werden, dass die jeweiligen Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (vgl. RP 10 B I 8.4.4.1 (G)) durch die Planungen nicht relevant beeinträchtigt werden. Allerdings ist auf-grund der Ortsrandlage auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung insbesondere im Süden und Osten des Planungsgebietes zu achten. <u>Ergebnis</u> Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.	eine zum Landschaftsraum ausreichende Eingrünung bzw. kleinteilige Gliederung des Landschaftsraums bereits gegeben. Beschluss: Die Darstellung der öffentlichen Grünflächen ist anzupassen. Eine Sicherung der Randeingrünung auf den privaten Baugrundstücken wird nicht auf Flächennutzungsplanebene vorgenommen, sondern auf Bebauungsplanebene umgesetzt. Die Begründung ist um den Hinweis zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zu ergänzen. Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Die Gemeinderätin Elisabeth Stocker war zur Abstimmung nicht im Sitzungssaal.
Planungsverband Region Ingolstadt (Schreiben vom 10.08.2023) Hinweis: Auf das in Anlage beigefügte Schreiben des Regionsbeauftragten vom 09.08.2023 wird mit der Bitte Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.	Abwägungsvorschlag: In der Begründung, Kap. 4.2 Regionalplan, werden die Aussagen zu landschaftlichen Vorbehaltsgebiet im Sinne der Stellungnahme ergänzt. Die Ortsrandeingrünung ist im Süden und Osten des Plangebiets weitgehend auf den privaten Baugrundstücken, mit geeigneten Pflanzgeboten im Bebauungsplanentwurf, vorgesehen. Da es sich um private Grundstücksfreiflächen handelt, entfällt die Sicherung der Fläche auf Flächennutzungsplanebene. Die Darstellung der öffentlichen Grünflächen, die gemäß der optimierten Planung nun teilweise am zukünftigen Siedlungsrand liegen, wird angepasst. Mit den vorhandenen Gehölzen entlang der B 13 und weiteren Feldgehölzen im Südosten des Plangebiets ist eine zum Landschaftsraum ausreichende Eingrünung bzw. kleinteilige Gliederung des Landschaftsraums bereits gegeben. Beschluss: Die Darstellung der öffentlichen Grünflächen ist anzupassen. Eine Sicherung der Randeingrünung auf den privaten Baugrundstücken wird nicht auf Flächennutzungsplanebene vorgenommen, sondern auf Bebauungsplanebene umgesetzt. Die Begründung ist um den Hinweis zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zu ergänzen. Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Die Gemeinderätin Elisabeth Stocker war zur Abstimmung nicht im Sitzungssaal.
Regierung von Oberbayern, Regionsbeauftragter (Schreiben vom 09.08.2023) der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab: Planung	

Die Gemeinde Reichertshausen beabsichtigt im Wesentlichen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet (insgesamt ca. 2,3 ha) liegt am östlichen Ortsrand von Reichertshausen, schließt unmittelbar an bestehendes Wohngebiet an und soll im Wesentlichen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden. Der äußerste westliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, neu sollen ca. 1,8 ha Wohngebiet neu ausgewiesen werden.

Bewertung

Der Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauland ist in der Begründung durchaus plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Das Plangebiet liegt teilweise im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes (RP 10 7.1.8.3 Z). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen sowie des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu (RP 10 7.1.8.2 Z). Aufgrund der lediglich randlichen Betroffenheit in einem Bereich, der aufgrund einer Ortsverbindungsstraße als ein durch diese separiertes Element betrachtet werden kann, ist davon auszugehen, dass die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes durch die Planungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen gem. RP 10 B I 8.4.4.1 (G) durch die Planungen nicht relevant beeinträchtigt werden. Allerdings ist aufgrund der Ortsrandlage gem. RP 10 3.4.4 Z auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung zu achten. Es sollte daher schon auf Ebene der Flächennutzungsplanung substantielle und ausreichende Festlegungen zu diesem Thema erfolgen, u.a. sollte eine Ortsrandeingrünung insbesondere an der Süd- und Ostgrenze entsprechend dargestellt werden. Bei Beachtung dieses Punktes kann den Planungen aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zugestimmt werden.

Abwägungsvorschlag:

In der Begründung, Kap. 4.2 Regionalplan, werden die Aussagen zu landschaftlichen Vorbehaltsgebiet im Sinne der Stellungnahme ergänzt. Die Ortsrandeingrünung ist im Süden und Osten des Plangebiets weitgehend auf den privaten Baugrundstücken, mit geeigneten Pflanzgeboten im Bebauungsplanentwurf, vorgesehen. Da es sich um private Grundstücksfreiflächen handelt, entfällt die Sicherung der Fläche auf Flächennutzungsplanebene. Die Darstellung der öffentlichen Grünflächen, die gemäß der optimierten Planung nun teilweise am zukünftigen Siedlungsrand liegen, wird angepasst. Mit den vorhandenen Gehölzen entlang der B 13 und weiteren Feldgehölzen im Südosten des Plan-gebiets ist eine zum Landschaftsraum ausreichende Eingrünung bzw. kleinteilige Gliederung des Landschaftsraums bereits gegeben.

Beschluss:

Die Darstellung der öffentlichen Grünflächen ist anzupassen. Eine Sicherung der Randeingrünung auf den privaten Baugrundstücken wird nicht auf Flächennutzungsplanebene vorgenommen, sondern auf Bebauungsplanebene umgesetzt. Die Begründung ist um den Hinweis zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet zu ergänzen.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0

Die Gemeinderätin Alice Siebel war zur Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 08.09.2023)

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu o.g. Flächennutzungsplanänderung als Träger öffentlicher Belange Stellung. Bitte beachten sie, dass sich diese Stellungnahme nicht von unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 37 unterscheidet.

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Reichertshausen gewährleistet. Der Bescheid für die Entnahme von Grundwasser aus den Brunnen 3 und 4 ist bis zum 31.12.2024 befristet. Die Antragsunterlagen zur Erteilung einer erneuten Erlaubnis sind rechtzeitig beim Landratsamt Pfaffenhofen einzureichen.

2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Abwägungsvorschlag:

Zu 1. Wasserversorgung

Die erneute Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser aus den Brunnen 3 und 4 wird seitens der Gemeinde Reichertshausen rechtzeitig beantragt. Das Verfahren ist unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung und zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung für den Be-stand und das Neubaugebiet notwendig. Die Regelungsinhalte der Flächennutzungsplanänderung sind nicht betroffen.

Zu 2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Weiteres wurde bereits unter Kapitel 10.5. der Begründung vom 27.07.2023 geregelt.

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden gleichmäßig um ca. 14,5 m ab. Angaben bzgl. des Grundwasserstandes und Baugrundes liegen noch nicht vor. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden, da das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Wegen der Hanglage können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden. Wir bitten, uns das Baugrundgutachten nach Durchführung zu übersenden.

Als Auffüllmaterial sollte nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.

Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen (z.B. bei Abfuhr von Boden zur Verwertung auf Flächen Dritter).

3. Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Reichertshausen wird größtenteils im Mischsystem (mit Ausnahme von ein paar Ortsteilen und neueren Baugebieten) entwässert. Die Gemeinde ist Teil des Abwasserzweckverbandes (AZV) „Oberes Ilmtal“. Anfallendes Abwasser wird in der Zentralkläranlage „Oberes Ilmtal“ des AZV „Oberes Ilmtal“ gereinigt. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig. Ein Entwässerungskonzept, das aufzeigt wie die künftige Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen soll, liegt bis dato nicht vor.

Im Zuge der weiteren Bauleitplanung ist daher ein Bodengutachten in Auftrag zu geben, das sowohl auf die Versickerungsfähigkeit als auch auf die Grundwasserstände eingeht. Aufbauend auf das Bodengutachten ist anschließend ein Entwässerungskonzept aufzuplanen, das in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen ist. Der Bebauungsplan ist dann auf das abgestimmte Entwässerungskonzept anzupassen.

Hinweise:

Wir weisen darauf hin, dass bei ausreichender Versickerungsfähigkeit die Versickerung primär breitflächig zu erfolgen hat. Entsprechende Flächen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Sinnvoll ist, dass es sich bei den Versickerungsflächen um öffentliche Flächen handelt.

4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer, festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind von den

Inzwischen liegt eine Baugrunduntersuchung vor, deren Ergebnisse zusammengefasst in die Begründung aufgenommen werden. Ferner wird die Baugrunduntersuchung als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Die Hinweise auf die Verwendung von geeigneten Auffüllmaterial und auf mögliche Bodenbelastungen durch die Landwirtschaft sowie die dazu geltenden Vorschriften werden auf Bauebene beachtet und an die Erschließungsplanung weitergegeben. Die Regelungsinhalte der Flächennutzungsplanänderung sind nicht betroffen.

Zu 3. Abwasserbeseitigung

Die Erstellung und Abstimmung eines Entwässerungskonzepts erfolgt auf den nachfolgenden Planungsebenen. Ausreichende Flächen für die Wasserwirtschaft werden durch die Darstellung von Grünflächen und symbolhafte Kennzeichnung von Rückhalte- bzw. Sickerbecken freigehalten. Auf Flächennutzungsplanebene besteht daher kein weiterer Regelungsbedarf.

Zu 4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf den nachfolgenden Planungsebenen beachtet. Auf

Planungen nicht betroffen. Das an das Planungsgebiet anschließende Außeneinzugsgebiet fällt in nordwestlicher Richtung zum Geltungsbereich hin stetig ab. Der nördliche Teil des Planungsgebietes befindet sich zudem in einem wassersensiblen Bereich. Bedingt durch diese topographischen Gegebenheiten könnte bei Starkregen und/oder Schneeschmelze ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umliegenden Einzugsgebiet möglich sein. Um Schäden durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu vermeiden, sollen laut der Begründung zum Bebauungsplan, die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit Versickerungsmulden/Damm ausgestaltet werden. Genaue Angaben über die geplanten Maßnahmen können dem Bebauungsplan aller-dings nicht entnommen werden. Wir empfehlen die Mulde so zu dimensionieren, dass die geplante Bebauung vor einem 100– jährlichen, mindestens aber vor einem 20– jährlichen Regenereignis geschützt wird. Ggf. sind zum Schutz der Bebauung auch Geländemodellierungen erforderlich. Zudem empfehlen wir die Rohfußbodenoberkante sowie alle Gebäudeöffnungen mindestens 50 cm über dem geplanten Geländeniveau zu errichten. Darüber hinaus empfehlen wir das geplante Sickerbecken als Erdbecken auszuführen, ein Becken in Dammlage, angrenzend an die Bebauung, ist zu vermeiden. Bei allen geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, dass gem. § 37 WHG der Abfluss des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf. 5. Zusammenfassung Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37. Bis zum nächsten Verfahrensschritt ist allerdings noch ein Bodengutachten zu erstellen und aufbauend darauf ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung aufzuplanen. Die sich hieraus ergebenden wesentlichen Grundzüge (Art der Niederschlagswasserbeseitigung, evtl. erforderliche Flächen) sind dann in den Bebauungsplan zu übernehmen.	Flächennutzungsplanebene besteht daher kein weiterer Regelungsbedarf. Beschluss: Eine Zusammenfassung der wesentlichen Informationen der Baugrunduntersuchung ist in die Begründung aufzunehmen. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene beachtet. Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Der Gemeinderat Gerhard Bischoff war zur Abstimmung nicht im Sitzungssaal.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 21.08.2023) <u>Bereich Landwirtschaft (Herr Liebhardt)</u> Das Plangebiet (ca. 2,7 Hektar) wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit hoher Qualität, die der Landwirtschaft entnommen wird. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen der überplanten Flächen liegen über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)). Somit sollte der Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und	Abwägungsvorschlag: Zum Bereich Landwirtschaft Mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlich hochwertiger Böden hat sich der Gemeinderat bereits auf Bebauungsplanebene auseinandergesetzt (s. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 8.4). Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum und der anderweitigen Begrenzungen der Siedlungsentwicklung am Ortsrand von Reichertshausen (Topographie, Waldflächen, Schutzgebiete im Ilmtal, überörtliche Verkehrswege etc.) stehen derzeit keine alternativen Flächen zur Siedlungsentwicklung im Hauptort der Gemeinde zur Verfügung. Für die Landwirtschaft stehen im näheren Umfeld des Plangebiets ausreichend Flächen für die Bewirtschaftung zur Verfügung. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend ergänzt. Der Hinweis auf die nach Art. 48 AGBGB

weiterzuentwickeln. Wir geben den künftigen, dauerhaften Flächenverlust für die Landwirtschaft zu bedenken.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen, die auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten können. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mitgeteilt werden. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Bezüglich der Bepflanzung zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von mindestens zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbar-grundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Bereich Forsten (Herr Birkholz)

Die Gemeinde Reichertshausen plant die Erweiterung des Wohngebiets „Reichertshausen Süd-Ost“. Von dem geplanten Vorhaben ist Wald nach Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) indirekt betroffen.

Nördlich, d. h. in Hauptwindrichtung überwiegend nachgelagert, grenzt nach der aktuellen Planung in einer Entfernung von ca. 10 Metern Wald an, welcher auf einem südwestexponierten Hang stockt. Der Bestand kann auf den vorliegenden Standorten eine Höhe von ca. 30 m erreichen. Nach Art. 6 BayWaldG ist der gesamte angrenzende Waldbestand nach aktueller Waldfunktionsplanung von besonderer Bedeutung für den Bodenschutz sowie auf Teilfläche auch von besonderer Bedeutung als Lebensraum/Landschaftsbild. Der Umweltbericht führt unter dem Punkt 2.5 lediglich die Waldfunktion „Lebensraum/Landschaftsbild“ an. Der Abschnitt ist daher um die Waldfunktion Bodenschutz zu ergänzen.

Es liegt in der Natur der Sache, dass sämtliche Bäume am Waldrand ihre Krone in Richtung zum Licht hin entwickeln und damit der Schwerpunkt und die natürliche Fallrichtung aller Bäume regelmäßig in Richtung Offenland liegt. Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass Randbäume in Folge von Witterungsereignissen oder aber auch infolge verringerter Standfestigkeit aufgrund von Schädigungen oder krankheitsbedingten Wurzelfäulen unvorhergesehen umstürzen und dann auf jeden Fall auch aufgrund der Hangneigung Richtung der geplanten Bebauung fallen werden.

Nach Art. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Anlagen und Gebäude so zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden. Das Vorhaben liegt innerhalb des Baumwurfbereichs (1 Baumlänge). Wir weisen darauf hin, dass auch unabhängig von Sturm-/Extremwetterereignissen jederzeit Bäume unvermittelt umstürzen oder Äste/Kronenteile herabfallen können. Das Risiko für Sach- oder Personenschäden kann daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen empfiehlt daher einen Abstand der Bebauung zum Wald von mindestens 30 m.

Darüber hinaus empfehlen wir den Abschluss eines privatrechtlichen Haftungsausschlusses zwischen den Bauherren und den benachbarten Grundeigentümern, deren Wald innerhalb des Baumwurfbereichs liegt.

einzuhaltenden Grenzabstände für Bepflanzungen ist für die Flächennutzungsplanänderung nicht relevant, da hier keine Pflanzgebote festgesetzt werden. Er ist auf Bebauungsplanebene zu prüfen und ggf. zu beachten.

Zum Bereich Forsten

Der Abschnitt im Umweltbericht 2.5 wird um die Waldfunktion Bodenschutz ergänzt. Der Hinweis zur Baumfallzone wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Baugebietsflächen, die im Norden des Plangebiets unmittelbar an die Salmadinger Straße grenzen. Die Flächen sind bereits Gegenstand des Bebauungsplans „Süd-Ost III“. Eine Verkleinerung des Baugebiets steht deshalb nicht zur Disposition. Weitere Maßnahmen sind auf Bebauungsplanebene abzuwägen.

Beschluss:

Die Begründung ist gemäß dem Abwägungsvorschlag zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und zur Baumfallzone zu ergänzen.

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0

Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung (Schreiben vom 08.09.2023) Die Gemeinde Reichertshausen möchte am östlichen Ortsrand auf einer Fläche von ca. 2,3 ha Wohnbauflächen bereitstellen und ändert daher den Flächennutzungsplan. Es werden folgende Anregungen getroffen: <u>Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:</u> Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc., vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB; § 50 BImSchG). <u>Erläuterung:</u> Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus ist eine ausreichende Trennung unterschiedlicher Nutzungen u. a. zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc.) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese Abschirmung gewährleisten. Zur schonenden Einbindung der Bebauung in Natur und Landschaft und zur Abschirmung wird angeregt, die Eingrünung jeweils im Osten und Süden mit mindestens 10 m Breite darzustellen.	Abwägungsvorschlag: Die Ortsrandeingrünung ist im Süden und Osten des Plangebiets weitgehend auf den privaten Baugrundstücken, mit geeigneten Pflanzgeboten im Bebauungsplanentwurf, vorgesehen. Da es sich um private Grundstücksfreiflächen handelt, entfällt die Sicherung der Fläche auf Flächennutzungsplanebene. Die Darstellung der öffentlichen Grünflächen, die gemäß der optimierten Planung nun teilweise am zukünftigen Siedlungsrand liegen, wird angepasst. Mit den vorhandenen Gehölzen entlang der B 13 und weiteren Feldgehölzen im Südosten des Plangebiets ist eine zum Landschaftsraum ausreichende Eingrünung bzw. kleinteilige Gliederung des Landschaftsraums bereits gegeben. Beschluss: Die Darstellung der öffentlichen Grünflächen ist anzupassen. Eine Sicherung der Randeingrünung auf den privaten Baugrundstücken wird nicht auf Flächennutzungsplanebene vorgenommen, sondern auf Bebauungsplanebene umgesetzt. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0
Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 06.09.2023) Aus Sicht der Bodenschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen: Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans "BG Reichertshausen Süd-Ost IV" sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Wir weisen darauf hin, sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen (z.B. bei Abfuhr von Boden zur Verwertung auf Flächen Dritter).	Abwägung- und Beschluss: Der Hinweis auf die Meldepflicht für den Fund von Altlasten wird aufgenommen. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0
Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutztechnik (Schreiben vom 28.08.2023) Die Gemeinde Reichertshausen plant die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Bisher ist das Plangebiet dem Außenbereich gem. §35 BauGB zuzuordnen. Bisher ist das Planungsgebiet als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese	Abwägungsvorschlag: Gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird eine schalltechnische Untersuchung für das Baugebiet erstellt, deren

Flächen sollen zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) umgewidmet werden. Südwestlich zu o.g. Planungsgebiet befindet sich die Bundesstraße B13, das Gewerbegebiet (GE) Kammerer Berg und mehrere Sportanlagen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 37 „Reichertshausen Süd-Ost IV“ aufgestellt. Es wird auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 37 „Reichertshausen Süd-Ost IV“ der Gemeinde Reichertshausen vom 28.08.2023 verwiesen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann die 9. Änderung des Flächennutzungsplans erst beurteilt werden, wenn eine schalltechnische Untersuchung durch einen sachkundigen Gutachter vorgelegt wurde. Es ist nachzuweisen, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen ein ausreichender Schutz des geplanten Wohngebietes (Gesundes Wohnen) hinsichtlich des Verkehrslärms (B 13), Gewerbelärms (GE Kammerer Berg) und Freizeitlärms (Bogenschießanlage und Tennisplätze) gewährleistet werden kann. <u>Hinweis an die Gemeinde:</u> Es wird empfohlen das Gutachten von einer nach §29b bekanntgegebenen Stelle erstellen zu lassen. Sollten im Rahmen des Gutachtens Messungen notwendig sein, sind die Messungen von einer nach §29b bekanntgegebenen Stelle durchzuführen.	Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind. Das Gutachten wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Da eine konkrete Begutachtung die Vorgabe von Bauräumen etc. erfordert konkrete Vorgaben und Maßnahmen auf Bebauungsplanebene festgesetzt werden können, ist eine Abschiebung auf die nachfolgende Planungsebene zielführend. Auf Flächennutzungsplanebene besteht damit kein weiterer Handlungsbedarf. Beschluss: Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind auf Bebauungsplanebene zu beachten. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0
Landratsamt Pfaffenhofen, Wasserrecht (Schreiben vom 11.09.2023) Der betroffene Bereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet, der Bereich entlang der Salmadinger Straße wird im Bayern Atlas aber als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Da sich bei den Hochwasserereignissen der vergangenen Jahre gezeigt hat, dass insbesondere gravierende Schäden bei Bauten eingetreten sind, ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonderes Augenmerk auf den vorbeugenden Hochwasserschutz zu richten. Die Gemeinden haben den Belangen des Hochwasserschutzes damit auch bei sonstigen Hochwassergefahren - zur Vorsorge gegen die zunehmend und räumlich nicht auf bestimmte Gebiete eingrenzenden Starkregenniederschläge - in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen. Dies entspricht der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als Ziel der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Von einer nachhaltigen Bauleitplanung kann gesprochen werden, wenn insbesondere Leib und Leben nicht gefährdet sind, Schaschäden mit angemessenem Aufwand verringert werden, die Hochwassersituation nicht verschärft und zukünftige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht erschwert werden. Über den konkreten Stellenwert der genannten mit dem Hochwasserschutz in Zusammenhang stehenden Belange hat die Gemeinde anhand der Maßstäbe einer gerechten Abwägung und unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt als zuständige Fachbehörde im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden. Auf die Handlungsanleitung „Arge Bau“ (Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasser in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben - Stand 26.11.2018) und	Abwägungsvorschlag: Inzwischen liegt eine Baugrunduntersuchung vor, deren Ergebnisse zusammengefasst in die Begründung aufgenommen werden. Sie wird zudem als Anlage der Begründung beigelegt. Zum Umgang mit Niederschlagswasser hat sich der Gemeinderat intensiv mit der sog. „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“ und der Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz auseinandergesetzt. Die Planungen wurden dahingehend optimiert, den Abfluss aus dem Baugebiet zu reduzieren, die Grundwasserneubildung zu stärken und die Verdunstung aktiv zu nutzen. Konkrete Maßnahmen sind in den Bebauungsplanentwurf und in die Erschließungsplanung eingeflossen. Mit dem Wasserwirtschaftsamt wird das Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser abgestimmt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplanentwurf in Festsetzungen und Hinweise eingeflossen und werden auf den nachfolgenden Planungsebenen, hier besonders der Erschließungs- und Freiflächenplanung, weiter abgestimmt und umgesetzt. Auf Flächennutzungsplanebene erfolgt die Sicherung der erforderlichen Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft. Beschluss: Der Sicherung öffentlicher Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft wird zugestimmt. Weitere Abstimmungen sollen auf Ebene der Bebauungs- und Erschließungsplanung fortgeführt werden. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0

die Arbeitshilfe „Hochwasser und Starkregen in der Bauleitplanung“ möchten wir hinweisen. Ob diese Abwägung tatsächlich stattgefunden hat, ist weder aus der Begründung noch dem Umweltbericht erkennbar.	
Landratsamt Pfaffenhofen, Gesundheitsamt (Schreiben vom 24.08.2023) Die Gemeinde Reichertshausen wird über Grundwasserbrunnen mit Trinkwasser versorgt. Brunnen können nur so viel Wasser liefern, wie Grundwasser neugebildet wird. Dies betrifft angrenzende Wasserversorgungen gleichermaßen. Die stete Ausweisung von neuem Bauland führt zwangsläufig zur Versiegelung und Verdichtung von Flächen und schränkt damit die Möglichkeit zur Flächenversickerung von Niederschlagswasser und damit die Versorgung der Brunnen immer weiter ein. Abgesehen von den Vorschriften zum Umweltschutz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sollte auch mit Blick auf eine gesicherte Trinkwasserversorgung Bauland durchdacht und ausschließlich bedarfsorientiert ausgewiesen werden. Unter Beachtung vorbeschriebener Anmerkung besteht mit der im Betreff genannten Änderung aus infektionshygienischer Sicht grundsätzlich Einverständnis.	Abwägungsvorschlag: Die Gemeinde Reichertshausen weißt Bauland gemäß der statistischen Daten bedarfsgemäß aus. Ein geeigneter Nachweis ist in der Begründung bereits enthalten. Zudem hat sich der Gemeinderat intensiv mit der sog. „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“ und der Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz auseinandergesetzt. Die Planungen wurden dahingehend optimiert, den Abfluss aus dem Baugebiet zu reduzieren, die Grundwasserneubildung zu stärken und die Verdunstung aktiv zu nutzen. Konkrete Maßnahmen sind in den Bebauungsplanentwurf und in die Erschließungsplanung eingeflossen. Die Grundwasser-neubildung konnte dadurch verbessert und an den naturnahen Referenzzustand angeglichen werden. Beschluss: Die Hinweise wurden im Rahmen der Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz beachtet. Die Ergebnisse sind auf Bebauungsplanebene weiter zu beachten. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0
Bayernwerk Netz (Schreiben vom 07.08.2023) Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Betriebsführung/Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	Abwägung- und Beschluss: Bestand, Sicherheit und Betrieb vorhandener Anlagen werden mit der Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Weitere Abstimmungen sind auf Bebauungs- und Erschließungsplanebene durchzuführen. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Der Planentwurf zur 9. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.01.2024 mit Begründung in der Fassung vom 18.01.2024 nebst Umweltbericht liegt nun vor. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung

mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB ist erforderlich. Die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung findet hierbei parallel statt. Gleichzeitig kann der Planentwurf und die Begründung nebst Umweltbericht auf der Internetseite der Gemeinde abgerufen werden.

Beschluss:

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes „BG Reichertshausen Süd-Ost IV“ in der Fassung vom 18.01.2024 einschließlich der Begründung in der Fassung vom 18.01.2024 sowie Umweltbericht wird gebilligt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB wurde beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist fristgemäß ortsüblich bekannt zu geben.

Einstimmig beschlossen
Ja 16 Nein 0

8.2 Bebauungsplan Nr. 37 "Reichertshausen Süd-Ost IV";- Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öff. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 14.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die Behördenbeteiligung fand schon ab dem 03.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 statt.

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind bis zum heutigen Tag keine Stellungnahmen eingegangen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Pfaffenhofen
- Abwasserzweckverband Oberes Ilmtal
- Kommunalunternehmen KIG Reichertshausen
- DB Netz AG
- Gemeinde Petershausen
- Gemeinde Jetzendorf

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

Name des Trägers öffentlicher Belange bzw. der Fachstelle	Stellungnahme
Planungsverband Region Ingolstadt (Schreiben vom 14.08.2023)	Keine Einwendungen.
Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 30.08.2023)	Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.
Landratsamt Pfaffenhofen, Gesundheitsamt (24.08.2023)	Zu im Betreff genannten Bebauungsplan kann seitens Gesundheitsamtes final erst Stellung genommen werden, wenn Angaben zur Wasserversorgung vorliegen. Vorbehaltlich dieser Tatsache besteht ansonsten aus infektionshygienischer Sicht grundsätzlich Einverständnis. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt werden, ist das Gesundheitsamt Pfaffenhofen ebenfalls in Kenntnis zu setzen. Sind bei Planungen zur Nutzung regenerativer

	Energien, z.B. im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit Trinkwasser, Anlagen zur z.B. Regenwassernutzung für die Toilettenspülung angedacht, sind die gesetzlichen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) zu beachten.
Landratsamt Pfaffenhofen, Verkehrswesen (Schreiben vom 11.09.2023)	Auch hier bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen den BP Nr. 37 „BG Reichertshausen Süd-Ost IV“ der Gemeinde Reichertshausen.
Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 15.09.2023)	Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung im Rahmen des o.g. Bebauungsplanaufstellungsverfahrens mit parallel verfolgtem Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Gemeinde Reichertshausen. Auf der ca. 2,7 ha großen bisher landwirtschaftlich genutzten, jedoch im Flächennutzungsplan aktuell nur im westlichen Teil als Wohngebiet dargestellten Fläche im Bereich der Fl.Nr. Nr. 378 TF, 379/9, 380/2, 380/3 und Nr. 380/6 am südöstlichen Ortsrand des Hauptorts zwischen Salmadinger Straße und B 13 soll Wohnbebauung (WA gemäß § 4 BauNVO) in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Ketten- und Mehrfamilienhäusern, z.T. im geförderten Wohnungsbau, entstehen. Im nächsten Schritt des Beteiligungsverfahrens wird die Thematik des Immissionsschutzes ergänzt werden. Bezüglich des vorliegenden Planentwurfs für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets fast unmittelbar östlich anschließend an bestehende Wohnbebauung bestehen von unserer Seite keine Anmerkungen.
Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 30.08.2023)	Seitens des Bayerischen Bauernverbandes bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.
Gemeinde Ilmünster (Schreiben vom 04.08.2023)	Von Seiten der Gemeinde Ilmünster werden zu o. g. Bauleitplanverfahren keinerlei Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Die Belange der Gemeinde Ilmünster werden nicht berührt.
Gemeinde Hohenkammer (Schreiben vom 30.08.2023)	Der Gemeinderat beschließt, dass Belange der Gemeinde Hohenkammer nicht betroffen sind. Einwände werden nicht erhoben.
Gemeinde Paunzhausen (Schreiben vom 04.08.2023)	Die Gemeinde Paunzhausen hat für den BPlan Nr. 37 „BG Reichertshausen Süd-Ost IV“ keine Einwände. Eine nochmalige Beteiligung im Verfahren ist nicht notwendig.
Gemeinde Scheyern (Schreiben vom 08.08.2023)	Es wird eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 37 „BG Reichertshausen Süd-Ost IV“ ohne Anregungen und Bedenken abgegeben.

➔ Kein Beschluss erforderlich

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

Stellungnahme	Abwägung
Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 16.08.2023) <u>Planung</u> Die Gemeinde Reichertshausen beabsichtigt im Parallelverfahren die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Das Planungsgebiet (Größe ca. 2,3 ha) liegt am östlichen Ortsrand von Reichertshausen nord-östlich der B13 und östlich der Bahnlinie München – Ingolstadt. Der westliche Teil des Plangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Wohnbaufläche dargestellt. <u>Erfordernisse der Raumordnung</u> Gemäß LEP 3.1 (G) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Gemäß RP 10 7.1.8.2 (Z) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten 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. Gemäß RP 10 3.4.4 (Z) soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden. <u>Landesplanerische Bewertung</u> In der vorgelegten Begründung ist der Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauland plausibel und nachvollziehbar dargelegt. Der Standort befindet sich zum Teil im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“. Hinsichtlich der geringen Betroffenheit kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die jeweiligen Sicherungs- und Pflegemaßnahmen (vgl. RP 10 B I 8.4.4.1 (G)) durch die Planungen nicht relevant beeinträchtigt werden. Allerdings ist aufgrund der Ortsrandlage auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung insbesondere im Süden und Osten des Planungsgebietes zu achten. <u>Ergebnis</u> Die Planung entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.	Abwägungsvorschlag: In der Begründung, Kap. 4.2 Regionalplan, werden die Aussagen zu landschaftlichen Vorbehaltsgebiet im Sinne der Stellungnahme ergänzt. Die Ortsrandeingrünung ist im Süden und Osten des Plangebiets auf den privaten Baugrundstücken in einer Breite von weitgehend 6,0 m vorgesehen. Lediglich bei sehr beengten Platzverhältnissen auf den Baugrundstücken bzw. dem Erfordernis der Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Außenbereich kommt es zu geringeren Eingrünungsbreiten, die wiederum an anderer Stelle durch Aufweitungen öffentlicher Grünflächen ausgeglichen werden können. Zur Randeingrünung des Gebiets tragen ferner die bestehenden Gehölze entlang der B13 bei, die im Plangebiet selbst ergänzt werden. An einem Nordhang ist zudem auf die stark verschattende Wirkung von Gehölzpflanzungen Rücksicht zu nehmen. Im angrenzenden Landschaftsraum sind ausreichend Gehölz- und Heckenstrukturen vorhanden, die Sichtbeziehungen einschränken und zu einer insgesamt aufgelockerten Struktur beitragen. Insgesamt ist die Randeingrünung damit ausreichend gesichert. Die Bemaßung der Randeingrünung wird im Bebauungsplanentwurf ergänzt. Beschluss:

	Die geplante Randeingrünung soll einen angemessenen Ausgleich zwischen der Einbindung in das Landschaftsbild, der Grundstücksverwertung und dem Umgang mit Niederschlagswasser aus dem Außeneinzugsgebiet bewerkstelligen und ist daher in der vorgesehenen Breite und Ausgestaltung angemessen. Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Die Gemeinderäte Alexander Dick und Konrad Moll waren zur Abstimmung nicht im Sitzungssaal.
Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt (Schreiben vom 08.09.2023) 1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Reichertshausen gewährleistet. Der Bescheid für die Entnahme von Grundwasser aus den Brunnen 3 und 4 ist bis zum 31.12.2024 befristet. Die Antragsunterlagen zur Erteilung einer erneuten Erlaubnis sind rechtzeitig beim Landratsamt Pfaffenhofen einzureichen. 2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Weiteres wurde bereits unter Kapitel 10.5. der Begründung vom 27.07.2023 geregelt. Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden gleichmäßig um ca. 14,5 m ab. Angaben bzgl. des Grundwasserstandes und Baugrundes liegen noch nicht vor. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden voraussichtlich bei Gründungsmaßnahmen keine Bauwasserhaltungen erforderlich werden, da das Grundwasser nicht oberflächennah ansteht. Wegen der Hanglage können Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden. Wir bitten, uns das Baugrundgutachten nach Durchführung zu übersenden. Als Auffüllmaterial sollte nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen (z.B. bei Abfuhr von Boden zur Verwertung auf Flächen Dritter). 3. Abwasserbeseitigung Die Gemeinde Reichertshausen wird größtenteils im Mischsystem (mit Ausnahme von ein paar Ortsteilen und neueren Baugebieten) entwässert. Die Gemeinde ist Teil des Abwasserzweckverbandes (AZV) „Oberes Ilmtal“.	Abwägungsvorschlag: Zu 1. Wasserversorgung Die erneute Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser aus den Brunnen 3 und 4 wird seitens der Gemeinde Reichertshausen rechtzeitig beantragt. Das Verfahren ist unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung und zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung für den Bestand und das Neubaugebiet notwendig. Zu 2. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten Inzwischen liegt eine Baugrunduntersuchung vor, deren Ergebnisse zusammengefasst in die Begründung aufgenommen werden und die als Anlage der Begründung beigelegt wird. Die Hinweise zur Bauwasserhaltungen während der Bauphase und zum Schichtwasser werden in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise auf die Verwendung von geeigneten Auffüllmaterial und auf mögliche Bodenbelastungen durch die Landwirtschaft sowie die dazu geltenden Vorschriften werden an die Erschließungsplanung zur Beachtung weitergegeben und in den Bebauungsplan aufgenommen. Zu 3. Abwasserbeseitigung Die Erläuterung des Entwässerungskonzepts (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) wird in gekürzter Form in die Begründung aufgenommen. Das Entwässerungskonzept wird mit dem

Anfallendes Abwasser wird in der Zentralkläranlage „Oberes Ilmtal“ des AZV „Oberes Ilmtal“ gereinigt. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig. Ein Entwässerungskonzept, das aufzeigt, wie die künftige Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen soll, liegt bis dato nicht vor. Im Zuge der weiteren Bauleitplanung ist daher ein Bodengutachten in Auftrag zu geben, das sowohl auf die Versickerungsfähigkeit als auch auf die Grundwasserstände eingeht. Aufbauend auf das Bodengutachten ist anschließend ein Entwässerungskonzept aufzuplanen, das in den wesentlichen Grundzügen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen ist. Der Bebauungsplan ist dann auf das abgestimmte Entwässerungskonzept anzupassen.

Hinweise:

Wir weisen darauf hin, dass bei ausreichender Versickerungsfähigkeit die Versickerung primär breitflächig zu erfolgen hat. Entsprechende Flächen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Sinnvoll ist, dass es sich bei den Versickerungsflächen um öffentliche Flächen handelt.

4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer, festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind von den Planungen nicht betroffen. Das an das Planungsgebiet anschließende Außeneinzugsgebiet fällt in nordwestlicher Richtung zum Geltungsbereich hin stetig ab. Der nördliche Teil des Planungsgebietes befindet sich zudem in einem wassersensiblen Bereich. Bedingt durch diese topographischen Gegebenheiten könnte bei Starkregen und/oder Schneeschmelze ein Eindringen von Oberflächenwasser aus dem umliegenden Einzugsgebiet möglich sein. Um Schäden durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu vermeiden, sollen laut der Begründung zum Bebauungsplan, die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit Versickerungsmulden/Damm ausgestaltet werden. Genaue Angaben über die geplanten Maßnahmen können dem Bebauungsplan allerdings nicht entnommen werden.

Wir empfehlen die Mulde so zu dimensionieren, dass die geplante Bebauung vor einem 100-jährlichen, mindestens aber vor einem 20-jährlichen Regenereignis geschützt wird. Ggf. sind zum Schutz der Bebauung auch Geländemodellierungen erforderlich. Zudem empfehlen wir die Rohfußbodenoberkante sowie alle Gebäudeöffnungen mindestens 50 cm über dem geplanten Geländeniveau zu errichten. Darüber hinaus empfehlen wir das geplante Sickerbecken als Erdbecken auszuführen, ein Becken in Dammlage, angrenzend an die Bebauung, ist zu vermeiden. Bei allen geplanten Maßnahmen ist darauf zu achten, dass gem. § 37 WHG der Abfluss des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden darf.

5. Zusammenfassung

Bei Beachtung unseres Schreibens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37. Bis zum nächsten Verfahrensschritt ist allerdings noch ein Bodengutachten zu erstellen und aufbauend darauf ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung aufzuplanen. Die sich hieraus ergebenden wesentlichen Grundzüge (Art der

Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Die erforderlichen Flächen für die Wasserwirtschaft sowie weitere Festsetzungen und Hinweise, die der Umsetzung des Entwässerungskonzepts dienen, werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Zu 4. Oberirdische Gewässer und wild abfließendes Wasser

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Beschluss:

Die Hinweise werden in Plan und Begründung aufgenommen sowie die Baugrunduntersuchung der Planung beigelegt. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 15 Nein 0

1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister war zur Abstimmung nicht im Sitzungssaal. Die Sitzungsleitung übernahm für diese Abstimmung 2. Bürgermeister Albert Schnell.

Niederschlagswasserbeseitigung, evtl. erforderliche Flächen) sind dann in den Bebauungsplan zu übernehmen.	
Staatliches Bauamt Ingolstadt (Schreiben vom 16.08.2023) Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt bestehen keine Einwände gegen den unter den Betreff genannten Vorhaben, wenn folgen Auflagen und Hinweise Beachtung finden. - Die Anbauverbotszone beträgt 20,0 m und ist in dem Bebauungsplan mit einzuzeichnen. - Ebenso ist die Baubeschränkungszone mit einzutragen. - Die Erschließung des Baugebiets hat über die bestehende Salmadinger,- bzw. Spitzwegstraße (GVS) zu erfolgen. - Einer Zufahrt zur B13 darf aus dem Baugebiet nicht hergestellt werden. - Ebenso müssen bestehende/vorhandene Feldweg die eventuell von den Anliegern als Zufahrt genutzt werden können zurückgebaut werden. • Lärmschutz Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Staatlichen Bauamt gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - nicht übernommen. Je nach Größe und Höhe der Lärmschutzanlage ist gemäß Art. 68, 69 BayBO eine Baugenehmigung erforderlich. Das Bauamt ist am Verfahren zu beteiligen. Für die Errichtung der Lärmschutzanlage ist neben der Baugenehmigung, die nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt erreicht werden kann, auch eine Sondernutzungserlaubnis bzw. ein Nutzungsvertrag erforderlich, wenn öffentlicher Straßengrund benutzt wird. Einzelheiten der Gestaltung und Ausführung sind mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich. (Baubeschränkung !!!) Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses / Marktgemeinderatsbeschlusses / Stadtratsbeschlusses, wie unsere Stellungnahme im Rahmen der Abwägung behandelt	Abwägungsvorschlag: Die Hinweise zur Anbauverbots- und Baubeschränkungszone werden im Bebauungsplanentwurf ergänzt. Über die vorhandene Zufahrt soll keine Verbindung in das Baugebiet entstehen. Sie ist aber zur Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Felder erforderlich und kann daher nicht vollständig zurückgebaut werden. Im Bebauungsplanentwurf wird daher die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt aufgenommen. Durch geeignete Geländemodellierung, Pflanzung von Gehölzen etc. soll sichergestellt werden, dass keine unsachgemäße Be-nutzung möglich ist. Sollten mittelfristig weitere verkehrsordnende Maßnahmen (Beschilderung) erforderlich werden, können diese unabhängig vom Bebauungsplan ergriffen werden. Zum Lärmschutz: Die Hinweise zur Lage, Größe und Höhe werden zur Kenntnis genommen und eine Baugenehmigung mit Beteiligung des Staatlichen Bauamts zeitnah beantragt. Im Rahmen der Antragstellung werden die Einzelheiten der Gestaltung und Ausführung geklärt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit soll im Bebauungsplan vorbereitet werden. Daher werden in den Bebauungsplanentwurf geeignete Festsetzungen auf der Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung aufgenommen. Auf den erforderlichen Abstand zum Fahrbahnrand wird hingewiesen. Der Hinweis, dass eine Sondernutzungserlaubnis bzw. ein Nutzungsvertrag erforderlich ist, wird ggf. aufgegriffen, sobald erkennbar ist, ob derartige Regelungen erforderlich werden. Der Hinweis auf mögliche von der Straße ausgehende Emissionen wird zur Kenntnis genommen. Die maßgeblichen Lärmimmissionen auf das Baugebiet wurden schalltechnisch begutachtet (s.o.). Der Hinweis, dass die Kosten nicht übernommen werden, entspricht den üblichen Vorgaben bei der Ausweisung eines Wohngebiets, das näher an eine bestehende Straße heranrückt. Beschluss: In den Bebauungsplanentwurf sollen die Anbauverbots- und Baubeschränkungszone, die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und die Lage der Lärmschutzanlage bzw. der Abstand der

wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist 2fach dem Bauamt zu übersenden.	Lärmschutzanlage zum Fahrbahnrand aufgenommen werden. Weitere Hinweise werden in die Begründung aufgenommen bzw. sind auf den nachfolgenden Planungsebenen bzw. im Rahmen vertraglicher Regelungen zu beachten. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 21.08.2023) <u>Bereich Landwirtschaft</u> Das Plangebiet (ca. 2,7 Hektar) wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich bei der in Anspruch genommenen Fläche um Böden mit hoher Qualität, die der Landwirtschaft entnommen wird. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen der überplanten Flächen liegen über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)). Somit sollte der Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln. Wir geben den künftigen, dauerhaften Flächenverlust für die Landwirtschaft zu bedenken. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Landwirtschaft kommen, die auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten können. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden und sollten den künftigen Bauwerbern mitgeteilt werden. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Bezüglich der Bepflanzung zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen werden ab einer Bewuchshöhe von mindestens zwei Metern Grenzabstände von mindestens vier Metern zum Nachbargrundstück empfohlen, um künftige Beeinträchtigungen zu vermeiden. <u>Bereich Forsten</u> Die Gemeinde Reichertshausen plant die Erweiterung des Wohngebiets „Reichertshausen Süd-Ost“. Von dem geplanten Vorhaben ist Wald nach Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) indirekt betroffen. Nördlich, d. h. in Hauptwindrichtung überwiegend nachgelagert, grenzt nach der aktuellen Planung in einer Entfernung von ca. 10 Metern Wald an, welcher auf einem südwestexponierten Hang stockt. Der Bestand kann auf den vorliegenden Standorten eine Höhe von ca. 30 m erreichen. Nach Art. 6 BayWaldG ist der gesamte angrenzende Waldbestand nach aktueller Waldfunktionsplanung von besonderer Bedeutung für den Bodenschutz sowie auf Teilfläche auch von besonderer Bedeutung als Lebensraum/Landschaftsbild. Der Umweltbericht führt unter dem Punkt 2.5 lediglich die Waldfunktion „Lebensraum/Landschaftsbild“ an. Der Abschnitt ist daher um die Waldfunktion Bodenschutz zu ergänzen.	Abwägungsvorschlag: Zum Bereich Landwirtschaft Mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlich hochwertiger Böden hat sich der Gemeinderat bereits auseinandergesetzt (s. Begründung Kap. 8.4). Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum und der anderweitigen Begrenzungen der Siedlungsentwicklung am Ortsrand von Reichertshausen (Topographie, Waldflächen, Schutzgebiete im Ilmtal, überörtliche Verkehrswege etc.) stehen derzeit keine alternativen Flächen zur Siedlungsentwicklung im Hauptort der Gemeinde zur Verfügung. Für die Landwirtschaft stehen im näheren Umfeld des Plangebiets ausreichend Flächen für die Bewirtschaftung zur Verfügung. Im Bebauungsplanentwurf ist ein Hinweis auf die nach Art. 48 AGBGB einzuhaltenden Grenzabstände für Bepflanzungen enthalten, so dass private Grundstückseigentümer darauf aufmerksam werden. Bei der Konzeption der Grünordnung im Bebauungsplan werden die Vorgaben ebenfalls beachtet. Zum Bereich Forsten Der Abschnitt im Umweltbericht 2.5 wird um die Waldfunktion Bodenschutz ergänzt. Die Baumfallzone wird im Baugebiet überwiegend eingehalten; lediglich bei zwei Parzellen im Nord-Westen kann sie aufgrund vorhandener Planungen, die bereits längere Zeit zurück liegen und in den Bebauungsplan lediglich integriert werden, nicht eingehalten werden. Die Kennzeichnung des Baumwurfbereichs wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Eine Erläuterung des Baumwurfbereichs sowie ein Hinweis auf das damit einhergehende Risiko werden in die Begründung aufgenommen. Ein möglicher Haftungsausschuss betrifft nicht den Regelungsumfang eines Bebauungsplans. Beschluss:

Es liegt in der Natur der Sache, dass sämtliche Bäume am Waldrand ihre Krone in Richtung zum Licht hin entwickeln und damit der Schwerpunkt und die natürliche Fallrichtung aller Bäume regelmäßig in Richtung Offenland liegt. Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass Randbäume in Folge von Witterungsereignissen oder aber auch infolge verringerter Standfestigkeit aufgrund von Schädigungen oder krankheitsbedingten Wurzelfäulen unvorhergesehen umstürzen und dann auf jeden Fall auch aufgrund der Hangneigung Richtung der geplanten Bebauung fallen werden. Nach Art. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Anlagen und Gebäude so zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden. Das Vorhaben liegt innerhalb des Baumwurfbereichs (1 Baumlänge). Wir weisen darauf hin, dass auch unabhängig von Sturm-/Extremwetterereignissen jederzeit Bäume unvermittelt umstürzen oder Äste/Kronenteile herabfallen können. Das Risiko für Sach- oder Personenschäden kann daher nicht völlig ausgeschlossen werden. Das AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen empfiehlt daher einen Abstand der Bebauung zum Wald von mindestens 30 m. Darüber hinaus empfehlen wir den Abschluss eines privatrechtlichen Haftungsausschlusses zwischen den Bauherren und den benachbarten Grundeigentümern, deren Wald innerhalb des Baumwurfbereichs liegt.	An der Ausweisung des Wohngebiets wird zur Deckung des Wohnraumbedarfs festgehalten, auch wenn dafür landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Hinweise auf den Baumwurfbereich werden aufgenommen. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Schreiben vom 06.09.2023) Für die Umsetzung des o.g. Bebauungsplans ist eventuell die Durchführung einer Baulandumlegung nach §45 BauGB in Erwägung zu ziehen.	Abwägungsvorschlag: Die Durchführung einer Baulandumlegung ist für dieses Baugebiet angedacht. Erste Gespräche zwischen Gemeinde und Vermessungsamt haben zwischenzeitlich bereits stattgefunden. Ferner ist für diese Baugebiet ein Erschließungsträger beauftragt. Auf die Notwendigkeit der Durchführung einer Baulandumlegung wird bereits in der Begründung eingegangen. Beschluss: Eine Baulandumlegung mit dem Vermessungsamt wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet bzw. durchgeführt. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0
Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung (Schreiben vom 08.09.2023) Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung: 1. Im Sinne der Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Gesellschaft sowie des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden (vgl. § 1 Abs. 2 BauGB) wird angeregt, auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. <u>Erläuterung:</u> Aufgrund der sich dynamisch entwickelnden Region Ingolstadt sowie der Lage der Gemeinde Reichertshausen in der Metropolregion München besteht dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, dem die Gemeinde u. a. durch die	Abwägungsvorschlag: Zu 1. Gebäudetypen, Grundstücksgröße Für das Baugebiet ist die Errichtung von vier paarweise angeordneten Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Die Lage und Größe der Grundstücke sowie die Zahl der Wohneinheiten werden im Sinne einer ortsverträglichen Integration in das Baugebiet geplant. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Geschosswohnungsbau auf der Basis einer konzeptionellen Planung auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde eine gestaffelte Höhenentwicklung

Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Rechnung tragen möchte. Um dabei die Schaffung von Wohnraum für alle Teile der Gesellschaft zu ermöglichen, regt die Fachstelle z. B. an, auf den gestiegenen Bedarf an Wohnungen differenziert einzugehen. Dabei sollte der Anteil von Geschosswohnungsbau in gegenständlicher Planung mindestens 20% des Flächenanteils, der Anteil von Doppelhäusern (ggf. Reihenhäusern) etwa 30% des Flächenanteils betragen. Darüber hinaus wird angeregt, dass Grundstücksgößen von Einfamilienhausparzellen eine Fläche von 500 m² nicht überschreiten sollten. Daher wird eine Ergänzung und Anpassung der Planung angeregt.

In diesem Zusammenhang wird angeregt, die westlich benachbarte Fläche (z. B. Flurnummer 380) ebenfalls in eine geordnete flächenschonende, städtebauliche Entwicklung mit einzubeziehen.

2. Es wird angeregt, für das gegenständliche Quartier und das weitgehend bereits bestehende, westlich benachbarte Wohngebiet einen gemeinsamen Begegnungs- und Kommunikationsbereich als soziale Mitte zu entwickeln.

Erläuterung:

Die Festsetzung einer zentralen Grünfläche im Baugebiet wird grundsätzlich begrüßt. Allerdings bestehen dort bisher keine weiteren Festsetzungen. Es wird daher angeregt, in dem geplanten zentralen Quartiersbereich z. B. ein das Quartier zusammenbindendes Freiraumkonzept mit differenziert gestalteten (Grün-)Strukturen als Begegnungs- und Kommunikationsbereich im Sinne einer sozialen Mitte (u. a. kleiner Platz für persönliche Begegnung, Spielplatz) zu entwickeln und dies auch so festzusetzen.

3. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Be-lange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art. 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Der planungsrechtlichen Steuerung ortsplanerischer Gestaltung (z. B. Geschossigkeit, Dachform, Dachfarbe, etc.) kommt besondere Bedeutung zu. Nach allgemein anerkannten Planungsgrundsätzen sind Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben zudem möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Die Hauptbaukörper sollten daher entsprechend der lokalen Gegebenheiten als rechteckige Baukörper (z. B. im Seitenverhältnis 1:1,4) festgesetzt werden. Der im Plan erkennbare Gedanke sollte

der Gebäude (Geschossigkeit) und eine angepasste Zahl der Wohneinheiten erarbeitet, die nunmehr in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen werden. Größere Gebäude mit mehr Wohneinheiten, ggf. auf kleineren Grundstücken, sollen bevorzugt im Ortskern untergebracht werden. Sie stellen strukturell eine sinnvolle Ergänzung oder Nachnutzung ehem. landwirtschaftlich genutzter Hofstellen dar und profitieren in zentraler Lage von kurzen Wegen zu öffentlichen Einrichtungen, der Nahversorgung und dem Anschluss an den überörtlichen Verkehr (Bahn, Straße). Die Größe der Baugrundstücke von über 500 m² resultiert aus der Nordhanglage und der damit einhergehenden Verschattung zwischen den Grundstücken bzw. Gebäuden. Um hier attraktive Wohnbaugrundstücke mit besonnten Gärten zu erhalten, sind größere Grundstücke erforderlich. Ferner soll die Ortsrandeingrünung oder die Anlage einer Entwässerungsmulde für das Außengebietswasser auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, so dass die Grundstücke in Ortsrandlage ebenfalls größer ausfallen. Zur Einbindung der Fl.Nr. 380 in das Plangebiet fanden Gespräche zwischen der Gemeinde und dem privaten Eigentümer statt, die jedoch erfolglos blieben. Es entsteht damit ein unbeplanter Außenbereich im Innenbereich, der zu gegebener Zeit zur Schaffung von Baurecht überplant werden kann. Geeignete Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Erschließung werden offengehalten.

Zu 2. Soziale Mitte

Die öffentliche Grünfläche in der Mitte des Pangebiets soll wie angeregt als Treffpunkt und soziale Mitte allen Generationen im Wohngebiet dienen und entsprechend gestaltet werden. Sie übernimmt vielfältige Aufgaben auch zur Ableitung von Niederschlagswasser und wird daher mit der Zweckbestimmung „wassersensible Multifunktionsfläche ergänzt. Geeignete Aufenthaltsmöglichkeiten sollen in die Grünflächenplanung aufgenommen werden. Ein Spielplatz ist in fußläufiger Erreichbarkeit bereits vorhanden, so dass ein ausschließlich auf die junge Generation abgestelltes Angebot im Plangebiet nicht erforderlich ist. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Zu 3. Orts- und Landschaftsbild

Die Vielfältigen Anregungen zu gestalterischen Festsetzungen wurden geprüft und mit dem Gemeinderat ausführlich erörtert. Dabei wurde eine Ausgewogenheit zwischen einer Vielfalt von Festsetzungen zur Gestaltung, zur Nachhaltigkeit des Baugebiets und einer generellen Zurückhaltung von Vorgaben, die individuellen Gestaltungswünschen von Bauherren entgegenstehen, angestrebt. Eine Regelung des Seitenverhältnis von Baukörpern wurde nicht in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, da auch andere Baukörperformen ermöglicht werden sollen (z.B. L-förmiger Grundriss). Für die Mehrfamilienhäuser sind aufgrund der Vorteile bei der wasser-sensiblen Siedlungsentwicklung begrünte Flachdächer zulässig.

entsprechend auch durch Festsetzungen mittels Text dahingehend ergänzt werden.

Es ist festzustellen, dass die für unsere Region typische Bebauung unter anderem durch relativ steile ziegelrote Satteldächer geprägt wird. Grundsätzlich sollte auch darauf hingewirkt werden, dass im Bereich des Bauens eine regionale Identität erhalten bleibt. Im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf sind derzeit neben Satteldächern auch Pult- und Flachdächer zulässig. Grundsätzlich sollte darauf hingewirkt werden, dass im Bereich des Bauens eine regionale Identität erhalten bleibt. Völlig untypische Dachformen sind in Ortsteilen mit ländlicher Prägung zu vermeiden. Dies gilt insbesondere in Ortsrandlagen, welche durch ihre Erscheinung das Landschaftsbild prägen. Pultdächer sollten z. B. nur für Nebengebäude bzw. Anbauten, Flachdächer z. B. nur für Garagen oder kleine Nebengebäude zugelassen werden. Es wird daher angeregt, die Hauptbaukörper am Ortsrand mit einem Satteldach festzusetzen. Gemäß den Festsetzungen durch Text sind derzeit auch keine Dachfarben festgesetzt. Da die Umgebung überwiegend durch rote bzw. rotbraune Dacheindeckungen geprägt ist, wird angeregt, im gegenständlichen Bebauungsplan rote bzw. rotbraune Dachfarben festzusetzen.

Es sollte aus Ortsbildgründen zudem der maximale Dachüberstand für Trauf- und Giebelseite festgesetzt werden, z. B. folgendermaßen: „Der Dachüberstand zum Giebel darf max. 30 cm, zur Traufe max. 50 cm betragen.“

Es wird angeregt, Stützmauern nur im Bereich der Grundstückszufahrten zuzulassen.

Es wird angeregt, insbesondere wegen der in dieser Landschaft untypischen Gartengestaltung sowie auch aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung keinerlei Stein- oder Schottergärten zuzulassen.

Gemäß Punkt 3.2 der Festsetzungen ist es Ziel, dass die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,8 überschritten werden kann. Es stellt sich insbesondere in bewegtem Gelände die Frage, ob eine zu starke Versiegelung gerade hier ggf. besser verhindert werden sollte und alle nicht zwingend zu versiegelnden Flächen z. B. durchlässig gestaltet werden bzw. begrünt werden bzw. verbleiben sollten.

Die unter Punkt 9.6 zu den Einfriedungen getroffene Festsetzung zur Ausführung einer sockellosen und am Boden für Kleintiere durchlässigen Variante wird begrüßt. In Bezug auf (landschaftsgerechtes) Bauen im ländlichen Umfeld wird u. a. im Hinblick auf die Verwendung regenerativer Baustoffe angeregt, z. B. Folgendes festzusetzen: „Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind als Holzzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m und senkrecht ausgeführten Elementen (Holzlatten oder Staketen) ohne Sockel zulässig. Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Ansonsten sind Maschendrahtzäune zulässig. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.“

In diesem Zusammenhang wird auch angeregt, auf einen „technischen“ Sichtschutz (hier als „Terrassentrennwände“ bezeichnet) zur Wahrung und Sicherung der Ortsbildqualität zu verzichten. Sollte die Gemeinde sich doch für eine solche

Für das übrige Baugebiet ist bereits ausschließlich das Satteldach zulässig. Steile Dachneigungen führen zu ausgebauten Dachgeschossen, die gegenüber einem 2. Vollgeschoss weniger nutzbar sind, und zu Dachaufbauten, die die Dachlandschaft stark verändern und zu Verschattungen von Dachflächen führen, die für PV-Anlagen genutzt werden können. Dazu ist der Dämmaufwand bzw. der energetische Standard des ausgebauten oder nicht ausgebauten Dachgeschosses mit erhöhtem Aufwand verbunden. Daher wird an der Regelung der Dachneigung „bis 30°“ festgehalten. Eine Regelung zu Dachfarben wird als nicht erforderlich angesehen. Zu Dachüberständen ist kein Regelungsbedarf erkennbar, da sie ohnehin im Regelfall in ortsüblicher Größenordnung ausgebildet werden. Wie in der Begründung dargelegt, werden aufgrund der Hanglage Stützmauern für eine angemessene Modellierung und Terrassierung des Geländes notwendig. Mit den getroffenen Regelungen wird sichergestellt, dass sie in die Grundstücksfreiflächengestaltung integriert werden können und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten gerecht werden. Stein- und Schottergärten sind bereits ausreichend reglementiert. Die Regelungen zu Einfriedungen und zu Terrassentrennwänden werden ebenfalls als ausreichend angesehen.

Festsetzung entscheiden, wird angeregt, die Terrassentrennwände aus Gründen der Gestaltung z. B. nur aus Holz zuzulassen.

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

Erläuterung:

Aus den negativen Erfahrungen durch fehlende geeignete Geländeschnitte – auch in der Gemeinde Reichertshausen – und um die Planung für alle am Verfahren Beteiligten (z. B. Gemeinderat, Bauherr, Nachbarn, Planer, Verwaltung) rechtsverbindlich umzusetzen sind Regelungen für eine eindeutige und rechtssichere Umsetzung – insbesondere bei hängigem Gelände – unabdingbar. Um die Umsetzung des Planvorhabens für jedermann nachvollziehbar darstellen, wird dringend angeregt, die Planunterlagen durch aussagekräftige Geländeschnitte zu ergänzen, welche für eine einvernehmliche Umsetzung unabdingbar sind (Gebäude- bzw. Geländeschnitte sollten dabei für jedes Grundstück als Längsschnitt sowie zur Beurteilung der Gebäudelage untereinander auch jeweils als Querschnitt festgesetzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach allgemein gültigen Planungsgrundsätzen Geländeänderungen minimiert und dem Gelände relief der Umgebung angepasst meist weich ausgeformt werden sollen (Böschungsverhältnis max. 1:2). Der Mindestabstand des Böschungsfußes bzw. Böschungskamms zur Grundstücksgrenze sollte mindestens einen Meter betragen. Derartige Festsetzungen sollten ggf. getroffen werden.).

5. Auf eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)). Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen (vgl. Art. 141 Abs. 1 Satz 3 BayVerf). Darüber hinaus dient der Grünstreifen der Abschirmung von Immissionen auf Flächen unterschiedlicher Nutzung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).

Erläuterung:

Auf eine gute Eingrünung und schonende Einbindung in die Landschaft durch ausreichend breite Grünstreifen ist zu achten. Darüber hinaus ist eine ausreichende Trennung unterschiedlicher Nutzungen u. a. zur Abschirmung von Immissionen (z. B. Staub, Spritz- und Düngemittelabdrift, etc.) erforderlich. Eine entsprechend starke und dichte Eingrünung kann diese Abschirmung gewährleisten. Die Eingrünung im Westen und Süden wird grundsätzlich begrüßt. Derzeit ist die Eingrünung noch zu schmal ausgebildet. Zur schonenden Einbindung der Anlage in Natur und Landschaft und zur Ab-schirmung wird angeregt, die Eingrünung mit einer Breite von mindestens 10 m festzusetzen (Darüber hinaus wäre dann gemäß Art. 47 ff. AGBGB auf ausreichende Abstände der Bepflanzungen zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu achten, welche in der Regel 4 m zwischen Gehölzen von mehr als 2 m Höhe und landwirtschaftlichen Flächen betragen müssen. Dabei wird gemäß Art. 49 AGBGB bei Bäumen „von der

Zu 4. Schnitte

Wie bereits im Vorentwurf dargelegt werden zur Entwurfsfassung Schnitte erarbeitet und die Festsetzungen zur Höhenlage von Gebäuden, zu Geländeänderungen etc. in den Bebauungsplanentwurf erarbeitet bzw. angepasst.

Zu 5. Randeingrünung und Naherholung

Die Randeingrünung wird nicht weiter verbreitert, um die Ausnutzbarkeit der verbleibenden Grundstücksfreifläche nicht weiter einzuschränken. Auf die vorhergehende Abwägung zur Ortsrandeingrünung wird verwiesen. Zur Naherholung wurde einer Wegeführung durch das Baugebiet mit einer sozialen Mitte bevorzugt, um die ohnehin vergleichsweise schmale und auf Privatgrundstücken vorgesehene Randeingrünung in ihrer Wirksamkeit nicht weiter zu beeinträchtigen.

Mitte des Stammes, an der Stelle, an der dieser aus dem Boden hervortritt“ bzw. „bei Sträuchern und Hecken von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe“ gemessen.). Bezüglich der Ortsrandeingrünung sollte grundsätzlich und insbesondere auch hier überlegt werden, in wieweit diese Struktur Teil eines sinnvoll verknüpften Naherholungskonzeptes werden kann. 6. Aufgrund der Lage einiger nördlicher Teilflächen im wassersensiblen Bereich wird angeregt, die Sickermulde auch auf die beiden westlichen Grundstücke auszudehnen. <u>Erläuterung:</u> Gemäß Kapitel 10.2 Hochwasserschutz der Begründung liegt ein Teil des Plangebiets entlang der Salmadinger Straße im wassersensiblen Bereich. Um Schäden und Gefahren diesbezüglich ortsplanerisch bereits jetzt vorzubeugen, wird angeregt, die Sickermulde z. B. auf den nördlichen Rand der beiden westlichen Grundstücke auszudehnen und dies entsprechend festzusetzen.	Zu 6. Freihaltung Talraum Ein Verzicht auf die beiden Bauparzellen im Nordwesten des Plangebiets ist aufgrund des bestehenden Baurechts nicht möglich. In den Bebauungsplanentwurf wird der Umgriff des vorhandenen Bebauungsplans als Hinweis aufgenommen und der Titel ergänzt um die Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Süd-Ost III“. Beschluss: Den Abwägungsvorschlägen zu den Anregungen wird zugestimmt. Regelungen zur Höhenlage der Gebäude, inkl. Schnitte und Klärung bei Gebäuden mit Hanggeschossen, zur Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, zur Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen und zur Dachgestaltung werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen bzw. geändert. Mehrheitlich beschlossen Ja 15 Nein 1 Die Gemeinderätin Brigitte Schelle-Mayr stimmte gegen den Beschluss.
Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 07.09.2023) Die Gemeinde Reichertshausen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 für das Gebiet „Reichertshausen Süd-Ost IV“ in Reichertshausen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Die überplanten Flächen sollen den neuen östlichen Ortsrandabschluss von Reichertshausen bilden. Der Geltungsbereich umfasst 2,7 ha (Flurnummern Nr. 378 (Teilfläche TF; Straßenparzelle), 379/9, Nr. 380/2, Nr. 380/3 und Nr. 380/6) und umfasst aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die aktuellen Unterlagen umfassen einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf für eine frühzeitige Beteiligung. Auf Grundlage der eingehenden Stellungnahmen soll ein Rechtsplan mit Satzung und Begründung erarbeitet werden. Die vorliegenden (naturschutzfachlich relevanten) Unterlagen beinhalten einen Umweltbericht. <u>Folgendes wird gefordert bzw. angeregt:</u> Im Nächsten Verfahrensschritt ist die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung nachzureichen.	Abwägungsvorschlag: Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde inzwischen erstellt, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Dazu gehört neben Maßnahmen zur Grünordnung, die zur Verminderung des Eingriffs beitragen, auch die Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche, die bereits über das Ökokonto der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist. Beschluss: Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0
Landratsamt Pfaffenhofen, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 06.09.2023)	

Aus Sicht der Bodenschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 37 "BG Reichertshausen Süd-Ost IV" sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) oder schädlichen Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Wir weisen darauf hin, sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Dieser Hinweis ist bereits unter Kapitel 10.5. der Begründung vom 27.07.2023 enthalten. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Wir weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich laut aktuellem Luftbild landwirtschaftlich genutzt wird. Ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, empfehlen wir bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen (z.B. bei Abfuhr von Boden zur Verwertung auf Flächen Dritter).	Abwägungsvorschlag: Der Hinweis auf die Verwendung schadstofffreien Materials für Auffüllungen, die Ersatzbaustoffverordnung und die mögliche Belastung des Bodens aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung werden in die Begründung aufgenommen. Beschluss: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0
Landratsamt Pfaffenhofen, Immissionsschutztechnik (Schreiben vom 28.08.2023) Die Gemeinde Reichertshausen plant die Ausweisung eines Wohngebiets, um dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet nachzukommen. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil von Reichertshausen. Westlich davon befindet sich die Bahnlinie Ingolstadt-München und südwestlich befindet sich die B13. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 378 (TF, Straßenparzelle), 379/9, 380/2, 380/3 und 380/6, jeweils Gemarkung Reichertshausen. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Von Süden nach Norden fällt das Plangebiet gleichmäßig um ca. 14,5 m ab. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertshausen wird nur ein Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der restliche Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan (9. Änderung) geändert. Verkehrslärm: Westlich in einer Entfernung von ca. 30 m zu den ersten Häuserreihen befindet sich die Bundesstraße B13. Überschlägige Berechnungen nach RLS-90 zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV an der ersten Häuserreihe überschritten sind. Anhand einer schalltechnischen Untersuchung ist nachzuweisen, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen ein ausreichender Schutz der Wohnbebauungen hinsichtlich des Verkehrslärms gewährleistet wird. Gewerbelärm:	Abwägungsvorschlag: Gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Baugebiet erstellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die Verlängerung der bestehenden Lärmschutzanlage entlang der B 13 erforderlich. Sie ist allerdings aufgrund der Nordhang-Situation nur bis zu einer bestimmten Höhe vertretbar, da es sonst zu starken Einschränkung der natürlichen Besonnung und Belichtung insbesondere in der Winterzeit kommt. Zudem sind weitere Flächen unmittelbar an der B 13, nahe der Lärmquelle, zur Fortführung der aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht verfügbar. In Abwägung aller Belange werden daher Vorgaben für Schallschutzfenster mit kontrollierter Wohnungslüftung in den Bebauungsplan aufgenommen. Ferner ist die Vorlage eines bauakustischen Nachweises zur Einhaltung der geltenden Grenzwerte erforderlich. Beschluss: Der Einarbeitung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in Festsetzungen und Hinweise wird zugestimmt. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0

Westlich zu o.g. Plangebiet befindet sich das Gewerbegebiet Kammerer Berg (Bebauungsplan Nr. 23 Kammerer Berg). Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros goritzka akustik (ProjektNr.: 4259K/16 vom 16.08.2016) verwiesen. Das Gewerbegebiet besteht aus zwei Teilflächen. Im Bebauungsplan sind die folgenden zulässige Emissionskontingente (Lek) für die Teilflächen festgesetzt:

	Lek tags in dB(A)	Lek nachts in dB(A)
Teilfläche 1	61	46
Teilfläche 2	66	51

Auf Teilfläche 1 befindet sich inzwischen ein EDEKA Vollsortimenter. Die Einhaltung der Kontingente wurden im Bauverfahren nachgewiesen. Teilfläche 2 ist derzeit noch unbebaut. Das Plangebiet wurde in der o.g. schalltechnischen Untersuchung nicht als Immissionsort betrachtet und rückt näher als die berücksichtigten Wohnbebauungen an die Teilfläche 2 heran. Aus diesem Grund ist anhand einer schalltechnischen Untersuchung eines amtlich anerkannten Gutachters die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 der im Bebauungsplan geplanten Wohnbebauungen nachzuweisen.

Freizeitlärm:

Auf Flurnummer 403 befinden sich mehrere Sporteinrichtungen (Bogenschießanlage und Tennisplätze). Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind anhand eines Gutachtens nachzuweisen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann der Bebauungsplan Nr. 37 „Reichertshausen Süd-Ost IV“ der Gemeinde Reichertshausen erst beurteilt werden, wenn eine schalltechnische Untersuchung durch einen sachkundigen Gutachter vorgelegt wurde. Es ist nachzuweisen, ob bzw. unter welchen I Voraussetzungen ein ausreichender Schutz des geplanten Wohngebietes (Gesundes Wohnen) hinsichtlich des Verkehrslärms (B 13), Gewerbelärms (GE Kammerer Berg) und Freizeitlärms (Bogenschießanlage und Tennisplätze) gewährleistet werden kann.

Hinweis an die Gemeinde:

Es wird empfohlen das Gutachten von einer nach §29b bekanntgegebenen Stelle erstellen zu lassen. Sollten im Rahmen des Gutachtens Messungen notwendig sein, sind die Messungen von einer nach §29b bekanntgegebenen Stelle durchzuführen.

Landratsamt Pfaffenhofen, Natur, Klima, Energie (Schreiben vom 06.09.2023)

Aus Sicht der Fachstelle Energie und Klimaschutz am Landratsamt Pfaffenhofen wird wie folgt Stellung genommen:

Einwände werden nicht erhoben.

In der Begründung zum Bebauungsplan vom 27.07.2023 wurde auf Seite 26 unter Nr. 10.4. auf eine Ergänzung, einer Zusammenstellung der Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zum Klimaschutz, im nächsten Verfahrensschritt hingewiesen. Auf diesen Punkt kann gezielt nicht eingegangen werden.

Abwägung und Beschluss:

Die Zusammenstellung der Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt. Die Zustimmung zu einigen Festsetzungen zur Stärkung von Nachhaltigkeit und Klimaschutz wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0

Anmerkung: Vorbildlich ist die Begrünungspflicht für Garagendächer und Nebengebäude, speziell in Kombination mit einer Belegung mit technischen Anlagen (PV) und Festsetzung Nr. 12 zur Erzeugung von Strom.	
Landratsamt Pfaffenhofen, Wasserrecht (Schreiben vom 11.09.2023) Der betroffene Bereich befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet, der Bereich entlang der Salmadinger Straße wird im Bayern Atlas aber als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Da sich bei den Hochwasserereignissen der vergangenen Jahre gezeigt hat, dass insbesondere gravierende Schäden bei Bauten eingetreten sind, ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonderes Augenmerk auf den vorbeugenden Hochwasserschutz zu richten. Die Gemeinden haben den Belangen des Hochwasserschutzes damit auch bei sonstigen Hochwassergefahren - zur Vorsorge gegen die zunehmend und räumlich nicht auf bestimmte Gebiete eingrenzbaaren Starkregenniederschläge - in der bauleitplanerischen Abwägung das erforderliche Gewicht einzuräumen. Dies entspricht der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als Ziel der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Von einer nachhaltigen Bauleitplanung kann gesprochen werden, wenn insbesondere Leib und Leben nicht gefährdet sind, Sachschäden mit angemessenem Aufwand verringert werden, die Hochwassersituation nicht verschärft und zukünftige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht erschwert werden. Über den konkreten Stellenwert der genannten mit dem Hochwasserschutz in Zusammenhang stehenden Belange hat die Gemeinde anhand der Maßstäbe einer gerechten Abwägung und unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt als zuständige Fachbehörde im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden. Auf die Handlungsanleitung „Arge Bau“ (Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasser in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben - Stand 26.11.2018) und die Arbeitshilfe „Hochwasser und Starkregen in der Bauleitplanung“ möchten wir hinweisen. In der Planzeichnung werden entlang der Salmadinger Straße Flächen für Rückhalte- und Sickerbecken dargestellt. Außerdem soll laut Grünkonzept, um zukünftig den Wasserabfluss aus dem südwestlichen Außenbereich abzufangen, die dortige Grünfläche mit Versickerungsmulde / Damm ausgestaltet werden. Weitere Angaben können weder dem Bebauungsplan noch der Begründung entnommen werden. Auf die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt in seiner Stellungnahme vom 08.09.2023 wird verwiesen. Um den Anforderungen an eine gerechte Abwägung zu genügen, sollte in einem ersten Schritt entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt ein Bodengutachten vorgelegt werden. Dann sollten die geplanten Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung weiter konkretisiert und entsprechend den fachlichen Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt ergänzt und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem sollte	Abwägungsvorschlag: Inzwischen liegt eine Baugrunduntersuchung vor, deren Ergebnisse zusammengefasst in die Begründung aufgenommen werden und die als Anlage der Begründung beigelegt wird. Zum Umgang mit Niederschlagswasser hat sich der Gemeinderat intensiv mit der sog. „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“ und der Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz auseinandergesetzt. Die Planungen wurden dahingehend optimiert, den Abfluss aus dem Baugebiet zu reduzieren, die Grundwasserneubildung zu stärken und die Verdunstung aktiv zu nutzen. Konkrete Maßnahmen sind in den Bebauungsplanentwurf und in die Erschließungsplanung eingeflossen. Mit dem Wasserwirtschaftsamte wird das Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser abgestimmt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplanentwurf in Festsetzungen und Hinweise eingeflossen und werden auf den nachfolgenden Planungsebenen, hier besonders der Erschließungs- und

sichergestellt werden, dass die geplanten Maßnahmen vor Baubeginn fertiggestellt sind.	Freiflächenplanung, weiter abgestimmt und umgesetzt. Beschluss: Der wassersensiblen Ausrichtung der Planung sowie den getroffenen Festsetzungen und Hinweisen wird zugestimmt. Weitere Abstimmungen sollen auf Ebene der Erschließungsplanung fortgeführt werden. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0
AWP Landkreis Pfaffenhofen (Schreiben vom 22.08.2023) Am 17.08.2023 wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 37 „BG Reichertshausen Süd-Ost“ dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWP) zur Stellungnahme zugeleitet. Unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege, die für eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung notwendig sind, wird der Außenbereichssatzung in der vorliegenden Form zugestimmt. Die Abfallbehälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Alle Parzellen, die sich in einer Sackgasse befinden, müssen die Abfalltonnen an der Einmündung zur Sackgasse an den eingezeichneten Sammelplätzen (siehe unter 3. Hinweise) zur Leerung bereitstellen. Keine der Sackgassen kann befahren werden, da nirgends eine Wendemöglichkeit vorhanden ist.	Abwägungsvorschlag: Die Hinweise sind im Bebauungsplanentwurf bereits enthalten. Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs für Wendeanlagen, die von Müllfahrzeugen befahren werden, wurden stattdessen Müllsammelstellplätze in erreichbarer Nähe eingeplant. Beschluss: Den Müllsammelstellplätzen an Sackgassen ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge wird zugestimmt. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0
Bayernwerk Netz (Schreiben vom 07.08.2023) Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Betriebsführung/Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. Kabelplanung(en) Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:	

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der zentralen Grünfläche eingeplant werden.



Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Abwägungsvorschlag:

Für die Unterbringung einer Trafo-Station wurde ein aus planerischer Sicht geeigneter Standort gefunden und in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Der Standort wurde zwischenzeitlich mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die übrigen Hinweise betreffen die Erschließungsplanung und werden in den nachfolgenden Planungen beachtet. Ferner finden im Rahmen der Erschließungsplanung Koordinierungsgespräche zur Verlegung unterschiedlicher Sparten statt, die rechtzeitig terminiert und durchgeführt werden.

Beschluss:

Eine geeignete Versorgungsfläche zur Unterbringung einer Trafostation ist im Bebauungsplanentwurf unterzubringen. Die weiteren Hinweise betreffen die Erschließungsplanung und die Bauausführung und sind dort zu beachten.

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 13.09.2023)

Vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 03.08.2023 von der Gemeinde Reichertshausen per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Zur genannten Planung bestehen keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Beachtung an die Erschließungsplanung weitergegeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung finden Koordinierungsgespräche zur Verlegung unterschiedlicher Sparten statt, die rechtzeitig terminiert und durchgeführt werden.

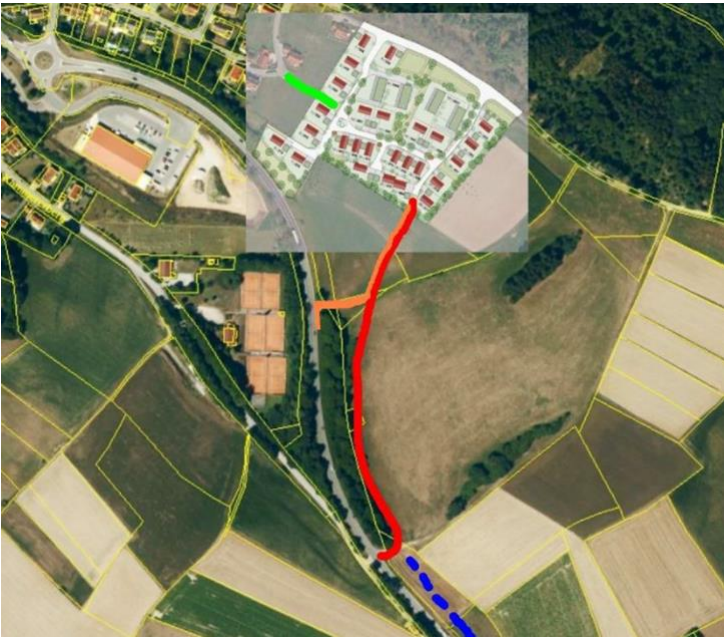
Beschluss:

Die Hinweise werden an die Erschließungsplanung zur weiteren Beachtung weitergegeben.

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

Stellungnahme	Abwägung
Bürger 1 (Schreiben vom 24.08.2023) Wir möchte Ihnen hiermit unsere Stellungnahme zum geplanten Baugebiet Süd-Ost IV mitteilen. <u>Punkt 1</u> Die geplante Erschließung des neuen Baugebiets nur über die Salmadinger Straße ist völlig unzureichend und belastet die Anwohner der Salmadinger Straße durch den Baustellenverkehr und späteren Siedlungsverkehr ganz massiv. Daher ist das neue Baugebiet zwingend auch über eine Zufahrt über die Spitzwegstraße/Lenbachstraße anzuschließen. Zusätzlich ist auch ein direkter Anschluss an die B 13 vorzusehen. Die Anschlüsse an das Baugebiet sind mit der Erschließung zu erstellen und keinesfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt. Der Anschluss an die B 13 wird die Salmadinger Siedlung nicht nur vom Verkehrsaufkommen durch die neue Siedlung teilweise entlasten, sondern kann auch als direkte Zufahrt zu den Flurstücken für den landwirtschaftlichen Verkehr dienen. Die landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Fahrzeuge sind mittlerweile so groß, dass sie die Salmadinger Straße nur mit Schwierigkeiten befahren können. Sobald ein Auto an der Straße parkt, stecken sie fest. Schäden an Autos und Zäunen sind nur eine Frage der Zeit. Zudem könnte eine Weiterführung der Anschlussstraße zur Einmündung der B 13 nach Salmading-Ort insbesondere dann Sinn machen, falls das vorgedachte Gewerbegebiet an der B 13 realisiert wird. Hier wäre auch bereits eine Linksabbiegerspur an der B 13 realisiert. Nachfolgend ein Vorschlag zu möglichen Anschlussvarianten: Grün: Anschluss der Spitzwegstraße/ Lenbachstraße Orange: Anschluss an die B13 Rot: alternativ Anschluss an die B13 über bestehende Feldzufahrt Blau: Zusätzlicher Anschluss an die B 13 über die Abzweigung Salmading-Ort  <u>Punkt 2</u>	Abwägungsvorschlag: Zu Punkt 1: Eine Verbindung zur Spitzweg- bzw. Lenbachstraße wäre aus planerischer Sicht wünschenswert, ist jedoch derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse bzw. aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft nicht möglich. Langfristig möchte die Gemeinde den Ringschluss herstellen, so dass im Bebauungsplanentwurf eine Anbindungsmöglichkeit freigehalten wird. Einer Anbindung an die B 13, auch nur für eine Abfahrt von der B 13 direkt ins Baugebiet, stehen die Vorgaben für Bundesstraßen, für die übergeordneter Behörden zuständig sind, entgegen. Die Gemeinde Reichertshausen hat sich im Rahmen mehrerer Anfragen bemüht, eine Verständigung mit dem Staatlichen Bauamt zu erwirken. Nach eingehender Prüfung ist im Ergebnis festzuhalten, dass seitens des Staatlichen Bauamts keine Möglichkeit gesehen wird, eine neue verkehrliche Verbindung zwischen dem Wohngebiet und der B 13 zu schaffen. Unabhängig davon würde eine neue Anbindung zu einem hohen Flächenverbrauch und hohen Kosten führen, die seitens des Gemeinderats als öffentliche Belange in die Entscheidungsfindung mit einzustellen wären.

Die Salmadinger Straße ist nur mit einem unzureichenden Unterbau ausgestattet und befindet sich bereits jetzt in einem schlechten Zustand. Durch den Baustellenverkehr mit schweren Fahrzeugen ist zu befürchten, dass die Straße massiv geschädigt wird. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Salmadinger Straße daher komplett zu erneuern. Die Erneuerungskosten sind keinesfalls von den Anwohnern zu tragen.

Punkt 3

Ist das bestehende Kanalsystem geeignet, das Abwasser des neuen Baugebiets problemlos mit aufzunehmen, oder muss der Kanal erst ertüchtigt werden? Sollte der Kanal ertüchtigt werden müssen und ist dies mit Straßenbauarbeiten verbunden, so ist dies vor der Straßenerneuerung durchzuführen.

Punkt 4

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan soll die Machbarkeit eines Nahwärmenetzes für das Neubaugebiet geprüft werden. Hierzu ist wohl ein „Heizkraftwerk“ mit regenerativer Energie angedacht. Sollte dies umgesetzt werden, dürfen dadurch keine Immissionen (Lärm, Rauch, Geruch) ausgehen, die die Wohnqualität in der bestehenden Salmadinger Siedlung verschlechtern. Falls geplant wird, auch die bestehende Salmadinger Siedlung an das Nahwärmenetz anzuschließen, so sind die Straßenbauarbeiten zur Leitungsverlegung vor der Erneuerung der Straße gemäß Punkt 2 durchzuführen.

Punkt 5

Die Internetversorgung des neuen Baugebiets darf nicht zu einer Verschlechterung der Bandbreite bei den bisherigen Nutzern in der Salmadinger Siedlung führen.

Punkt 6

Die geplanten Geschosßwohnungsbauten sind skeptisch zu betrachten, da sich diese nicht in den bisherigen Charakter der Siedlung einfügen. Solche Bauten wären besser im Kernbereich

Punkt 2:

Während der Bauphase kommt es zeitlich begrenzt zu einer höheren Belastung durch Baustellenverkehr. Die Baustellenfahrzeuge sind zwar schwerer als übliche Pkws, jedoch sind Verkehrswege auf die Belastung durch vollbeladene Lkws ausgelegt. Inhalt der Planung ist unter anderem eine Erweiterung und eine Ertüchtigung der Salmadinger Straße im Geltungsbereich. Der Hinweis, dass der vorhandene Zustand der Salmadinger Straße besonders beachtet wird, wird an die Erschließungsplanung zur Beachtung im Rahmen der Ausführung weitergegeben. Nach Herstellung des Baugebiets kommen – verursacht durch die Erschließung des Baugebiets - keine Erneuerungskosten auf die Anwohner zu.

Punkt 3:

Der Abfluss aus dem Baugebiet wurde bisher über den Kanalbestand abgewickelt und kann auch zukünftig über das bestehende Kanalsystem geführt werden. Der Kanal muss aufgrund des Neubaugebiets nicht ertüchtigt werden. Die Schmutzwassermengen können über den Kanal abgeleitet werden. Zur Regulierung des Abflusses des Niederschlagswassers wurden im Baugebiet Rückhaltebecken eingeplant. Im Rahmen einer nachhaltigen Baugebietsentwicklung hat sich der Gemeinderat besonders mit dem natürlichen Wasserkreislauf und dem Verbleib des Niederschlagswassers im Baugebiet auseinandergesetzt. Mit einer wassersensiblen Ausrichtung der Planungen, unter anderem mit Unterstützung einer Wasserhaushaltsbilanz, konnte die Grundwasserneubildung, der Abfluss aus dem Baugebiet sowie die Verdunstung gegenüber einer zeitgemäßen konventionellen Planung weiter verbessert werden.

Die angeregte Kombination von Baumaßnahmen an Kanal und Straße wird generell angestrebt, um den Aufwand und Kosten gering zu halten. Auch unabhängig von der Baugebietsentwicklung werden von der Gemeindeverwaltung derzeit keine Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Salmadinger Straße vorbereitet.

Punkt 4:

Zwischenzeitlich wurde geklärt, dass für das Baugebiet keine zentrale Nahwärmeversorgung geplant wird. Daher ist im Baugebiet keine Fläche für ein „Heizkraftwerk“ vorgesehen.

Punkt 5:

der Ortschaft anzusiedeln. Falls die Planung hierzu nicht doch noch verworfen wird, sollte darauf geachtet werden, dass sich die Bauten möglichst harmonisch in die Umgebung einfügen.	Die Versorgungsunternehmen für Strom, Telekommunikation etc. werden rechtzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung koordiniert. Eine Verschlechterung der Internetversorgung im Bestand geht damit nicht einher, genauso wenig wie für andere Bereiche der öffentlichen Versorgungsinfrastruktur. Punkt 6: Aufgrund der allgemeinen Anstrengungen zum Flächensparen und der hohen Nachfrage an Miet- und Eigentumswohnungen sind Mehrfamilienhäuser im Plangebiet erforderlich. Der Geschosswohnungsbau wurde so platziert, dass die Lage am Hang und die Größe der geplanten Gebäude als verträglich angesehen werden. Zudem werden im Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Wohneinheiten reglementiert. Im Fokus der Planung standen dabei eher kleinere Wohnungsgrößen, die eine sinnvolle Ergänzung des übrigen Angebots an größeren und kleineren Ein- und Zweifamilienhäusern darstellen. Der Anregung, dass Mehrfamilienhäuser gut im Kernbereich der Ortschaft untergebracht werden können, wird generell zugestimmt. Die Flächen befinden sich allerdings in privatem Eigentum, so dass die Gemeinde wenig Einfluss auf die Aktivierung von Baugrundstücken, Nachnutzung ehemaliger Hofstellen, Nachverdichtung im Bestand etc. nehmen kann. Mit der Integration im Baugebiet soll daher ein Beitrag für ein kurzfristig realisierbares Angebot geschaffen werden. Beschluss: Den Abwägungsvorschlägen zu den Anregungen wird zugestimmt. Die Gemeinde hält an der Ausweisung des Wohngebiets mit einer Mischung an Gebäudetypen und Wohnungsgröße, der Erschließung über die Salmadinger Straße und einer wassersensiblen Ausrichtung der Planung fest. Mehrheitlich beschlossen Ja 14 Nein 2 Die Gemeinderäte Gerhard Bischoff und Marianne Knoll stimmten gegen den Beschluss.
Bürger 2 (Schreiben vom 15.09.2023) Wie ich heute feststellen musste, ist meine Stellungnahme auch nicht auf meinem Rechner gespeichert worden. Ich befinde mich gerade im Urlaub und habe extra einen halben Tag mit der Stellungnahme verbracht. Hier ist ein schlechtes Netz – anders kann ich mir das nicht erklären. Wenn ich die Stellungnahme nicht mehr finde, lasse ich eine ausdrückliche Begründung sein – hier einige Stichpunkte: Sie können vermerken, dass ich das neue Baugebiet wegen mangelnder Infrastruktur (ca. 80 bis 100 Kinder in 52 Wohneinheiten – Schule? –Kita? schon jetzt alle voll) und auch wegen der erheblichen finanziellen Belastung und Verschuldung der Gemeinde (Vorfinanzierung Kauf Grundstücke und Erschließung) ablehne. Die Gemeinde wird auf Jahre hinaus belastet und andere notwendige Investitionen werden verhindert. In der jetzigen Situation wird kaum einer die Grundstücke	Abwägungsvorschlag: Im Plangebiet werden auf den geplanten 25 Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser rund 30 Wohneinheiten für Familien mit Kindern entstehen. Bei einer pauschalen Haushaltgröße von 2,3 Personen (Durchschnittswert für Bayern: 2,1) siedeln sich ca. 70 Personen an, wovon wiederum nur rund ein Drittel, also ca. 23 Personen, Kinder sind. In den Mehrfamilienhäusern sind v.a. kleine 2-Zimmer-Wohneinheiten mit nur einem Schlafzimmer und einem Wohnraum angedacht, die vorrangig für Singles und Paare geeignet sind. Die Aufsiedelung findet über einen längeren Zeitraum hinweg statt, so dass sich die abgeschätzte

erwerben bzw. bebauen können (Beispiel Pfaffenhofen, wo kaum einer die Grundstücke im Einheimischen-Modell möchte. Entwässerung, Kanalisation: Was passiert, wenn man zu viele Flächen versiegelt und Einheiten an eine alte Kanalisation anbindet, hat man vor kurzem in Pfaffenhofen erlebt. Ich halte ein weiteres Wachstum der Gemeinde für wirtschaftlich nicht vertretbar, das erhöhte Steueraufkommen wird durch die erheblichen Investitionen und Mehraufwendungen mehr als aufgezehrt.	Anzahl an Kinder über mehrere Geburtenjahrgänge hinweg verteilen wird. Die Gemeinde ist an der Bereitstellung des Baulands beteiligt und kann damit mögliche Folgekosten auffangen. Unabhängig davon ist die Gemeinde bestrebt, die vorhandenen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen auszulasten und als zentrale Bausteine der gemeindlichen Daseinsvorsorge zeitgemäß und bedarfsorientiert auszubauen. Inwiefern das sog. Einheimischen-Modell der Gemeinde angesichts der veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden sollte, damit die anvisierte Zielgruppe tatsächlich erreicht werden kann, wird seitens der Gemeindeverwaltung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geprüft. Zum Umgang mit Niederschlagswasser hat sich der Gemeinderat intensiv mit einer sog. „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“ und der Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz auseinandergesetzt. Die Planungen wurden dahingehend optimiert, den Abfluss aus dem Baugebiet zu reduzieren, die Grundwasserneubildung zu stärken und die Verdunstung aktiv zu nutzen. Konkrete Maßnahmen sind in den Bebauungsplanentwurf und in die Erschließungsplanung eingeflossen. Auch wenn das Baugebiet in der Entwässerung und Kanalisation der Gemeinde schon berücksichtigt ist, kann damit eine Entlastung im Bereich des Abflusses erzielt werden. Beschluss: Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. Die Gemeinde hält an der Ausweisung eines Wohngebiets an dieser Stelle fest, um dem Wohnraumbedarf in der Gemeinde begegnen zu können. Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0
--	---

Der Planentwurf in der Fassung vom 18.01.2024 mit Begründung in der Fassung vom 18.01.2024 nebst Umweltbericht, Entwässerungskonzept, Bodengutachten und schalltechnischer Untersuchung liegt nun vor. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB ist erforderlich. Die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung findet hierbei parallel statt. Gleichzeitig kann der Planentwurf und die Begründung nebst Umweltbericht, Entwässerungskonzept, Bodengutachten und schalltechnischer Untersuchung auf der Internetseite der Gemeinde abgerufen werden.

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 37 „BG Reichertshausen Süd-Ost IV“ in der Fassung vom 18.01.2024 einschließlich der Begründung in der Fassung vom 18.01.2024 sowie Umweltbericht, Entwässerungskonzept, Bodengutachten und schalltechnischer Untersuchung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) und die Abstimmung mit den

Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung ist fristgemäß ortsüblich bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0

8.3 Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "LYSA GmbH" auf Fl.Nr. 516 Gemarkung Paindorf

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 516 Gemarkung Paindorf soll der neue Firmensitz der LYSA GmbH entstehen.

Für das Gebiet Nr. 42 „Fa. LYSA“, das wie folgt umgrenzt ist:

im Norden: Fl.Nr. 515/2

im Süden: Fl.Nrn. 516/6, 482/17 und 482/0

im Osten: Fl.Nr. 482/0

im Westen: Fl.Nr. 362/18

jeweils der Gemarkung Paindorf und folgendes Grundstück umfasst

Fl.Nr. 516 Gemarkung Paindorf,

soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB eingeleitet werden.

Das Gebiet ist momentan im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertshausen als Gewerbegebiet dargestellt. Eine Genehmigung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch das Landratsamt Pfaffenhofen ist demnach nicht erforderlich.

Der Planvorentwurf in der Fassung vom 18.01.2024 mit Begründung in der Fassung vom 18.01.2024 liegt nun vor. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist erforderlich. Die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung findet hierbei parallel statt. Gleichzeitig kann der Planvorentwurf und die Begründung auf der Internetseite der Gemeinde Reichertshausen abgerufen werden.

Beschluss:

Einleitungsbeschluss:

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „LYSA GmbH“ für den bezeichneten Geltungsbereich gem. § 12 BauGB wird beschlossen. Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Einleitungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung:

Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „LYSA GmbH“ in der Fassung vom 18.01.2024 einschließlich der Begründung in der Fassung vom 18.01.2024 wird gebilligt. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung bzw. Beteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Einstimmig beschlossen

Ja 16 Nein 0

8.4 Bekanntgabe der über den sog. Büroweg bearbeiteten Bauvorhaben im Jahr 2023

Die Bauverwaltung der Gemeinde Reichertshausen hatte im letzten Jahr (2023) insgesamt 27 Bauvorhaben zu bearbeiten. Davon wurde bei 7 das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Entscheidung über die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens über den sog. Büroweg direkt dem Landratsamt übermittelt.

01/2023	Daniela Herrmann	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Einhaltung eines Sichtdreiecks speziell bzgl. der Höhe der Bepflanzung	246/15 Steinkirchen, Leitweg 10	isol. Befreiung
02/2023	Ulrich Oberhauser	Nutzungsänderung des Dachgeschosses und eines Teils des Erdgeschosses, Errichtung von Dachgauben und Stellplätzen	245/6 Reichertshausen, Pfaffenhofen r Str. 15	Bauantrag
03/2023	Marlene Lechner	Abbruch des Nebengebäudes an der Südseite	482/2 Paindorf, Frühlingsstraße 2	Abbruchsanzeige
04/2023	Felix und Isabella Bockmaier	Neubau eines Einfamilienhauses	686/2 Paindorf, Schmiedleiten 8	Bauantrag wurde schon einmal im GR behandelt
13/2023	Nathalie Buska-Nistler	Nutzungsänderung von Kellerräumen in eine Einliegerwohnung	3/4 Reichertshausen, Paindorfer Str. 2	Bauantrag wurde schon einmal im GR behandelt
22/2023	Hans-Jürgen Steinmeyer	Ausbau des bestehenden Dachgeschosses (Erweiterung der bestehenden Wohneinheit)	748/8 Langwaid, Flurweg 6	Genehmigungsfreisteller
26/2023	Max und Susanne Maier	Neubau eines Einfamilienhauses mit 3 Garagen	3, Langwaid, Talstraße 11a	Tektur

Zur Kenntnis genommen

9 Bekanntgaben und Informationen

- Die nächste reguläre Gemeinderatssitzung findet am Donnerstag, 29.02.2024 (verschoben vom 22.02.2024) statt.
- Der „Gaudiwurm“ des OCV Steinkirchen durch das Obere Ilmtal ist am Faschingssonntag, 11.02.2024.
- Die Termine für die Gemeinderatssitzungen 2024 wurden verteilt.
- Zum Antrag der CSU vom 22. Mai 2023 wegen einer Ausbildungsmesse in der Mittelschule Reichertshausen kam eine Rückmeldung der Schulleitung: „Danke nochmals für den guten Vorschlag. Die zuständige Lehrerin wird sich weiterhin mit dem Thema auseinandersetzen.“
- 1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister informierte über die Abrechnungen der Christkindlmärkte in Steinkirchen und Reichertshausen.

10 Mitteilungen und Anfragen aus den Reihen des Gemeinderates

Gemeinderat Lorenz Dick fragte, was mit den Nikoläusen des ausgefallenen Christkindlmarktes in Steinkirchen passierte.

Diese wurden an Mitarbeiter und Besucher verteilt.

Gemeinderat Konrad Moll möchte nicht zweimal die gleiche Information im Gemeinderat erhalten, wenn die Abwägung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan erfolgt.

Dies ist verfahrensrechtlich leider so vorgeschrieben.

3. Bürgermeister Josef Reili möchte den Grund wissen, warum ein Notstromaggregat für den Christkindlmarkt ausgeliehen wird, wenn ein leistungsfähiges Gerät vorhanden ist. *Das leistungsfähige Gerät ist im Eigentum des Abwasserzweckverbandes und hat 100 kW/h. Dies ist im Verhältnis zum ausgeliehenen Aggregat des THW immer noch „klein“. Hierzu fehlen die notwendigen Kabel für den Anschluss aller Stände. Weiterhin ist der Bauhof mit dem Aufbau der Stände beschäftigt und kann nicht gleichzeitig noch die komplette Elektrik aufbauen.*

Mit Dank für die gute Mitarbeit schloss 1. Bürgermeister Benjamin Bertram-Pfister um 21:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates. Anschließend fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Anschließend fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Benjamin Bertram-Pfister
1. Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung