



## **MARKT REICHERTSHOFEN**

LANDKREIS PFAFFENHOFEN

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53 „Ehemaliges Bahngelände Stockauer Anger“**

#### **Entwässerungskonzept**

zur Planfassung vom 11.02.2025

**Kommune:**

**Markt Reichertshofen**

Schloßgasse 5

85084 Reichertshofen

Telefon: 08453 512-0

Fax: 08453 512-60

E-Mail: [info@reichertshausen](mailto:info@reichertshausen)

**Entwurfsverfasser:**

**WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

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

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Erläuterung	
2	Lagepläne	
2.1	Übersichtskarte	M = 1:25.000
2.2	Übersichtslageplan	M = 1:5.000
2.3	Lageplan Entwässerung	M = 1:500
3	Geotechnischer Bericht	

# ENTWÄSSERUNGSKONZEPT ERLÄUTERUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorhabensträger.....	1
2	Zweck des Vorhabens .....	1
3	Bestehende Verhältnisse.....	1
3.1	Allgemeines.....	1
3.2	Baugrundverhältnisse.....	2
3.3	Grundwasserverhältnisse .....	2
3.4	Bestehende Abwasseranlagen .....	2
3.5	Gewässerverhältnisse .....	3
4	Art und Umfang des Vorhabens.....	4
4.1	Schmutzwasserbeseitigung .....	4
4.2	Regenwasserbeseitigung .....	4
4.3	Bestehendes Grabensystem im und um den Maßnahmenumfang.....	5
5	Hochwasserschutz .....	5
6	Rechtsverhältnisse .....	6
7	Zusammenfassung.....	6

## **1 Vorhabensträger**

Vorliegendes Entwässerungskonzept ist Teil der Bauleitplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 „Ehemaliges Bahngelände Stockauer Anger“ des Markts Reichertshofen.

Träger des Vorhabens sind Jürgen Schmidbauer, Sophie-Scholl-Straße 8 in 85084 Reichertshofen und Roman Schöll, Starkertshofen 20 in 85084 Reichertshofen. Die Vorhabensträger entwickeln gemeinsam mit dem Markt Reichertshofen, Schloßgasse 5 in 85084 Reichertshofen die Maßnahme „Ehemaliges Bahngelände Stockauer Anger“. Der Markt Reichertshofen wird durch den ersten Bürgermeister Herrn Michael Franken vertreten.

## **2 Zweck des Vorhabens**

Ziel der Bauleitplanung ist es innerörtliche Brachflächen (ehemaliges Bahngelände) in zentraler Lage städtebaulich zu überplanen.

Es soll ein urbanes Quartier mit Gaststätte, Geschäftsräumen und Flächen für Dienstleistung, sowie Wohnraum in verschiedenen Wohnungsgrößen entstehen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Sandrartstraße und die Ingolstädter Straße bereits gegeben.

## **3 Bestehende Verhältnisse**

### **3.1 Allgemeines**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Reichertshofen unmittelbar an der Bahnlinie. Im Südwesten wird es von Bebauung begrenzt. Im Norden befindet sich eine Freifläche mit einigen Büschen, bevor die Bahnstrecke mit einer durchgehenden Lärmschutzwand anschließt.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Reichertshofen die Flurn. 162/1, 163, 1746, 1746/6, 1746/7 (TF), 1746/9 (TF), 1746/13 (TF), 1746/32 (TF), 1746/38, 1746/39 und 1746/ 40 und ist rund 0,62 ha groß. Das Plangebiet wird im Westen über die Ingolstädter Straße und im Osten über die Sandrartstraße erschlossen. Südlich vorgelagert ist ein großflächiger Einzelhandel, sowie eine Autowerkstätte und drei Einfamilienhäuser.



### 3.2 Baugrundverhältnisse

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die Firma INGEOTEC, Schrobenhausen mit einer Baugrunduntersuchung beauftragt. Zu den Anfang 2023 durchgeführten Feld- und Laboruntersuchungen liegt der Geotechnische Bericht vom 13.02.2023 vor und als Anlage bei.

Es stehen im Untersuchungsgebiet unter einer inhomogenen Auffüllung, im Südosten Tertiärsedimente in Form von tonigen Schluffen an. Diese werden von Tertiären Sanden unterlagert. Im Nordwesten stehen unter der Auffüllung quartäre Hangsande an, die von Tertiärsedimenten unterlagert werden. Diese wurden bis zu den Endteufen der Bohrungen aufgeschlossen.

Die Ergebnisse der Chemischen Untersuchungen ergaben laut Baugrundgutachter in den oberflächennahen Deckschichten und im Gleisschotter in sechs der sieben untersuchten Proben erhöhte Werte hinsichtlich vor Allem bestimmter Metalle und PAK (Z1.1 bis Z2 nach Verfüllleitfaden). Die darunter angetroffenen, anstehenden Sande und schluffigen Tertiärschichten waren gemäß Geotechnischen Bericht unauffällig.

### 3.3 Grundwasserverhältnisse

Bei oben genannten Baugrunduntersuchungen wurde das Grundwasser zwischen 2,66 m und 3,55 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der Grundwasserspiegel stieg bis zum Ende der Bohrarbeiten auf ca. 2,05 m unter Geländeoberkante an.

Der Geotechnische Bericht nennt einen MHGW von 376,30 m.ü.NN (ermittelt: angetroffener Wasserstand zum Ende der Bohrarbeiten + 0,7 m).

### 3.4 Bestehende Abwasseranlagen

Der Maßnahmenumgriff wird durchquert von Mischwasserentwässerungsanlagen des ABV Ingolstadt Süd. Rund 100 m nördlich des Maßnahmenumgriffs entlastet ein Regenüberlauf der Mischwasserentwässerung in die nach Norden verlaufende Paar. Die Mischwasserentwässerungsanlagen fließen im weiteren Verlauf der Kläranlage Manching zu.

Im und um den Maßnahmenumgriff liegen bestehende Gräben (siehe Abbildung unten aus Stellungnahme des WWA vom 14.12.2022 zum Strukturkonzept).



Bei einer Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt am 11.11.2024, teilte dieses mit, dass die bestehenden Gräben nicht als Gewässer zu bewerten sind. Die zentrale Funktion der Gräben ist die Ableitung von Wässern in die Paar. Genaue Informationen, insbesondere den Gräben süd-westlich des Flurstücks 1746 betreffend, ob hier neben wild abfließendem Oberflächenwasser und privatem Niederschlagswasser (erkennbare Einleitstellen) auch Grund- oder Drainagewasser abgeleitet wird, liegen dem WWA Ingolstadt nicht vor.

### 3.5 Gewässerverhältnisse

Rund 30 m nördlich des Nord-West-Ende des Maßnahmenumgriffs verläuft die Paar, ein Gewässer I. Ordnung. Die Paar ist vom Maßnahmenumgriff durch die Bahntrasse München-Ingolstadt getrennt. Das bestehende Grabensystem, welches den Maßnahmenumgriff durchfließt, unterquert die Bahntrasse durch einen bestehenden Durchlass DN1200.

## 4 Art und Umfang des Vorhabens

Das Vorhaben soll im Trennsystem entwässert werden.

### 4.1 Schmutzwasserbeseitigung

Für die Beseitigung des Schmutzwassers ist ein Einleiten in den Mischwasserkanal des ABV IN Süd geplant. Aus der Stellungnahme des ABV IN Süd vom 23.02.2024 wurde für das Einleiten von Schmutzwasser ein Prognoseflächentausch gefordert. Diese Forderung ist inzwischen hinfällig, da der ABV IN Süd im anstehenden/laufenden wasserrechtlichen Verfahren den Maßnahmenumfang als Prognosefläche aufnehmen wird.

Die geplante Einleitstelle ist im Bereich des Schachts 2238 (siehe Lageplan Entwässerungskonzept) vorgesehen. Die exakte Einleitstelle wurde noch nicht abgestimmt.

Zum Mischwasserkanal des ABV ist ein 10 m Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten.

### 4.2 Regenwasserbeseitigung

Eine zentrale Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund schlechter Durchlässigkeiten im östlichen Bereich und hohen Grundwasserständen (MHGW lt. BGU bei 376,30 müNN) insbesondere im westlichen Bereich nicht weiterverfolgt. Eine Versickerung im Bereich von anthropogenen Auffüllungen ist grundsätzlich auszuschließen.

Das Entwässerungskonzept verfolgt das gesammelte und gedrosselte Ableiten des Niederschlagswassers aus dem Planungsumgriff in den Graben im Nord-Westen des Umgriffs und durch den bestehenden Durchlass unter der Bahntrasse in die Paar.

Für die Mitbenutzung des bestehenden Durchlasses ist die Zustimmung des Eigentümers (DB Netz AG) einzuholen. Die Zustimmung zur (Mit-)Benutzung des Durchlasses unter der Bahntrasse ist vor Satzungsbeschluss einzuholen.

Für die qualitative und quantitative Nachweisführung der Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet ist die Paar als Einleitstelle zu betrachten.

Der quantitative Nachweis erfolgt nach DWA-M153 (Rückhalt nach DWA-A117), der qualitative Nachweis erfolgt nach DWA-A102.

Die oben genannten Nachweise sind nicht Teil des vorliegenden Entwässerungskonzepts. Die Nachweise sind vor Satzungsbeschluss zu erbringen und erforderliche Maßnahmen (z.B. Drosselmenge, Rückhaltevolumen, Vorreinigung) in den Bebauungsplan mitaufzunehmen.

#### 4.3 Bestehendes Grabensystem im und um den Maßnahmenumfang

Die zentrale Funktion der Gräben ist die Ableitung von Wässern in die Paar. Genaue Informationen, insbesondere den Graben süd-westlich des Flurstücks 1746 betreffend, ob hier neben wild abfließendem Oberflächenwasser und privatem Niederschlagswasser (erkennbare Einleitstellen) auch Grund- oder Drainagewasser abgeleitet wird, liegen dem WWA Ingolstadt nicht vor.

Durch die geplanten baulichen Eingriffe (z.B. Verrohrung), insbesondere in den Graben süd-westlich des Flurstücks 1746 Gemarkung Reichertshofen, wird die Funktion der Gräben nicht zum Nachteil der übrigen Anlieger verändert. Die Ableitungsfunktion der Gräben bleibt, wenn auch teilweise verrohrt, erhalten.

## 5 Hochwasserschutz

Der bestehende Durchlass DN 1200 unter der Bahntrasse wird im Hochwasserfall HQ100 eingestaut bzw. überstaut (Durchlasssohle 372,50 müNHN; Wasserspiegel HQ100 bei ca. 374,50 müNHN).

Seitens WWA ist für den Hochwasserfall HQ100 gefordert, den Nachweis zu erbringen, dass es durch das aus dem Grabensystem abfließende Wasser zu keiner Überflutung oder Vernässung der geplanten Bebauung kommt, sowie die Einleitung aus dem Plangebiet die Bestandssituation im Hochwasserfall HQ100 nicht zum Nachteil der übrigen Anlieger verschlechtert. Für diesen Nachweis ist vom WWA IN gefordert alle Gräben/Entwässerungsanlagen zu betrachten, die Oberflächenwasser dem Durchlass DN 1200 unter der Bahntrasse zuführen.

Der Nachweis ist nicht Teil des vorliegenden Entwässerungskonzepts.

Seitens WWA wird gefordert die Nachweisführung für den Hochwasserfall HQ100 vor Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erbringen.

## 6 Rechtsverhältnisse

Die Entwässerungseinrichtungen des ABV Ingolstadt Süd sind bereits rechtlich gesichert (diverse bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Die Rechtsverhältnisse der bestehenden Gräben sind zum aktuellen Planungsstand nicht geklärt. Der zukünftige Funktionserhalt der Gräben im geplanten und zum Teil verrohrten Zustand ist rechtlich zu sichern.

## 7 Zusammenfassung

Die geplante Maßnahme wird im Trennsystem erschlossen, zur Schmutzwasserableitung ist ein neuer Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation herzustellen. Anfallendes Niederschlagswasser auf den befestigten Flächen wird gesammelt und dem Graben im Nord-Westen des Maßnahmenumgriffs zugeführt. Aus diesem soll das Niederschlagswasser über einen bestehenden Durchlass unter der Bahntrasse in die Paar abgeleitet werden. Die Zustimmung der DB Netz AG hierfür ist im weiteren Verfahren einzuholen.

Die erforderlichen Nachweise für die Einleitung in die Paar sind vor Satzung des Bebauungsplans zu erbringen. Ferner ist ein Nachweis des Hochwasserschutzes für den bestehenden Durchlass unter der Bahntrasse vor Satzungsbeschluss zu erbringen.

Der Entwurfsverfasser.

Pfaffenhofen, den 11.02.2025

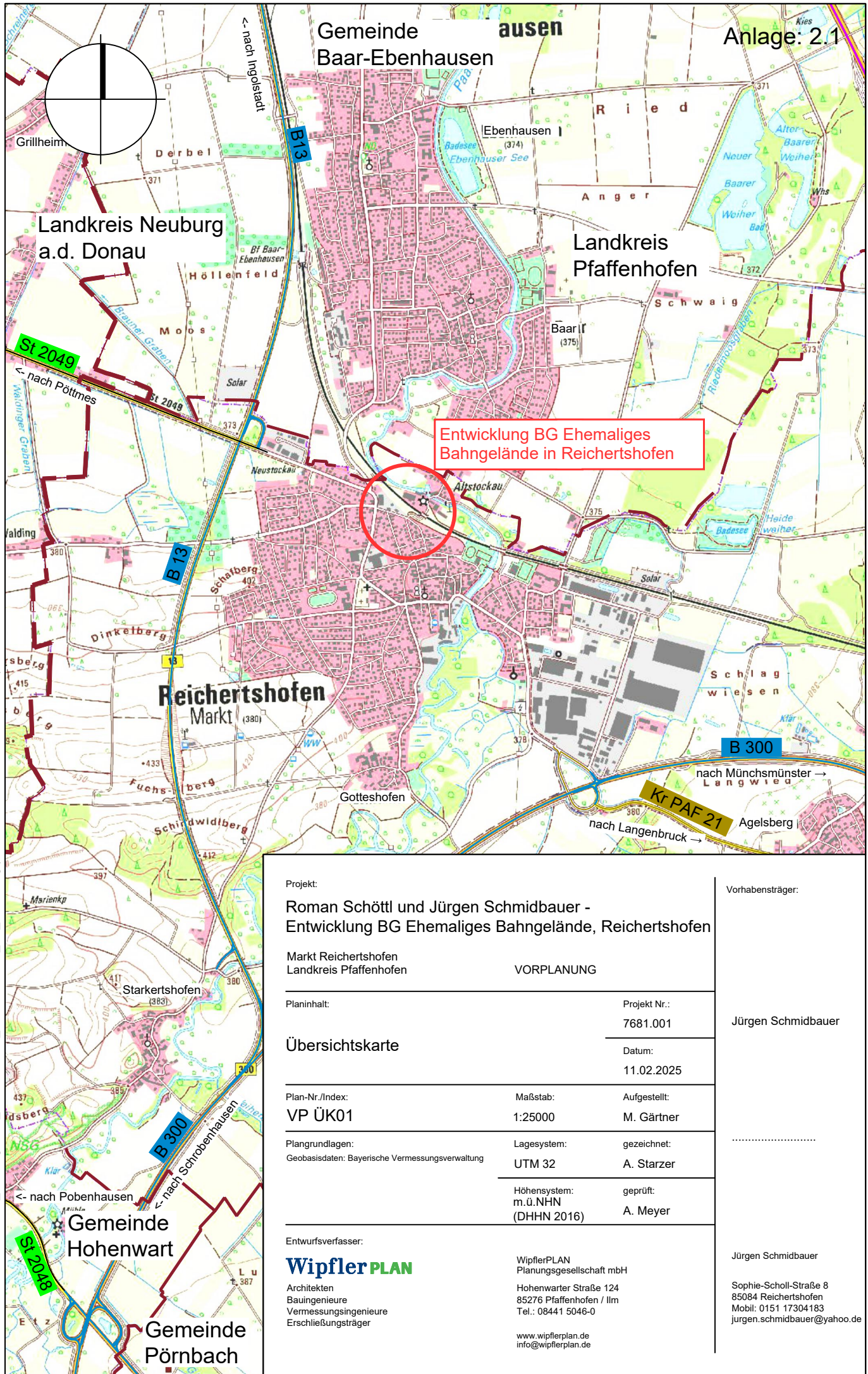


---

WipflerPLAN  
Planungsgesellschaft mbH

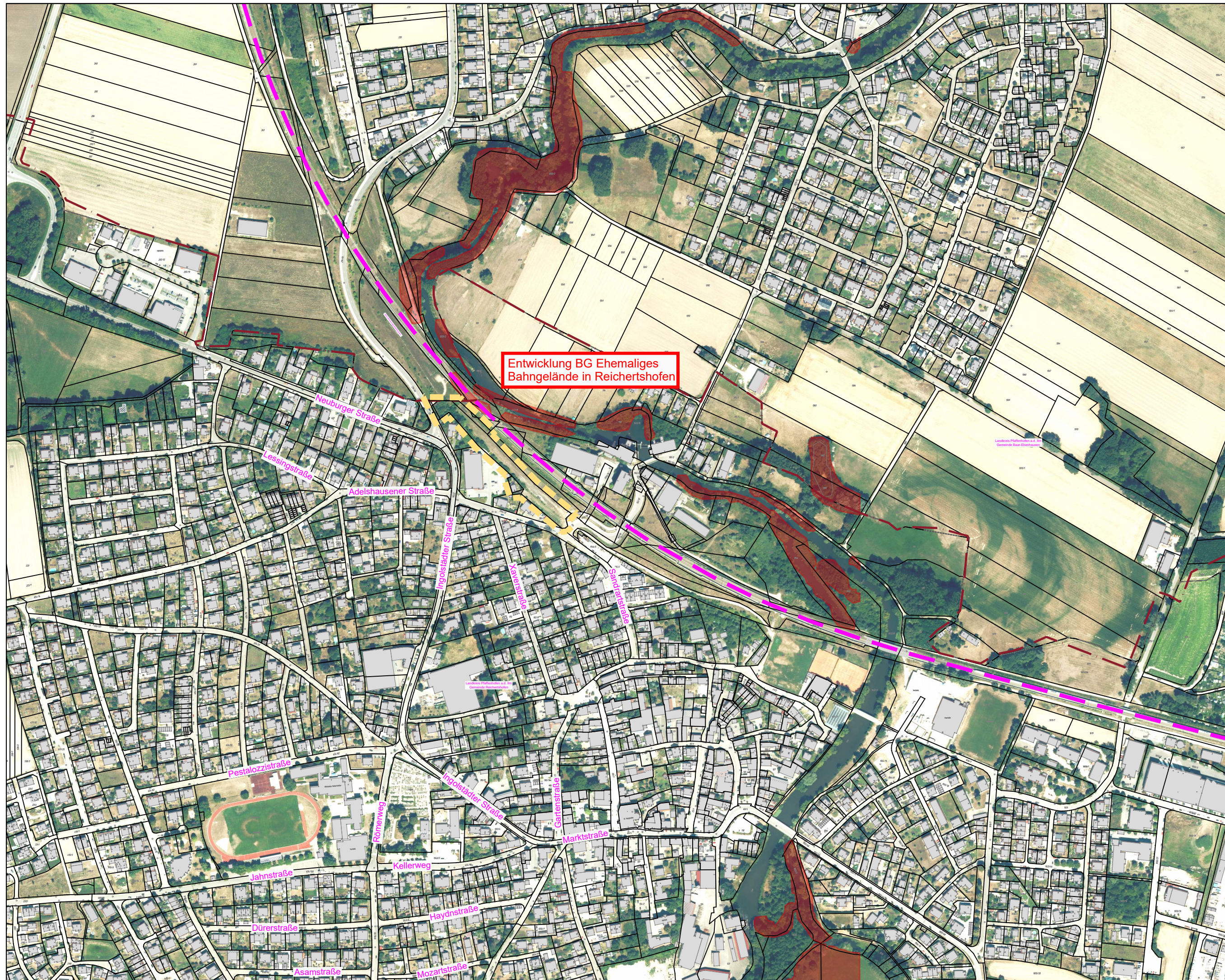
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Meyer  
B. Eng Max Gärtner









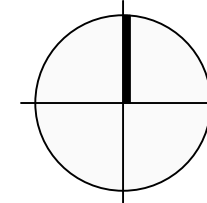
<b>Projekt:</b> Roman Schöttl und Jürgen Schmidbauer - Entwicklung BG Ehemaliges Bahngelände, Reichertshofen		<b>Vorhabensträger:</b>  Jürgen Schmidbauer
Markt Reichertshofen Landkreis Pfaffenhofen		VORPLANUNG
<b>Planinhalt:</b>  Übersichtskarte	Projekt Nr.: 7681.001	Datum: 11.02.2025
Plan-Nr./Index: VP ÜK01	Maßstab: 1:25000	Aufgestellt: M. Gärtner
Plangrundlagen: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung	Lagesystem: UTM 32	gezeichnet: A. Starzer
Entwurfsverfasser: <b>Wipfler PLAN</b> Architekten Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger	Höhenystem: m.ü.NHN (DHHN 2016)	geprüft: A. Meyer
WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH Hohenwarter Straße 124 85276 Pfaffenhofen / Ilm Tel.: 08441 5046-0  www.wipflerplan.de info@wipflerplan.de		Jürgen Schmidbauer  Sophie-Scholl-Straße 8 85084 Reichertshofen Mobil: 0151 17304183 jurgen.schmidbauer@yahoo.de





**LEGENDE:**

-  amtl. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
-  Geltungsbereich
-  Gemeindegrenze
-  Biotop



Index:	Art der Änderung:	Datum:	gezeichnet:
--------	-------------------	--------	-------------

Projekt:  
**Roman Schöttl und Jürgen Schmidbauer -  
 Entwicklung BG Ehemaliges Bahngelände, Reichertshofen**

Vorhabensträger:

Reichertshofen  
 Landkreis Pfaffenhofen

VORPLANUNG

Planinhalt:	Projekt Nr.:
	7681.001
	Datum:
	11.02.2025

Jürgen Schmidbauer

**Übersichtslageplan**

Plan-Nr./Index:	Maßstab:	Aufgestellt:
VP ÜL01	1 : 5.000	M. Gärtner
Plangrundlagen:	Lagesystem:	gezeichnet:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Digitale Flurkarte: Reichertshofen; Stand 07/2023 Baar Ebenhausen; Stand 08/2021	UTM 32	A. Starzer
	Höhensystem:	geprüft:
	m.ü.NHN (DHHN 2016)	A. Meyer

Entwurfsverfasser:

**WipflerPLAN**

Architekten  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

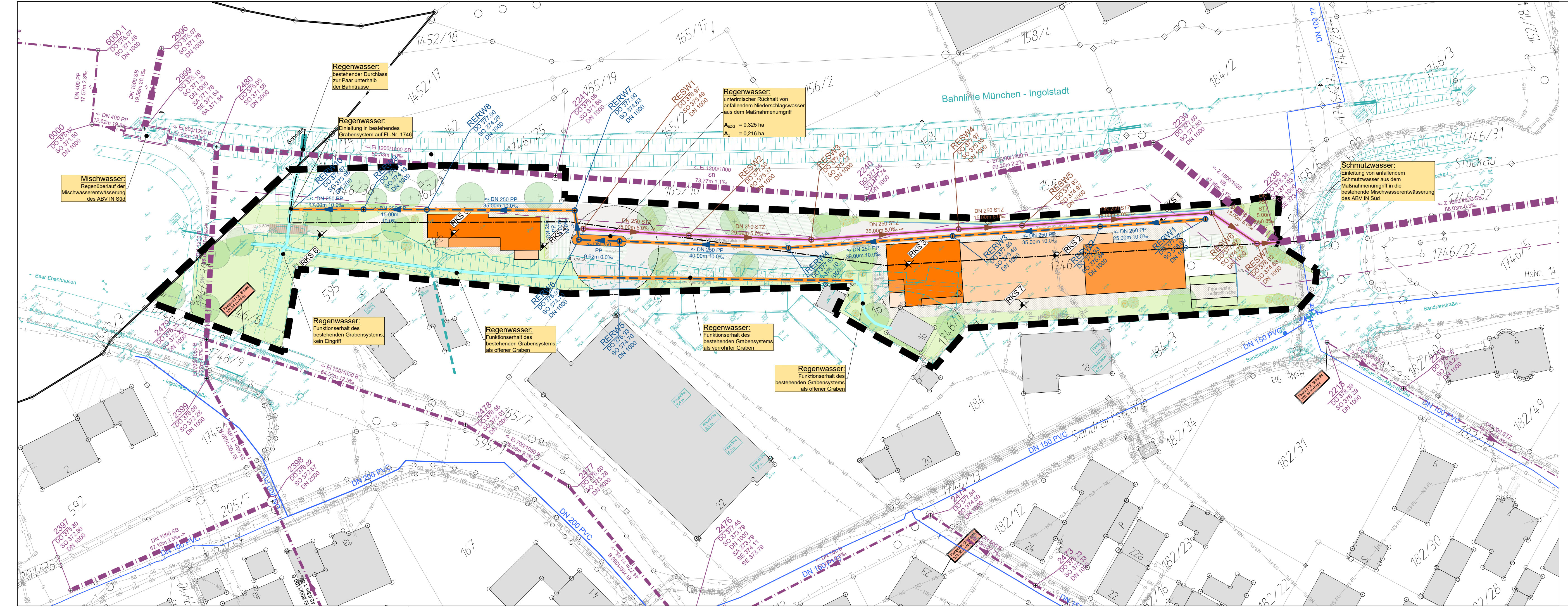
WipflerPLAN  
 Planungsgesellschaft mbH  
 Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen / Ilm  
 Tel.: 08441 5046-0

www.wipflerplan.de  
 info@wipflerplan.de

Jürgen Schmidbauer

Sophie-Scholl-Straße 8  
 85084 Reichertshofen  
 Mobil: 0151 17304183  
 jurgen.schmidbauer@yahoo.de





LEGENDE:

- amtl. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Entwurfsvermessung WipflerPLAN
- Geltungsbereich Baugebiet
- Bestehender Mischwasserkanal mit Angabe von Schachtbezeichnung, Nennweite, Material, Schachtabstand, Sohlgänge, Rohrsohlhöhe und Fließrichtung
- Geplanter Schmutzwasserkanal mit Angabe von Schachtbezeichnung, Nennweite, Material, Schachtabstand, Sohlgänge, Rohrsohlhöhe und Fließrichtung
- Geplanter Regenwasserkanal mit Angabe von Schachtbezeichnung, Nennweite, Material, Schachtabstand, Sohlgänge, Rohrsohlhöhe und Fließrichtung
- Geplante Regenwasserverrohrung Graben
- Offener Graben
- Bestehende Wasserleitung mit Angabe von Material und Außendurchmesser
- Bestehende Elektroleitung (Niederspannung) / Freileitung gem. Bestandsplänen der Firma Bayernwerk; Stand: 07.10.2024
- Bestehende Elektroleitung (Mittelspannung) gem. Bestandsplänen der Firma Bayernwerk; Stand: 07.10.2024
- Bestehende Straßenbeleuchtung mit Lampenstandort gem. Bestandsplänen der Firma Bayernwerk; Stand: 07.10.2024
- Bestehender Kabelverteilerschrank gem. Bestandsplänen der Firma Bayernwerk; Stand: 07.10.2024
- Bestehende Telekommunikationsleitung gem. Bestandsplänen der Firma Telekom; Stand: 14.10.2024
- Bestehende Gasleitung gem. Bestandsplänen der Stadtwerke Ingolstadt; Stand: 24.10.2024

Die Leitungen wurden aus den Bestandsplänen der Spartenträger übernommen. Für die Vollständigkeit und Genauigkeit der Lage wird keine Gewähr übernommen. Zur Ausführung sind die Bestandsunterlagen beim jeweiligen Spartenträger einzuholen.

Index:	Art der Änderung:	Datum:	gezeichnet:

Projekt:  
**Roman Schöttl und Jürgen Schmidbauer -**  
**Entwicklung BG Ehemaliges Bahngelände, Reichertshofen**

Markt Reichertshofen  
 Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm  
**VORPLANUNG**

Planinhalt:	Projekt Nr.:	Jürgen Schmidbauer
<b>Lageplan</b>	<b>7681.001</b>	
<b>Entwässerungskonzept</b>	Datum:	11.02.2025

Plan-Nr./Index:	Maßstab:	Aufgestellt:
<b>VP LP01</b>	<b>1:500</b>	<b>M. Gärtner</b>
Plangrundlagen:	Lagesystem:	gezeichnet:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Digitale Flurkarte Stand 07/2023	<b>UTM 32</b>	<b>M. Boldt</b>
	Höhensystem:	geprüft:
	<b>m.Ü.NHN (DHHN 2016)</b>	<b>A. Meyer</b>

Entwurfsverfasser:  
**WipflerPLAN**  
 Planungsgesellschaft mbH  
 Architekten  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

WipflerPLAN  
 Planungsgesellschaft mbH  
 Architekten  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

www.wipflerplan.de  
 info@wipflerplan.de

Jürgen Schmidbauer  
 Sophie-Scholl-Straße 8  
 85084 Reichertshofen  
 Mobil: 0151 17304183  
 jurgen.schmidbauer@yahoo.de