

Gemeinde Reichersbeuern
Tölzer Straße 2
83677 Reichersbeuern



**Aufhebung des Baulinienplanes
„Siedlung“**

Begründung

Stand: Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
1.1 Lage im Gemeindegebiet	3
2 Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1. Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP).....	3
2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	3
2.3 Plangebiet.....	3
3. Ziele dieses Bebauungsplanes	3
4. Umweltbericht	4
5. Grundlagen	4
6. Verfahren	4

1. Allgemeines

Grundlage dieser Aufhebung des Baulinienplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns von Reichersbeuern, südlich der B 472 und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1444, 1444/5, 1444/6, 1444/8, 1444/9, 1444/10, 1444/11, 1444/12, 1444/ 14, 1444/15, 1444/20, 1451/6, 1451/7, 1451/8, 1451/9, 1451/10, 1451/11, 1451/12, 1451/13, 1451/14, 1451/15, 1451/16, 1451/17, der Gemarkung Reichersbeuern.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP)

Im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Reichersbeuern ist der Bereich des Baulinienplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Mit der Aufhebung des Baulinienplanes ist der Geltungsbereich aufgrund der Bestandsnutzungen nach § 34 BauGB und § 4 BauNVO als Wohngebiet zu beurteilen.

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Baulinienplan setzt innerhalb seines Geltungsbereiches Baugrenzen für die Bebauung fest.

2.3 Plangebiet

Der Geltungsbereich ist im Osten durch die Probststraße, im Westen durch die Herdergasse und im Süden durch die Bebauung an der Siedlerstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

3. Ziele dieses Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Baulinienplan aus dem Jahre 1957 soll aufgehoben werden, da dessen Leitaufgabe erfüllt ist. Die Satzung erfüllt heute keine ordnende Funktion mehr, noch trägt sie dazu bei, eine gerechte Bodennutzung zu gewährleisten. In vielen Fällen führt sie zu unverhältnismäßig hohem Verwaltungsaufwand und behindert eher die städtebauliche Entwicklung.

Für das in wesentlichen Teilen bereits baulich genutzte Plangebiet besteht kein Bebauungsplanerfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das Gebiet ist nach der Aufhebung deshalb nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, dessen Art der Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO entspricht.

Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Die Aufhebung des Baulinienplanes „Siedlung“ ermöglicht eine Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Etwaige Baumaßnahmen (wohl überwiegend An-, Erweiterungs- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen, ggf. auch Nachverdichtungen) führen zu einer Mehrversiegelung, welche sich auf Flächen auswirkt, die derzeit weitgehend von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Dies wird unter Würdigung des dem § 34 BauGB zugrunde liegenden Einfügegebotes als unerheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angesehen. In der Folge löst die Aufhebung des Baulinienplanes keine Ausgleichsverpflichtung aus. Damit wird auch die vom Gesetzgeber gewünschte Stärkung der Innenentwicklung gewürdigt, die u. a. zur Einführung von § 13 a BauGB führte. So wäre die Gemeinde Reichersbeuern auch von einer Ausgleichsverpflichtung entbunden, wenn sie für beantragte Einzelbauvorhaben, die eine Nachverdichtung bezwecken, ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB durchführen würde.

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

5. Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen keine Gutachten oder Untersuchungen zugrunde.

6. Verfahren

6.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufhebung des Bebauungsplans (Fassung vom 21.07.2025) in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 beigelegt.

6.2 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (in der Fassung vom 21.07.2025) in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.xxxx beigelegt.

6.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)

Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Fassung vom xx.xx.2025) in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 beigelegt.

Reichersbeuern, den.....

Gemeinde Reichersbeuern

.....
Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister