

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlage

Der Gemeinderat von Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 28.08.2015 die Erweiterung und Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil)“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Erweiterung und Teiländerung umfasst die Fl.Nrn. 1329 (2 Teilflächen) und 1329/9 (Straße `Am Kirchberg Nord`), jeweils Gemarkung und Gemeinde Reichersbeuern. Der Änderungsbereich erstreckt sich dabei auf eine Teilfläche der Flur-Nr. 1329 sowie Flur-Nr. 1329/9.

Der Geltungsbereich wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche bzw. Verkehrsfläche (Straße `Am Kirchberg Nord`) ausgewiesen. Eine städtebauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan heraus ist damit gegeben.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich des Ortszentrums von Reichersbeuern.

Es wird umgrenzt:

- im Norden durch die Flur-Nrn. 1329/1, 1329/7, 1329/8 und 1329,
- im Westen durch Teilflächen der landwirtschaftlichen Grundstücke 1329 und 1336
- im Süden durch Teilflächen der landwirtschaftlichen Grundstücke 1336 und 1335 und
- im Osten durch die Flur-Nrn. 1329/5, 1329/6 und 1335/2 (Teilfläche).

Über die Straßen `Am Kirchberg Nord` sowie über die Probststraße (hier zugleich Kreisstraße TÖL 13) ist das Gebiet an das örtliche Wegenetz angebunden. Über die Probststraße besteht auch eine Anbindung zur Bundesstraße B 472 Bad Tölz – Miesbach.

Die Entfernung zum Mittelzentrum Bad Tölz beträgt ca. 7 km. Die nächstgelegene Bahnlinie Bad Tölz – Holzkirchen ist am Bahnhof Reichersbeuern in ca. 1,5 km zu erreichen bzw. am Bahnhof Bad Tölz.

Für das Gelände liegt eine Vermessung vor¹, die in wesentlichen Teilen in die Planzeichnung übernommen wurde.

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 8 m ab. Die Südhälfte des Gebietes ist mit Neigungen um 25% sehr steil, der nördliche Teil mit ca. 11% Neigungen deutlich geneigt. Die Straße `Am Kirchberg Nord` liegt auf einer Höhe um 719,5 m ü. NN und steigt leicht nach Westen an.

3. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 01.09.2013 werden u.a. folgende Ziele genannt:

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt gemäß LEP 2013 im „Allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 17.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

¹ ZSI-Vermessung. Wächter & Öttl GbR: BBP Kirchberg Nord. Lageplan mit Höhenschichtlinien. Holzkirchen-Föching. 22.02.2016. Projekt-Nr. 889-001

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“ (Grundsatz 2.2.5 LEP 2013)

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“ (Grundsatz 7.1.5 LEP 2013)

Regionalplan der Region 17

Reichersbeuern liegt in der Region 17 (Oberland), ca. 6 km östlich des Mittelzentrums Bad Tölz auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Schongau-Peiting – Miesbach-Hausham. Nach Norden zweigt von hier die Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Holzkirchen - Bad Tölz - Lenggries ab.

„An den regionalen Entwicklungsachsen sollen die Standortvoraussetzungen für Wohn- und Arbeitsstätten gesichert und verbessert werden. Einrichtungen der Bandinfrastruktur, insbesondere Verkehrseinrichtungen sollen bevorzugt im Verlauf der Entwicklungsachsen ausgebaut werden.“ (Grundsatz A III 2.2 des Regionalplans)

Reichersbeuern ist im Regionalplan keine Bedeutung als zentraler Ort zugewiesen.

Das Gemeindegebiet von Reichersbeuern ist folgenden Gebietskategorien innerhalb des Ländlichen Raums zugeordnet:

- Alpengebiet
- ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums München. Diese Bereiche sind in der Regel durch eine deutlich höhere Entwicklungsdynamik gekennzeichnet.

Reichersbeuern zählt überwiegend zum Tourismusgebiet Nr. 5 „Isarwinkel mit Tölzer Land“.

Im Rahmen des Siedlungsleitbilds formuliert der Regionalplan „Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinde organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die Ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.“ (Ziel B II 1.3 des Regionalplans)

Weiteres Ziel des Regionalplans im Rahmen des Siedlungsleitbilds ist u.a. "Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (...)." (Ziel B II 1.6 des Regionalplans)

„Bei der Entwicklung des Alpengebietes soll dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Pflege des überlieferten Orts- und Landschaftsbildes besonders Gewicht beigemessen werden“ (Grundsatz A III 5.1 des Regionalplans).

„Zuwanderungen, die die gegebene Raum- und Siedlungsstruktur wesentlich beeinträchtigen, soll entgegengewirkt werden (Grundsatz A III 5.2 des Regionalplans).

4. Veranlassung und Ziel der Planung

Die Gemeinde Reichersbeuern möchte - den Zielen der übergeordneten Planungen entsprechend - maßvolle Siedlungserweiterungen ermöglichen, die Zuwanderungen keinen Vorschub leisten.

Für die vorliegende Planung bestehen konkrete Bauabsichten von Ortsansässigen bzw. deren Nachgeborenen. Das Gebiet ist bereits in der Flächennutzungsplanausweisung enthalten.

Die Ausweisung dient der organischen Entwicklung der Gemeinde. Die Planung entspricht dem Ziel einer sparsamen Flächenentwicklung, da Erschließungsanlagen bereits überwiegend vorhanden sind und das Gelände durch geringfügige Erweiterung der bestehenden Anlagen erschlossen werden kann.

5. Planung

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über bestehende Straßen. Die Straße `Am Kirchberg Nord´ ist als Ortstraße öffentlich gewidmet und ausgebaut. Sie ist bereits Teil der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 Kirchberg – Ost (Nordteil).

Zur Sicherstellung der Erschließung wird eine Wendeanlage vorgesehen (Durchmesser 12m mit allseitig mindestens 1 m Freihaltezone). Um die westlich gelegenen Flurbereiche uneingeschränkt weiter anfahren zu können, wird von dieser Wendeanlage ausgehend eine Straßenfläche nach Westen bis an die

Gebietsgrenze geführt. Um eine Verkehrsfläche für die hier noch im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächen und damit mögliche Gebietserweiterungen vorzusehen, erhält dieser Stich eine Breite von ca. 8 m, um im hängigen Gelände auch noch evtl. Böschungsabwicklungen zu berücksichtigen.

Es werden Flächen für die Verbringung von Müllbehältnissen am Abholtag vorgesehen, da die Größe der Wendeanlage ein Wenden des dreiachsigen Müllfahrzeugs nicht zulässt.

Ortsplanung

Das Baugebiet ist als Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Insgesamt ist die Erschließung von 2 Parzellen vorgesehen. Da sich das Wohngebiet an die bestehenden Bebauung und die im Ort übliche Bauweise anpassen soll (Einfügung in das Ortsbild), erfolgt eine Beschränkung auf Einzelhäuser, die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die Begrenzung auf zwei Vollgeschoße sowie zwei Wohneinheiten je Gebäude.

Die Grundflächenzahl wird für Einzelhausbebauung mit 0,3 festgesetzt, um Versiegelungen gering zu halten.

Weitere, auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Dächern, Balkonen und Fassaden orientieren sich an den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne und stellen so ebenfalls das Einfügung in das Ortsbild sicher.

Festsetzungen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze regeln die Einhaltung einer Versiegelungsobergrenze und das Nebeneinander dieser Anlagen und öffentlicher Verkehrsflächen.

Die Höhenlage der Gebäude ist auf Grundlage der Erschließungsplanung für beide Parzellen auf NN – Höhen festgesetzt.

Dem bewegten Gelände entsprechend, werden zur Anpassung an diese Höhenlagen Festsetzungen zu Geländeänderungen getroffen, die harmonische Übergänge zum angrenzenden, bestehenden Gelände ermöglichen und auf den Baugrundstücken z.B. durch zugelassene Stützmauern, eine gute Ausnutzung der Freiflächen ermöglichen.

Grünordnung

Das neue Baugebiet wird langfristig nach Süden, mittelfristig nach Westen den Ortsrand bilden. Am Südrand wird daher eine Grünfläche festgesetzt, die am Westrand zu ihrer Erschließung leicht entlanggezogen wird und auf der die Einbindung der neuen Baufläche durch Pflanzungen durchgeführt werden kann. Diese Fläche dient damit auch als Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Auf weitere Eingrünungsfestsetzungen nach Westen wird verzichtet, da sich hier in absehbaren Zeiträumen weitere Wohnbauflächen anschließen werden.

Durch Festsetzung von Grünordnungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken wird zudem auf eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets hingewirkt.

6. Wasserwirtschaft

Fließgewässer, Stillgewässer und Schutz vor Hochwässern

Fließgewässer oder Stillgewässer sind im oder am Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereichen. Im Planungsgebiet sind historisch keine Überschwemmungen dokumentiert oder bekannt. Es liegt außerhalb sogenannter „wassersensibler Bereiche“.

Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen mit Zutritt von oberflächlich abfließendem Wasser zu rechnen. Hierauf soll durch entsprechende Gestaltung der Oberfläche der Baugrundstücke reagiert werden.

Wasserversorgung

Es liegen keine Wasserschutzgebiete im Bereich des Bebauungsplanes vor.

Die Gemeinde Reichersbeuern betreibt eine flächendeckende Wasserversorgung. Das Wasser wird über einen gemeinsamen Tiefbrunnen der Gemeinden Reichersbeuern und Greiling bereitgestellt. Die Ergiebigkeit der Wasserversorgung ist ausreichend auch für die vorliegende Neuausweisung. Zur betrieblichen Sicherheit besteht noch ein Notverbund mit der Wasserversorgungsanlage Waakirchen.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind laut Flächennutzungsplan keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden.

Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim umgehend zu informieren.

Abwasserbeseitigung

- Schmutz-/ Mischwasser

Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Abwasserbeseitigung Großraum Bad Tölz (ZV Bad Tölz). Reichersbeuern ist mittels Kanalisation an die Kläranlage der Stadt Bad Tölz angeschlossen. Nachrichtlich ist bekannt, dass die Kläranlage der Stadt Bad Tölz für die Gemeinde Reichersbeuern Abwasser bis zu 3.000 Einwohnergleichwerten aufnehmen kann, bzw. dass die vertraglichen Regelungen bis zu diesem Wert gelten. Der Einwohnerstand beträgt aktuell 2.291 Einwohner (Stand 30.09.2014).²

- Regenwasser

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeit aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Die Sickerwerte im Planungsgebiet liegen laut dem Gutachten vom 03.03.2017 (Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR) im Bereich von ca. $1,4 \times 10^{-7}$ und $5,1 \times 10^{-8}$ m/s und befinden sich daher außerhalb des nach der DWA A-138 technisch relevanten Versickerungsbereiches von 10^{-3} – 10^{-6} m/s.

Nach dem Generalentwässerungsplan vom 04.02.2013 ist der anzuschließende Mischwasserkanal bereits relativ gut ausgelastet. Eine ungedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal wird nicht empfohlen.

Daher werden vor der Einleitung in den Mischwasserkanal ein Rückhalt und eine Drosselung der Straßen- und Gebäudeflächenabflüsse benötigt. Pro 100 m²

² aus: www.reichersbeuern.de

undurchlässiger Fläche wird ein Abfluss von etwa 1 l/s gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet und ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 1 m³ benötigt.

Die geplante Mulde dient dazu, dass das Hangwasser der durch die Bebauung entstehenden Böschung die Flurstücke 1329/7 und 1331 nicht negativ beeinflusst.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Weitere wasserwirtschaftliche Festsetzungen über die geltende Rechtslage hinaus erscheinen nicht erforderlich.

7. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Baudenkmäler befinden sich in der näheren Umgebung:

- Denkmalnummer 217850 „Schneiderhäusl“ (Probststraße 6 / 6a)
- Denkmalnummer 217849 „Peterschmied“ (Trisbergerweg 5)

Auswirkungen auf diese Baudenkmäler werden ausgeschlossen, da diese nur eng begrenzt auf ihr Umfeld wirken und in diesem bereits der Planung vergleichbare neuzeitliche Bebauung besteht.

Baudenkmäler in der weiteren Umgebung bestehen mit der Pfarrkirche von Reichersbeuern:

- Denkmalnummer 217841 „St. Korbinian“ (nähe Tölzer Straße)

Zu dieser sind Sichtbeziehungen gegeben, da sich nach Westen vom Planungsgebiet aus noch unbebaute Bereiche befinden. Erhebliche Auswirkungen sind ausgeschlossen, da sich die Bebauung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in die Topografie und das Ortsbild einfügen wird.

8. Umweltschutz

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Bau GB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Dieser ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Die darin enthaltenen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Klimaschutz

Die Planung dient der Ersparnis von Rohstoffen, da bestehende Erschließungsanlagen genutzt werden.

Pflanzfestsetzungen und die Ausweisung von Grünflächen sorgen für ausgeglichene lokale Klimaverläufe und dienen damit der Anpassung an geänderte Klimaverhältnisse.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 0,30 ha
Nettobauland	ca. 0,15 ha
Grünflächen und Ausgleichsflächen	ca. 0,08 ha
Verkehrsfläche (mit Straßenbegleitgrün)	ca. 0,07 ha

Pfaffenhofen, den 15.06.2018