

Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



4. Änderung/ Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 09

"Herdergasse Süd"

Begründung

Fassung vom 18.10.2024

Entwurf und Planung:
Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413
E-Mail: info@beham-architekten.de
Homepage: www.beham-architekten.de

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, Beschaffenheit Baugrund	3
2.	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17)	4
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP)	4
2.2	Naturschutz	4
2.3	Wasserschutz	4
3.	Ziele dieses Bebauungsplanes	4
3.1	Siedlungsentwicklung	4
3.1.1	Erschließung	4
3.1.2	Infrastruktur	5
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild	5
3.2	Landschaftsplanung	5
4.	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Bauweise	5
4.3	Gestaltung	5
4.3.1	Dächer	6
4.4	Grünordnung	6
5.	Erschließung	6
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	6
5.2	Planstraßen	6
6.	Ver- und Entsorgung	6
6.1	Schmutzwasser	6
6.2	Niederschlagswasser	6
6.3	Brandschutz	6
6.4	Abfallbeseitigung	6
6.5	Versorgungsanlagen	6
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	6
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
8.	Umweltbericht	7
9.	Flächenbilanz	7
10.	Anlagen / Sonstiges	8
11.	Grundlagen	8
12.	Verfahren	9

1 Allgemeines

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

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeinde Reichersbeuern verfolgt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09

“Herdergasse Süd“ das Ziel, das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet zu konkretisieren und nachzuverdichten. Insbesondere sollen die festgesetzten Bauräume großzügiger ausgestaltet werden, um den jeweiligen Grundstückseigentümern eine flexiblere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Ebenso sollen die unterschiedlichen Fassungen des Bebauungsplanes in eine gemeinsame Version gefasst werden.

Das städtebauliche Konzept greift den vorhandenen Gebäudebestand auf und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung. Die Nachverdichtung dient der Nachfrageentwicklung, Wohnbaugrundstücke für die einheimische Bevölkerung bereit zu stellen. Gleichmaßen soll auch für die im Bereich des Mischgebiets zulässigen Gewerbebetriebe in maßvollem Umfang eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Im südlichen Bereich wird die Grünfläche aus strukturellen Gründen zum Mischgebiet umgewandelt und soll einheimischen Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden.

Im Sinne der erforderlichen Durchmischung des festgesetzten Mischgebiets werden die ausgewiesenen Mischgebietsflächen als einheitliches Mischgebiet mit entsprechenden, für eine Bebauung vorgesehenen Teilflächen betrachtet.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand (südlich der Bundesstraße 472) von Reichersbeuern und hat eine Fläche von ca. 2,52 ha. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1456/1, 1456/2, 1456/3, Teilfläche 1456, 1455/1, 1422, Teilfläche 1455, 1451/27-33, 1451, 1455/4-17, Teilfläche 1455/18, Teilfläche 1455/20, Teilfläche 1447, 1448, 1443, 1607, 1455/24 der Gemarkung Reichersbeuern.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der im westlich und östlich angrenzende Bereich ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Grünflächen. Im Norden ist der Planbereich charakterisiert durch bestehende Wohnbebauung. Im Süden grenzen eine Sport- und Vereinsfläche sowie landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich und seine Umgebung (s. Ziff. 1.2.1.) ist geprägt von Wohnbebauung sowie Gewerbebauten.

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früher hier lebender Menschen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich aller Voraussicht nach, keine archäologischen Denkmale oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, werden diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.

1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind mit Ausnahme des Bauraumes 10 (Teilfläche Fl.Nr. 1447 und Teilfläche Fl.Nr. 1455/20) keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. 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 (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden in der gegenständlichen Planung beachtet und gefördert.

Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten. Der Bebauungsplan entspricht aus folgend genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes entspricht einer logischen Weiterentwicklung des Bestandes und sichert die Substanzerhaltung. Durch die Verdichtung wird der Bedarf an Wohnbauflächen sowie Gewerbeflächen gesichert.

3.1.2 Infrastruktur

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Der Belang ist durch die Änderung nicht betroffen.

3.2 Landschaftsplanung

Ohne Relevanz für diese Planung.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Alle Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) und als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der ursprünglichen Planung (Stand 1. Änderung). Die Ausweisung als WA orientiert sich an der bestehenden Struktur. Dies gilt auch für die MI-Ausweisung. In beiden Fällen soll durch die Erweiterung eine zukünftige Entwicklung ermöglicht werden.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum 1	-	0,40	(0,55)
Bauraum 2	-	0,40	(0,60)
Bauraum 3	-	0,40	(0,60)
Bauraum 4	-	0,40	(0,60)
Bauraum 5	-	0,34	(0,52)
Bauraum 6	-	0,34	(0,52)
Bauraum 7	-	0,34	(0,52)
Bauraum 8	-	0,34	(0,52)
Bauraum 9	-	0,34	(0,52)
Bauraum 10	-	0,40	(0,60)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird. Das gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Höchstmaß von 0,80 wird nicht überschritten.

c) Pro 200m² Netto-Grundstücksfläche ist in Einzelhäusern eine Wohneinheit zulässig, begrenzt auf maximal 6 Wohnungen. In Doppelhäusern und je Teil einer Hausgruppe sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Festsetzung entspricht den Anforderungen aus der Bevölkerung und ist Bestandteil der Nachverdichtung.

d) Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen, in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG gewährleistet die notwendige Höheneinfügung der Bebauung.

e) Die Festsetzung der Baufenster für Nebengebäude orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Neue, d.h. zusätzliche Nebengebäude müssen sich an den neuen Bauräumen orientieren.

f) Die Baufenster für Nebenanlagen an der privaten Grünfläche (F. 7.3) werden ermöglicht, da diese nicht bebaubar ist.

4.2 Bauweise

Zulässig sind nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen .

Dies entspricht der umgebenden, im Bestand vorhandenen Bauweise.

Innerhalb des Bauraums 10 soll zur Eingriffsminimierung in das Schutzgut Boden auf eine Unterkellerung verzichtet werden. Unterkellerungen werden daher ausgeschlossen.

4.3 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für gestalterische und funktionale Vielfalt zu

ermöglichen, wurden nur wenige notwendige Festsetzungen getroffen. Ergänzende Regelungen werden in der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reichersbeuern getroffen.

4.3.1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit freier Ausrichtung des Firstes zulässig. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Bezüglich der Dachform auf Nebengebäuden gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung.

4.4 Grünordnung

Die geplanten privaten Grünflächen dürfen nicht bebaut werden.

Die private Grünfläche (F. 7.2) dient neben dem Gewässerschutz auch dem Gewässerunterhalt (Befahrbarkeit).

Die private Grünfläche (F. 7.3) ist eine freizuhaltende Steilhangfläche, die zugleich eine Gliederung des Baugebietes beinhaltet.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz. Durch die Bundesstraße 472 wird die Gemeinde an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gegeben durch eine vorhandene Gemeindestraße (Herdergasse). 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 Schmutzwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Reichersbeuern. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.2 Oberflächenentwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Oberflächenwasser aus den befestigten privaten Verkehrsflächen wird nach Vorreinigung (z.B. durch Absetzschachtanlagen) über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Die Mulden- und/oder Rigolensysteme können mit Sicherheitsüberläufen ausgestattet werden, welche in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden dürfen. In Teilbereichen sind Rückhaltevorrichtungen bzw. entsprechende technische Maßnahmen zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Rinnenbach vorzusehen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt in Ziffer 7.5 der textlichen Festsetzungen. Dem liegt die Fachstellungnahme des Büros Heubeck aus Bad Tölz zugrunde.

6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene gemeindliche Trinkwasserleitung gesichert.

6.4 Abfallbeseitigung

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

6.5 Versorgungsanlagen

Die Versorgung kann durch die, in der Gemeinde Reichersbeuern 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 Reichersbeuern.

6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Siehe schalltechnische Untersuchung der Fa. Hentschel Consult vom Juli 2024.

Aufgrund der besagten schalltechnischen Untersuchung ist die schalltechnische Umsetzbarkeit der vorgesehenen Bebauung nachgewiesen. Für jedes Bauvorhaben ist die schalltechnische Verträglichkeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans von Seiten des jeweiligen Bauherrn nachzuweisen, worauf auch im Rahmen der Hinweise Bezug genommen wird. Da gerade bei gewerblichen Betrieben der Nachweis einer entsprechenden schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber möglicher, bzw. vorhandener Wohnbebauung wichtig ist, soll vorliegend das Genehmigungsverfahren für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die allgemein erforderliche, schalltechnische Vorsorge (vgl. Festsetzungen) haben sich die für eine Wohnbebauung in den betroffenen Bereichen erforderlichen Maßnahmen gemäß der Festsetzung in Ziffer 8.2 gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen entspannt. Es sind nunmehr geringere Anforderungen zu stellen, die nunmehr festgesetzt werden sollen. Auch im Bereich von Wohnbauvorhaben ist ein entsprechender Nachweis über die schalltechnische Verträglichkeit, insbesondere unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen erforderlich.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. 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).

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurde der Zustand des Plangebietes, seine Bedeutung für Natur und Landschaft den geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um zu beurteilen ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung gemindert und ausgeglichen werden können.

Wegen der Einzelheiten wird auf den beiliegenden Umweltbericht vom Juni 2024 verwiesen, gefertigt durch das Büro U-Plan aus Königsdorf.

8. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben sind.

Als wesentliche Umweltauswirkung sind die mit der Nutzungsänderung und -erweiterung verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu werten.

Die Neuversiegelung und Nutzungsänderung wirkt sich auf Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft aus. Die im Bestand im Untersuchungsraum vorhandenen Gehölze werden vollumfänglich erhalten. Zugleich wurden im Rahmen der Ausgestaltung des Bebauungsplanes Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten.

Der sich aus der Planung ergebende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) mit 6.212 Wertpunkten ermittelt.

Diesem wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 09 „Herdergasse Süd“ auf einer 688 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 520/37, Gemarkung Reichersbeuern Rechnung getragen.

Die Fläche befindet sich im Ökokonto der Gemeinde Reichersbeuern. Die vorhandenen Ausgangszustände sowie die Entwicklungsziele und Maßnahmen können dem Konzept zum Ökokonto der Gemeinde Reichersbeuern, Lageplan - Blatt 1 (Planungsbüro U-Plan 2024) entnommen werden.

Im Wesentlichen werden durch Entfernung von Ablagerungen, regelmäßige Mahd mit Mähgutabfuhr sowie dem Verzicht auf organische und mineralische Düngung und den Einsatz von Pestiziden, Magerrasen und artenreiches Extensivgrünland entwickelt.

Mit den Maßnahmen kann ein Wertzuwachs von 6.219 Wertpunkten erzielt werden, so dass den Ausgleichserfordernissen vollumfänglich Rechnung getragen wird.

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	25.229,00 m ²
Nettobauland (MI)	8.846,00 m ²
Nettobauland (WA)	8.547,00 m ²
Nettobauland Gesamt	17.393,00 m ²
Private Grünflächen (Steilhang sowie Flächen für Wasserwirtschaft)	3.550,46 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.408,50m ²
Private Verkehrsflächen	773,50 m ²

10. Anlagen / Sonstiges

- 10.1 Der Begründung liegt der Umweltbericht, gefertigt vom Büro U-Plan aus Königsdorf vom 18.10.2024 bei.
- 10.2 Der Begründung liegt die schalltechnische Untersuchung, gefertigt vom Büro C. Hentschel Consult vom Juli 2024, bei.
- 10.3 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.
- 10.4 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:
Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

11. Grundlagen

Entfällt.

12. Verfahren

12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.2024 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 07.08.2024 bis 18.09.2024 durchgeführt.

12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 26.07.2024 wurde in der Zeit vom 07.08.2024 bis 18.09.2024 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.2a ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 18.10.2024 wurde in der Zeit vom 18.10.2024 bis 26.11.2024 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2024 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 26.07.2024

geändert am: 18.10.2024

Entwurf und Planung:



Sebastian Beham,
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.
Beham Architekten



Gemeinde Reichersbeuern



Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister