

# Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## Bebauungsplan Nr. 19

**"Sport- und Vereinsflächen  
südlich der Reitersäge"**

## Begründung

Bairawies, 17.04.2015  
geändert: 12.06.2015  
24.07.2015

Entwurf und Planung:  
Planungsbüro Robert Beham BIAV  
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies  
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642  
E-Mail: [office@planungsbuero-beham.de](mailto:office@planungsbuero-beham.de)  
Internet: [www.planungsbuero-beham.de](http://www.planungsbuero-beham.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet .....	3
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur .....	3
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild .....	3
1.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	3
1.2.4	Altlasten .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17).....	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern FNP).....	4
2.2	Naturschutz.....	4
2.3	Wasserschutz .....	4
<b>3</b>	<b>Ziele dieses Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
3.1	Siedlungsentwicklung .....	4
3.1.1	Erschließung .....	4
3.1.2	Infrastruktur .....	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild .....	4
3.2	Landschaftsplanung .....	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>4</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Bauweise .....	5
4.3	Gestaltung .....	5
4.3.1	Dächer .....	5
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>5</b>
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	5
5.2	Planstraßen .....	5
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>5</b>
6.1	Schmutzwasser .....	5
6.2	Oberflächenentwässerung .....	5
6.3	Brandschutz .....	5
6.4	Abfallbeseitigung .....	5
6.5	Versorgungsanlagen .....	6
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz .....	6
<b>7.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
<b>9.</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz</b> .....	<b>7</b>
9.1	Flächen .....	7
9.2	Kosten .....	7
<b>10.</b>	<b>Anlagen / Sonstiges</b> .....	<b>7</b>
<b>11.</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>7</b>
<b>12.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>8</b>

## 1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

### 1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt um die bestehenden Sportflächen (Schützenhaus, Schießstand, Eisstockbahnen) zu sichern und zugleich die Voraussetzungen für die ortsansässigen Vereine zur Errichtung von Unterstell- und Lagermöglichkeiten für deren Fahrzeuge, Geräte und sonstigen Materialien zu schaffen. Ferner soll eine Erweiterung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes des gemeindlichen Bauhofes ermöglicht werden.

### 1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand (südlich der Bundesstraße 472) von Reichersbeuern und hat eine Fläche von ca. 0,55 ha. Es umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 1447 der Gemarkung Reichersbeuern.

#### 1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der nördliche Bereich ist charakterisiert durch eine bestehende Wohn- und Gewerbebebauung. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Der westliche Bereich ist gekennzeichnet durch eine Kleingartenanlage mit Gehölzbestand.

#### 1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung und die im Bestand vorhandenen Sportflächen.

#### 1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früher, hier lebender Menschen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, sind diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

#### 1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich - ausgenommen der Zufahrtbereich (öffentliche Verkehrsfläche) - sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten. Der Bebauungsplan entspricht aus folgend genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen dem Gemeinwohl dienende Lager- und Gebäudeflächen.
- b) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Struktur.
- c) Das Baugebiet liegt direkt an einer bestehenden Erschließungsstraße. Es entsteht kein zusätzlicher Flächenbedarf.

#### 2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt an einer faktischen Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Miesbach -Bad Tölz - Schongau). Sie liegt im Alpengebiet und befindet sich als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die Planung entspricht bzw. berücksichtigt die Vorgaben des Regionalplanes Teil B II Siedlungswesen.

### **2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichersbeuern**

Der rechtswirksame FNP weist im Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf aus.

Der Geltungsbereich des FNP wird im südlichen Bereich geringfügig überschritten. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird dennoch Rechnung getragen.

Der FNP wird zu gegebener Zeit redaktionell angepasst.

### **2.2 Naturschutz**

Siehe hierzu Ausführungen im beiliegenden Umweltbericht vom April 2015, gefertigt vom Büro U-Plan aus Königsdorf.

### **2.3 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Weiteres zum Thema in den Ausführungen zum beiliegenden Umweltbericht vom April 2015.

## **3 Ziele dieses Bebauungsplanes**

### **3.1 Siedlungsentwicklung**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen ausschließlich freiraumbezogene Bautypologien entwickelt werden.

Vorrangig sollen die Bedürfnisse der ortsansässigen Vereine gesichert werden (§ 1 Abs 6 BauGB).

#### **3.1.1 Erschließung**

Angestrebt wird eine flächensparende Erschließung des Baugebietes.

#### **3.1.2 Infrastruktur**

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

#### **3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild**

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung im Norden des Plangebietes und die im Bestand vorhandenen Sportflächen. Durch die Planung wird der Charakter nicht verändert.

### **3.2 Landschaftsplanung**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden die landschaftsplanerischen Belange wie

- Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt
- Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen
- Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern
- Entwicklung und Aufrechterhaltung ausgeglichener kleinklimatischer Verhältnisse
- Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes

berücksichtigt und im Umweltbericht vom April 2015 dargelegt.

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

a) Das Gebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.

Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

0,29 (0,87)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird. Es handelt sich hierbei um Flächen bei denen die Überschreitung der Grundflächen mehr als 50 % beträgt und auch das gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Höchstmaß von 0,80 überschritten wird. Die Überschreitung ist begründet durch die großen Verkehrsflächen, bedingt durch die Art der Nutzung (Bauhof, Sportflächen).

- c) Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG und des umgebenden Geländes entspricht bezogen auf die Bestandsgebäude dem Istzustand und gewährleistet bezogen auf den Neubau die erforderliche Höheneinfügung unter Berücksichtigung der Struktur des Geländes.
- d) Das Gelände muss zur Realisierung des Vorhabens modelliert werden. Die Maßnahme erfolgt auf Grundlage des Beiplanes zum Bebauungsplan.

#### **4.2 Bauweise**

Entsprechend dem Charakter der näheren Umgebung werden nur Einzelhäuser zugelassen.

#### **4.3 Gestaltung**

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige und zum Erhalt des Ortsbildes notwendige, Festsetzungen getroffen. Der Gestaltung des Ortsbildes aufgrund Art. 8 BayBO im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB werden folgende Grundsätze zugrunde gelegt:

##### **4.3.1 Dächer**

Für alle Dachflächen ist nur das Satteldach mit Eindeckungen in roten Dachziegeln oder Betonpfannen und einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad zulässig. Dies entspricht den im Bestand vorhandenen Neigungen. Die Errichtung von Dachgauben, Quergiebeln, Standgiebeln, Zwerchgiebeln und sonstigen Dacheinschnitten ist nicht zugelassen. Es besteht kein grundsätzliches Erfordernis zu derartigen Elementen. Zudem ist gerade in gebirgigen Landschaften mit oft weiten Einblicken auf Siedlungsstrukturen der Erhalt von ruhigen Dachflächen anzustreben.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz**

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz. Durch die Bundesstraße 472 wird die Gemeinde an das überörtliche Straßennetz angebunden.

### **5.2 Planstraßen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gegeben durch eine vorhandene Gemeindestraße (Herdergasse). Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Reichersbeuern. Der Anschluss ist sofort möglich.

### **6.2 Oberflächenentwässerung**

Die örtlichen Bodenverhältnisse sind bekannt. Der Untergrund im Plangebiet ist zur Versickerung des anfallenden Oberflächenabflusses geeignet. Grundsätzlich ist der Gemeinde bewusst, dass Überlegungen zu einem nachhaltigen Umgang mit Regenwasser bei städtebaulichen Planungen einfließen müssen und die Möglichkeiten einer dezentralen und rückstandsfreien Rückführung des Regenwassers in den Untergrund über flächige Versickerungssysteme zu nutzen sind.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird bei den bestehenden Gebäuden über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt. Bei dem neu zu errichtenden Gebäude erfolgt die Einleitung über ein Mulden- und/oder Rigolensystem.

Oberflächenwasser aus den befestigten Verkehrsflächen erfolgt ebenfalls innerhalb der Baugrundstücke. Nach Vorreinigung, z.B. durch Absetzschachtanlagen, wird das Wasser über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt.

### **6.3 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene gemeindliche Trinkwasserleitung gesichert.

### **6.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbichl).

### 6.5 Versorgungsanlagen

Die Versorgung kann durch die in der Gemeinde Reichersbeuern vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG  
Wasserversorgung: Gemeinde Reichersbeuern  
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Reichersbeuern.

### 6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

#### a) Schallschutz:

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung und Belastungen aus dem Sportbetrieb hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen (erstellt durch das IB C. Hentschel Consult GmbH vom 01.12.2014). Betrachtet wurden die möglichen Schallemissionen an der nördlich des Geltungsbereiches geplanten Wohnbebauung.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Parkplatzverkehr nicht relevant ist.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte können bis auf einige seltene Ereignisse pro Jahr (z.B. Sommerfest) eingehalten werden.

#### b) Solarenergieanlagen und Biomasseheizungen:

Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Durch eine rationelle, umweltverträgliche Energieversorgung kann dies erreicht werden. Die ausdrückliche Zulassung von Solarenergieanlagen zur Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung und Stromerzeugung, sowie der Hinweis auf die Verbrennung nach wachsender und CO<sub>2</sub>-neutraler Rohstoffe soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Planer dienen. Photovoltaikanlagen müssen - so weit sie parallel mit dem Stromnetz des Energieversorgungsunternehmens betrieben werden, oder in dessen Netz einspeisen wollen - von einem zugelassenen Elektro-Installationsbetrieb vor Baubeginn angemeldet werden.

#### c) Wasserzisternen:

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung und der sparsamen Verwendung unserer Wasserressourcen. Dies kann durch den Bau von Wasserzisternen zur Speicherung des Dachflächenwassers (zur Nutzung für Gartenwasser) erreicht werden.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden der Zustand des Plangebietes, seine Bedeutung für Natur und Landschaft den geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um zu beurteilen ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung gemindert und ausgeglichen werden können.

Wegen der Einzelheiten wird auf den beiliegenden Umweltbericht vom April 2015 - insbesondere die Beurteilung der Eingriffe/Veränderungen von Natur und Landschaft und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - gefertigt durch das Büro U-Plan aus Königsdorf, verwiesen.

## 8. Umweltbericht

Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, im Rahmen derer auch die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse ermittelt wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung des Bebauungsplanes sind die mit der Nutzungsänderung und -erweiterung verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu werten.

Die Neuversiegelung und Nutzungsänderung wirkt sich auf derzeit intensiv genutzte Flächen aus. Aufgrund der funktional begründeten Stellung der neuen Vereinshalle im Osten des Plangebietes sind Geländemodellierungen und die Errichtung einer Stützmauer erforderlich, was bei der Festlegung des naturschutzfachlichen Ausgleichsfaktors berücksichtigt wurde.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan fixierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurde ein naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 485 m<sup>2</sup> ermittelt.

Dieser wird auf einer Teilfläche des in Gemeindebesitz befindlichen Grundstücks Fl.Nr. 1447, Gemarkung Reichersbeuern im Anschluss an eine dort bereits festgesetzte Ausgleichsfläche realisiert.

Durch Anlage eines Feldgehölzes mit Laubgehölzen als Lebensraum Gehölz und Gehölzrand bewohnender Tier- und Pflanzenarten wird sowohl eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes als auch eine Bereicherung des Landschaftsbildes bewirkt.

Der vollständige Umweltbericht ist als Anlage zu dieser Begründung mit ausgelegt.

## 9. Flächen- und Kostenbilanz

### 9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	5.517,00 m <sup>2</sup>
Nettobauland (WA und MI)	4.933,00 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	184,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	0,00 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen (außerhalb des Plangebietes festgesetzt)	485,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	400,00 m <sup>2</sup>

### 9.2 Kosten

Keine Ausführungen

## 10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Der Begründung liegt der Umweltbericht gefertigt vom Büro U-Plan vom April 2015 bei.

10.2 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht erforderlich.

10.3 Vorrussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken.

## 11. Grundlagen

Keine

## 12. Verfahren

### 12.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.04.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 28.04.2015 bis 29.05.2015 beigelegen.

### 12.2 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Diese Begründung hat der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 17.04.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 28.04.2015 bis 29.05.2015 beigelegen.

### 12.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 12.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2015 bis 20.07.2015 beigelegen.

Bairawies, den 17.04.2015  
Geändert am: 12.06.2015  
24.07.2015

Reichersbeuern, den 27.07.15

Entwurf und Planung:

Gemeinde Reichersbeuern

  
**RB Robert Beham BIAV**  
**Planungsbüro**  
Auf der Tränke 5 • 83623 Bairawies  
Tel. 08027/413 oder 298  
Fax 08027/1642  
.....office@planungsbuero-beham.de  
PB Robert Beham BIAV  
www.planungsbuero-beham.de

  
  
.....  
Ernst Dieckmann  
1. Bürgermeister