



## **MARKT REICHERTSHOFEN**

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 14**

### **"LANGENBRUCK SÜD-OST" – 3. ÄNDERUNG**

#### **Verfahren gem. § 13 a BauGB**

Vorprüfung des Einzelfalls

- nach Anlage 2 BauGB

Stand: 28.08.2024

redaktionell geändert 12.11.2024

Projekt-Nr.: 2013.239

#### **Auftraggeber:**

#### **Markt Reichertshofen**

Schlossgasse 5

85084 Reichertshofen

Telefon: 08453 512-0

E-Mail: [info@reichertshofen.de](mailto:info@reichertshofen.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

## 1 Merkmale des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9 ha. Das Nettobauland beträgt ca. 7,5 ha.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bzw. im Süden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,4.

Die zulässige Grundfläche liegt damit bei ca. 30.000 m<sup>2</sup> (> 20.000 m<sup>2</sup> < 70.000 m<sup>2</sup>).

Der BP „Langenbruck Süd-Ost“ wurde mit Bekanntmachung vom 26.11.1982 rechtskräftig.

Der Marktgemeinderat hat am 12.12.2023 einen Grundsatzbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Die 3. Änderung dient der Nachverdichtung innerhalb des bereits weitgehend bebauten Geltungsbereiches und beschränkt sich auf die Festlegung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude.

Zusätzliche Versiegelungen aufgrund weiterer Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

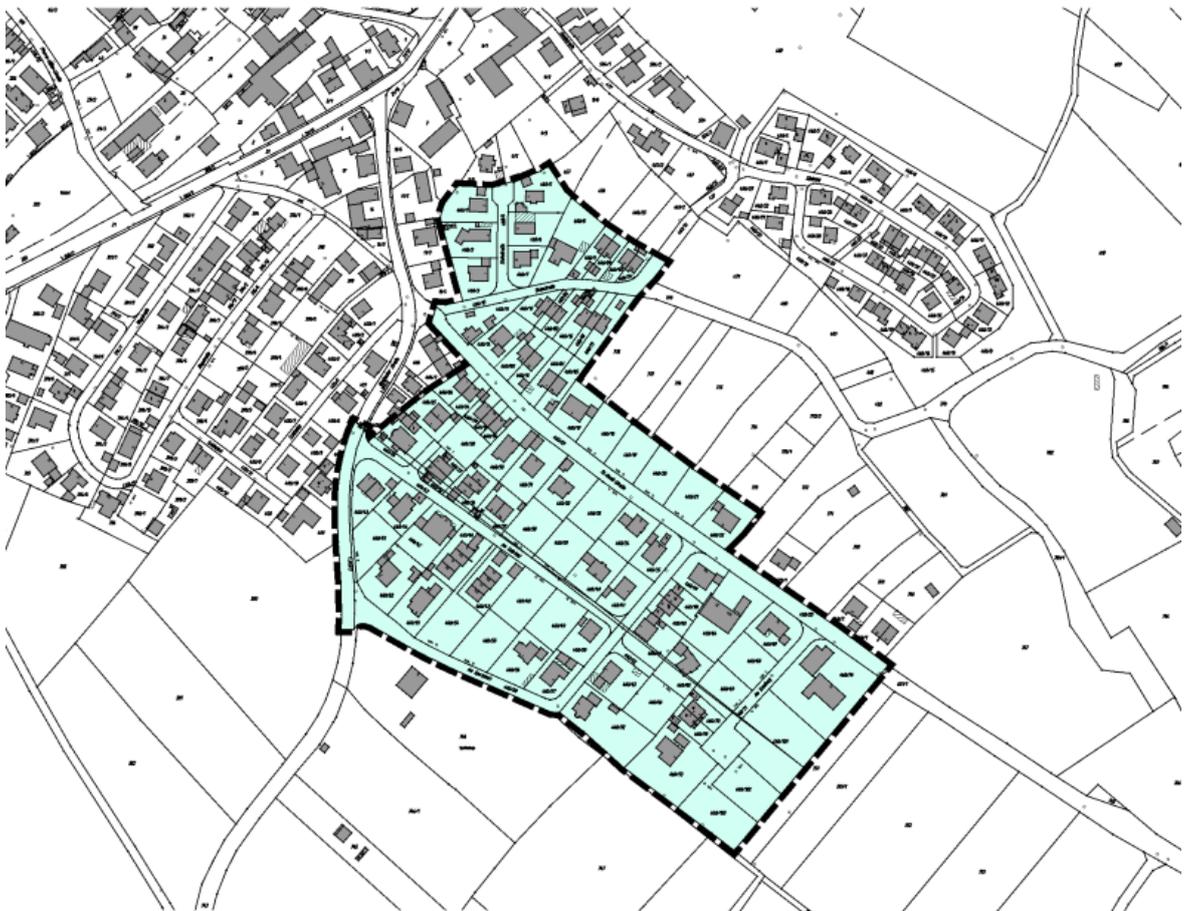


Abb. 1 Geltungsbereich des BP Nr. 14 „Langenbruck Süd-Ost“ – 3. Änderung

## 2 Überschlägige Prüfung

### (Prüfkriterien gemäß der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

#### 2.1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:

##### 2.1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;

Der Bebauungsplan setzt die Nutzungen Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen, sowie private Grünflächen fest. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 9 ha. Das Nettobauland beträgt ca. 7,5 ha. Die 3. Änderung dient der Nachverdichtung innerhalb des bereits weitgehend bebauten Geltungsbereiches und beschränkt sich auf die Festlegung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude. Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,4.

##### 2.1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;

Anhaltspunkte, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen, bestehen nicht.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen befinden sich im Geltungsbereich und angrenzend keine Schwerpunktgebiete.

Es sind in dieser Hinsicht keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

##### 2.1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

Die 3. Änderung dient der Nachverdichtung innerhalb des bereits weitgehend bebauten Geltungsbereiches und beschränkt sich auf die Festlegung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude.

Zusätzliche Versiegelungen aufgrund weiterer Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und auf das Schutzgut Landschaftsbild bestehen nicht.

Weitere Schutzgüter (Fläche, Kultur- und Sachgüter) werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

##### 2.1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;

Eine Zunahme der Lärmbelastung ist durch die geänderte Festsetzung für die zukünftige Nutzung nicht gegeben.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind voraussichtlich keine weiteren zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten. Vorbelastungen

sind nicht bekannt. Neue Belastungen durch Lärm, Hochspannungsleitungen o.ä. sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher insgesamt nicht zu erwarten.

### **2.1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.**

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

## **2.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:**

### **2.2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;**

Nach Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplans ist von einer weiteren Umsetzung des Planes auszugehen, die Auswirkungen sind damit sehr wahrscheinlich.

Temporäre und dauerhafte Neubelastungen sind geringfügig für das Schutzgut Boden und Wasser (dauerhafte Beeinträchtigung durch Versiegelung) zu erwarten. Die weiteren Schutzgüter sind nicht dauerhaft belastet.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind somit nicht gegeben.

### **2.2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;**

Kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **2.2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);**

Mit der Planung werden voraussichtlich keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet.

### **2.2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;**

Betroffen von den Nutzungsänderungen sind die im Geltungsbereich genannten Flurnummern. Die 3. Änderung dient der Nachverdichtung innerhalb des bereits weitgehend bebauten Geltungsbereiches und beschränkt sich auf die Festlegung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude. Zusätzliche Versiegelungen aufgrund weiterer Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Verlagerungseffekte sind nicht zu erwarten. Insgesamt sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen gegeben.

**2.2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;**

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im Geltungsbereich keine Daten von Bodendenkmälern und Baudenkmalern.

Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die Intensität der Bodennutzung wird durch die Änderung nicht erhöht.

**2.2.6 folgende Gebiete<sup>1</sup>**

2.2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetzes,  
nicht vorhanden

2.2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,  
nicht vorhanden

2.2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,  
nicht vorhanden

2.2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,  
nicht vorhanden

2.2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,  
nicht vorhanden

2.2.6.6 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,  
nicht vorhanden

2.2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,  
nicht vorhanden

2.2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,  
nicht vorhanden

2.2.6.9 in amtliche Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten

---

<sup>1</sup> Überprüfung am 28.08.2024 (Online Dienst des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat)

Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind,  
nicht vorhanden

### **3 Zusammenfassende Beurteilung**

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 Langenbruck Süd-Ost des Marktes Reichertshofen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.