



Beschlussauszug

Sondersitzung des Gemeinderates Reichersbeuern vom 15.12.2025

Öffentlicher Teil:

-
- 3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet Reintal Ost" - Behandlung der Stellungnahmen der träger öffentlicher Belange + erneute Auslegung**

Wortprotokoll:

Der Gemeinderat diskutiert den Abwägungsvorschlag des Planungsbüros wie folgt:

Behörden mit Einwänden:

1. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 17.11.2025

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung bereits mehrfach Stellung bezogen. Mit Schreiben vom 3.8.2021 wurde eine, das Planungsvorhaben betreffende Voranfrage beantwortet. Mit Schreiben vom 26.02.2025 wurde im Rahmen der sechsten Änderung des Flächennutzungsplans eine Stellungnahme abgegeben. Mit Schreiben vom 08.04.2025 wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BaubG zur gegenständlichen Planung Stellung genommen. Wir kamen jeweils zu dem Ergebnis, dass die Planung bei Berücksichtigung der dort genannten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Wir erkennen, dass in den vorliegenden Unterlagen den Belangen Natur und Landschaft bzw. Natur und Umwelt sowie Hochwasserschutz (Wassersensibler Bereich) durch Abstimmung mit den Fachbehörden sowie durch erfolgte Änderungen an der Planung Rechnung getragen worden ist.

Hingegen bleiben die übrigen bisher aufgeführten Belange teilweise unberücksichtigt. Aus den zugesendeten Unterlagen (insb. Beschlussauszug, Sitzung des Gemeinderates Reichersbeuern vom 19.09.2025, Punkt 6. Behandlung der Stellungnahmen) ist nicht ersichtlich ist, inwiefern unsere letzte Stellungnahme überhaupt Berücksichtigung gefunden hat.

Berührte Belange

Flächensparen / Flächeneffizienz

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs-Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 G). Vor dem Hintergrund der begrenzten gewerblichen Entwicklungspotentiale der Gemeinde empfehlen wir, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine möglichst effiziente Nutzung der gewerblichen Bauflächen sicherzustellen.

Die in der Planung gemachten Festsetzungen spiegeln derzeit den in der Begründung aufgeführten Anlass der Planung (ortsansässiges Gewerbe und interkommunaler Bauhof) nicht wider. Die Planung ist als Angebotsplanung zu lesen, die ein Höchstmaß an überbaubarer Grundstücksfläche und Versiegelung zulässt. Steuernde Elemente hinsichtlich einer geringen Flächeninanspruchnahme bzw. geringen Flächenversiegelung fehlen. Wir regen dringend an, steuernde Festsetzungen zu treffen, die die Ausdehnung der Gebäudekörper sowie die überbaubare Grundstücksfläche und mögliche Versiegelung auf ein für das konkrete Vorhaben erforderliches und angemessenes Maß begrenzen. Hierzu könnten auch verbindliche Vorgaben zu mehrgeschossiger Bauweise, und flächensparender Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr dienen. Zudem bestünden ggf. Möglichkeiten, im Rahmen der Neuausweisung Stellplatzflächen mehrerer Gewerbebetriebe zu bündeln und damit eine intensivere Flächenausnutzung zu ermöglichen.

Um der eigentlichen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht entgegenzuwirken, sollte die Gemeinde Reichersbeuern Wohnnutzungen im Gewerbegebiet ausschließen und auch nicht in Ausnahmefällen zulassen. Durch den vollständigen Ausschluss von Wohnungen kann verhindert werden, dass für Betriebe zu einem späteren Zeitpunkt Einschränkungen immissionsschutzrechtlicher Art aufgrund benachbarter Wohnungen entstehen.

Gemäß Regionalplan für die Region Oberland (17) soll die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß beschränkt werden und Nutzflächen sollen möglichst wasserundurchlässig gestaltet werden (RP 17 B II 1.8 Z und B XI 6.2 Z). Es sollten dahingehend auch Festsetzungen geprüft werden, die der Klimaanpassung, v.a. dem Hitzeschutz sowie der Vorsorge gegen Starkregenereignisse (durch Pufferung und Rückhalt von Niederschlägen) dienen, wie bspw. Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Begrenzung der

Versiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück und zur Versickerungsfähigkeit von (befestigten) Flächen.

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teirläumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 17 B X 3.1 G und 3.4 Z). In diesem Sinne bitten wir zu prüfen, verbindliche Vorgaben zur Nutzung von Photovoltaikanlagen zu machen. Zudem bitten wir, zu prüfen, ob eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) verbindlich festgesetzt oder vertraglich geregelt werden kann. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung (vgl. LEP 1.3.1 G). Zudem weisen wir darauf hin, dass insbesondere für gewerbliche Gebäude und Hallen fassadengebundene Photovoltaik wirtschaftlich sinnvoll und ebenso baulich-gestalterisch integrierbar sein kann

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange Flächensparen bzw. Flächeneffizienz sowie Erneuerbare Energien steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahmen vom 08.04.2025 und vom 17.11.2025 werden heute behandelt und abgewogen.

Zu Flächensparen / Flächeneffizienz

Flächensparen liegt angesichts der geringen Flächenverfügbarkeit für gewerbliche Bauflächen im Interesse der Gemeinde Reichersbeuern. Angesichts der Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen kann der Flächenverbrauch für Erschließung stark minimiert werden. Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen, was auch der typischen Bebauung (siehe Landschaftsbild) entspricht. Durch die Zulässigkeit gemeinsamer Auffüllungen an den Grundstücksgrenzen können auch gemeinsame Stellplatzflächen mehrerer Gewerbebetriebe flächeneffizient errichtet werden.

In der Begründung wird mit Bezugnahme auf den konkreten Anlass der Bedarf des Gewerbegebiets begründet. Darüber hinaus gibt es jedoch keine Gründe, die Planung vorhabenbezogen auszurichten. Vielmehr soll eine intensive Flächenverwertung zur Schonung weiterer Flächen im Außenbereich und eine langjährige und schrittweise Entwicklungsperspektive für die Gewerbegrundstücke offen gehalten werden.

Im Gewerbegebiet Reintal ist Wohnen bisher weder im Gemeindegebiet von Reichersbeuern noch von Greiling ausgeschlossen. Als Betriebsleiterwohnen ist es gemäß den Möglichkeiten des § 8 BauNVO, der den Standard-Nutzungskatalog für Gewerbegebiete enthält, ausnahmsweise zulässig. Bisher ist eine Überformung des Gewerbegebiets hin zu einem Misch- oder sogar Wohngebiet aufgrund überhandnehmenden Wohnens nicht zu beobachten. Ebenso wenig sind Konflikte im Bestand zu Lärmemissionen etc. bekannt, bei gleichzeitig hoher Auslastung der Gewerbegrundstücke. Im Gewerbegebiet Reintal sind vor allem örtliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ansässig, die häufig als Familienunternehmen mit einer engen Verzahnung zwischen Berufs- und Familienleben geführt werden. In dieser Tradition soll das Gewerbegebiet nun erweitert werden. Insofern wird ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnen als nicht erforderlich angesehen.

Die Bodenversiegelung wird mit einer GRZ von 0,6 und der Vorgabe, dass Stellplätze, Zufahrten etc. versickerungsfähig zu gestalten sind, so reglementiert, dass weiterhin ein ausreichender Flächenanteil der GE-Grundstücke zum Erhalt der Bodenfunktionen und zur Durch- bzw. Eingrünung zur Verfügung steht. In der Begründung sind im Kap. Klimaschutz die Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und die Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, tabellarisch zusammengestellt.

Soweit darauf abgestellt wird, es werde „ein Höchstmaß an überbaubarer Grundstücksfläche und Versiegelung“ zugelassen, wird darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO bei Weitem nicht ausgeschöpft werden.

Zu Erneuerbare Energien

Im Zuge der konkreten Objektplanung – gerade für den interkommunalen Bauhof – kann geprüft werden, ob Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen, ggf. gemeinsam mit anderen Gewerbetrieben möglich ist. Auf eine verbindliche Festsetzung wird jedoch verzichtet.

Die verbindliche PV-Pflicht (Errichtung und Anschluss) ist in Art. 44a BayBO für Nicht-Wohngebäude geregelt. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird daher als nicht notwendig erachtet. Die Begründung wird um Aufnahme einer geeigneten Erläuterung zu Art. 44a BayBO ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die bisherige Ausrichtung als „Angebotsplanung“ mit ausnahmsweiser Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen, die bereits getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Klimaanpassung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien werden beibehalten.

Eine Planänderung wird nicht veranlasst. Die Begründung ist im Sinne der Abwägung zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis

10 : 3

2. Planungsverband Region Oberland, Stellungnahme vom 18.11.2025

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 17.11.2025 an.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahmen vom 08.04.2025 und 18.11.2025 werden heute behandelt und abgewogen. Die Ausführungen dazu sind der Abwägung der Stellungnahme der Regierung unter 1.) zu entnehmen.

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Stellungnahme vom 17.11.2025

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme unter AZ AELF-HK-L2.2-4612-17-23-2 vom 15.04.2025. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.

Bereich Forsten:

Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme unter AZ AELF-HK-L2.2-4612-17-23-2 vom 15.04.2025. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme vom 15.04.2025 wurde nach Prüfung in der Gemeinderatssitzung am 19.09.2025 behandelt und wie folgt abgewogen:

Zum Bereich Landwirtschaft

„Ein Verlust an landwirtschaftlichen Grünlandflächen durch die geplanten Gewerbegebietsflächen ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit an anderer Stelle für dringend benötigte Gewerbegebietsflächen erforderlich. Die Flächen eignen sich aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an das bestehende Gewerbegebiet sowie durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen. Damit kann der Flächenverbrauch im Vergleich zu Neuausweisung an anderer Stelle minimiert werden.“

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen können nicht erkannt werden.

Für den erforderlichen Ausgleich wird z.T. auf bereits realisierte Ausgleichsflächen des gemeindlichen Ökokontos zugegriffen. Die übrigen Flächen erforderlichen Ausgleichsflächen auf der Fl.Nr. 1599 werden unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange erstellt.“

Zum Bereich Forsten

„Die Fl.Nr. 1606/1 liegt zu großen Teilen innerhalb der Leitungsschutzone der 110-kV-Freileitung, Waakirchen - Bad Tölz, Ltg. Nr. J219 der Bayernwerk Netz GmbH von 25,00 m beiderseits der Leitungsachse – siehe Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 02.04.2025.

Eine Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen ist hier gem. der Bestimmungen zur Schutzone ohnehin nicht möglich.

Im Zuge des, für die Errichtung von Gebäuden im Gewerbegebiet erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens kann im Bedarfsfall durch die Genehmigungsbehörde ein entsprechender Sicherheitsabstand von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, festgelegt werden. Ein pauschaler Ausschluss in einem 30 m- Abstand würde eine Bebaubarkeit der Gewerbegebietsflächen wesentlich einschränken. Dies stünde im Übrigen im Widerspruch zum möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden – wie zum Bereich Landwirtschaft gefordert. Anstatt die bereits gut erschlossenen Flächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet zu nutzen, müssten dann an anderer Stelle neue Gewerbegebietsflächen – voraussichtlich unter Neuerrichtung von Erschließungsstraßen – entwickelt werden.

Ein Hinweis auf die bereits gemeinhin gültigen Bestimmungen gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG zum Schutz der angrenzenden Waldfächen im Bebauungsplan erscheint obsolet.“

Da keine neuen Informationen vorgebracht werden, wird die getroffene Abwägung aufrechterhalten.

Beschlussvorschlag

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen zulasten der Ausweisung eines Gewerbegebiets zur Förderung der örtlichen Wirtschaft und der Umsetzung gemeinwohlorientierter Projekte ist nach Abwägung aller Belange weiterhin vertretbar. Mit Sicherung eines mind. 16 m großen Abstands zur Waldparzellengrenze und Aufbau eines gestuften Waldrands kann die wirtschaftliche Verwertung der Gewerbeflächen beibehalten werden.

Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis

12 : 1

4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Stellungnahme vom 20.11.2025

Dem Bebauungsplan kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden, wenn u.s. Anmerkungen berücksichtigt werden:

Lage am Gewässer III Ordnung, Rinnenbach

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht, ebenso liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Daten zum Überschwemmungsgebiet vor. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Hochwasser Überflutungen auftreten können. Auf die Hochwassergefahr durch den Rinnenbach ist weiterhin nicht im Bebauungsplan hingewiesen wir bitten daher nachdrücklich um Aufnahme des folgenden Hinweises.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Eine Überflutung des Baugebietes bei Hochwasserführung des Rinnenbaches ist nicht auszuschließen. Durch hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen (z.B. Türschwellen, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Gelände anzuordnen.“

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Hinweis 14 ist der zweite Satz: „Die Versickerungsanlagen sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten.“ zu löschen da fachlich nicht passend und zudem keine Versickerung erfolgt, sondern die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Konzept mittels

Vorreinigung/Zwischenspeicherung/gedrosselte Einleitung erfolgt.

Das abgestimmte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung (aufgestellt von WipflerPlan) ist wasserrechtlich zu beantragen.

Abwägungsvorschlag

Zu Lage am Gewässer

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Zu Niederschlagswasserbeseitigung

Der Anregung zu Hinweis Nr. 9 wird nachgekommen.

Der Wasserrechtliche Antrag wird zeitlich unabhängig vom Bebauungsplan in einem separaten Verfahren eingereicht.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise zur Lage am Gewässer und zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in die Planung einzuarbeiten. Der wasserrechtliche Antrag ist vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

5. Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen, Bodenschutz, Stellungnahme vom 02.04.2025

In Bezug auf die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2025 haben wir keinerlei Einwände oder Auflagen, da der Geltungsbereich im Vergleich zu demjenigen der Fassung vom 21.02.2025 unverändert geblieben ist und uns im Bereich der betroffenen Grundstücke (Fl.Nrn. 1493, 1589, 1589/1 und 1605, jeweils Gemarkung Reichersbeuern, zum Teil Teilflächen) keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.

Zudem wurde im Bebauungsplan unter Hinweis Nr. 8 entsprechend auf die Vorgaben des Art. 1 BayBodSchG bezüglich Mitwirkungspflicht eingegangen.

Wir dürfen darauf hinweisen, dass in der Begründung auf Seite 5 unter Punkt „3.1 – Lage“ im 3. Absatz fälschlicherweise Fl.Nr. 1598/1 angegeben ist; korrekt wäre 1589/1.

Wir bitten um Korrektur.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Korrektur ist redaktionell einzuarbeiten.

6. Landratsamt Bad Tölz Wolfratshausen, Naturschutz, Stellungnahme vom 02.04.2025

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

1.0 Allgemein

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) und b) BauGB sind die Belange des Naturschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes (vgl. §7 (1) Nr. 2 BNatSchG) bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Mit vorliegender Planung sind folgende Belange des Naturschutzes betroffen:

2.0 Eingriffsregelung:

Zu 9.2.2 der Begründung:

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der gewählten Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1589 Gmkg. Reichersbeuern, jedoch möchten wir zu bedenken geben, dass der Zuschnitt der Fläche in der Praxis schwer umsetzbar ist. Aufgrund der länglich schmalen Form der TF 2 ist eine explizite Bewirtschaftung gemäß der Vorgaben des Ausgleichskonzepts mit großer Wahrscheinlichkeit schwer umsetzbar. Die Randeffekte (bspw. Düngung) der umliegenden Flächen wirken auf den sehr schmal gewählten Teilbereich 2 ohne Pufferstreifen ein, so dass eine Erreichung des Zielzustandes fraglich ist. Die Fläche muss zudem deutlich optisch von den umliegenden Flächen abgegrenzt werden. Es ist zu überlegen, ob der Umgriff der TF2 verändert werden sollte, um eine effektiv umsetzbare Ausgleichsfläche zu erhalten.

Zu den Ökokontoflächen:

Bei einem gemeinsamen Ortstermin zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt am 03.04.2025 wurden potenzielle Ökokontoflächen besichtigt. Im Rahmen dieser Ortsinsicht wurden einige Details zu den von der Gemeinde vorgesehenen Ökokontoflächen besprochen:

- TF 1.01c und TF 1.07: Bei diesen Flächen sollte nicht direkt bis an die angrenzende Straße und der Unterführung geplant werden. Falls Arbeiten an der Straße notwendig werden, werden zwangsläufig Ökokontoflächen beeinträchtigt.
Zumal auch die fachliche Eignung dieser Fläche fraglich ist. Da hier starke Randeffekte von der Straße zu erwarten sind.
→ Wir bitten um Anpassung dieser TF.
- TF 1.05: Auf dieser Fläche ist der BNT G312 auf 15 m² geplant. Die Fläche ist umgeben von artenreichem Extensivgrünland. Hier stellt sich die Frage, ob auf einer Fläche von 15 m² flächengenau der BNT G312 entwickelbar ist, oder ob dieser nicht entsprechend der umliegenden BNTs angepasst werden sollte.
→ Wir bitten um Anpassung dieser TF
- Generell gilt für alle Ökokontoflächen, dass sie, wie im Protokoll vom 07.04.2025 zum Ortstermin der Gemeinde und des Landratsamtes am 03.04.2025 schriftlich dargelegt eingezäunt/ ausgepflockt werden müssen, so dass die angrenzenden Landwirte erkennen können, wo die Ökokontoflächen liegen. Zudem muss sämtlicher Unrat, wie bspw. Holz, Siloballen, Steinhäufen usw. aus den Ökokontoflächen entfernt werden.

4.0 Biotopkartierte Bereiche:

Direkt angrenzend zum Aufstellungsbereich grenzt das Flurstück 1590 Gem. Reichersbeuern an. Die Fläche ist unter der Biotopnr. 8235-0159-010 „Extensivwiesen und -weiden sowie Magerrasenreste bei Greiling und Reichersbeuern“ erfasst. Diese Fläche unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Konkret geht es in vorliegendem Fall um die Beschattung der biotopkartierte Fläche und einer damit einhergehenden erheblichen Beeinträchtigung. Die Firsthöhe der geplanten Gebäude kann gem. Auslegungsunterlagen max. 11,50 Meter betragen. Bei ausreichendem Abstand zum Hangfuß der biotopkartierte Fläche ist keine Gefahr durch Beschattung zu erwarten.

Abwägungsvorschlag

Zu 2.0 Eingriffsregelung:

Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1589 Gmkg. Reichersbeuern:

Der Anregung wird Rechnung getragen, die Abgrenzung der Ausgleichsfläche wird entsprechend angepasst. Da ggf. eine Anpassung der Eingriffs-/ Ausgleichermittelung aufgrund von Planänderungen erforderlich ist, erfolgt die Anpassung nach Ermittlung des finalen Ausgleichsbedarfs.

Ökokontoflächen TF 1.01c und TF 1.07:

Da bislang noch nicht feststeht, ob und wann Sanierungsarbeiten im Bereich der Bahnunterführung durchgeführt werden, hält die Gemeinde Reichersbeuern an den westlich der Bahnunterführung gelegenen Teilflächen als Ökokontoflächen fest und ordnet diese dem BPL Nr. 30 "GE Reintal Ost" zu. Die östlich der Bahnunterführung gelegenen Teilflächen 1.02d, 1.09a und 1.09b werden gemäß Abstimmung beim Ortstermin am 03.04.2025 als Ökokontoflächen nicht weiter verfolgt.

Ökokontoflächen TF 1.05:

Die Teilfläche 1.05 hat eine Flächengröße von 93 m². Davon wurden 78 m² bereits dem Bebauungsplan 09 "Herdergasse Süd - 4. Änderung" als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die verbliebenen 15 m² wurden bisher noch keinem Eingriffsvorhaben zugeordnet, würden aber gemeinsam mit der übrigen Fläche entsprechend hergestellt und gepflegt werden. Die Entwicklung zu dem Biotoptyp G312 erscheint realistisch, da diese Fläche

einen anderen Ausgangszustand besitzt als die unmittelbar angrenzenden Flächen TF 1.04b und 1.04c. Zudem befinden sich westlich anschließend weitere Flächen (TF 1.02a, 1.02b und 1.02c), für die ebenfalls das Entwicklungsziel G312 angesetzt wurde. Außerdem wurden die Teilflächen 1.01a bis 1.05 bereits dem Bebauungsplan 09 "Herdergasse Süd - 4. Änderung" als Ausgleichsflächen zugeordnet. An der Zuordnung der Teilfläche 1.05 zum BPL Nr. 30 „GE Reintal Ost“ wird festgehalten.

Zu 4.0 Biotopkarte Bereich:

Der Abstand zwischen Baugrenze und Biotop beträgt an der Engstelle 9 m. An dieser Stelle ist aufgrund des vorhandenen Stadels und dessen erforderlicher Umfahrung, sowie aufgrund der querenden Wasserleitung davon auszugehen, dass keine Gebäude in der max. zulässigen Höhe errichtet werden; Änderungen am Bestandsgebäude haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Schattenwurf. Im nachfolgenden Luftbild ist der Schattenwurf des Stadels beispielhaft erkennbar.

Überschlägig ermittelt wird für den übrigen westlichen Abschnitt ein Abstand von rund 16 m eingehalten. Die Errichtung von Gebäuden ist in diesem Bereich aufgrund der Wasserleitung stark eingeschränkt.

Der vorhandene Abstand wird daher, unter Berücksichtigung des ansteigenden Hangs und des im Jahres- und Tagesgang wechselnden Schattenwurfs, als ausreichend angesehen.

Auswirkungen auf die Biotoptypen (artenreiches Extensivgrünland (70 %), Magerrasen, basenreich (25 %) et al.) können daher ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag

Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1589 Gmkg. Reichersbeuern wird entsprechend angepasst, sobald der finalen Ausgleichsbedarf ermittelt ist.

Abstimmungsergebnis:

13 : 0

7. Person A, Stellungnahme vom 13.11.2025

Bezugnehmend auf das Protokoll des Ortstermins Gewerbegebiet Reintal vom 13.10.2025 möchte ich ergänzend zu einzelnen Punkten Stellung nehmen und zugleich meinen Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 30 erheben.

Bereits in meinem Schreiben vom 08.08.2025 hatte ich darum gebeten, vor der Verabschiedung des Bebauungsplans einen gemeinsamen Ortstermin durchzuführen, um meine Bedenken direkt vor Ort zu klären. Leider kam dieser Termin erst nach der Verabschiedung des Bebauungsplans Nr. 30 zustande.

Bei diesem Termin wurde jedem anwesenden Gemeinderatsmitgliedern eine Mappe mit unseren Unterlagen übergeben.

1. Auffüllung / Höhenlage

Mein Vater hat vor Ort ausführlich die Gründe erläutert, weshalb die von uns vorgeschlagene Höhenanpassung notwendig ist.

Besonders hervorzuheben ist das Jahrhunderthochwasser am 10.08.1983, bei dem das gesamte Gebiet zwischen dem Lindner-Alm-Hang und unserem Hang (Flurstück Nr. 1590) unter Wasser stand.

Auch in Marienstein kam es damals durch den Festen Bach zu Überschwemmungen, und die Gaißbach Brücke am „Schreiers“ wurde weggespült.

Weder das Planungsbüro noch viele Gemeinderatsmitglieder scheinen sich dieser historischen Ereignisse bewusst gewesen zu sein.

Nach Auskunft von Frau Marten vom WWA betrug die damalige Wassermenge ca. 8 m³ pro Sekunde. Weder der Straßendurchlass zur Deponie noch der Querstraßendurchlass vom Anwesen Bauer Lorenz zur Deponie sind in der Lage, solche Wassermassen aufzunehmen.

Hinzu kommt, dass sich die Situation seit 1983 weiter verschlechtert hat:

- Zum damaligen Zeitpunkt existierten weder das Gewerbegebiet noch die Deponie.
- Durch die Deponie bzw. durch das Gelände des Willibald wurde auf der südlichen Seite des Rinnenbachs das Gelände um bis zu 2 Meter angehoben.
- Zudem wurde durch die Erschließung des Gewerbegebiets der natürliche Abflussbereich verengt, wodurch ein Rückstaubecken entsteht.

Aus diesen Gründen ist es äußerst sinnvoll, die Parzellen 1, 2 und 3 wie auf Höhenniveau Plan 1 anzuheben.

2. Entwässerungsrinne im Norden

Die Entwässerungsrinne könnte alternativ zwischen den beiden Grundstücksgrenzen verlegt werden (siehe Plan 1 und Plan 2).

Ich weise darauf hin, dass ein Gutachten nicht in der Zuständigkeit des Grundstückseigentümers, sondern der Gemeinde liegt. Sollte ein Gutachten erforderlich sein, ist dies Aufgabe der Gemeinde, nicht des Eigentümers. Eine Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt bestätigte, dass auch alternative Lösungen möglich sind, wovon eine hier vorgeschlagen wurde.

3. Grünstreifen

Durch die Verschiebung der Wasserrinne an die Grundstücksgrenze und die Auffüllung auf das im Plan 1 festgelegte Höhenniveau entsteht eine neue ebene Fläche und eine Verschiebung der Hangkante nach Norden.

Somit kann der Grünstreifen südlich der Hangkante außerhalb des Biotops (wie in Plan 4 dargestellt) realisiert werden. Ein Gutachten oder eine Beurteilung des Biotops ist daher nicht erforderlich.

4. Baufenster

Durch die vorgenannten Maßnahmen kann der Grünstreifen sowie das Baufenster bis zur Hangkante verschoben werden.

Das Baufenster des Stadels hätte eine Breite von 8,40 m, womit sämtliche baulichen und planungsrechtlichen Probleme gelöst wären.

Der bestehende Gemeinderatsbeschluss, der auf anderen Fakten beruht, kann mit gutem Willen überdacht und neu beschlossen werden.

Alle vorgeschlagenen Maßnahmen stellen keinen Nachteil für die Gemeinde dar.

5. Zufahrt I Baumpflanzungen entlang der Straße

Im bestehenden Gewerbegebiet (siehe Anhang 5, 6, 7) wurden im Zufahrtsbereich keine Bäume gepflanzt. Es ist mein ausdrücklicher Wunsch und Forderung, auf die Pflanzung weiterer Bäume oder die Anlage zusätzlicher Grünstreifen an der Grenze zu meinem Grundstück zu verzichten. Die bestehende Bepflanzung ist ausreichend. Zusätzliche Bäume würden selbst bei standortgerechter Auswahl die forstwirtschaftlichen Abläufe beeinträchtigen.

Einspruch

Ich stimme dem Bebauungsplan Nr. 30 in der jetzigen Form nicht zu.

Die oben dargestellten gemeinsamen Lösungen zeigen deutlich, dass eine lösungsorientierte Anpassung des Bebauungsplans möglich ist, ohne die Interessen der Gemeinde zu beeinträchtigen.

Hiermit erhebe ich offiziell Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 30 und erwarte eine überarbeitete, praxisgerechte Planung unter Berücksichtigung der vorgetragenen Punkte.

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens, sowie um eine zeitnahe Mitteilung über das weitere Vorgehen

Abwägungsvorschlag

Zu 1 – 4 Starkregen-Situation

Aus der Ortskenntnis und der mehrjährigen Beobachtung von Veränderungen gewonnenen Informationen sind für alle Planer, Gutachter und für die entscheidenden bzw. verantwortenden Gremien interessant.

Die Ursachen für die beobachtete Verschlechterung stellen sich sehr vielschichtig dar und sind im Rahmen der klimatischen Veränderungen zu sehen. Daher ist eine umsichtige und übergeordnete Betrachtung der Auswirkungen von Starkregenereignissen, z.B. über das gesamte Gemeindegebiet, ggf. auch zu angrenzenden sensiblen Bereichen, erforderlich. Ausgangspunkt der Analyse ist die Erfassung des sog. Ist-Zustands. Davon ausgehend können Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet und deren Machbarkeit und Wirksamkeit geprüft werden. Auch zukünftige Veränderungen können in das Modell eingefügt werden, um projektbezogene Aussagen treffen zu können.

Bei jeder Bewertung steht die gesetzlich verankerte Aufgabe im Vordergrund, dass es für Unterlieger- und Oberlieger, also im Plangebiet oder angrenzend liegende Flächen, zu keiner Verschlechterung im Vergleich von Ist- und Plan-Zustand, kommen darf.

Die Gemeinde ist sich ihrer Vorsorgepflicht bewusst und hat deshalb ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Sturzflut-Risikomanagementkonzept beauftragt. Durch das Ing.-Büro konnte kurzfristig die Situation im und angrenzend an das Plangebiet „GE Reintal – Ost“ untersucht werden.

Im Rahmen der Abwägung des vorliegenden Bebauungsplans ist es möglich, sich auf diese räumliche begrenzte Analyse zu beschränken. Darüberhinausgehende Auswirkungen oder durch andere Planungen veranlasste Veränderungen könnten ggf. im Rahmen der gesamtgemeindlichen Betrachtung begegnet werden.

Das Ing.-Büro hat zum Ist-Zustand auch mehrere Varianten der Planung bei einem hundertjährigen Starkregenereignis modelliert:

- Planfall „Original Bebauungsplan“
 - Planfall „Plan 01/02 Stellungnahme“, gemäß der Beschreibung in der Stellungnahme
- Die Ergebnisse einschließlich eines Vergleichs der Veränderungen werden in der Sitzung ausführlich vorgestellt und erläutert.

Ergebnis:

Im Planfall „Original Bebauungsplan“ kommt es zu einer Veränderung der Abfluss-Situation, die weder im Plangebiet selbst noch auf benachbarten Flächen zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation führt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen, also die freizuhaltenden Mulden, die Vorgaben zur Höhenlage der Gebäude, zur Geländemodellierung etc. zeigen Wirkung:

- Die auch im Bestand schon überfluteten Stellen in der Straße Reintal können im Rahmen der Erschließungsplanung in den Blick genommen werden, so dass sie im Rettungsfall zukünftig besser frei befahrbar sind.
- Die Nachbargrundstücke am Rinnenbach (Unterlieger) und im Nordosten (Oberlieger) werden nicht stärker belastet. Es findet lediglich eine Bündelung des Abflussgeschehens statt. Da die Fließwege freigehalten sind, findet damit ein gezielterer Ablauf statt.
- Die Bebauungsplan-Parzelle 2 und 3 sind frei von Aufstau.
- Die Bebauungsplan-Parzelle 1 profitiert von der Geländeausrichtung in Richtung Böschungsfuß des nördlich angrenzenden Grundstücks. Der vorhandene Stadel als fixierter Tiefpunkt bleibt weiterhin umflossen. Der Bebauungsplan ermöglicht es, ein Ersatzgebäude und weitere Gebäude im östlichen Teil des Grundstücks höher zu legen bzw. das Gelände aufzufüllen. Er steht damit einer Verbesserung der Situation nicht entgegen.

Der Planfall „Plan 01/02 Stellungnahme“ führt zwar ebenfalls zu einer Verbesserung der Situation im Plangebiet, allerdings zu einem gestreuten bzw. diffusen Abfluss über die Straße Reintal, zu einem Aufstau im Nordosten des Plangebiets (Oberlieger) und zu einem breiten Zufluss auf das Grundstück am Rinnenbach (Unterlieger). Insofern erstellt der Vorschlag zwar eine sinnvolle Variante für das Plangebiet selbst, nicht jedoch für die Betroffenen außerhalb des Plangebiets dar, für die Nachteile entstehen würden. Daher wird den vorgeschlagenen Alternativen nicht gefolgt.

Fazit:

Es wird daher an der Variante Planfall „Bebauungsplan“ festgehalten. Die Vorgaben und Hinweise des Bebauungsplans ermöglichen zudem den privaten Bauherren ausreichend Handlungsspielräume, für individuelle Anpassungen zur Verbesserung der Situation auf den Baugrundstücken innerhalb eines Rahmens, der für alle Betroffenen verträglich ist.

Zu 5. Zufahrt / Baumpflanzungen

Aufgrund des umliegend vorhandenen Baumbestands kann auf die Neupflanzung von Straßenbäumen verzichtet werden. Die beiden vorhandenen Bäumen sollen jedoch zur Gliederung des Straßenraums erhalten werden. Die Grünstreifen übernehmen zusätzlich die Funktion der Straßenentwässerung und können daher möglicherweise nicht vollständig entfallen. Die Ergebnisse der Starkregen-Untersuchung und der technischen Planung des Regelentwässerung sind weiterhin zu beachten. Eine Prüfung bzw. ein Abgleich mit dem Bebauungsplan wird vorgenommen.

Beschlussvorschlag

Aufgrund des Nachweises, dass es mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu keiner Verschlechterung der Abflussverhältnisse für Ober- und Unterlieger kommt, sind keine Planänderungen erforderlich.

Die Anlage von Mulden und Bäumen vor den Grundstücken ist zu prüfen und auf ein mit Bestand und technischer Planung verträgliches Maß zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis

12 : 1

8. Anregungen der Verwaltung / des Planfertigers

Sachverhalt

Die erforderlichen Anpassungen der Grundstücksgrößen zur Umsetzung der vertraglich vereinbarten Größen und rechtwinkligen Ausrichtung haben sich am östlichen Rand geringfügig auf die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie die Abgrenzung des Gewerbegebiets ausgewirkt.

Mit der Änderung der Abgrenzung des Gewerbegebiets geht eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung einher. Die Ergebnisse der Neukontingentierung sind in den 2. Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

Die Änderungen in der Planung erfordern eine Überprüfung der Eingriffsermittlung. Da es aufgrund der Stellungnahme der UNB auch zu Änderungen an den Ausgleichsflächen kommt, ist eine Überarbeitung der naturschutzrechtlichen Bilanzierung notwendig, deren Ergebnisse in den 2. Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten sind.

Weitere geringfügige Flächenanpassungen im 2. Bebauungsplanentwurf gehen auf die Weiterentwicklung der Erschließungsplanung zurück, z.B. bei Ausrundungen von Verkehrsflächen, Festlegung von Zufahrten etc. Die Festsetzungen, die begleitend zur Lage des Geltungsbereichs festgelegt sind, wie z.B. die Randeingrünung oder die Baugrenze, wurden entsprechend mit angepasst.

Die angrenzenden vorhandenen Straßen sowie die vorhandenen Kanäle und Leitungen sollen so weit als möglich erhalten werden.

Zur Absicherung des Bebauungsplanes wird auf der Teilfläche 2 ein Leitungsrecht eingetragen. Die Breite des Leitungsrechts orientiert sich an der technischen Erforderlichkeit.

Das Gutachten des Ingenieurbüros Kokai wird Gegenstand der Planunterlagen.

Die Festsetzung zu Geländeveränderungen (Nr. 8.3) wird geringfügig so geändert, dass Stützmauern und Böschungen an Grundstücksgrenzen nur noch einen Abstand von 0,5 m (statt bisher 1,0 m) einhalten müssen. Die Änderung ermöglicht eine höhere Flächenverwertung und der verbliebene Abstand reicht aus, um z.B. einem Ablauf von Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück entgegenzuwirken. Dies gilt nicht an Grundstücksgrenzen, die begleitend mit Vorgaben zur Grünordnung (Randeingrünung) oder Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt sind. Da innerhalb dieser Flächen keine baulichen Anlagen wie z.B. Stützmauern zulässig sind, ist hier der festgesetzte Mindestabstand zur innenliegenden Grenze der Randeingrünung bzw. Wasserwirtschaftsfläche einzuhalten.

Folgende Behörden haben keine Einwände vorgebracht:

- AVACOMM
- Bayernets GmbH
- Deutsche Telekom Technik

- Energienetze Bayern
- Landratsamt Bad Tölz – Planungsrecht
- Landratsamt Bad Tölz – Immissionsschutz
- Landratsamt Bad Tölz – Gesundheitsschutz
- Staatliches Bauamt Weilheim
- Vodafone

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Amt für ländliche Entwicklung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayer. Bauernverband
- Bayernwerk AG
- Erzbischöfliches Ordinariat München
- Gemeindewerke Reichersbeuern- Greiling gkU
- Landratsamt Bad Tölz – fachliche Ortsplanung
- VG Reichersbeuern - Straßenverwaltung
- WGV Quarzbichl

Beschluss:

Der Gemeinderat Reichersbeuern billigt den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Reintal – Ost“ mit den heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in der Fassung vom 15.12.2025.

Der Planfertiger wird beauftragt, die heute beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Reintal – Ost“ mit Begründung in der Fassung vom 15.12.2025 einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Reintal – Ost“ mit Begründung in der Fassung vom 15.12.2025 gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf erneut zu beteiligen.

Die erneute Auslegung soll nach den Änderungen erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

11 : 2

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Reichersbeuern,
den 19. Dezember 2025





Herr Ernst Dieckmann