



Gemeinde Reichersbeuern

Bebauungsplan Nr. 17 „Bodenzaun“ – 2. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 22.11.2023

Auftraggeber:

Gemeinde Reichersbeuern

Tölzer Straße 2
83677 Reichersbeuern
Tel.: 08041/7822-0
Fax.: 08041/7822-70
www.reichersbeuern.de
e-mail: info@reichersbeuern.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott
Dipl.-Ing. Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungserfordernis	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage und Erschließung.....	2
2.2	Bestandsbeschreibung und Topographie	2
3	Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
3.4	Ortsrecht	7
3.5	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	8
4	Anlass und Ziel der Planung.....	8
5	Inhalt der 2. Änderung	9
5.1	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
5.4	Bauliche Gestaltung	10
5.5	Geländeveränderungen.....	10
5.6	Einfriedungen	11
5.7	Grünordnung - Ortsrandeingrünung.....	11
6	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	11
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	12
8	Belange des Immissionsschutzes.....	12
9	Belange des Denkmalschutzes	13
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	14
Anlage: Schalltechnische Untersuchung, C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH, Freising, Projektnummer 2407-2021 SU V01 vom 16.12.2021		

1 Planungserfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 20.07.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bodenzaun“ beschlossen.

Nach Rechtskraft der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, welcher zur geregelten Nachverdichtung des bestehenden Baugebiets und zur Schaffung von neuem dringend benötigtem Bauland aufgestellt wurde, hat sich im Rahmen des Bauvollzugs ergeben, dass verschiedenen Anpassungen der Festsetzungen erforderlich sind. Die Änderungen betreffen die Genehmigungsfähigkeit der Bestandsbebauung, es handelt sich um Anpassungen der Festsetzungen an die zu beachtende Ortsgestaltungssatzung, Klarstellungen im Hinblick auf die Überschreitungen der festgesetzten GRZ und geringfügige Anpassungen der Bauräume für Haupt- und Nebengebäude. Daher sind nach Auffassung der Gemeinde Reichersbeuern die Grundzüge der Planung nicht betroffen, so dass die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet von Reichersbeuern liegt im Osten des Landkreises Bad Tölz - Wolfartshausen und in der Mitte der Region Oberland. Reichersbeuern ist eine Gemeinde innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern und beherbergt den Sitz der Verwaltung.

Sie grenzt im Nordwesten an das Stadtgebiet der Kreisstadt Bad Tölz an.

Reichersbeuern ist über die Bundesstraßen B 13 und B 472, welche das Gemeindegebiet queren, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese sind die Mittelzentrum Bad Tölz und Miesbach in ca. 10, bzw. 20 min Fahrzeit zu erreichen. Ferner besteht über die Bundesstraßen Anschluss an die BAB 8 im Osten und BAB 95 im Westen; das Oberzentrum München ist in ca. 45 min über die BAB 8 erreichbar.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München – Lenggries der Bayerischen Regionalbahn BRB, welche das Gemeindegebiet quert. Über den Haltepunkt Reichersbeuern ist die Gemeinde direkt an den ÖPNV angeschlossen.

2.2 Bestandsbeschreibung und Topographie

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 655 (bestehende Erschließungsstraße „Bodenzaun“), 655/3, 655/4, 655/5, 655/6, 655/7, 655/8, 655/9, 655/10 und 655/11 zur Gänze, Teilflächen der Fl.Nr. 659/3 (Erschließungsstraße „Schongerweg“), sowie Teilflächen der Fl.Nr. 654/4 und die Fl.Nr. 654/5 (südliche Erweiterungsflächen), jeweils in der Gemarkung Reichersbeuern.

Er hat eine Größe von rund 8.538 m² und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flur-Nr. 520/2 Bahnlinie München – Lenggries der BRB;
- im Westen durch die Flur-Nrn. 627, 653 und 654;
- im Süden durch die Flur-Nr. 654/4;
- im Osten durch die Flur-Nrn. 658/21 und 659/3;

jeweils Gemarkung Reichersbeuern.

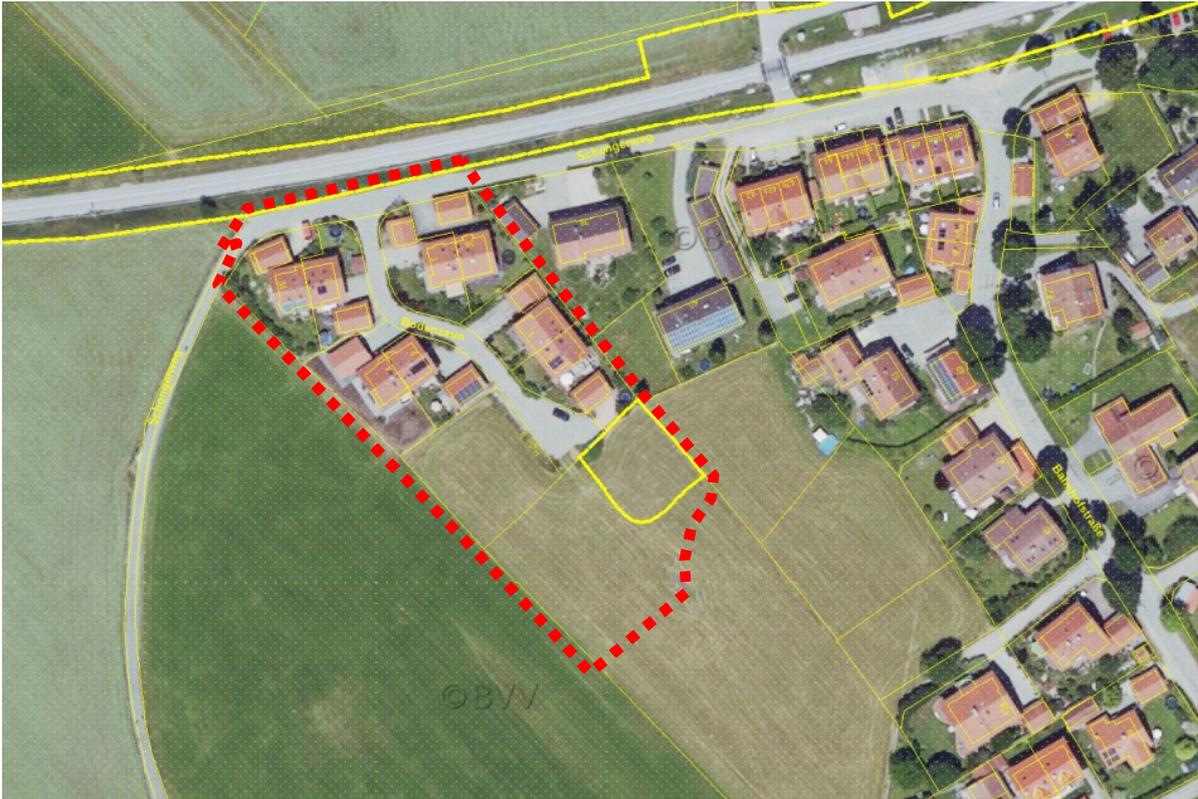


Abbildung 1:

Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Juli 2023, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Randbereich der Ortslage Reichersbeuern, südlich der Erschließungsstraße „Schongerweg“. Diese verläuft parallel, unmittelbar südlich der eingleisigen Bahnlinie, welche in das Gelände eingeschnitten ist. Nördlich der Bahnlinie liegen landwirtschaftliche Grünlandflächen.

Vom Schongerweg aus zweigt die Stichstraße „Bodenzaun“ nach Süden ab. Diese ist als Wohnweg ausgebaut und mündet in einer Wendeanlage. Diese grenzt unmittelbar an die bisher freie Feldflur an und soll zur Erschließung der neuen Bauparzellen im Süden verlängert werden.

Die Ortsmitte mit den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen ist fußläufig in ca. 10 min zu erreichen, der Bahnhof Reichersbeuern in 5 min.

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich mit zweigeschossigen Doppelhäusern bebaut, die Gartenbereiche sind mit üblichen Siedlungsgehölzen z.T. schon gut eingewachsen. Südlich und südöstlich daran schließen sich vier, bisher noch unbebaute Bauparzellen an, diese werden als siedlungsnaher Wiese extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen fallen von Nordwesten nach Süden hin um ca. 3 m, von 721 m ü. NHN (DHHN 2016) auf 718 m ü. NHN ab.

Im Osten und Südosten grenzt weitere Wohnbebauung mit eingewachsenen Gartenbereichen an, die im Westen und Süden angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich extensiv als Grünland genutzt.



Abbildung 2:
Blick vom Schongerweg aus nach Süden in den Wohnweg Bodenzaun, Aufnahme vom 13.08.2020



Abbildung 3:
Blick vom Schongerweg aus nach Osten auf den westlichen Rand des Plangebiets, Aufnahme vom 13.08.2020



Abbildung 4:
Blick vom an der Wendeanlage Bodenzaun aus nach Südosten Richtung Bestandsbebauung westlich der Bahnhofstraße, Aufnahme vom 18.11.2021



Abbildung 5:
Blick vom Alpenblickweg aus nach Norden Richtung Bestandsbebauung Bodenzaun und westlich der Bahnhofstraße, Aufnahme vom 18.11.2021

3 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem Grundsatz des Flächensparens wird durch die maßvolle Nachverdichtung eines bestehenden Baugebiets und unter Nutzung bereits bestehender Straßen-Erschließung im besonderen Maße Rechnung getragen.

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans lediglich um die Anpassung bestehender Festsetzungen in nur geringem Umfang handelt, wird auf eine Darstellung weiterer Übereinstimmung der Planung mit den Belangen der Regional- und Landesplanung verzichtet.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern i.d.F. vom 21.11.2013 als Wohnbaufläche mit einer Ortsrandeingrünung nach Westen hin dargestellt.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 17 „Bodenzaun“, die bisher gültige 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie die nun gegenständliche 2. Änderung sind also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Planung zugrunde liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Bodenzaun“ - 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 29.07.2022, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 02.08.2022.



Folgende wesentliche Festsetzungen trifft der rechtskräftige Bebauungsplan:

- Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, in welchem gem. § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- Die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) auf eine Wohneinheit pro volle 200 m² Grundstücksfläche beschränkt, die maximale Anzahl von Wohnungen auf 5 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Dabei zählen zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück als ein Wohngebäude.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist im Wesentlichen durch die Zahl der zwingend zu errichtenden Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse) sowie die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 bestimmt. Diese darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden.
- Für die einzelnen Bauräume sind Höhenbezugspunkte in m ü. NHN festgesetzt, die OK des FFB im EG darf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt um max. 0,20 m über- bzw. unterschreiten.
- Die höchstzulässige Wandhöhe für Hauptgebäude wird auf 6,50 m, gemessen ab der OK des FFB im EG, für Garagen und Nebenanlagen auf 3,0 m, gemessen ab der OK des angrenzenden Geländes begrenzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- In den durch die Baugrenzen definierten Bauräumen ist die Erreichung von Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise zulässig.
- Hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen wird, angelehnt an die gemeindliche Abstandsflächensatzung festgesetzt, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft getretenen Fassung, die Tiefe der Abstandsflächen 0,85 H, mindestens jedoch 3 m beträgt. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Satz 1 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 2 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 2 nicht anzuwenden. Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.
- Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 550 qm für eine Einzelhausbebauung und von 700 qm für eine Doppelhausbebauung (mindestens 350 qm je Doppelhaushälfte) festgesetzt.
- Auf den Baugrundstücken werden Flächen für Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb dieser Flächen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze vor Garagen ein Stauraum von mindestens 6,0 m freizuhalten.
- Hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Gebäude werden einzuhaltende Hauptfirstrichtungen vorgegeben und darüber hinaus festgesetzt, dass Dächer grundsätzlich nur als symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und mit einer Dachneigung zwischen 18-28° zulässig sind. Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhaushälften, Grenzgaragen) sind profilgleich, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten

- Hinsichtlich von Geländeänderungen wird bestimmt, dass das Gelände der Baugrundstücke zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche bis zum jeweilig festgesetzten Höhenbezugspunkt durch Auffüllungen oder Abgrabungen anzugleichen ist. Zur Herstellung von ebenerdigen Hauszugängen und Terrassen darf die Geländeoberfläche zudem, bis zur OK FFB im EG aufgefüllt oder abgegraben werden.
- Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1 :2 (Höhe : Länge) auszubilden, Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 0,5 m zulässig, wobei Ober- und Unterkante von Böschungen sowie Stützmauern zu benachbarten Grundstücken grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten müssen. Gemeinsame Auffüllungen an der Grundstücksgrenze, bzw. gemeinsam (kommun) auf der Grenze errichtete Stützmauern werden zugelassen.
- Einfriedungen sind grundsätzlich nur als offene sockellose Holzzäune, mit einer max. Höhe von 1,0 m über der Geländeoberkante zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu angrenzenden privaten Grundstücken hin, dürfen sie zudem auch sockellos als hinterpflanzte Maschendrahtzäune errichtet werden.
- Auf den Bauparzellen, die südwestlich an die freie Landschaft angrenzen, wird eine 5 m breite private Grünfläche als Ortsrandeingrünung festgesetzt, welche mit einer 2-3-reihige Hecke mit standorttypischen Sträuchern und Laubbäumen gem. Artenliste und Mindestpflanzqualität zu bepflanzen ist. Je 10 m Länge der Ortsrandeingrünung sind mindestens 12 Gehölze, im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m mit einem Baumanteil von mindestens 5% zu pflanzen.
- Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen, je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig.
- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, usw.).
- In der Einmündung der Erschließungsstraße Bodenzaun in den Schongerweg sowie im Bereich des geplanten Straßenbegleitgrüns mit Sickermulden werden auf den angrenzenden privaten Grundstücken Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

3.4 Ortsrecht

Die Gemeinde Reichersbeuern hat im Jahr 2019 eine **Ortsgestaltungssatzung** erlassen, welche auch grundsätzlich für das Plangebiet gilt. Somit sind keine wesentlichen gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan mehr erforderlich.

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung werden jedoch einzelne gestalterische Festsetzungen in die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Hinsichtlich des vorhandenen Bau- und Nutzungsbestands, welcher teilweise von den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sowie von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung abweicht, soll den betroffenen Bauherren eine Legalisierung des vorhandenen Baubestandes ermöglicht werden. Diese Änderungen sind unter Punkt 5 – Inhalt der Änderung – näher dargestellt.

Das Abweichen von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung durch die Änderungen werden, hinsichtlich der von der Gemeinde verfolgten Planungsziele der Ortsgestaltungssatzung, als städtebaulich und ortplanerisch unkritisch gesehen.

Da sich die erforderlichen gestalterischen Festsetzungen nur auf den Bestand beziehen und für die bisher unbebauten Parzellen die Ortsgestaltungssatzung angewendet werden soll, wird das Baugebiet in zwei Teilbereiche WA1 und WA 2 gegliedert.

Ebenso verfügt die Gemeinde Reichersbeuern eine **Stellplatzsatzung**, zuletzt geändert im Mai 2022 (2. Änderung) welche grundsätzlich auch für das Plangebiet anzuwenden ist. Da im Ursprungs-Bebauungsplan ein abweichender Stellplatzschlüssel angesetzt war und die Legalisierung des vorhandenen Baubestandes unter Anwendung der neueren Stellplatzsatzung nicht möglich ist, wird für den vorhandenen Baubestand (WA1) eine abweichende Regelung (pro Wohneinheit sind pauschal 2 Stellplätze nachzuweisen) festgesetzt.

Die Gemeinde Reichersbeuern hat zum 1. Februar 2021 eine **Abstandsflächensatzung** über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe für den unbeplanten Innenbereich erlassen, um von der BayBO abweichende Abstandflächenmaße anzuwenden. Im Zuge der Einheitlichkeit und Gleichbehandlung werden diese abweichenden Abstandflächenmaße auch in die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des BP Nr. 17 übernommen, welcher ansonsten außerhalb des Geltungsbereichs der Abstandsflächensatzung liegt. Darüber hinaus gelten weiterhin die übrigen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung

3.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Da die bereits im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans verfolgten Planungsziele auch für die nunmehrige 2. Änderung beibehalten werden, hat sich die Gemeinde Reichersbeuern entschieden, die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung nicht berührt.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

4 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Reichersbeuern verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, durch eine großzügigere Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen

Nutzung eine Nachverdichtung im Gebiet zu erleichtern. Von Seiten des Landratsamtes Bad Tölz wurde im Hinblick auf den vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand festgestellt, dass in zahlreichen Fällen Abweichungen von den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans festzustellen sind, die derzeit formal mangels entsprechender Baugenehmigung bzw. Befreiungsentscheidung unzulässig wären. Befreiungen könnten auch nicht in dem erforderlichen Umfang erteilt werden.

Die Gemeinde Reichersbeuern hat die betroffenen Fälle intensiv geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass sich diese unter Berücksichtigung der von der Gemeinde verfolgten Planungsziele als städtebaulich und ortplanerisch unkritisch darstellen.

Die Gemeinde Reichersbeuern beabsichtigt daher, die betroffenen Fälle dergestalt im Rahmen der nunmehrigen 2. Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen, als Festsetzungen getroffen werden sollen, die den betroffenen Bauherren eine Legalisierung des vorhandenen Baubestandes ermöglichen, die der grundsätzlichen Planungsabsicht der Nachverdichtung hier entspricht.

Die geänderten Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

5 Inhalt der 2. Änderung

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Als bestimmende Größen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden weiterhin die zwingende Errichtung von zwei **Vollgeschossen** und eine **höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ** von 0,3 festgesetzt, welche grundsätzlich gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, deren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden dürfen.

Angesichts der vorhandenen **Überschreitungen der GRZ** wird für den vorhandenen Baubestand im WA1 festgesetzt, dass hier die höchstzulässige GRZ durch die Grundfläche von Dachüberständen, Terrassen, Loggien, Balkonen, untergeordneten erdgeschossigen Bauteilen (Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten, Erker und dergleichen), außenliegenden Kellerabgängen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die der Hauptnutzung dienen und baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind, bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden dürfen. Ferner darf im WA1 die höchstzulässige GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nunmehr durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,65 überschritten werden. Damit kann hier sowohl künftigen Ausbauabsichten zur Nachverdichtung, als auch der Legalisierung des vorhandenen Baubestands nachgekommen werden. Im WA2, welches sich nach Südosten mehr der freien Landschaft hin öffnet und bisher nur durch einen kurzen Stich ohne eigenen Wendemöglichkeit erschlossen werden soll, bleibt die Gemeinde Reichersbeuern bei den bisher getroffenen Dichtewerten (GRZ von 0,3 und Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45). Somit wird ein lockerer Übergang der Bebauung zu freien Landschaft geschaffen.

Die höchstzulässige **Wandhöhe für Hauptgebäude** bleibt weiterhin bei 6,50 m, gemessen in Außenwandlage von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut. Neu wird für Garagen und Nebenanlagen die zulässige Wandhöhe auf 3,5 m begrenzt. Damit wird dem vorhandenen Bestand an Garagen Rechnung getragen.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Gemeinde Reichersbeuern verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, durch eine großzügigere Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung eine Nachverdichtung im Gebiet zu erleichtern. Die festgesetzten **Baugrenzen**, welche die überbaubaren Grundstücksgrenzen definieren, werden nunmehr großzügig gefasst und ermöglichen somit eine Nachverdichtung durch Anbau sowie eine Legalisierung des vorhandenen Baubestandes. Den jeweiligen Grundstückseigentümern wird eine deutlich größere Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks geboten.

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die festgesetzten **Flächen für Garagen und Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO wurden ebenfalls großzügig gefasst und, sofern erforderlich, an den vorhandenen Bestand der Garagen angepasst.

Dazu wird nunmehr erläuternd ergänzt, dass vor Zufahrten von Garagen ein Stauraum von mindestens 6,0 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze freizuhalten ist.

Neu festgesetzt wird, dass im WA1 pro Wohneinheit 2 **Stellplätze nachzuweisen** sind. Dies entspricht der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans, auf dessen Basis die Bestandsgebäude im WA1 errichtet wurden. Die zwischenzeitlich in Kraft getretene Stellplatzsatzung der Gemeinde ist weiterhin für die neu zu errichtende Bebauung im WA2 anzuwenden. Sie setzt pro Wohneinheit WE bis 35 m² Wohnfläche WF einen Stellplatz, für WE bis 140 m² WF zwei und ab 140m² WF drei Stellplätze fest. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich 10% für Besucherstellplätze vorzusehen – dies bedeutet bei einer Aufrundung auf volle Zahlen mindesten 1 Besucherstellplatz je Mehrfamilienhaus.

5.4 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der Gestaltung von **Dächern** wird weiterhin festgesetzt, dass für Hauptgebäude nur symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und mit einer Dachneigung zwischen 18-28° zulässig sind. Neu in die 2. Änderung des Bebauungsplans wird aufgenommen, dass Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 10 qm je Baugrundstück mit Pultdach und ohne Dachüberstand errichtet werden dürfen, auch wenn sie keinen direkten Anbau an das Hauptgebäude darstellen. Damit wird dem vorhandenen Baubestand und einer zeitgemäßen Auslegung der Ortsgestaltungssatzung OGS entsprochen, so dass diese Regelung für das gesamte Baugebiet (WA1 und WA2) anzuwenden ist.

Hinsichtlich der Abweichung des vorhandenen Baubestands von den Vorgaben der OGS wird für das WA1 nun festgesetzt, dass die maximal zulässige Tiefe von Balkonen 1,50 m beträgt, wobei der jeweilige Balkon nicht über den Dachüberstand heraustreten darf. In der OGS ist ein Rückversatz von mindestens 20 cm gefordert. Ebenso abweichend werden hier nun Wintergärten und erdgeschossige Anbauten (Erker) mit einer max. Tiefe von max. 3,50 m, Terrassenüberdachungen und Rankgerüste (Pergolen) mit einer max. Tiefe von max. 5,00 m zugelassen.

5.5 Geländeänderungen

Abweichend von der OGS werden Geländeänderungen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zugelassen. Zur Herstellung von ebenerdigen Hauszugängen und Terrassen und zur Angleichung der Gartenflächen darf die Geländeoberfläche bis zu der sich gem. Fest-

setzung 4.5 ergebenden OK FFB im EG aufgefüllt oder abgegraben werden. Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) auszubilden, Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig.

Im WA1 werden zudem Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen zugelassen, sofern durch die Abgrabung keine Vollgeschosse entstehen, um die bauordnungsrechtliche Legalisierung des Bestands zu ermöglichen.

5.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich, wie gehabt, nur als offene sockellose Holzzäune, mit einer max. Höhe von 1,0 m über der Geländeoberkante zulässig. Neu werden hinterfüllte Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,0 m zugelassen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu angrenzenden privaten Grundstücken hin, dürfen Einfriedungen weiterhin auch sockellos als hinterpflanzte Maschendrahtzäune errichtet werden

5.7 Grünordnung - Ortsrandeingrünung

Die festgesetzten Flächen zur Ortsrandeingrünung an der Westgrenze des Baugebiets auf den privaten Grundstücken werden nunmehr „als zu begrünender Grundstücksanteil“ und nicht mehr als private Grünfläche festgesetzt. Damit sind sie Bestandteil des Baugrundstücks und bei der Berechnung der GRZ mit anzusetzen.

Ihre Mindestbreite wird auf 3 m reduziert, um bei den westlichen Bauparzellen eine flexiblere Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne der Nachverdichtung zu gewährleisten. Heckenpflanzung sind hier mindestens 1-2 reihig unter Beibehaltung der Pflanzraster 1,5 x1,5 m und der Mindestzahl an Gehölzen (mindestens 12 pro 10 m Länge) umzusetzen.

Mit dieser Änderung wird die Ungleichbehandlung von Grundstücken an der Westgrenze im Vergleich zu den innenliegenden Baugrundstücken aufgehoben, die getroffenen Festsetzungen sichern jedoch weiterhin die Ausbildung einer wirksamen Ortsrandeingrünung.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung der Gemeinde Reichersbeuern dadurch Rechnung getragen, dass durch die Änderungen des Bebauungsplans eine Nachverdichtung eines Baugebiets im beplanten Innenbereich weiterhin ermöglicht wird. Die bestehende Erschließungsstraße Bodenzaun wird somit sinnvoll genutzt. Bauliche Nutzungen bisher unbebauter und unerschlossener Außenbereiche andernorts werden somit vermieden.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, neue Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie naturschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

8 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet steht im Einflussbereich der nördlich verlaufenden Bahnstrecke 5505 Holzkirchen–Lenggries. Der Verkehr auf den Ortsstraßen ist gegenüber dem einwirkenden Schienenverkehr schalltechnisch vernachlässigbar.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar.

Die C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH wurde im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans von der Gemeinde Reichersbeuern beauftragt, für den Geltungsbereich die einwirkende Immissionsbelastung aus dem Schienenverkehr zu berechnen und zu beurteilen und Festsetzungsvorschläge zu formulieren. Die Schalltechnische Untersuchung (Projektnummer 2407-2021 SU V01) vom 16.12.2021 liegt als Anlage dieser Begründung bei.

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Innerhalb der Bauräume IO 3 bis IO 5 können die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ($ORW_{DIN18005}$) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts – ohne Berücksichtigung von Gebäuden auf dem Plangebiet – tagsüber durchgehend und nachts nahezu durchgehend eingehalten werden.

An den Bauräumen IO 1 und IO 2 werden die $ORW_{DIN18005}$ für ein allgemeines Wohngebiet – ohne Berücksichtigung von Gebäuden auf dem Plangebiet – überschritten.

Mit Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung entstehen durch die abschirmende Wirkung der Gebäude an allen Immissionsorten lärmabgeschirmte Fassaden, an denen die $ORW_{DIN18005}$ von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts bzw. die Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [5] ($IGW_{16.BImSchV}$) – maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau von öffentlichen Verkehrswegen – von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts eingehalten werden können.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten der DIN 18005 [4] abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Aus-

gleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Nach Rechtsprechung können die IGW^{16.BImSchV} das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Deren Inanspruchnahme des setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) und semiaktiven Maßnahmen „architektonische Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengangerschließung, Eigenabschirmungen durch das Gebäude, Abschirmung durch Nebengebäude, etc.) ausgeschöpft werden.

In Kapitel 7 wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Sofern kein aktiver Schallschutz (hier: Schallschutzwand entlang der Bahn) umgesetzt werden kann, müssen neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile semiaktive Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“) festgesetzt werden.

In Kapitel 8 wurde ein Festsetzungsvorschlag für den Bebauungsplan für Neu- und Umbauten ausgearbeitet. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionschutzrechtlichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird. Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien müssen mit Rechtskraft des Bebauungsplans bei der Gemeinde Reichersbeuern zur Einsicht vorliegen.

Nachdem der nördliche Bereich des Plangebiets bereits bebaut ist, können Mindestabstände zur Bahnlinie zur Schallminderung nicht eingehalten werden. Ebenso kann eine Reduzierung der zulässigen Streckenhöchstgeschwindigkeit auf 100km/h nicht in Aussicht gestellt werden. Die Errichtung von Schallschutzwänden innerhalb des Geltungsbereichs, also auf den privaten Grundstücken bzw. im Straßenraum des Schongerwegs, ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen (Straßenflächen, Zufahrten) nicht realisierbar und wäre zudem ortsplanerisch nicht zu vertreten. Außerhalb des Geltungsbereichs ist eine Realisierung aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit (Bahngrundstück) nicht möglich und ebenfalls ortsplanerisch nicht zu vertreten.

Da also kein aktiver Schallschutz umgesetzt werden kann, muss bei Neu- oder Erweiterungsbauten in den Bereichen der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (nördliche Baufenster der Fl.Nrn. 655/3, 655/4, 655/10 und 655/11) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile in Kombination mit einer Grundrissorientierung im Sinne einer „architektonischen Selbsthilfe“ reagiert werden.

Die entsprechenden Vorschläge des Gutachtens wurden im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in die Festsetzungen übernommen und gelten in der vorliegenden Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans auch weiterhin. Lediglich die Kartendarstellungen der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für schutzbedürftige Aufenthaltsräume und für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wurde entsprechend der neuen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen aktualisiert. Da damit jedoch kein Heranrücken der Baugrenzen und damit von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden einhergeht (Abstand Baugrenzen zu Bahnlinie bleibt gleich), wurde auf eine Aktualisierung des Gutachtens verzichtet.

9 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Genehmigungsfähigkeit der Bestandsbebauung, die teilweise derzeit formal mangels entsprechender Baugenehmigung bzw. Befreiungsentscheidung unzulässig wäre, geschaffen. Die betroffenen Bauherren können zeitnah nach Rechtskraft der 2. Änderung eine Legalisierung des vorhandenen Baubestandes durch die entsprechende Neueinreichung der Bauunterlagen veranlassen.

Somit wird der städtebauliche Mangel hinsichtlich der vorhandenen Abweichungen von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans beseitigt.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Reichersbeuern, den ..29.01.2024




.....
Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister