

**Gemeinde Niederaichbach**

## **Reichersdorf III**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**LANDKREIS LANDSHUT**

**REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>LAGE</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	5
2.2.	Regionalplan .....	6
2.3.	Flächennutzungsplan .....	8
<b>3.</b>	<b>HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL</b> .....	<b>9</b>
3.1.	Städtebauliches Konzept .....	9
3.2.	Erschließung .....	11
3.3.	Grünordnerisches Konzept .....	12
<b>4.</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT</b> .....	<b>13</b>
4.1.	Abwasserbeseitigung .....	13
4.2.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	13
4.3.	Hochwasser .....	13
<b>5.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b> .....	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>MÜLLBESEITIGUNG</b> .....	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>ENERGIEVERSORGUNG</b> .....	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE</b> .....	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>BAULEITPLANVERFAHREN</b> .....	<b>15</b>

### Anhang

- Artenliste

## 1. LAGE

Die Gemeinde Niederaichbach grenzt unmittelbar östlich an das Stadtgebiet von Landshut an. Der Ortsteil Reichersdorf liegt südlich von Niederaichbach im Hügelland.



Ausschnitt aus der topografischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts, Reichersdorf siehe blauer Kreis

Das Planungsgebiet liegt zentral im Ortsteils Reichersdorf an der Äußeren Königsfelderstraße (LA 11). Es umfasst die Fl.-Nrn. 403, 403/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 403/3 und 17/2 der Gemarkung Niederaichbach mit einer Gesamtfläche von ca. 12811 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Westen durch die Äußere Königsfelderstraße (LA 11)
- Im Norden durch die Alte Schulstraße, daran anschließend bestehende Bebauung
- Im Osten und Süden durch bestehende Bebauung des Ortsteils

Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut und besteht zum größten Teil aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerfläche). Am westlichen Rand verläuft die Kreisstraße LA 11 mit einer bestehenden Bushaltestelle, am nördlichen Rand gibt es eine bestehendes Trafogebäude an der ‚Alten Schulstraße‘.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit dem Ortsteil Reichersdorf und Eintragung des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt)

Topographisch fällt das Gelände von der Straße leicht nach Osten ab um ca. 2,0 m innerhalb des Geltungsbereichs.

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

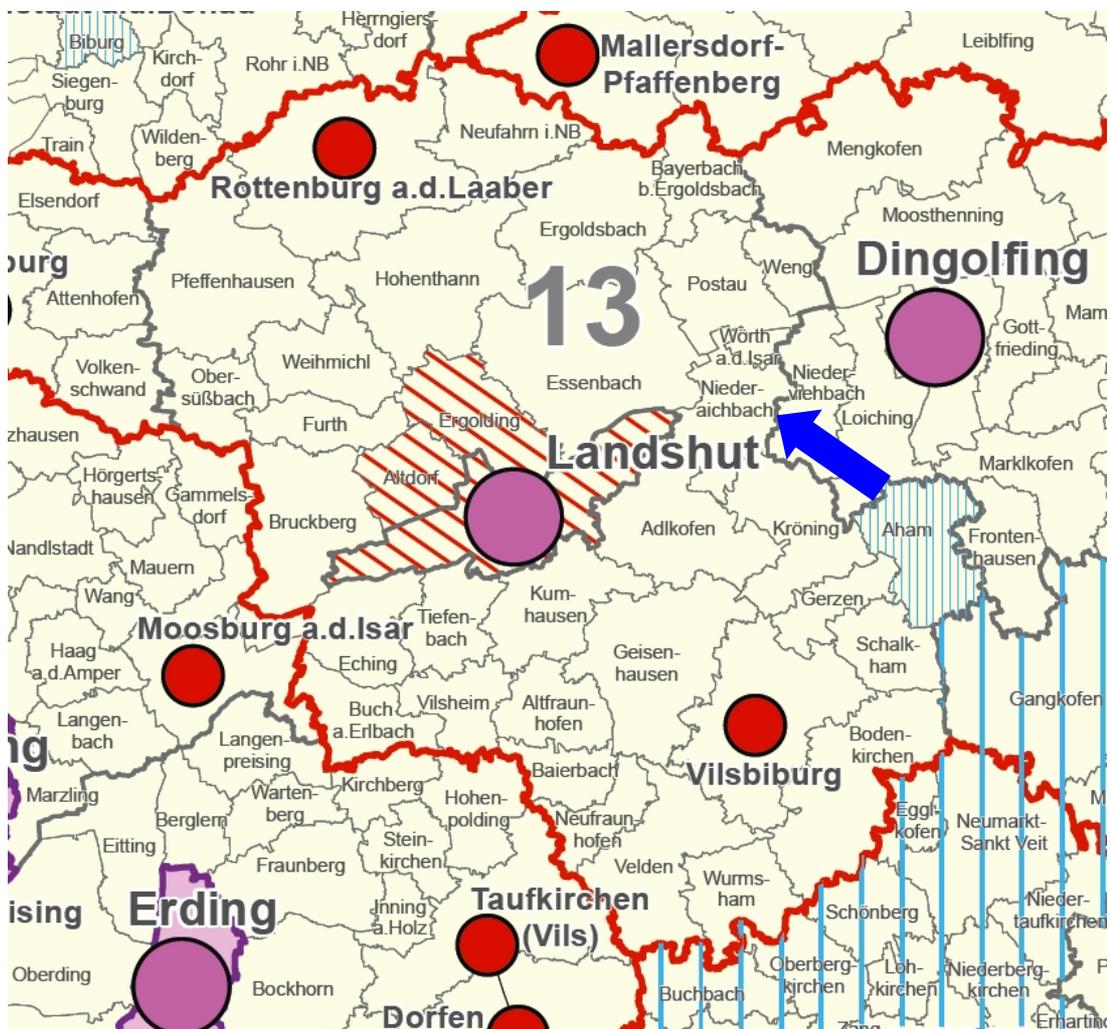
### 2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern weist die Gemeinde Niederaichbach der Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ zu. Im Kapitel 2 „Raumstruktur“ wird unter 2.2.5 „Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums“ ausgeführt:

**(G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

[...]

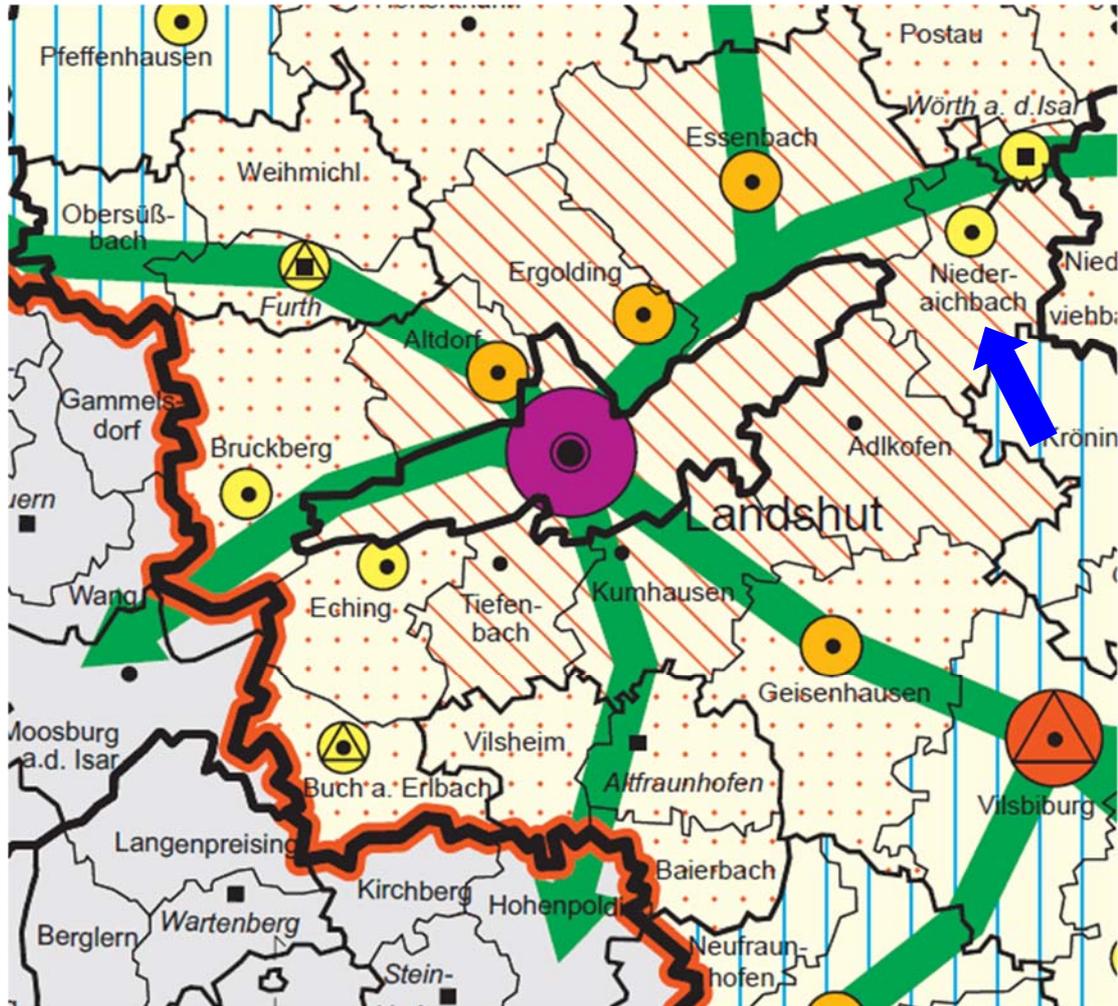


LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 1. März 2018

Gemeinde Niederaichbach östlich von Landshut im „allgemeinen ländlichen Raum“. (blauer Pfeil)

## 2.2. Regionalplan

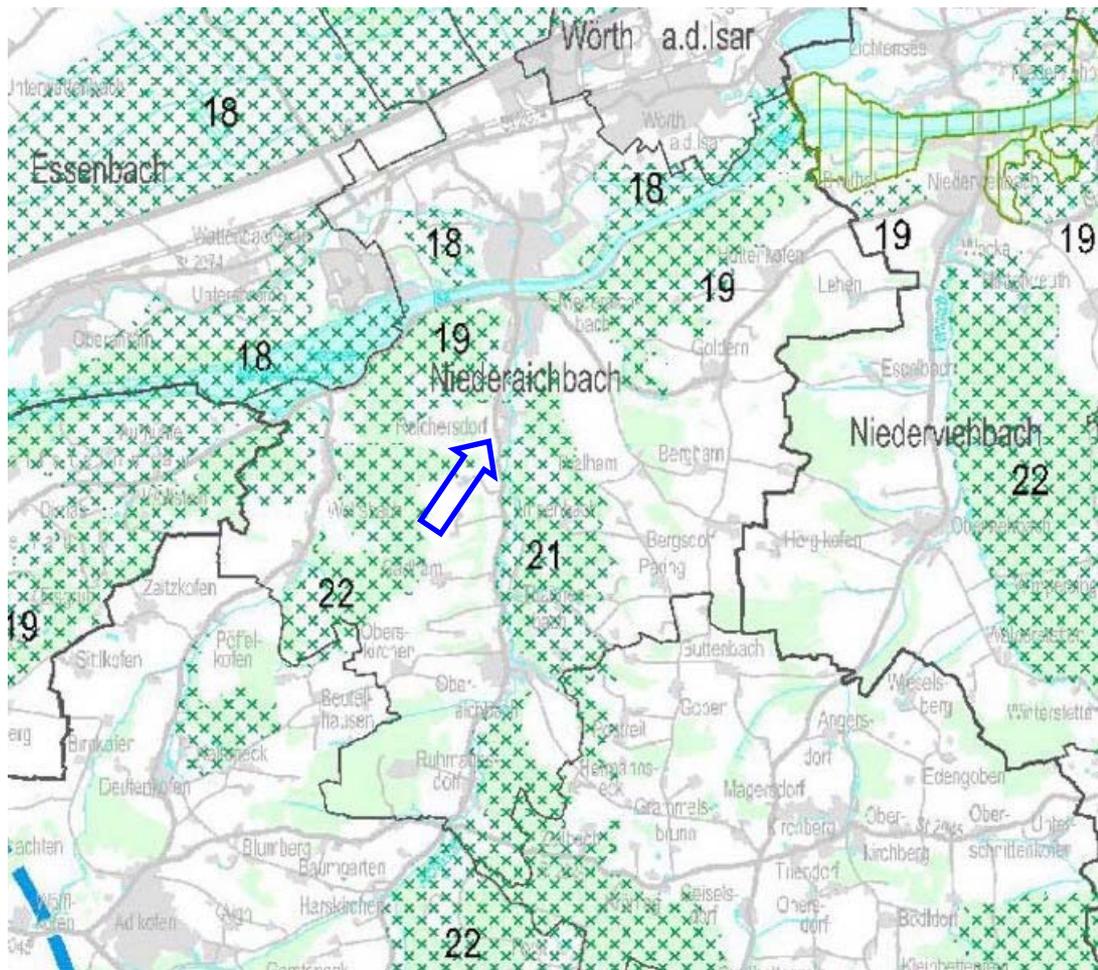
Die Gemeinde Niederaichbach gehört zur Region 13 Landshut. Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern formulierten Grundsätze und Zielsetzungen werden hier konkretisiert. Die Gemeinde Niederaichbach ist hier nach der Strukturkarte dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet.



Regionalplan der Region 13 Landshut, Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur v. 28.9.2007, Bereich des Gemeindegebiets Niederaichbach, Planungsgebiet siehe blauer Pfeil

Die grundsätzliche Entwicklungsverpflichtung in struktureller Hinsicht wird für die Gemeinde Niederaichbach insbesondere aufgrund der Lage an einer Entwicklungsachse gestärkt.

### Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



Regionalplan Landshut, Tekturkarte „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ zu Karte 3 „Landschaft und Erholung, Planungsgebiet sh. blauer Pfeil

Nach der Tekturkarte „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ zu Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Landshut liegt die Planungsfläche nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

In der Nähe liegen drei landschaftliche Vorbehaltsgebiete:

- Östlich der LA 11 Nr. 21 „Aichbachtal mit Hangleite“.
- Westlich des Planungsgebiets Nr. 19 „Südliche Isarleite“
- Südwestlich des Planungsgebiets Nr. 22 „Hügellandgebiete mit hohem Waldanteil und schutzwürdigen Lebensräumen im Hügelland“

Insgesamt soll in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen. Durch die Planung werden die Zielsetzungen der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete nicht beeinträchtigt.

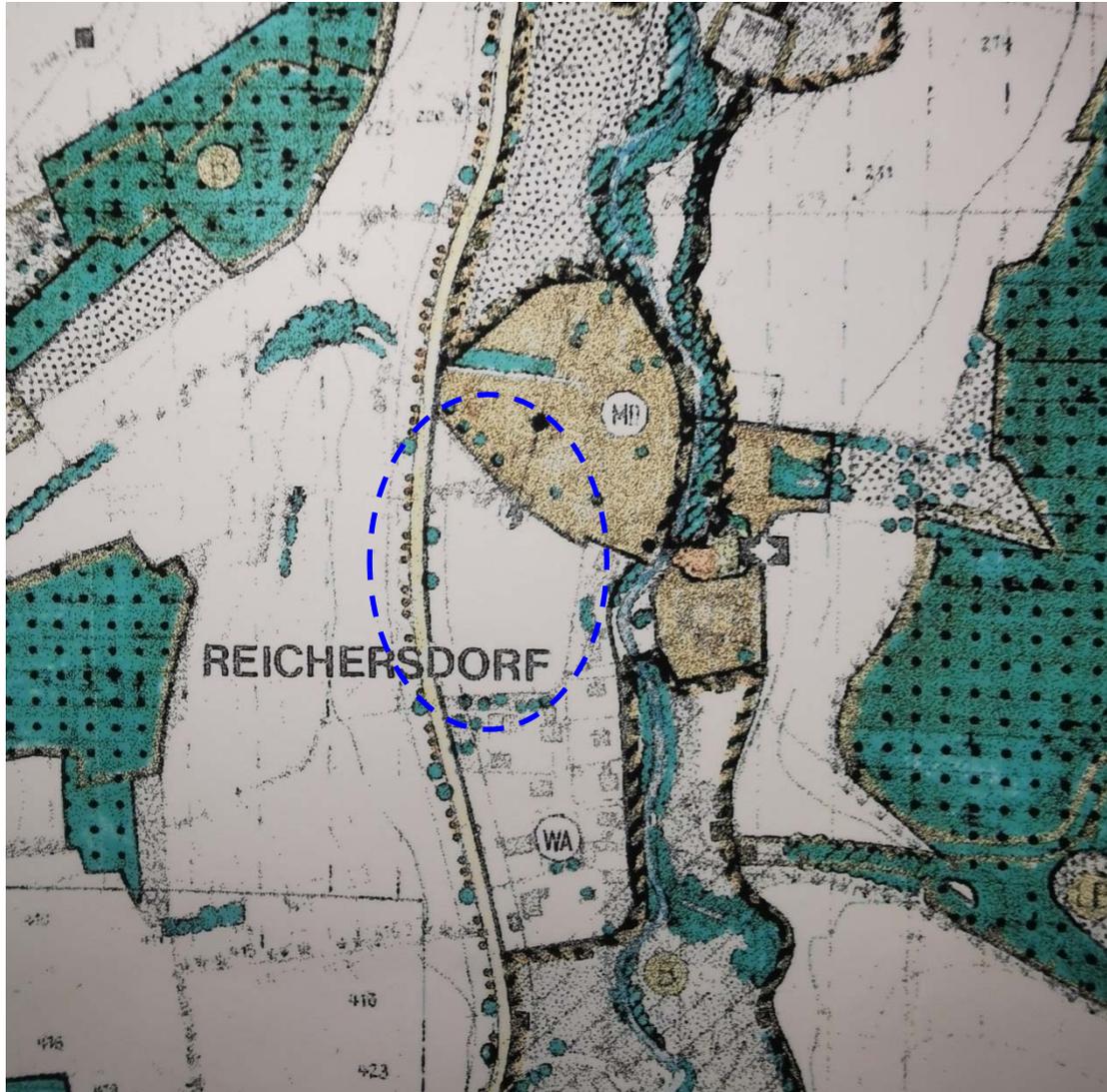
Regionale Grünzüge nach dem Regionalplan sind durch die Planung nicht betroffen, ebenso keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze und für die Wasserversorgung oder Wasserschutzgebiete.

### Zusammenfassung

Durch die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur kommt die Gemeinde ihren Entwicklungsverpflichtungen nach, die sich aus ihrer Lage und Struktur aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben.

### 2.3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederaichbach ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs sind Dorfgebietsflächen dargestellt, südlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) an.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Niederaichbach, Originalmaßstab 1:5000, Planungsgebiet blau gestrichelt

Die vorliegende Planung entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### 3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

#### 3.1. Städtebauliches Konzept

##### Art der Nutzung

Geplant wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) in offener Bauweise. Da der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung liegen soll, werden die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).



Planungskonzept mit Parzellengrößen

### Maß der Nutzung, Bebauung

Geplant werden insgesamt 16 Bauparzellen als Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Vollgeschossen und maximal 2 Wohneinheiten, von denen eine lediglich als Einliegerwohnung mit weniger als 50 m<sup>2</sup> ausgeführt werden darf.

Die Grundstücksgrößen wurden durchgehend im Bereich zwischen 500 und 650 m<sup>2</sup> geplant. Hierdurch wird zum einen der Flächenverbrauch in Grenzen gehalten, da keine zu großflächigen Bauparzellen vorgesehen werden, zum anderen wird auch der Erwartungshaltung von Bauwerbern entsprochen, die in der ländlichen Umgebung des Ortsteils keine minimierten Baugrundstücke avisieren, wie sie beispielsweise in dichter bebauten Bereichen des Isartals angeboten werden.

Die Festsetzungen zu GRZ und GFZ werden mit 0,35/0,5 bei den Einzelhäusern dementsprechend relativ niedrig gehalten.

Zur Kreisstraße LA 11 hin werden die Baufenster außerhalb der anbaufreien Zone (15,0 m) angeordnet.



Blick von Westen (LA 11) zur Ortsmitte, Planungsgebiet rechts im Vordergrund, ‚Alte Schulstraße‘ links

### Gebäude

Bei den Einzelhäusern besteht die Wahlmöglichkeit zwischen den Gebäudetypen I, II und III, also den Bauformen E+D (Gebäudetyp I, steiles Satteldach, DN 35 – 45°), der Bauform E+1 mit flacherer Dachneigung (max. 35°). Dabei kann aus den Dachformen Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach gewählt werden, bei der flacheren Dachneigung auch Zelt Dach. Auch die Dachform begrüntes Flachdach kann ausgeführt werden (Gebäudetyp III).

Die Höhenfestsetzungen für die maximalen Wand- und Firsthöhen werden auf Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bezogen (OK FFB EG). Für OK FFB EG werden wiederum für jede Bauparzelle individuelle Höchstwerte bezogen auf NN festgesetzt. Da die Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt wurden, wird durch diese

Festsetzungssystematik sichergestellt, dass keine zu großen Gebäudehöhen entstehen, weil die Bezugshöhe EG mit der Lage des Gebäudes im Gelände wandert.

### 3.2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, die im Baugebiet ringförmig angelegt wird und in die ‚Alte Schulstraße‘ im Norden mündet. Da hier ausschließlich Anliegerverkehr stattfindet, wird die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich geplant, separate Gehwege im Straßenbereich der Erschließungsstraße werden daher nicht geplant.

Entlang der ‚Alten Schulstraße‘ wird ein Gehweg geplant, der nach Westen zur Bushaltestelle an der LA 11 sowie nach Osten Richtung Ortsmitte führt.

Ein weiteres Gehweg wird vom Spielplatz ins Baugebiet geplant, so dass der Spielplatz auf direktem Weg erreicht werden kann.



Blick von Südwesten auf das Planungsgebiet, Situation an der Kreisstraße LA 11 mit Bushaltestelle (links)

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße werden einige öffentliche Parkplätze (als Längsparker) geplant, die durch ihre Anordnung gleichzeitig als verkehrsberuhigende Maßnahme wirken. Weitere öffentliche Parkplätze werden im Bereich des geplanten Spielplatzes im Nordosten des Geltungsbereichs vorgesehen.

Im Südosten des Geltungsbereichs wird ein Privatweg vorgesehen, der zur privaten Erschließung dient.

### 3.3. Grünordnerisches Konzept

Für alle Gehölzpflanzungen werden standortheimische Gehölze nach Artenliste festgesetzt. (Festsetzung 0.2.1.)

#### Öffentliche Grünflächen

Im Nordosten des Baugebiets wird eine Grünfläche für einen Spielplatz geplant. Im Bereich dieses Spielplatzes werden auch öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die öffentlichen Grünflächen des Spielplatzes und des Straßenbegleitgrüns sind mit Landschaftsrasen oder als Blühwiesen anzusäen. (Festsetzung 0.2.3.)

#### Bäume der Wuchsklasse 2

Zur Begrünung des Straßenraumes sind auf öffentlichen und privaten Flächen Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden. (Festsetzung 0.2.4., Planzeichen 13.2.1. und 13.2.2.)

#### Randeingrünung entlang der Kreisstraße

Zur Eingrünung entlang der Kreisstraße sind auf privaten Flächen Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Diese sind baumreich anzulegen, 20 % der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,50 x 2,50 m. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden. (Festsetzung 0.2.5., Planzeichen 13.2.3.)

#### Bepflanzung und Pflege

Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. (Festsetzung 0.2.2.)

Insgesamt wird durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen eine sehr gute Durch- und Eingrünung des Baugebiets sichergestellt.

## 4. WASSERWIRTSCHAFT

### 4.1. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.  
Ein Schmutzwasserkanal ist im Bereich der ‚Alten Schulstraße‘ vorhanden.  
Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage Niederaichbach-Wörth abgeleitet. Diese verfügt über genügend freie Kapazitäten.

### 4.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von den Bauparzellen soll dezentral gepuffert werden, das der öffentlichen Flächen in einem Stauraumkanal.

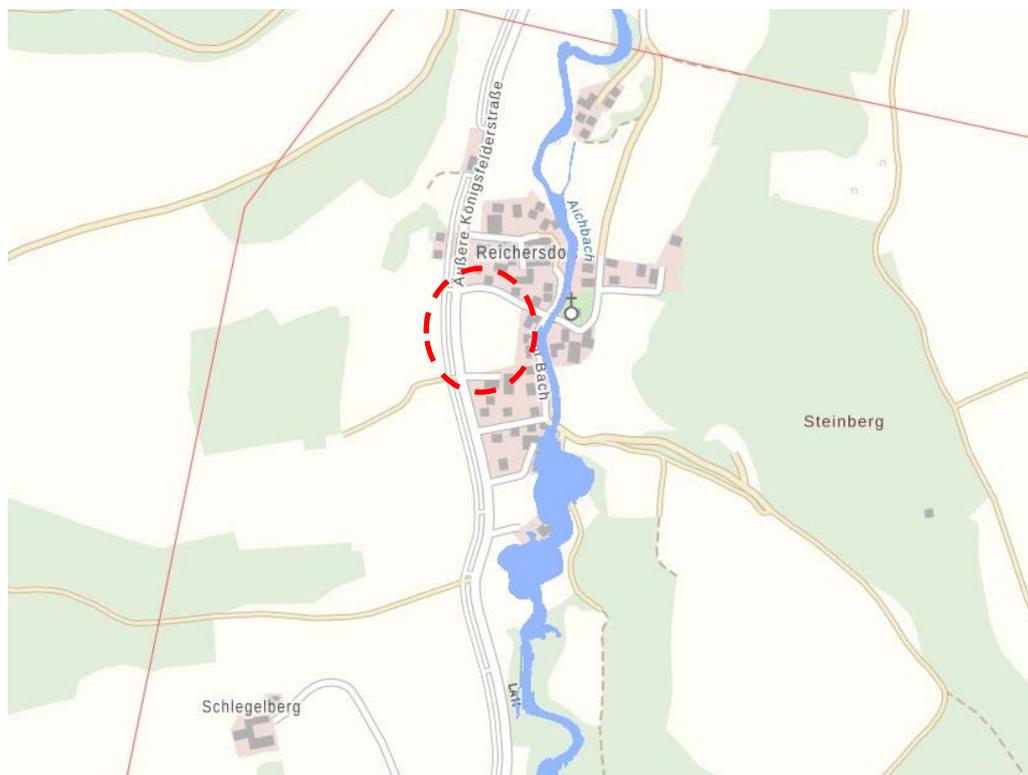
Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalte-räumen“) zu dimensionieren.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundflächen ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

### 4.3. Hochwasser

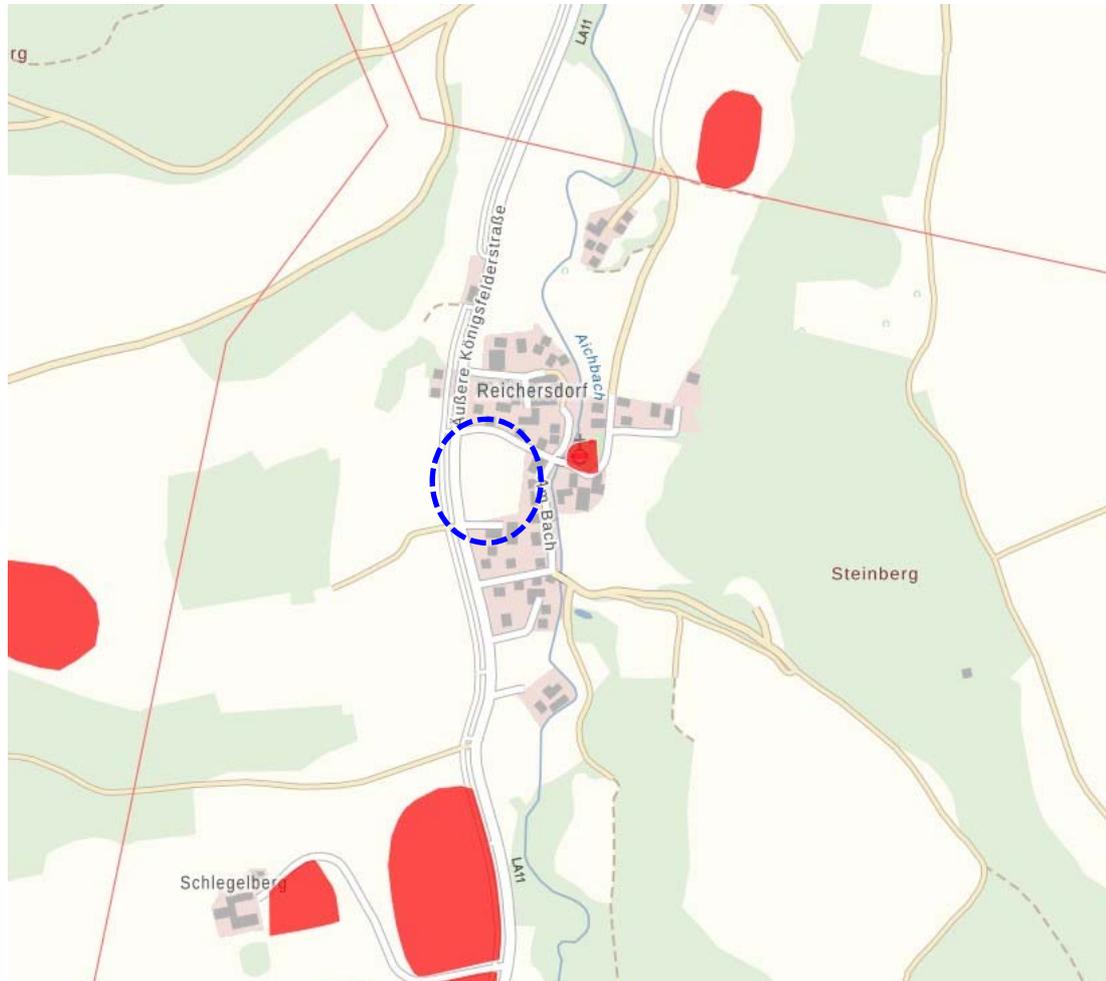
Überschwemmungsgefährdete Flächen sind durch die Planung nicht betroffen.



Ausschnitt aus dem Kartendienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU), überschwemmungsgefährdete Flächen blau, Planungsgebiet rot gestrichelt

## 5. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.



Auszug aus dem Bayern-Viewer Denkmal, Stand 29.11.2022 Bodendenkmäler rot schraffiert

### **Art. 8 DSchG**

#### **Auffinden von Bodendenkmälern**

1) <sup>1</sup> Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. <sup>2</sup> Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. <sup>3</sup> Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. <sup>4</sup> Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**6. MÜLLBESEITIGUNG**

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt. Darüber hinaus sind innerhalb des Gemeindegebietes mehrere Wertstoffcontainer für Papier, Glas usw. aufgestellt.

**7. ENERGIEVERSORGUNG**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Bayernwerk AG durchgeführt und kann als gesichert betrachtet werden.

Am nördlichen Rand gibt es eine bestehende Trafostation.

**8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE**

<b>Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>12811 m<sup>2</sup></b>
davon	
öffentliche Straßenflächen (Bestand)	525 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenflächen (Planung)	1533 m <sup>2</sup>
öffentliche Fußwege (inkl. Bushäuschen + Trafostation)	333 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün inkl. Öffentliche Parkplätze	436 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	292 m <sup>2</sup>
<b>Summe öffentliche Flächen</b>	<b>3119 m<sup>2</sup></b>
Privatweg	113 m <sup>2</sup>
<b>Verbleibende Nettobauflächen</b>	<b>9579 m<sup>2</sup></b>

**9. BAULEITPLANVERFAHREN**

Da es sich bei dem Bebauungs- und Grünordnungsplan um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m<sup>2</sup> beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit ist kein Umweltbericht nach §2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

Landshut, den	30.11.2022	Gebilligt laut Gemeinderatsbeschluss
Vorentwurf Entwurf	30.11.2022	vom.....
		Niederaichbach, den .....
Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl <b>PLANTEAM</b> Mühlenstraße 6 84028 Landshut		..... 1. Bürgermeister Klaus

Anhang

- Artenliste

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Reichersdorf III“  
Gemeinde Niederaichbach

Anhang zur Begründung

## **Artenliste Gehölzpflanzung**

### **Straßenraumbegrünung und Durchgrünung** (zu Festsetzungen 0.2.4., 0.2.5.)

Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Eberesche	(Fraxinus excelsior)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Walnuß	(Juglans regia)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwergkirsche	(Prunus fruticosa)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Mehlbeerbaum	(Sorbus aria)

vorgeschlagene Pflanzgröße: als Einzelbaum: Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang

### **Sträucher und kleinwüchsige Bäume** (zu Festsetzung 0.5.)

Schlehe	(Prunus spinosa)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hundsrose	(Rosa canina)
Rauhblättrige Rose	(Rosa jundzillii)
Filz-Rose	(Rosa tomentosa)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Bibernell-Rose	(Rosa pimpinellifolia)
Wildbirne	(Prunus communis)
Berberitze	(Berberis vulgaris)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Wasser-Schneeball	(Viburnum opulus)

vorgeschlagene Pflanzgröße: Sträucher 2xv., 60/100 cm Höhe