



AELF-HK • Rudolf-Diesel-Ring 1 a • 83607 Holzkirchen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Bau

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-HK-L2.2-4611-17-4-2

Gemeinde Reichersbeuern

██████████
Tölzer Straße 2
83677 Reichersbeuern

Name

██████████

Telefon
08024 46039-██████████

Holzkirchen, 06.03.2025

6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet“ und „Schloss Reichersbeuern“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau ██████████,

zum o. g. Verfahren in der Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB „... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen in der Bau-
phase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträch-
tigungen befahrbar sein.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirt-
schaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von
Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen
können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00
Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die an-
grenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sollte es zu Beein-
trächtigungen kommen, ist ein angemessener Ausgleich erforderlich.

Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzun-
gen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden.

Bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes bitten wir, aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob folgende Maßnahmen oder die Verwirklichung in folgender Form möglich sind, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten:

1. Ausgleich auf der Planungsfläche
2. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen
3. Inanspruchnahme von Ökokontoflächen (Erwerb von Ökopunkten auch einfach möglich z.B. über die Bayerische Kulturlandstiftung oder die Öko-Agentur)
4. Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen, die für den Naturschutz bevorzugt werden
5. Produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
6. Auswahl von Flächen mit niedriger Bonität
7. Etwaige landwirtschaftliche Restflächen sollten mit moderner Technik rationell nutzbar sein

Die Änderungen im Änderungsbereich 1 auf den Teilflächen mit den Flurnummern 1606/1; 1608; 1605; 1610 von landwirtschaftlicher Nutzung zu allgemeinen Grünflächen erachten wir nicht als zielführend, da diese Flächen auch aktuell landwirtschaftlich genutzt werden. Wir bitten, diese Änderung noch einmal zu prüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

Die vorgesehenen Änderungen im Änderungsbereich 2 sind sinnvoll und zielführend, da diese Fläche landwirtschaftlich genutzt wird.

Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Bereich Forsten:

Aus forstrechtlicher Sicht spricht nichts gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet“ und „Schloss Reichersbeuern“.

Sollte durch Änderung der bestehenden Planung Wald indirekt oder direkt betroffen sein, bitten wir Sie, uns darüber zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Bayernwerk Netz GmbH, Georg-Brauchle-Ring 52-54, 80992 München

Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern
Tölzer Straße 12
83677 Reichersbeuern

**110-kV-Freileitung, Waakirchen - Bad Tölz, Ltg. Nr. J219,
Mastbereich Mast Nr. 23 bis Mast Nr. 25
Transformatorstationen,
6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet“ und „Schloss
Reichersbeuern“, Gemeinde Reichersbeuern; Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB**
Ihr Schreiben vom 31.01.2025; Ihr Zeichen: Bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich befindet sich flächennutzungsplanrelevante Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zu unseren Anlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

110-kV-Freileitung

Im Geltungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Waakirchen – Bad Tölz, Ltg. Nr. J219.

Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt beiderseits der Leitungssachse jeweils 25,00 Meter.

Die Lage der Freileitung können Sie dem im Anhang befindlichen Lageplan entnehmen. Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Wir bitten Sie den Leitungsverlauf der Hochspannungstrasse mit der dazugehörigen Leitungsschutzzone in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind alle Bau- und sonstigen Maßnahmen mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen und zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Bebauungen, aber auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen, PV-Freiflächenanlagen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Lagerflächen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen usw.

Bayernwerk Netz GmbH
Georg-Brauchle-Ring 52-54
80992 München
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

Assetmanagement
Assetstrategie & techn.
Grundsatzaufgaben

T +49891254-
[REDACTED]

bayernwerk.de

Unser Zeichen: TAS Lu 13833

Datum

25. Februar 2025

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Gudrun Alt
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl

Innerhalb der Leitungsschutzzone gelten für alle Maßnahmen (Bau- und Pflanzvorhaben) gemäß den Normen DIN EN 50341 sowie DIN VDE 0105-100 Höhenbeschränkungen.

Weiterhin bitten wir, bei der Änderung und der künftigen Entwicklung des Flächennutzungsplans folgende Hinweise bezüglich der Hochspannungsfreileitung zu beachten:

Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzone.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Wuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzone sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Bei einer Bebauung im Mastnahbereich ist ein 10,00 m Radius, um den Mast Nr. freizuhalten. Weiterhin muss die Zufahrt zum Mast mit LKW, Autokran und „schweren Baumaschinen (Betonpumpe, Kettenbagger) möglich sein.

Einer Bebauung unter den Traversen des Mastes können wir nicht zustimmen. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse / zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

Zäune im Bereich der Schutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Das Aufstellen von Ladeflächen und dem Abkippen von Materialien innerhalb der Schutzzone können wir nicht zustimmen.

Grundsätzlich darf im Schutzzonebereich weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, welche das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nicht gestattet sind.

Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110-kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschkumpen von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsanlagen, können deren Funktionsfähigkeit u. U. erheblich beeinträchtigen. Da direkt unter unserer Hochspannungsfreileitung eine Lagerfläche für Abbruchmaterial von Gebäuden vorgesehen ist, weisen wir nochmal besonders auf die Staubentwicklung hin.

Durch den erheblichen Zubau von Anlagen für Erneuerbare Energien (Wind, Solar, Biomasse) und die damit verbundene Verpflichtungen zur Bereitstellung der erforderlichen Netzkapazität ist davon auszugehen, dass Ausbaumaßnahmen von Hochspannungseleitungen und Umspannwerke notwendig werden.

Transformatorstationen

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir außerdem festgestellt, dass von uns betriebene Transformatorstationen innerhalb des Änderungsbereiches 1 fehlen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan im Maßstab 1:2.500, in dem die fehlenden Transformatorstationen dargestellt sind. Wir bitten Sie, die fehlenden Transformatorstationen im Flächennutzungsplan zu ergänzen.

Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Penzberg beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die Adresse lautet:

Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Penzberg, Oskar-von-Miller-Str. 9, 82377 Penzberg, Telefon: (08856) 9275-0, E-Mail: penzberg@bayernwerk.de.

Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „2“.

Datum
25. Februar 2025

Wir bedanken uns für die frühzeitige Beteiligung, um welche wir auch weiterhin bitten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße



Digital unterschrieben von

Datum: 2025.02.25 13:10:32
+01'00'

Anlagen

Lagepläne

Sicherheitshinweise



Landratsamt, Postfach 13 60, 83633 Bad Tölz

Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern
z. H. Frau Steinmetz
Tölzer Str. 2
83677 Reichersbeuern

SG 31

Zimmer: [REDACTED]

Persönliche Erreichbarkeit:

Mo 7:30-18:00, Di-Do 7.30-16.00, Fr 7.30-12.00 Uhr

Telefon: 08041 505-[REDACTED]

Telefax: 08041 505-372

E-Mail: [REDACTED]@lra-toelz.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
31.01.2025

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom

Datum
06.02.2025

**Bodenschutzrecht;
6. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bereiche „Gewerbegebiet“ und
„Schloss Reichersbeuern“, Gemarkung Reichersbeuern (Fassung vom
19.12.2024)**

Sehr geehrte [REDACTED]

der Geltungsbereich der im Betreff genannten 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.12.2024 teilt sich in 2 Teile: Der 1. Teilbereich „Gewerbegebiet Reintal“ umfasst neben zahlreichen weiteren Flurstücken die Flurstücke Nrn. 1587, 1587/5, 1608, 1609, 1610, 1589 und 1605, jeweils Gemarkung Reichersbeuern (zum Teil Teilflächen), für die die vorliegende 6. Flächennutzungsplanänderung Änderungen vorsieht.

Der 2. Teilbereich „Schloss Reichersbeuern“ bezieht sich auf das Flurstück Nr. 1176/9, Gemarkung Reichersbeuern.

Ein Großteil der Fläche des 1. Teilbereichs „Gewerbegebiet“ liegt im Bereich einer früheren Kiesgrube, die u.a. mit belastetem Material rückverfüllt wurde. Dort ist bei etwaigen künftigen Bauvorhaben mit einem Antreffen von belastetem, abfallrechtlich relevantem Material zu rechnen, das getrennt auszubauen ist und u.U. nicht wieder eingebaut werden kann, sondern fachgerecht zu entsorgen ist.

Für die Flurstücke Nrn. 1571, 1571/1 und -/2 sowie Nrn. 1586, 1586/3 bis -/21, -/23 bis -/27, -/29, -/30, -/32, -/38 und -/39 lagen ursprünglich Einträge im Altlastenkataster vor, zwischenzeitlich wurden sämtliche Flurstücke aber aus dem Altlastenkataster

Hausanschrift
Landratsamt

Telefon / Fax / Internet **Bankverbindungen**
08041 505-0

Bad Tölz-Wolfratshausen
Prof.-Max-Lange-Platz 1
D-83646 Bad Tölz

08041 505-303
www.lra-toelz.de
info@lra-toelz.de

Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen
IBAN: DE07 7005 4306 0000 0001 66
BIC: BYLADEM1WOR

Raiffeisenbank im Oberland eG
IBAN: DE74 7016 9598 0001 1151 11
BIC: GENODEF1MIB

Seite 1 von 2

Bitte vereinbaren Sie für eine persönliche Vorsprache einen Termin

Allgemeine Sprechzeiten sind Montag: 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr; 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr; Dienstag bis Freitag: 07:30 Uhr bis 12.00 Uhr
Sie erreichen uns mit dem Stadtbus 312 sowie mit den Regionalbussen 379 Wolfratshausen-Bad Tölz und 357 Tegernsee-Bad Tölz

entlassen.

Für dortige Aushubarbeiten wird die Hinzuziehung eines entsprechend qualifizierten Sachverständigenbüros empfohlen.

Bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten im Rahmen von Aushub- oder sonstigen Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen sowie das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu informieren.

Neben den übrigen Flurstücken innerhalb des Teilbereichs 1 gilt dies insbesondere für die Flurstücke Nrn. 1587, 1587/5, 1608, 1609, 1610, 1589 und 1605, die im bisherigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt waren, in der aktuellen 6. Flächennutzungsplanänderung aber zumindest teilweise in Gewerbefläche umgewandelt werden sollen.

Aufgrund der o.a. Altlastenproblematik empfehlen wir eine entsprechende Kennzeichnung der verfüllten Kiesgrube im Flächennutzungsplan als potentiell altlastenrelevante Fläche, wie dies bereits im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Fall ist (vgl. Umweltbericht S17, 1. Absatz).

Für das im 2. Teilbereich „Schloss Reichersbeuern“ gelegene Flurstück Nr. 1176/9 sind keinerlei Anhaltspunkte bekannt, die auf ein dortiges Vorliegen von Altlasten schließen lassen könnten.

Mit freundlichen Grüßen





Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Reichersbeuern
Postfach 1145
83677 Reichersbeuern

- per E-Mail info@vgreichersbeuern.de -

Bearbeitet von

Telefon/Fax

Zimmer

E-Mail

+49 (89) 2176-
+49 (89) 2176-403724

@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
31.01.2025

Unser Geschäftszeichen
ROB-2-8314.24_01_TÖL-17-29-3

München,
26.02.2025

**Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen;
6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Gewerbegebiet und
Schloss Reichersbeuern";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur
o.g. Planung wie folgt Stellung.

Planung:

Die Gemeinde Reichersbeuern beabsichtigt den Flächennutzungsplan in zwei
Teilbereichen zu ändern.

- Der Teilbereich 1 umfasst im Wesentlichen das bestehende Gewerbegebiet Reintal, das südwestlich abgesetzt vom Hauptort, direkt an der Gemeindegrenze zu Greiling gelegen ist. Hier sind auf zwei Flächen gewerbliche Erweiterungen vorgesehen, sowie auf einer zusätzlichen Fläche die Darstellung eines Sondergebietes:

- (1) Ein bereits als Lagerfläche genutzter Bereich von rund 1.700 m², der direkt südlich an eine bestehende gewerbliche Baufläche und im Westen an die Gemeindegrenze zu Greiling anschließt soll für eine Betriebserweiterung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Südlich ist die Fläche durch den Rinnenbach begrenzt.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München

U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



(2) Außerdem soll eine rund 8.500 m² große Fläche, die von der Erschließungsstraße Reintal sowie dem Engen-Gasteig-Weg erschlossen ist ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Diese geplante Erweiterungsfläche ist für einen interkommunalen Bauhof und als Erweiterungsfläche für örtliche Betriebe vorgesehen.

Die geplanten gewerblichen Erweiterungen summieren sich auf rund 1 ha. Beide Bereiche sind im Flächennutzungsplan bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

(3) Zudem sollen bereits als Lager- und Abstellflächen genutzte Teilbereich der Fl.Nrn. 1608, 1609 und 1610, nördlich des Engen-Gasteig-Wegs als Sondergebietsfläche "Mülldeponie-, Abstell- und Lagerfläche" bauleitplanerisch gesichert werden, um die Fläche auch weiterhin durch die kreiseigene Deponie / das Entsorgungszentrum „Am Vorberg“ als Abstell- und Verkehrsfläche nutzen zu können. Auch diese Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

- Der Teilbereich 2 liegt westlich, leicht abseits des Hauptortes im nördlichen Umfeld des Schlosses (Internatsschule). Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet (rund 4.400 m²) dargestellt. Entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, soll die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert werden.

Landesplanerische Bewertung

Teilfläche 1: Erweiterung des bestehenden GE-Reintal um gewerbliche Bauflächen

Nachhaltige und bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung:

Die geplanten Erweiterungen im Bereich gewerblicher Bauflächen können grundsätzlich landesplanerisch nachvollzogen werden. Sie tragen den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (gem. LEP 5.1 (G)) Rechnung.

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit möglichen Alternativflächen wird in der Begründung auf eine vorhandene Potenzialfläche im GE-Reintal verwiesen, die sich jedoch in Privatbesitz befinde und absehbar nicht verfügbar wäre. Es erfolgt keine Konkretisierung, um welche Fläche es sich dabei genau handelt. Die Überprüfung der Potenzialflächensituation durch unser Rauminformationssystem ergibt zwei vorhandene Potenzialflächen (GE) auf den Fl. St. 1583 und 1587, deren Gesamtfläche sich auf rund 8.000 m² beläuft. Wir bitten darum, die Begründung im weiteren Planungsverlauf um eine Klarstellung dieser Diskrepanz zu ergänzen.

Flächensparende Bauweise

In Hinblick auf die nachfolgenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung sei auf das Erfordernis einer flächeneffizienten Gestaltung der gewerblichen Bauflächen verwiesen (vgl. LEP 3.1.1 (G)). Wesentliche Ansatzpunkte sind etwa die Bündelung mehrerer Betriebe in Handwerker- oder Gewerbehöfen, eine mehrgeschossige Bebauung, die Bündelung von Stellplatzflächen und die Mehrfachnutzung von Flächen, etwa durch PV-Anlagen.

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Daher sollte im weiteren Verfahrensverlauf (insb. bei Erarbeitung eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs) geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Natur und Umwelt

Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

Teilfläche 1: Darstellung einer Sondergebietsfläche "Mülldeponie-, Abstell- und Lagerfläche"

Insofern es sich bei der geplanten Sondergebietsfläche „SO Mülldeponie-, Abstell- und Lagerfläche“ um eine Erweiterung des südlich bereits vorhandenen Sondergebietes (Sondergebiet „Wertstoffhof Reichersbeuern / ehem. Hausmüll-Deponie am Vorberg“) handelt und keine Errichtung von baulichen Anlagen geplant ist, die über eine Lager- und Abstellnutzung hinausgeht, handelt es sich nicht um eine Siedlungsfläche gem. LEP 3.3 (siehe Begründung). Die Planung müsste unter diesen Voraussetzungen nicht am Anbindebot gem. LEP 3.3. (Z) gemessen werden.

Wir bitten darum, die Begründung um eine Konkretisierung der vor Ort geplanten Nutzung zu ergänzen.

Teilfläche 2:

Die entsprechend der tatsächlichen Nutzung geplante Umwandlung eines bisher als Mischbaufläche dargestellten Bereichs in eine landwirtschaftliche Fläche ist, am leicht vom Hauptort abgesetzten Bereich rund um das Schloss Reichersbeuern, landesplanerisch zu begrüßen.

Ergebnis

Die Planung steht bei Berücksichtigung der oben genannten Belange „Flächensparende Bauweise“, „Erneuerbare Energien“ und „Natur und Umwelt“ sowie bei entsprechender Ergänzung der Planunterlagen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen erhält eine Kopie dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Geschäftsstelle Region 17 | Postfach 1360 | D-83633 Bad Tölz

Gemeinde Reichersbeuern
Postfach 1145
83677 Reichersbeuern

Per E-Mail: info@vgreichersbeuern.de

Aktenzeichen

Ihr Schreiben vom
31.01.2025

Telefon [08041] 505-
Telefax [08041] 505-18157
E-Mail: region17@lra-toelz.de

Zimmer-Nr.


Bad Tölz,
27.02.2025

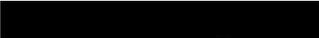
**Gemeinde Reichersbeuern, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen;
6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Gewerbegebiet und
Schloss Reichersbeuern";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **26.02.2025** an.

Mit freundlichen Grüßen

gez.


Geschäftsführerin

Von: [REDACTED]@wgv-quarzbichl.de>
Gesendet: Dienstag, 18. Februar 2025 08:44
An: VGR Bauamt
Betreff: 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichersbeuern
Anlagen: SKM_C36825021116440.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der geplanten 6.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Reichersbeuern rückt die gewerbliche Bebauung auf ca. 100 m an den (noch nicht ausgebauten) Bauabschnitt III der Deponie „Am Vorberg“ heran.

Die Deponieverordnung sieht zwar keine Mindestabstände zur Bebauung vor, fordert aber in Anhang I Nr.1.1, Ziffer 3 DepV einen „ausreichenden Schutzabstand zu sensiblen Gebieten wie Z.B. Wohnbebauungen, Erholungsgebieten“.

Diese Fragestellung wurde bereits im Verfahren zum Erlass des Planfeststellungsbeschlusses für die Deponie „Am Vorberg“ vom 13.04.1987 aufgegriffen, da zu diesem Zeitpunkt das Vorhaben der Errichtung eines Gewerbegebiets bereits bekannt war. Im Ergebnis wurde auf der Basis eines Sachverständigengutachtens ein Mindestabstand von 300 m zur geplanten Schüttfläche der Deponie vorgeschlagen. Diese Forderung galt für den Fall, dass im Gewerbegebiet auch Betriebswohnungen entstehen sollten. Der entsprechende Auszug aus der Begründung des Planfeststellungsbeschlusses vom 13.04.1987, S.66.67, ist beigefügt.

Aus unserer Sicht sollte die Planung dahingehend überprüft werden, ob diese Vorgabe eingehalten werden kann. Auch die Ansiedlung eines sensiblen Gewerbebetriebs (Lärm, Staub) wäre bei diesem geringen Abstand kritisch zu hinterfragen und ggf. durch ein entsprechendes Gutachten zu begleiten.

Aus der Planung ist für das Abfallwirtschaftsunternehmen nicht ersichtlich, ob im Rahmen der Abwasserentsorgung der vom Landkreis errichtete und vom Abfallwirtschaftsunternehmen übernommene Abwasserkanal mitbenutzt werden soll. Sollte dies der Fall sein bitten wir um entsprechende Abstimmung.

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebiets sollte darüber nachgedacht werden, ob es immer noch richtig ist, dass die Straßenbaulast für die Zufahrtsstraße beim Landkreis liegt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Abfallwirtschaftsunternehmen des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen - Anstalt des öffentlichen Rechts
Hausanschrift: Quarzbichl 12, 82547 Eurasburg
Vorstand : Reiner Späth
Vorsitzender des Verwaltungsrats : Landrat Josef Niedermaier
Tel. 08179 / 93293-0 Fax 08179 / 93293-65
Internet: www.wgv-quarzbichl.de
Mail: AWU1@wgv-quarzbichl.de
Bankverbindung: Spark. Bad Tölz-Wolfratshausen
IBAN DE44 7005 4306 0000 0900 01 Swift-BIC BYLADEM1WOR
Registergericht : München HRA 92 580

Aus diesem Grund war es auch nicht notwendig, dem Antrag von Einwendungsführern zu entsprechen, die Luftqualität unter Berücksichtigung einer eventuellen Belastung durch die Firma Moralt festzustellen. Von den angeordneten Überwachungs- und Beweissicherungsmaßnahmen abgesehen war ein besonderes Eingehen auf die Emissionen dieses Industriebetriebs nicht erforderlich: Nach Meinung der Gutachter erreichen dessen Emissionen nämlich das Gebiet um die Deponie oder die Kurklinik in Gaißach nicht.

6.7 Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Planungshoheit der Gemeinden Greiling und Reichersbeuern

Das planfestgestellte Vorhaben entspricht, wie bereits oben dargelegt, dem Abfallbeseitigungsplan. Dieser weist allerdings im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen keinen konkreten Standort für eine Deponie aus. Der Abfallbeseitigungsplan mußte daher durch Standortvorschläge des beseitigungspflichtigen Landkreises ausgefüllt werden. Durch die landesplanerische Beurteilung vom 09.10.1985 wurde darüber hinaus festgestellt, daß die Standortalternative Greiling/Reichersbeuern bei Beachtung bestimmter Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Der so konkretisierte Abfallbeseitigungsplan stellt einen überörtlichen Fachplan dar. Die Kompetenz der Planfeststellungsbehörde, die Ortsplanung in dem Umfang mitzugestalten, wie es zur Verwirklichung dieses Fachplans geboten ist, ergibt sich aus § 38 Abs. 1 BBauG. Das bedeutet aber nicht, daß die Fachplanung einen absoluten Vorrang vor der Ortsplanung genießt.

Im Rahmen der Abwägung ist vielmehr zu prüfen, ob die geplante Deponie und die Erschließungsstraße mit den Planungsabsichten der beiden betroffenen Gemeinden zu vereinbaren sind oder die gemeindliche Planungshoheit in ihrem Kernbereich derart berühren, daß ein unlösbarer Zielkonflikt gegeben ist.

Zunächst ist festzustellen, daß sich die Deponie und die Erschließungsstraße vor allem auf das Gebiet der Gemeinde Reichersbeuern südlich der B 472 prägend auswirken werden. Die Erschließungsstraße verläuft in voller Länge auf dem Gebiet dieser Gemeinde inmitten von Wiesen und Weiden. Andererseits ist aber das von der Gemeinde Reichersbeuern nördlich der Deponie geplante Gewerbegebiet bisher über die Ötzstraße nur unzureichend erschlossen. Durch die geplante Gemeindeverbindungsstraße wird aber auch dieses Gebiet optimal an die B 472 und an den Ortskern der Gemeinde Reichersbeuern angebunden. Der Bau dieser Straße kommt somit dem Planungsinteresse der Gemeinde Reichersbeuern entgegen.

Das Deponiegelände selbst liegt mit etwa 75 % seiner Fläche auf dem Gebiet der Gemeinde Reichersbeuern. Es ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Abgrabungen ausgewiesen. Planerische Absichten für die Deponiefläche selbst sind nicht erkennbar. Die Kiesgruben stellen derzeit einen Landschaftsschaden dar. Ihre Verfüllung und Rekultivierung entsprechen den Belangen der Landschaftspflege (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 AbfG). Durch den Umstand, daß die Gruben mit Hausmüll aufgefüllt werden und somit Quelle geruchlicher Emissionen sein

können, wird das Selbstgestaltungsrecht der Gemeinde Reichersbeuern nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Zunächst ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, daß ein konkretes Baurecht im geplanten Gewerbegebiet derzeit noch nicht besteht, weil ein verbindlicher Bebauungsplan noch nicht vorliegt. Ein Anspruch von Grundstückseigentümern auf die baurechtliche Genehmigung von Gewerbebetrieben mit Betriebswohnungen besteht nicht, allenfalls eine gewisse Bauerwartung. Es hat aber niemand Anspruch darauf, daß eine Bauerwartung zu einem konkret ausgestalteten Baurecht heranreift. Abgesehen davon sind wir mit dem Sachverständigen Günther der Auffassung, daß die gewerbliche Nutzung im geplanten Gebiet mit dem Deponiebetrieb zu vereinbaren ist. Betriebswohnungen sollten aber innerhalb des vom Sachverständigen Günther ermittelten 300 m Kreises nicht errichtet werden. Da vor allem noch keine Maßnahmen für die innere Erschließung des Gewerbegebietes getroffen wurden, ist es nach unserer Auffassung der Gemeinde Reichersbeuern zuzumuten, für Betriebswohnungen im künftigen Gewerbegebiet einen Mindestabstand von 300 m von der Schüttfläche der Deponie vorzuschreiben. Eine solche durch die Deponie veranlaßte Anpassung der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BBauG läßt den Kernbereich der gemeindlichen Planungshoheit unberührt.

Die Gemeinde Greiling wird in ihrer Planungshoheit ebenfalls dadurch berührt, daß in ihrem Gemeindegebiet südlich der B 472 in dem in Ziff. A VIII beschriebenen Umgriff während der Nutzungsdauer der Deponie geruchliche Wahrnehmungen nicht völlig auszuschließen sind. Aus diesem Grund wäre es mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zu vereinbaren, wenn die Gemeinde dort Wohngebiete ausweisen würde.

Das wäre aber auch ohne die Deponie nicht sinnvoll, da das Gebiet entlang des Weiherbaches, das hier in erster Linie in Frage käme, bereits durch die zahlreichen dort angesiedelten Gewerbebetriebe geprägt ist. Eine etwa von der Gemeinde Greiling beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb des bezeichneten Umgriffs würde durch die Deponie nicht vereitelt. Auch hier gilt aber, daß Betriebswohnungen innerhalb des engeren Umkreises von 300 m nicht errichtet werden sollten.

Auch die Gemeinde Greiling wird somit durch das planfestgestellte Vorhaben in ihrer Planungshoheit nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt.

7. Überwachung der Deponie - Beweissicherungsmaßnahmen - Kosten

Um langfristige Erfahrungen mit Deponien und ihrer Technik zu sammeln, Schäden und Störungen frühzeitig zu erkennen, daneben aber auch um die Einhaltung der Auflagen sicherzustellen und den Einwendungsführern und sonstigen Verfahrensbeteiligten sowie möglicherweise später Betroffenen eine zumutbare Ausgangsposition für die Geltendmachung evtl. Ansprüche gegen den Betreiber zu geben, hat die Planfeststellungsbehörde eine Reihe von Überwachungs- und Beweissicherungsmaßnahmen angeordnet (vgl. A X 8.7, 7.8.2 und 7). So kann im Zweifel, festgestellt werden, inwieweit qualitativ oder