

Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Begründung

BEBAUUNGSPLAN

" OBERLÄNDERSTRASSE "

vom 6. Juni 2016

Planung



Robert Illner Dipl. Ing. (FH)

Eulenschwang 3 - 82544 Egling

Telefon 08176 - 99 89 036

Telefax 08176 - 99 89 037

eMail info@illner-bauplanung.de

Datum 11.04.2016

Aktualisiert 06.06.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	3
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.....	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)	5
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17).....	5
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP).....	5
2.2	Naturschutz.....	5
2.3	Wasserschutz.....	5
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	5
3.1	Siedlungsentwicklung.....	5
3.1.1	Erschließung	5
3.1.2	Infrastruktur	5
3.1.3	Ortsbild / Landschaftsbild.....	5
3.1.4	Landschaftsplanung.....	5
4	Städtebauliches Konzept.....	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2	Bauweise.....	6
4.3	Gestaltung.....	6
5	Erschließung	6
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.....	6
5.2	Planstraßen.....	6
6	Ver- und Entsorgung.....	7
6.1	Schmutzwasser	7
6.2	Oberflächenentwässerung.....	7
6.3	Brandschutz.....	7
6.4	Abfallbeseitigung.....	7
6.5	Versorgungsanlagen	7
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz.....	7
7	Naturschutz und Landschaftspflege	8
7.1	Allgemeines	8
7.2	Planbezogenes.....	8
8	Umweltbericht.....	8
9	Abstandsflächen.....	8
10	Flächen- und Kostenbilanz.....	9
10.1	Flächen.....	9
10.2	Kosten.....	9
11	Anlagen / Sonstiges	9
11.1	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB).....	9
12	Verfahren.....	10
12.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit	10
12.2	Öffentliche Auslegung	10

1 Allgemeines

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

1.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Nutzung im Bereich der bestehenden Bebauung zu ordnen sowie die planerischen Voraussetzungen zur baulichen Anpassung zu schaffen. Insbesondere den vorhandenen baulichen Bestand zu würdigen.

Konkret wurden in der jüngsten Vergangenheit innerhalb des Bebauungsplangebiets zwei Bauwünsche auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 150 und 153 geäußert. Es ist nach gemeindlicher Einschätzung nicht auszuschließen, dass auch für die übrigen Grundstücke, die vom Bebauungsplanumgriff erfasst sind, bauliche Änderungen und/oder Erweiterungen zu erwarten sind. Aufgrund der Lage der Grundstücke Fl.-Nrn. 150 und 153 im Bereich des städtebaulich und ortsgestalterisch äußerst sensiblen Ortskerns sieht die Gemeinde das Erfordernis, mögliche bauliche Entwicklungen im Umgriff des Bebauungsplans durch verbindliche Bauleitplanung sowohl städtebaulich, als auch ortsgestalterisch zu steuern.

Gleichermaßen zeichnet sich die bereits vorhandene Bebauung dadurch aus, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorgaben in weiten Teilen des Plangebiets nicht eingehalten werden. Auch insoweit sieht die Gemeinde das Erfordernis, zum einen den vorhandenen, bauaufsichtlich genehmigten Bestand innerhalb des Plangebiets auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzusichern. Zum anderen soll die künftige bauliche Entwicklung gerade unter abstandsflächenrechtlichen Gesichtspunkten einer Steuerung zugeführt werden.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich an der Oberländer Str. und Tegernseer Straße.

Das Plangebiet umfasst die Flur Nr. 141, 145/1, 150, 153, 160, 160/3, 160/2, 164, 150/1, 153/3, 153/1, 153/2, 183/5

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandene Begrünung und Bepflanzung gut in die Landschaft eingebunden

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Siehe Ziffer 4.3

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Auf dem Gelände befinden sich keine schützenswerte Kultur- und Sachgüter.

b) Die in Sichtbeziehung stehenden Denkmäler sind gemäß Art. 4 - 6 DSchG, bei Planungen entsprechend zu würdigen:

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-73-140-7
Adresse	Tegernseer Straße 10
Funktion	Köblergut (Zweiundreißigstel Hof), syn. Gütl, syn. Gütl, syn. Leerhaus, syn. Köbler, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Häckergut, syn. Kleinbauernhof, syn. Leerhäusl, syn. Kleinbauernhaus
Beschreibung	Ehem. Kleinbauernhaus, Flachsatteldachbau teilweise mit Blockbau-Obergeschoss, Kniestock und zweiseitiger Laube, Kern Mitte 17. Jh.

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-73-140-9
Adresse	Trisbergerweg 5
Funktion	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus, Bauernhaus
Beschreibung	Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldachbau, massiven Erdgeschossteilen, zweiseitiger Laube und teilverschalter Giebellaube, 2. Viertel 17. Jh.

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-73-140-10
Adresse	Probststraße 6; Probststraße 6 a
Funktion	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus, Bauernhaus
Beschreibung	Ehem. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, im Kern 17./18. Jh., erneuert.

1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt.

Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sind keine derartigen Flächen aufgeführt. 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)

Bei einer angemessenen landwirtschaftlichen Einbindung (Waldrand) und entsprechender Baugestaltung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.

Die Erschließung ist innerhalb des Dorfgebietes gesichert.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Keine weiteren Bereiche betroffen.

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)

Der FNP der Gemeinde Reichersbeuern sieht eine der Planung entsprechende Nutzung vor.

2.2 Naturschutz

Im bebauten und Bereich keine Auswirkungen.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Die bestehende Siedlungsstruktur wird durch die Erweiterung der Planung nicht nachteilig verändert. Aufgrund von aktuell im Bebauungsplangebiet geäußerten Bauwünschen soll die bauliche Entwicklung des in städtebaulich sensibler Ortskernlage befindlichen Gebietsumgriffs einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

3.1.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die im Bestand vorhandene Straßen (Tegernseer Straße, Propbststraße, Oberländerstraße).

3.1.2 Infrastruktur

Durch die Planung werden die vorhandenen Kapazitäten nicht belastet.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinträchtigt. Das Orts- und Landschaftsbild steht im Kontext mit der Umgebung.

3.1.4 Landschaftsplanung

Ohne Anmerkung.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Alle Baugrundstücke werden als Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der im Bebauungsplangebiet vorhandenen Erwerbsgärtnerei, die wegen des Fehlens einer „gartenbaulichen Erzeugung“ im Sinne von § 201 BauGB als das Wohnen nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen ist und die den hier maßgeblichen Gebietsumgriff, der im Übrigen im Wesentlichen durch eine Wohnbebauung gekennzeichnet ist, städtebauliche prägt, entspricht die Festsetzung eines Mischgebiets der vorliegend gegebenen, städtebaulichen Nutzungsstruktur.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche sowie die grundstücksbezogene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen festgelegt. Die diesbezüglichen Festsetzungen orientieren sich hierbei im Wesentlichen am vorhandenen Bestand. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur wird zwischen Haupt- und Nebenanlagen unterschieden.

4.2 Bauweise

a) Entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter wird eine abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 festgelegt. Grund hierfür sind die im Bebauungsplangebiet festzustellenden, regelmäßigen Unterschreitungen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

b) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über Baugrenzen. Diese richten sich im Wesentlichen nach dem vorhandenen Baubestand, wobei auch insoweit zwischen Hauptgebäuden und Nebenanlagen differenziert wird.

4.3 Gestaltung

a) Insbesondere wegen der Lage des Plangebiets im Ortskern der Gemeinde Reichersbeuern sollen verbindliche Vorgaben für die Baugestaltung gemacht werden. Ziel ist es hierbei, das derzeit im Bebauungsplangebiet sowie im gesamten Ortskern bestehende Ortsbild zu erhalten und auch im Falle einer Neubebauung fortzusetzen.

5 Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz und wird durch die Kreisstraße (K TÖL 12) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bestehende Gemeindestraßen. 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 Abwasserkanal der Gemeinde Reicherbeuern.

6.2 Oberflächenentwässerung

Unverschmutztes, gesammeltes Niederschlagswasser aus Dach- und befestigten Flächen ist an den bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal "Dorfbach" anzuschließen. Bei den anzuschließenden Flächen handelt es sich zu 100% um Bestandsgebäude, die bereits jetzt am gemeindlichen Regenwasserkanal "Dorfbach" angeschlossen sind.

6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch im Bestand vorhandene Trinkwasserleitungen gesichert. (Grundversorgung) Darüber hinaus gehende Löschwasserversorgung ist durch den jeweiligen Eigentümer mittels Löschwasserrückhaltung sicher zu stellen.

6.4 Abfallbeseitigung

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

6.5 Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Gebietes kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Greiling 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 Greiling.

6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Keine Angaben

7 Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Verfahren nach §13a BauGB angewendet. (Vereinfachtes Verfahren)

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).

Durch die Planung mit entsprechender Baudichte und erforderlichem Versiegelungsgrad der Freiflächen ist im Vergleich zur jetzigen Nutzung von keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in einem bestehenden Mischgebiet ist nicht damit zu rechnen, dass seltene Tierarten im Planungsgebiet vorkommen. Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich (s. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

7.2 Planbezogenes

Keine Ausführungen

8 Umweltbericht

Keine Ausführungen nach §13a BauGB

9 Abstandsflächen

Die im Bebauungsplangebiet vorhandene Bebauung ist durch eine ortskerntypische, verdichtete Bebauung geprägt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorgaben werden in weiten Teilen des Plangebiets nicht eingehalten. Die Gemeinde ist sich dieses Umstandes bewusst.

Die durch die Lage des Plangebiets im Ortskern der Gemeinde gegebene, atypische Situation rechtfertigt es aus der Sicht der Gemeinde, die vorhandene und im Übrigen bauaufsichtlich genehmigte Bebauung im Wege der verbindlichen Bauleitplanung aufzugreifen und dem vorhandenen Bestand entsprechende Bauräume mit abstandsflächenverkürzender Wirkung festzusetzen.

Soweit hierdurch lediglich der vorhandene, bauaufsichtlich genehmigte Bestand erfasst und gesichert wird, ist diese abstandsflächenverkürzende Wirkung der festgesetzten Bauräume aufgrund des anzunehmenden Bestandsschutzes gerechtfertigt.

Soweit auf der Grundlage des hiesigen Bebauungsplans im Rahmen der festgesetzten Bauräume neue Bauvorhaben realisiert bzw. bestehende Bauvorhaben erweitert werden können, hat sich die Gemeinde mit den abstandsflächenrechtlich geschützten Belangen auseinandergesetzt. Die Gemeinde sieht in der Ortskernlage der hier erfassten Grundstücke eine hinreichende Atypik, welche die abstandsflächenverkürzende Wirkung der hier festgesetzten Bauräume rechtfertigt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde die vorliegend festzustellenden Abstände zwischen den jeweiligen Hauptbaukörpern und den Grundstücksgrenzen bzw. benachbarten Hauptbaukörpern insbesondere im Falle der vorhandenen Wohngebäude als ausreichend erachtet und eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belange der Besonnung, der Belichtung, der Belüftung sowie des Sozialfriedens daher nicht zu besorgen ist. Im Falle der vorhandenen und im hiesigen Bebauungsplan aufgegriffenen Nebengebäude gilt eine vergleichbare Einschätzung.

Hinsichtlich der Belange des Brandschutzes geht die Gemeinde im Hinblick auf den vorhandenen Baubestand davon aus, dass auf der Grundlage der insoweit erteilten Baugenehmigungen Bestandsschutz besteht bzw. im Falle verfahrensfrei realisierter Bauvorhaben, dass der jeweilige Bauherr seine bestehende Verpflichtung zur Bauausführung in Übereinstimmung mit den brandschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt hat. Soweit auf der Grundlage der im hiesigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Neuerrichtung baulicher Anlagen bzw. die Erweiterung bestehender baulicher Anlagen möglich ist, bleibt eine ordnungsgemäße brandschutztechnische Ausgestaltung des Bauvorhabens dem Bauvollzug vorbehalten. Auf das Erfordernis einer entsprechenden Ausgestaltung wird im hiesigen Bebauungsplan explizit hingewiesen. Nach Auffassung der Gemeinde ist eine entsprechende brandschutztechnische Ausgestaltung der hier innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässigen Bebauung technisch möglich, so dass die vorgesehene Bebauung unter diesem Gesichtspunkt auch umsetzbar ist.

10 Flächen- und Kostenbilanz

10.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches) 8.000 m²

Nettobauland incl. Nebengebäude 1.865 m²

Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand) 2.000 m²

10.2 Kosten

Keine Ausführungen

11 Anlagen / Sonstiges

11.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB)

sind nicht notwendig.

Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden Menschen auswirken. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

12 Verfahren

12.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat Reichersbeuern hat in der Sitzung vom 17.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

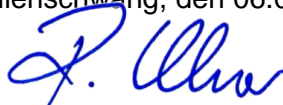
12.2 Öffentliche Auslegung

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 18.09.2015 hat in der Zeit vom 13.10.2015 bis einschließlich 16.11.2015 stattgefunden.

Die **erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 11.04.2016 hat in der Zeit vom 27.04.2016 bis einschließlich 12.05.2016 stattgefunden.

Entwurfsverfasser

Eulenschwang, den 06.06.2016

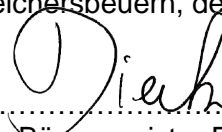


.....
Robert Illner Dipl. Ing (FH)

Gemeinde Reichersbeuern



Reichersbeuern, den ..21.06.2016.....



.....
1. Bürgermeister Ernst Dieckmann