



Gemeinde Reichersbeuern

Bebauungsplan Nr. 28 „Margeritenweg Süd“

Begründung

zur Planfassung vom 19.12.2024

Auftraggeber:

Gemeinde Reichersbeuern

Tölzer Straße 2
83677 Reichersbeuern
Tel.: 08041/7822-0
Fax.: 08041/7822-70
www.reichersbeuern.de
e-mail: info@reichersbeuern.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner
Sabrina Behrendt, M. Sc. Landschaftsplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungserfordernis	2
2	Plangebiet	2
2.1	Lage und Erschließung.....	2
2.2	Bestandsbeschreibung und Topographie	2
3	Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
3.4	Ortsrecht	8
3.5	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	8
4	Anlass und Ziel der Planung.....	9
5	Planerisches Konzept.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	11
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	12
5.4	Mindestgrundstücksgößen	12
5.5	Bauliche Gestaltung	12
5.6	Geländeveränderungen und Einfriedungen	13
5.7	Grünordnung	13
6	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	15
7.1	Umweltschutz.....	15
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	16
7.3	Artenschutz	19
8	Belange des Denkmalschutzes	19
9	Belange der Erschließung	20
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	20
9.2	Ver- und Entsorgung	20
9.3	Niederschlagswasserbeseitigung	20
9.4	Oberflächenwasser.....	22
10	Flächenbilanz	24
11	Umsetzung und Auswirkung der Planung	25

Anlage 1 - Sickertest

Anlage 2 – Vorprüfung des Einzelfalls

Anlage 3 – Baugrunduntersuchung

1 Planungserfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 17.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Margeritenweg Süd“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Daher hat sich die Gemeinde Reichersbeuern entschieden, die Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen und den vorliegenden Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB aufzustellen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet von Reichersbeuern liegt im Osten des Landkreises Bad Tölz - Wolfartshausen und in der Mitte der Region Oberland. Reichersbeuern ist eine Gemeinde innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern und beherbergt den Sitz der Verwaltung.

Sie grenzt im Nordwesten an das Stadtgebiet der Kreisstadt Bad Tölz an.

Reichersbeuern ist über die Bundesstraßen B 13 und B 472, welche das Gemeindegebiet queren, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese sind die Mittelzentrum Bad Tölz und Miesbach in ca. 10, bzw. 20 min Fahrzeit zu erreichen. Ferner besteht über die Bundesstraßen Anschluss an die BAB 8 im Osten und BAB 95 im Westen; das Oberzentrum München ist in ca. 45 min über die BAB 8 erreichbar.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München – Lenggries der Bayerischen Regionalbahn BRB, welche das Gemeindegebiet quert. Über den Haltepunkt Reichersbeuern ist die Gemeinde direkt an den ÖPNV angeschlossen.

2.2 Bestandsbeschreibung und Topographie

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 466 zur Gänze sowie Teilflächen der Fl.Nr. 524 (Erschließungsstraße „Warngauer Weg“) und Teilflächen der Fl.Nr. 521 (Verlängerung Erschließungsstraße „Lavendelweg“), jeweils in der Gemarkung Reichersbeuern und hat eine Größe von rund 1,12 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flur-Nrn. 466/10 (Erschließungsstraße „Lavendelweg“), 466/14, 466/15, 466/16 (Erschließungsstraße „Nelkenweg“), 466/20, 466/21, 466/22 (Erschließungsstraße „Rosenweg“), 466/27, 466/28 und 466/29;
- im Westen durch die Flur-Nr. 522;
- im Südosten durch die Flur-Nrn. 420, 421, 422 und 563;

jeweils Gemarkung Reichersbeuern.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzenden an den nordöstlichen Siedlungsbe-
reich der Ortslage Reichersbeuerns, nordwestlich der Erschließungsstraße „Warngauer
Weg“ südlich an das Baugebiet Margeritenweg angrenzend.

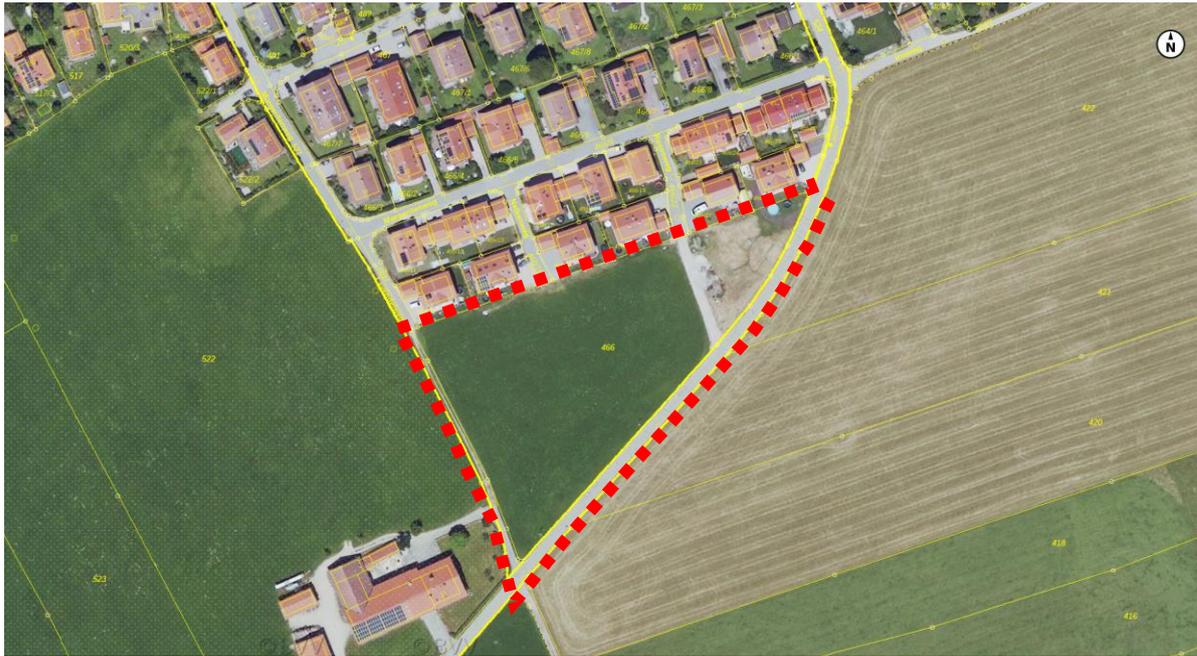


Abbildung 1:
Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand August 2024, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Die Wohnbebauung am Margeritenweg ist durch zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt.

Die vom Margeritenweg nach Süden abzweigenden Stichstraßen Nelken- und Rosenweg enden ohne Wendemöglichkeit an der nördlichen Plangebietsgrenze, der Lavendelweg führt als unbefestigter Feldweg weiter nach Süden und mündet in den Warngauer Weg. Hier liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit zwei Wohngebäuden im Außenbereich. Diese wird nicht mehr als Vollerwerbsbetrieb genutzt, Viehhaltung findet nicht mehr statt. Stattdessen werden Teile der Gebäude gewerblich für Forst- und Landschaftsbau genutzt.



Abbildung 2:
Blick vom Warngauer Weg aus nach Westen auf das Plangebiet, Bestandsbebauung BG Margeritenweg an der rechten Seite, landwirtschaftliche Hofstelle Warngauer Weg Nr. 11 links gelegen; Aufnahme vom 07.11.2023



Abbildung 3:
Blick vom Warngauer Weg aus nach Norden auf das Plangebiet, Bestandsbebauung BG Margeritenweg im Hintergrund; Aufnahme vom 09.08.2022

Das Plangebiet selbst wird überwiegend als Grünland extensiv genutzt, über eine geschotterte Behelfszufahrt wird der Rosenweg über die Flächen zum Warngauer Weg hin verlängert. Hier wird teilweise Erdaushub der letzten Bauvorhaben angrenzender Wohngebäude gelagert, in Teilbereichen wurde die Nutzung der angrenzenden Gartenflächen in das

Plangebiet hinein erweitert. Südöstlich des Warngauer Wegs und westlich des Lavendelwegs grenzen landwirtschaftlich am Grünland extensiv genutzte Flächen an.

Über den Warngauer Weg, bzw. den Lavendel-/Margeritenweg ist der Bahnhofpunkt Reicherbeuern der Bayerischen Regionalbahn BRB fußläufig in 5-10 min erreichbar, die Ortsmitte Reicherbeuern mit den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, Bäcker, Metzger, etc.) ist in etwa 1 km ebenfalls fußläufig gelegen.

Die Flächen fallen von Nordwesten zum Warngauer Weg nach Süden, bzw. Südosten hin um ca. 2,5 m, von 722,50 m ü. NHN (DHHN 2016) auf 720 m ü. NHN ab.

3 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Reicherbeuern ist in der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023)** im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (LEP 2023, 3.1.1 G)

„Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.“ (LEP 2023, 3.1.1 G)

Durch die Nutzung einer unmittelbar an den Siedlungszusammenhang angrenzenden Fläche, in unmittelbarer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur und die z.T. verdichtete Bauweise (Reihen- und Mehrfamilienhäuser, Zahl der zulässigen Wohneinheiten) wird dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2023, 3.2 Z: „*In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen*“) im möglichen Maße nachgekommen.

Im **Regionalplan der Planungsregion Oberland (17)** ist Reicherbeuern keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet grenzt westlich unmittelbar an das Mittelzentrum Bad Tölz, im Osten an das Grundzentrum Waakirchen an.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete gem. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sowie landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete gem. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sind nicht betroffen.

Dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem Grundsatz des Flächensparens wird durch die maßvolle Neuausweisung unter Nutzung bereits bestehender Straßen-Erschließung und die Verdichtung der Baustrukturen mit der Schaffung eines differenzierten Angebots an Wohnformen Rechnung getragen.

Folgende Grundsätze des Regionalplans werden durch die Entwicklung des Baugebiets in besonderem Maße beachtet:

„Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.“ (G 1.2)

„Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.“ (2.2 G)

3.2 Flächennutzungsplan

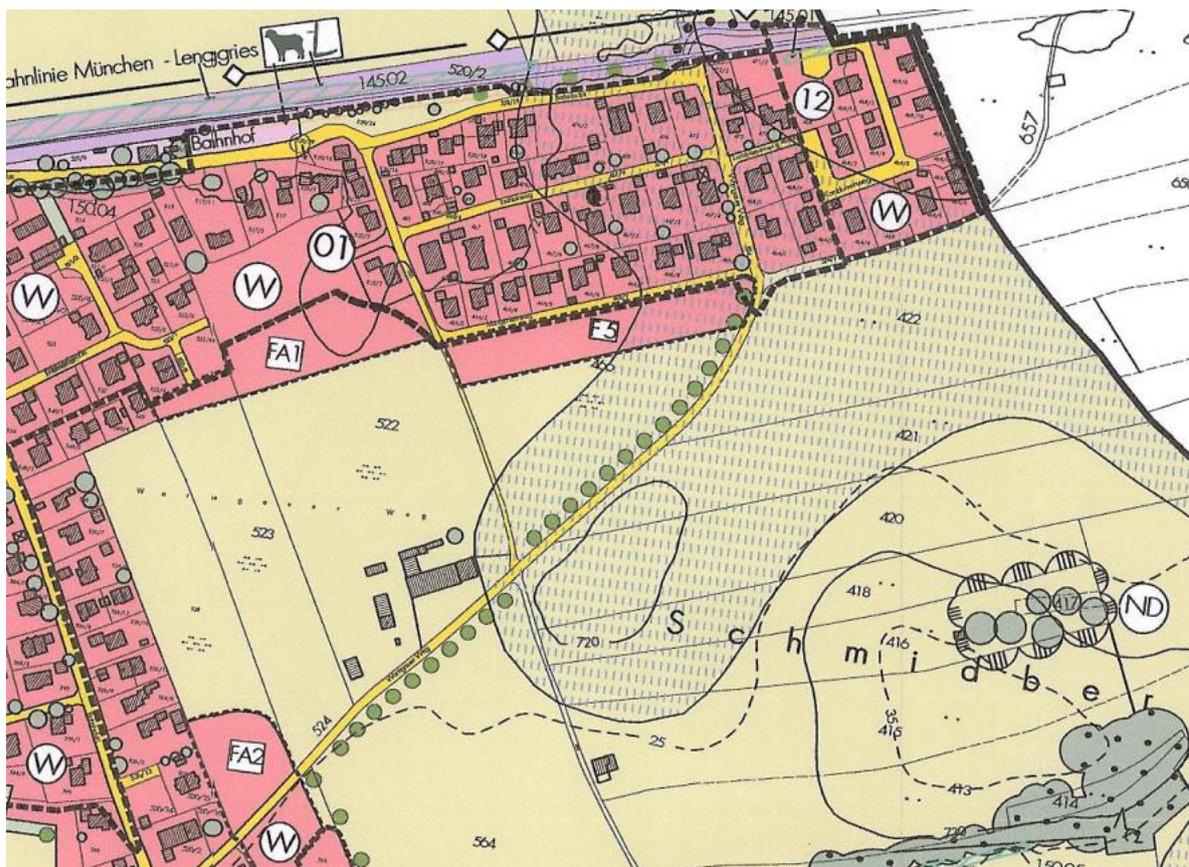


Abbildung 4:
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern i.d.F. vom 21.11.2013 mit Kennzeichnung (rot) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 28 „Margeritenweg – Süd“; ohne Maßstab

Das Planungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern i.d.F. vom 21.11.2013 als Fläche für die Landwirtschaft, unmittelbar südlich anschließend an Wohnbauflächen dargestellt. An der Nordwestseite des Warngauer Wegs (öffentliche

Straße) ist eine Baumreihe mit zu pflanzenden Bäumen als Ortsrandeingrünung dargestellt, die Flächen sind teilweise als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Die vorliegende Erweiterung des Baugebiets Margeritenweg nach Süden hin ist also nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Gemäß den angewendeten Vorschriften des beschleunigten Verfahrens kann jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauBG ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Margeritenweg – Süd“ nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Planung zugrunde liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 „Margeritenweg“ i.d.F. vom 25.09.2015, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 28.09.2015.

Folgende wesentliche Festsetzungen trifft der genannte Bebauungsplan für den nördlichen Bereich:

- Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- Es sind pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ von 0,27, mit einer zulässigen Überschreitung für die Grundflächen der in § 14 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt- GRZ von 0,6 bestimmt.
- Die max. zulässige Wandhöhe WH wird für Hauptgebäude auf 6,50 m festgesetzt, zu messen ab der OK-Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, Nebengebäude dürfen eine Wandhöhe von 3,0 m ab OK Gelände nicht überschreiten.
- Die OK des Fertigbodens wird individuell je Bauparzelle als Maximalwert für Haupt- und Nebengebäude im m ü. NN festgesetzt, sie liegt zwischen 720,45 bis 722,50 m ü. NN.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eng gefasst Baugrenzen (Bauräume) auf insgesamt 16 Bauparzellen festgesetzt.
- In den Bauräumen ist die Errichtung von 10 Einzel und 3 Doppelhäusern zulässig.
- Für Garagen und Carports sind Flächen für Garagen und Carports festgesetzt, Nebenablagen und offene Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser Flächen errichtet werden.
- Als Dächer sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 23-28° und mit naturroten bis braunen Dachpfannen oder Tonziegeln zulässig.
- Die einzuhaltende Firstrichtung wird festgesetzt, ebenso wie ein Verhältnis zwischen Hausbreite und Hauslänge (mindestens 1 / 1,25); die max. Breite darf 10 m betragen.

- Für Doppelhäuser wird zwingend eine Wandhöhe von 6,50 m, eine Hausbreite von 10,0 sowie eine Dachneigung von 28° festgesetzt.
- Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude enthalten.
- Regelungen zur Einfriedung der Baugrundstücke, zu Abgrabungen und Stützmauern und zur sowie zur Grünordnung sind enthalten.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Margeritenweg“ i.d.F. vom 25.09.2015 mit Kennzeichnung (rot) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 28 „Margeritenweg – Süd“; ohne Maßstab

Im südlichen Bereich, in dem nunmehr der gegenständliche Bebauungsplan Nr. 28 „Margeritenweg – Süd“ den Ursprungsbebauungsplan gänzlich ersetzen soll, ist die Fl.Nr. 466 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 521 (verlängerter Lavendelweg) als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Als planzeichnerischer Hinweis sind Verlängerungen (Spätere Fortführung der Straße) für den Lavendelweg, den Nelkenweg und den Rosenweg nach Süden, bis zum Warngauer Weg hin eingetragen.

Der Warngauer Weg selbst ist als bestehende öffentliche Verkehrsfläche (mit einer geplanten Verbreiterung auf 7,50 m zur Errichtung eines einseitigen Fußwegs an der Nordwestseite) mit begleitenden, zu pflanzenden Laubbäumen festgesetzt.

3.4 Ortsrecht

Die Gemeinde Reichersbeuern hat im Jahr 2019 eine **Ortsgestaltungssatzung** erlassen, welche auch für das Plangebiet gilt. Diese wurde zuletzt im Juni 2024 geändert. Somit sind keine wesentlichen gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan mehr erforderlich.

Ebenso verfügt die Gemeinde Reichersbeuern eine **Stellplatzsatzung**, zuletzt geändert im August 2024 (3. Änderung) welche grundsätzlich auch für das Plangebiet anzuwenden ist. Hinsichtlich der Richtzahlen für den erforderlichen Stellplatzbedarf wird jedoch eine Regelung durch Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Die Gemeinde Reichersbeuern hat zum 1. Februar 2021 eine **Abstandsflächensatzung** über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe für den unbeplanten Innenbereich erlassen, um von der neuen BayBO abweichende Abstandflächenmaße anzuwenden. Im Zuge der Einheitlichkeit und Gleichbehandlung werden diese abweichende Abstandflächenmaße auch in die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans BP Nr. 28 übernommen.

3.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur dringenden Schaffung von hatte der Gemeinderat Reichersbeuern in seiner Sitzung vom 17.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 „Margeritenweg Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (a.F. – alte Fassung) i.V.m. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB gefasst.

Unter Anwendung der Reparaturvorschrift gem. § 215a Abs. 1 BauGB soll das beschleunigte Verfahren nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB fortgesetzt werden.

Die Gemeinde Reichersbeuern hat gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt und ist zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (siehe Kapitel 7.1). Gebiete gem. der Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen, die Merkmale des Bebauungsplans in Bezug auf die Kriterien nach Anlage 2 Nr. 1 BauGB und die Merkmale der möglichen Auswirkungen in Bezug auf die Kriterien nach Anlage 2 Nr. 2 BauGB zeigen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Konzeption und die Festsetzungen des Bebauungsplans dazu beitragen, Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren.

Die Prüfung auf Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären, hat ergeben, dass ein Ausgleich erforderlich wird. Dieser wird im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kapitel 7.2).

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

4 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des bestehenden dringlichen Bedarfs an Wohnraum hat sich die Gemeinde Reichersbeuern entschieden, die schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Margeritenweg“ bestehende Planungsüberlegung, das Baugebiet nach Süden zu erweitern aufzugreifen.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets soll dringend benötigter Wohnraum für Einheimische geschaffen werden. Verschiedene Bautypologien lassen unterschiedliche Wohnformen zu. Die bereits bestehende Verkehrserschließung (Warngauer Weg) kann genutzt und verkehrssicher für Fußgänger ausgebaut werden. Die Anschlüsse an die bereits vorhandenen Stichstraßen Lavendel, Nelken- und Rosenweg werden aufgegriffen, das bestehende Baugebiet Margeritenweg sinnvoll abgeschlossen.

Entlang des Warngauer Wegs soll ein grüner Abschluss zur freien Landschaft geschaffen werden, öffentliche Grünflächen schaffen für das neue, wie auch für das bestehende Baugebiet hohe Aufenthaltsqualität und eine Verzahnung.

Belangen des Klimaschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes sowie den Belangen der Sicherung vor den Auswirkungen des Klimawandels soll nachgekommen werden.

5 Planerisches Konzept

Im Sinne der gewünschten Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen sieht das Konzept vor, Einfamilienhäuser (ggf. mit einer zweiten Wohneinheit), Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Dabei soll ein gestalterischer Übergang von der bestehenden Bebauung am Margeritenweg (Einzel- und Doppelhausbebauung) hin zu den großformatigen Baukörpern der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle geschaffen werden. Die bestehende Erschließungsstraße Warngauer Weg, die vorhandenen Anschlüsse an den Lavendel-, Nelken- und Rosenweg sowie der dreieckige Zuschnitt des Grundstücks geben dabei einen engen Rahmen vor.

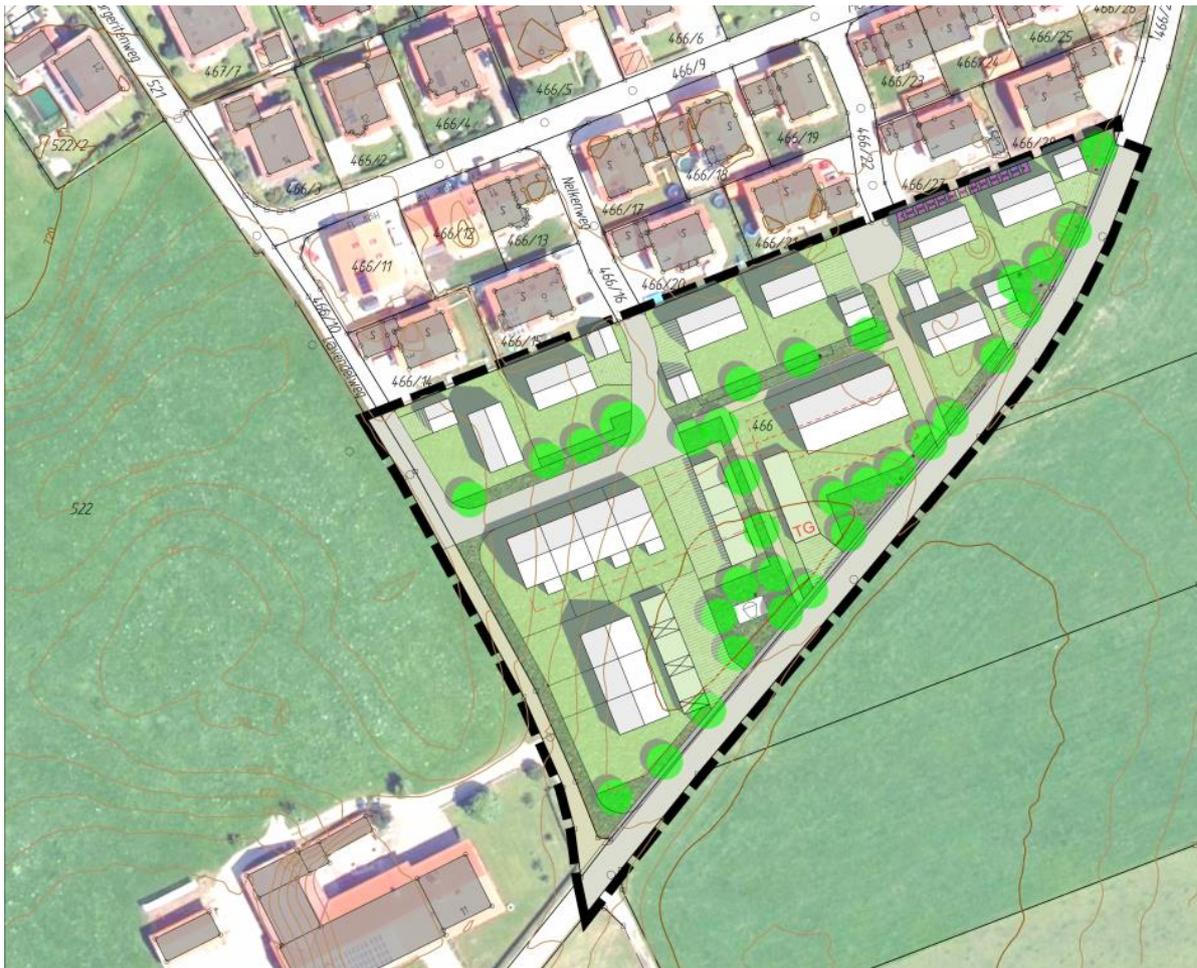


Abbildung 6:

Auszug aus dem Strukturkonzept zum Bebauungsplan Nr. 28 „Margeritenweg – Süd“; Februar 2023; ohne Maßstab

Die Gemeinde Reichersbeuern wünscht sich insbesondere im Bezug auf die Umsetzung der Reihenhäuser ein gewisses Maß an Flexibilität, abhängig von der späteren Umsetzung (voraussichtlich Errichtung gemeinsam mit dem Mehrfamilienhaus mit einer gemeinsamen Tiefgarage, ggf. jedoch auch Lösung mit offenen Stellplätzen und Garagen wie im Strukturkonzept).

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Ortsrandlage und dem bereits vorhandenen Bestand, unmittelbar nördlich angrenzend.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) als unzulässig festgesetzt, da der durch diese Nutzungen aufgelöste Verkehr mit der Planungsabsicht eines ruhigen Wohngebiets und der vorhandenen und geplanten verkehrlichen Erschließung nicht in Einklang zu bringen ist.

Im Sinne Wohnraumschaffung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation, wird die zulässige Zahl der Wohnungen nun grundsätzlich über die Größe des

Baugrundstücks geregelt. Pro volle 200 m² Grundstücksfläche ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig. Wohngebäude sind im baurechtlichen Sinne Gebäude auf einem realgeteilten Baugrundstück, so dass eine Reiheneinheit bei Realteilung als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist.

Bei den festgesetzten Einzelhausgrundstücken im WA1 sind bei Grundstücksgrößen zwischen 450-570 qm somit jeweils maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Im WA2 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.890 qm sind somit max. 14 Wohneinheiten zu realisieren.

Abweichend davon wird im WA3 pro volle 140 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Wohngebäuden zugelassen, sofern die erforderlichen Stellplätze zu mindestens 80% in einer Tiefgarage unterirdisch untergebracht werden. Somit kann bei dem hier geplanten Mehrfamilienhaus trotz einer höheren Wohndichte (Grundstücksgröße ca. 1.490 qm, damit bis zu 10 WE möglich) Freiraumqualität durch größere Gartenbereiche erhalten werden.

Aufgrund der Grundstücksgröße und des Zuschnitts, der Topografie können hier dann die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Damit fügt sich an diesem Standort auch ein größeres Wohngebäude mit mehreren Wohnungen städtebaulich ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl GRZ bestimmt. Im Sinne der optimalen Ausnutzung der Grundstücke wird diese auf 0,35, bzw. im WA2 (Reihenhausbebauung – ggf. kleine Zuschnitte) auf 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte höchstzulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im WA1 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6, im WA2 und WA3 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,75 überschritten werden. Die hohe Überschreitung im WA2 und WA3 ist der Zulässigkeit der Tiefgarage, bzw. den ggf. kleinen Grundstückszuschnitten bei Realteilung der Reihenhausgrundstücke geschuldet. Durch die Festsetzungen zur Erdüberdeckung der Tiefgarage und zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird die Auswirkung der hohen Versiegelung auf den Boden und den Wasserhaushalt jedoch minimiert.

Bei Häusern in einer Hausgruppe sind die der Hausgruppe ggf. zugeordneten Grundstücke mit Gemeinschaftsflächen anteilig auf die Einzelgrundstücke mit anzurechnen. Dies im Falle der Realteilung zu beachten.

Über die Festsetzung von zwei, zwingend zu errichtenden Vollgeschossen wird die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet und Flächenverbrauch vermieden. Im WA3 ist der Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss zulässig, um hier im Mehrfamilienhaus das Gebäude optimal nutzen zu können.

Die zulässige Wandhöhe für Hautgebäude wird auf Höhen zwischen auf 6,50 – 6,90m begrenzt. Diese Staffelung orientiert sich an den unterschiedlichen Bauformen Einzelhaus-/Reihenhaus-/Mehrfamilienhaus, um ggf. das Dachgeschoss besser baulich nutzen zu können. Die WH ist traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der OK Dachhaut.

Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss, darf den in der Planzeichnung individuell je Baufenster festgelegten Höhenbezugspunkt um max. 0,2 m über- bzw. unterschreiten. Damit sollen sich die Baukörper mit ihrer Höhenentwicklung in Bezug auf den vorhandenen Bestand und die Ortsrandlage einfügen, gleichzeitig der Schutz vor Oberflächenwasser bei Starkregen möglich sein.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen auf den Baugrundstücken gefasst. Ausreichende Abstände zu den Verkehrsflächen, zu Grünflächen und zu den Nachbargrundstücken sollen einen lockeren Charakter des Baugebiets sichern. Vor allem sollen durch ausreichende Abstände, die Freibereiche benachbarter Grundstücke gesichert werden. Eine optimale Besonnung und Belichtung benachbarter Gebäude und Gartenbereiche kann somit gewährleistet werden.

Für den Bereich der Reihenhäuser wird im WA2 eine Fläche für erdgeschossige Anbauten festgesetzt. Damit soll bei Realteilung und enger Bebauung die Errichtung von Anbauten geregelt werden, um nachbarschaftliche Belange zu würdigen. Ist auf den Baugrundstücken eine Fläche für erdgeschossige Anbauten (Erker und Wintergärten) festgesetzt, so sind diese sowie Balkone nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Länge erdgeschossiger Anbauten darf max. 1/2 der Länge der Fassade (je Haus in einer Hausgruppe – Reihenhäuser) betragen, ihre Wandhöhe WH wird auf max. 3,0 m über OK RFB im EG begrenzt.

Wie im übrigen Gemeindegebiet durch die gemeindliche Abstandflächensatzung geregelt, wird festgesetzt, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft tretenden Fassung, die Tiefe der Abstandsflächen im Plangebiet 0,85 H, mindestens jedoch 3 m beträgt. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Satz 1 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 2 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 2 nicht anzuwenden. Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

5.4 Mindestgrundstücksgrößen

Als Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung werden 450 qm, für eine Reihenhäuserbebauung (Hausgruppen) mindestens 200 qm je Haus in einer Hausgruppe festgesetzt, um eine weitere (ggf. zu kleinteilige) Parzellierung zu regeln. Bei Häusern in einer Hausgruppe sind die der Hausgruppe ggf. zugeordneten Grundstücke mit Gemeinschaftsflächen anteilig auf die Einzelgrundstücke mit anzurechnen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Gemeinde Reichersbeuern verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung für den gesamten Gemeindebereich, so dass umfangreichen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans auf wesentliche Punkte reduziert werden können.

Es sind grundsätzlich nur symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und mit einer Dachneigung zwischen 18-28° zulässig. Den Bauherren wird damit Spielraum zur Nutzung des Dachgeschosses gegeben.

Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung wird festgesetzt, und die dichte Bebauung hinsichtlich der Erhaltung von ausreichend Freiräumen und mit Rücksicht auf benachbarte Grundstücke optimal einzupassen.

Aneinandergebaute Gebäude (Häuser in einer Hausgruppe - Reihenhäuser, Grenzgaragen) sind grundsätzlich profilgleich, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten. Ein Höhenversatz im First bei Hausgruppen ist zulässig.

5.6 Geländeänderungen und Einfriedungen

Geländeänderungen zur Angleichung des Geländes der Baugrundstücke an die Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche sowie an den jeweilig festgesetzten Höhenbezugspunkt (Festsetzung 4.5) durch Auffüllungen oder Abgrabungen sind zugelassen.

Zur Herstellung von ebenerdigen Hauszugängen und Terrassen darf die Geländeoberfläche zudem, bis zu der sich gem. Festsetzung 4.6 ergebenden OK Fertigfußboden im EG aufgefüllt oder abgegraben werden. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind jedoch unzulässig.

Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) auszubilden, Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 0,5 m zulässig. Im WA2 werden Stützmauern mit einer max. sichtbaren Höhe von 1,20 m zugelassen. Damit soll der sinnvollen Nutzung der Freibereiche und der Gartengestaltung Rechnung getragen werden

Die Ober- und Unterkante von Böschungen sowie Stützmauern müssen zu benachbarten Grundstücken grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Gemeinsame Auffüllungen oder Abgrabungen an der Grundstücksgrenze, bzw. gemeinsam (kommun) auf der Grenze errichtete Stützmauern werden zugelassen.

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege und öffentlicher Grünflächen sind nur als offene sockellose Holzzäune, mit einer max. Höhe von 1,0 m über der Geländeoberkante zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu angrenzenden privaten Grundstücken hin, dürfen sie auch sockellos, als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,1 m über der Geländeoberkante errichtet werden.

5.7 Grünordnung

Für eine durchgängige Durchgrünung des Baugebiets werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Alle öffentlichen Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Entlang der östlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs, entlang des Warngauer Wegs, werden kleinere öffentliche Grünflächen sowie ein Spielplatz festgesetzt. Diese sollen der landschaftlichen Einbindung des Baugebiets dienen und für Bewohner des z.T. verdichteten Baugebiets wie auch für Spaziergänger Aufenthalts- und Verweilbereiche schaffen. Auch im Wohngebiet werden die Wege /Straße und Fußwege) von Grünflächen sowie festgesetzten Laubbäumen (einheimisch, mit Mindestqualität, Standort um 10 m veränderbar) gestaltet.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke sind ebenfalls als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Allen Baum- bzw. Strauchpflanzungen liegen verbindliche Artenliste zugrunde, die die Auswahl geeigneter Arten gewährleistet. Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sind unzulässig. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, Ersatzpflanzungen nach in der dem Abgang folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Des Weiteren sind nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen flächig mit einer mindestens 60 cm hohen, durchwurzelbaren Substratschicht herzustellen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist eine Höhe der Substratschicht von mindestens 80 cm und ein Wurzelraumvolumen je Baum von mind. 15 m³ vorzusehen.

Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Stellplätze, Zufahrten Wege, etc., die nicht unterbaut sind, versickerungsfähig zu gestalten. (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Um darzustellen, inwieweit die oben genannten Punkte umgesetzt werden, ist mit den Genehmigungsunterlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien), sowie den vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> • Randlage zu großen Freiflächen, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche, • bodennaher Kaltlufttransport und Austausch mit den anschließenden Freiflächen und freier Feldflur durch lockere Baustruktur bzw. lineare Freiräume möglich, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen, keine Beeinträchtigung wesentlicher Frischluftleitbahnen

	<ul style="list-style-type: none"> • Gehölzpflanzungen im Straßenraum und auf privaten Grundstücken mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima • Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser • Zulässigkeit von Dachbegrünung für Flachdachgaragen, Verdunstungskühlung der begrünten Dachflächen und der Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung versickerungsfähiger Beläge, • Trennkanalisation, Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet, Festsetzung öffentlicher Flächen für die Niederschlagswasserversickerung • Festsetzung der EG-Rohfußböden mit einer Mindesthöhe über Straßenniveau • Wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen und deren Öffnungen
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch angepasste Festsetzung der GRZ-Überschreitung sowie zu wasserdurchlässigen Beläge für Stellplätze und Erdüberdeckung der Tiefgarage, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt • Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken • Sickermulden im Straßenraum • Verwendung klimaresistenter Laubbaum-Arten im Straßenraum
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Dachneigungen und Dachformen sowie der Baukörperstellung zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie, • verdichtete Bauweise und Verzicht auf Dachaufbauten zur Reduzierung der Außenflächen • Zulässigkeit von Photovoltaikmodulen auf Dachflächen • Unmittelbare fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhaltdepot und des Ortskerns
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume auf dem Grundstück • Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegevernetzung an den Ortskern die freie Landschaft • Nutzung solarer Strahlungsenergie

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

7.1 Umweltschutz

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 17.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Margeritenweg Süd“ beschlossen. Zur dringlichen Deckung des Wohnraumbedarfs für Einheimische wurde zudem beschlossen, die Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13a Baugesetzbuch – BauGB - einzu beziehen und den vorliegenden Bebauungsplan gem. § 13b aufzustellen. Zugleich wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m §13a

BauGB aufgestellt wird und gem. §13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2021 bekanntgemacht.

Dies war gem. der alten Fassung des § 13b für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, möglich, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Urteil des BVerwG vom 18.07.2023 – 4 CN 3.22 – wurde festgestellt, dass der § 13b mit Unionsrecht unvereinbar ist, Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 ohne Umweltprüfung überplant werden.

Gem. der seit dem 01.01.2024 geltenden s.g. „Reparaturvorschrift“ des § 215a können Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Die Anwendung des § 13a Abs. 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nummer 4 ist aber nur möglich, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 auszugleichen wären.

Von der Anwendung der s.g. „Reparaturvorschrift“ machte die Gemeinde Reichersbeuern nunmehr Gebrauch, und erstellte ein entsprechendes Gutachten, dass die allgemeinen Auswirkungen des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 28 "Margeritenweg Süd" und die mögliche resultierende UVP-Pflicht, die eintritt, sobald erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind, prüft. Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 zur Anwendung. Bei der Vorprüfung ist gemäß § 3c UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Von den Fachabteilungen im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen wurden keine, bzw. keine Bedenken vorgebracht. Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat die Bitte vorgebracht, die betroffenen wasserwirtschaftlichen Belange etwas vertiefter zu prüfen. Dies ist im Zuge der Ausarbeitung der Festsetzungen zum Bebauungsplan geschehen, bzw. wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Hierzu ist auf die Kapitel 9.3 und 9.4 Niederschlagswasserbeseitigung und Oberflächenwasser zu verweisen.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Eingriff wurde auf Grundlage des Leitfadens der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

(Fassung Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelt (siehe Abb. 7).



Abbildung 7:
Darstellung Eingriff/Ausgleich; ohne Maßstab

Daraus ergibt sich, abzüglich festgesetzter Minimierungsmaßnahmen, ein erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleich von 10.378 Wertpunkten (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Übersicht zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 28

Eingriffsberechnung				
Ausgangszustand/Bezeichnung (BNT)	Geltungsbereich BPI m²	Ausgangszu- stand = Wertpunkte (WP)	Eingriffsfaktor = GRZ	Ausgleichs- bedarf (WP)
<i>B141 Schnitthecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, kein Eingriff</i>	13,38	3	0	0
<i>G11 Intensivgrünland</i>	789,51	3	0	0
	5852,86	3	0,35	6.146
	3542,61	3	0,4	4.251
<i>K11 Artenarme Säume und Hochstaudenfluren</i>	102,15	3	0,35	107
<i>V11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt, kein Eingriff</i>	1298	3	0	0
<i>V12 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt</i>	230,24	3	0,35	242
<i>V332 Rad-/Fußwege, unbefestigt, bewachsen</i>	65,58	3	0,35	69
	91,53	3	0,4	110
Summe [WP]				10.924
Planungsfaktor (Tab 2.2)	Begründung	Sicherung		Angabe in %
<i>Verwendung versickerungsfähiger Beläge</i>	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	<i>Festsetzung in BP, aufgrundl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</i>		5
Summe max 20%				5
Summe [WP] - Planungsfaktor = Summe Ausgleichsbedarf [WP]				10.378

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. 28 "Margeritenweg Süd" wird ein Ausgleichsbedarf von 10.378 Wertpunkten festgesetzt. Als Ausgleich ist dazu auf der Fl.Nr. 665, Gemarkung Reichersbeuern, auf einer Fläche von 2.080 m² mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) zu entwickeln (siehe Tabelle 2).

Mit Inkrafttreten der Satzung muss die Ausgleichsfläche dem Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gemeldet werden.

Herstellungsmaßnahmen:

Vor der Einsaat muss eine 5-Jährige Aushagerung erfolgen, um die Standortverhältnisse für die Erreichung des Zielzustandes G212 vorzubereiten.

Ansaat (nach 5 Jahren): 10 g/ m² (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 50 % Kräuteranteil, aus Herkunftsregion „Südliches Alpenvorland“ (HK 17)

Pflegemaßnahmen:

Im Zeitraum der Aushagerung (die ersten 5 Jahre):

Die Fläche muss im Zeitraum der Aushagerung (die ersten 5 Jahre) 3-schurig bewirtschaftet werden. Der erste Schnitt muss vor der Hauptblüte der Gräser erfolgen, das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung, Beweidung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten. Nach der Aushagerung kann mit der Einsaat begonnen werden.

Nach der Einsaat:

Es ist eine zweimalige Mahd, nicht vor dem 15.06, mit dem Balkenmäher zu erfolgen. Ein zweiter Schnitt darf frühestens 8 Wochen nach dem ersten erfolgen. Ab dem 01.10. ist eine Mahd unzulässig. Der Abtransport des Schnittguts und Verzicht auf Düngung sowie Pflanzenschutzmitteln ist verpflichtend.

Tabelle 2: Übersicht über die Aufwertung der Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 665, Gemarkung Reichersbeuern

Ausgangszustand nach BNT			Prognosezustand nach BNT			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	Fläche in m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
G11	Intensivgrünland	3	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	2.080	5	10.400

Als naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen reduzierend in die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eingeflossen:

Stellplätze, Zufahrten, befestigte private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, usw.).

7.3 Artenschutz

Um potenzielle Betroffenheiten auszuschließen, wurde eine saP-Vorabschätzung auf Grundlage einer Ortsbegehung am 7.11.2023 erstellt.

Am Siedlungsrand und direkt im Untersuchungsgebiet wurden dabei lediglich Rabenkrähen gesichtet. Wiesenbrüter direkt im Geltungsbereich sind aufgrund der Siedlungsnähe nicht betroffen. In der Umgebung sind ebenfalls zahlreiche Kulissenwirkungen vorhanden (Wald und Gehölze im Osten und Süden, Siedlungsgebiet im Norden und Westen), so dass hier ebenfalls eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Die Artenzusammensetzung der Wiese lässt auf artenarmes Intensivgrünland schließen. Ein Vorkommen saP-relevanter Gefäßpflanzen kann somit ausgeschlossen werden, ebenso wie das Vorkommen saP-relevanter Wirtspflanzen.

Die vorhandenen Erdhügel sind stark bewachsen und bieten zu wenige lückige Stellen, um als Zauneidechsenhabitat geeignet zu sein. In der Umgebung gibt es zu dieser Art keine ASK-Nachweise und kein geeignetes Habitat in der Nähe, welches eine Einwanderung ermöglicht.

Für weitere saP-relevanten Arten stehen im UG keine geeigneten Strukturen als Lebensraum zur Verfügung.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie naturschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind demnach durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

8 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler sind im Plangebiet, wie auch im direkten Umfeld nicht vorhanden. Der Altortbereich Reichersbeuern mit verschiedenen Baudenkmälern (Bauernhäuser und Kath Pfarrkirche St. Korbinian) ist in rund 500 – 1000 m Entfernung gelegen. Direkte Sichtbeziehungen hierhin bestehen nicht, Sichtachsen zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt

9 Belange der Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Der Warngauer Weg dient als Haupterschließungsstraße für das Plangebiet, bzw. auch für andere Siedlungsbereiche im Nordosten Reichersbeuerns. Daher ist der verkehrssichere Ausbau ein Anliegen der Gemeinde. Im Zuge der Realisierung des Baugebiets soll daher ein einseitiger Gehweg errichtet werden.

Die vorhandenen Erschließungsansätze des Lavendel-, Nelken- und Rosenwegs werden aufgenommen, um das Baugebiet mit der bestehenden Bebauung entlang des Margeritenwegs zu verzahnen. Dabei soll aber auf Durchfahrten verzichtet werden, um die bestehende Bebauung nicht mit Durchgangsverkehren zu belasten und hier ruhige Wohnstraßen zu erhalten. Diese werden mit einem notbefahrbaren Fuß- und Radweg (Rosenweg) bzw. mit einem Gehweg (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit an der Westseite des WA3) an den Warngauer Weg angebunden.

Ein Ausbau des Lavendelwegs ist zunächst nicht vorgesehen, ggf. kann dies zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. bei einer weiteren baulichen Entwicklung nordwestlicher Freiflächen geschehen. Somit kann dieser weiterhin als Feldweg genutzt werden.

9.2 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss des Baugebiets an den Schmutzwasserkanal und die Trinkwasserversorgung ist vorgesehen.

9.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt (Ingenieurgeologisches Gutachten, GHB Consult GmbH Starnberg, Projekt-Nr.: 211142-2 vom 17.01.2022), diese liegt der Begründung als Anlage bei.

Diese kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Schichtenfolge des Bodens

Bodenprofil:

In der Bohrung BS 1 wurde unter einem 0,9 m mächtigem, weichen Oberboden bis 2,3 m Tiefe dicht gelagerter, sandiger, stark schluffiger Kies und bis 2,8 m Tiefe ein weich bis steif-konsistenter schwach kiesiger, stark sandiger Schluff angetroffen. Darunter zeigt sich bis 4,1 m Tiefe schwach kiesiger, schwach sandiger Schluff in steifer bis halbfester Konsistenz. Anschließend wurde bis zur Endtiefe von 5,0 m wieder ein sandiger, stark schluffiger Kies in dichter Lagerung angetroffen.

Die Bohrung BS 2 zeigt unter einem 0,8 m mächtigen, weichen Oberboden, Schluff in steifer Konsistenz mit organischen Beimengungen bis zu einer Tiefe von 1,8 m. Gefolgt wird dieser von halbfestem Schluff mit unterschiedlichen Gehalten an Sand und Kies bis zur Endtiefe von 4,0 m.

Hier liegt eine Wechsellagerung von Geschiebelehm und Glazialschotter vor. Die beiden Schichten können sich vertikal und lateral auf kurzer Distanz verzahnen und abwechseln.

Grund- und Schichtwasser

Am 13.12.2021 wurde in der Bohrung BS 1 in 2,4 m Tiefe Schichtwasser angetroffen, welches innerhalb einer Stunde auf 2,6 m u. GOK absank (entspricht 718,1 m NHN). In der Bohrung BS 2 wurde am 13.12.2021 kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen.

Im Geschiebelehm liegen ‚diffus‘ Grund- bzw. Bodenwasserverhältnisse vor. Erfahrungen von Baustellen in vergleichbarer Lage haben gezeigt, dass in kiesigen und sandigen Schichten/Linsen zum Teil viel Schichtwasser angetroffen wurde. Es kann sein, dass die wasserführenden Schichten schnell ‚ausbluten‘, an anderen Stellen wurde aber auch anhaltender Wassernachfluss festgestellt. Außerdem ist nach Erfahrungswerten mit einer jahreszeitlich und niederschlagsbedingt wechselnd starken Schichtwasserführung zu rechnen. Es ist mit Wasserhaltungsmaßnahmen zu rechnen. Die anfallende Wassermenge ist über umlaufende Drainagen und Pumpensümpfe zu bewältigen.

Entsprechend dem Online-Dienst BayernAtlas liegt das Gebiet innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Diese kennzeichnen Überspülungen des Geländes (s. Anlage 1.3) bedingt durch bindige Schichten.

Bemessungswasserstand:

Der Bemessungswasserstand ist aufgrund der undurchlässigen Böden auf die niedrigste erdberührte Kote anzusetzen, also dort, wo das Wasser aus dem Arbeitsraum fließen kann.

Versickerung

In den anstehenden stark bindigen Geschiebelehmen ist die Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Nach DWA-Richtlinien ist eine Versickerung nur möglich, wenn der Wasserdurchlässigkeitswert bei $\geq 1 \times 10^{-6}$ m/s liegt.

Aus geologischer Sicht empfehlen wir folgende Vorgehensweise: soweit möglich sollten begrünte Flachdächer eingesetzt werden, da diese eine verzögerte Weitergabe von Niederschlagswasser (Retention) und auch einen gewissen Eigenbedarf besitzen, der die anfallende Wassermenge reduziert. Gehwegsflächen, Zufahrten und Parkplätze sind offen zu gestalten (versickerungsaktiver Belag), um ein Eindringen des Niederschlagswassers in den Kiesunterbau und Boden zu ermöglichen.

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser sollte zunächst über ein Absetzbecken in eine Zisterne geleitet und dort zwischengespeichert werden. Das Wasser kann zum Gießen und eventuell für Toilettenwasser verwendet werden. Der Anschluss der Zisterne an eine ständig freie Vorflut (Regenwasserkanal), ist jedoch zwingend vorzusehen

Im Zuge der Bebauung des nördlich angrenzenden Baugebietes Margeritenweg wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Geotechnisches Gutachten, Grundbaulabor München GmbH, Projekt-Nr.: P15374 vom 21.07.2015).

Diese kommt hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung zu dem Fazit, dass

„Die im Zuge der Geländearbeiten aufgeschlossenen oberflächennahen Kiese aufgrund ihrer Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet sind.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erfolgen.

Nach den Ergebnissen der bodenmechanischen Untersuchungen kann für die hydraulische Bemessung von Versickerungsanlagen ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \cdot 10^{-4}$ m/s angesetzt werden.“

Aufgrund der Ergebnisse und der Tatsache, dass die angrenzende Bestandsbebauung im Trennsystem entwässert wird (d.h. anfallendes Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert), wurden auf der Fl.Nr. 466 am 07.05.2024 vier Sickertest durchgeführt. Diese haben einen Wasserdurchlässigkeitswert zwischen $1 \cdot 10^{-5}$ und $1 \cdot 10^{-4}$ m/s ermittelt.

Aufgrund der Baustruktur (lockere Einzelhausbebauung GRZ 0,35 mit Überschreitung bis GRZ 0,6) wird daher festgesetzt, dass im WA1 das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

Im WA2 und WA3 (dichtere Reihenhausbauung, Mehrfamilienhaus, Tiefgarage mit GRZ 0,35/0,4 mit Überschreitung bis GRZ 0,75) ist die Entwässerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser zentral über eine Rigole im Bereich der geplanten Ringstraße Lavendel-/Nelkenweg geplant.

Anfallendes Niederschlagswasser der Straßenflächen soll ebenfalls über Rigolen im Straßenraum sowie die begleitenden Grün- und Verkehrsgrünflächen (Errichtung von Anlagen zur Sammlung, Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswasser zulässig) erfolgen.

9.4 Oberflächenwasser

Im Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt <https://www.umweltatlas.bayern.de> sind Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Sturzfluten abrufbar.

Im dargestellten Kartenausschnitt ist für das Plangebiet im südlichen Bereich entlang des Warngauer Wegs eine Geländesenke und potentieller Aufstaubereich (violett) erkennbar. Darüber hinaus sind potentielle Fließwege bei Starkregen (gelb – orange – rot) gekennzeichnet, die nach Norden Richtung durch die bestehende Bebauung ablaufen.

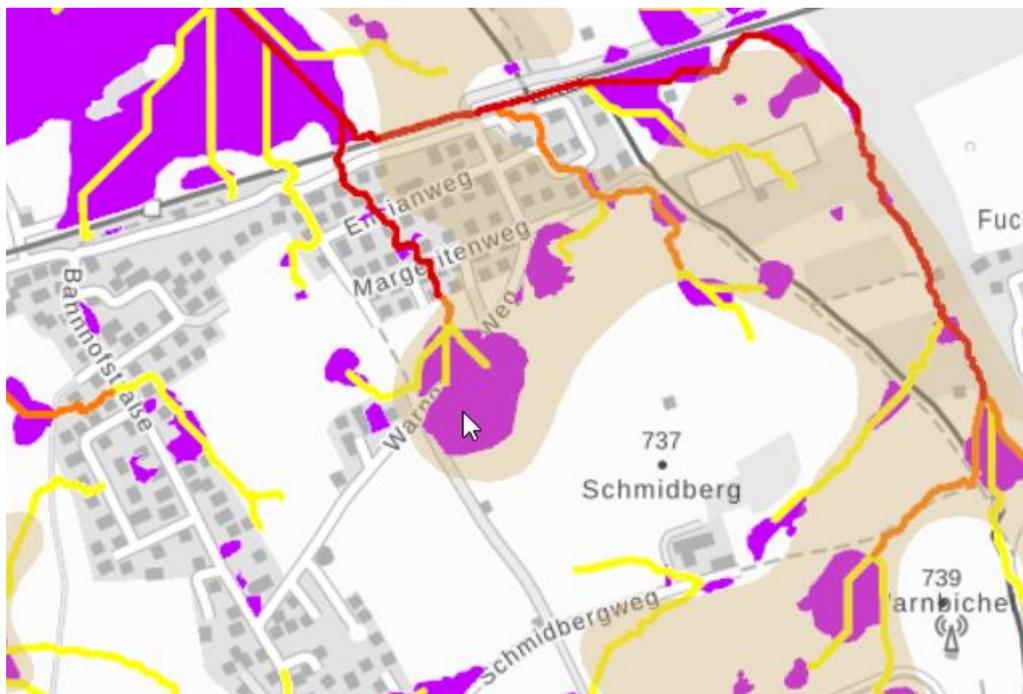


Abbildung 8:

Kartenauszug aus dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt <https://www.umweltatlas.bayern.de> (Abruf Juli 2024), Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzfluten; ohne Maßstab

Hinsichtlich der ermittelten Fließwege wird im Kartendienst angegeben, dass „... für die rein topografische Ermittlung potentieller Fließwege im Gelände wurde ein unidirektionaler D8-Algorithmus verwendet. Dieser bestimmt die Entwässerungsrichtung jeder Rasterzelle eines digitalen Geländemodells aus 8 möglichen Richtungen. Den Ansatz kann man sich bildlich wie folgt vorstellen: Von jeder Stelle der Geländeoberfläche lässt man nacheinander eine Kugel losrollen und zeichnet den genommenen Weg auf. Dort, wo sich die Wege vieler Kugeln überlagern, ist es wahrscheinlicher, dass im Starkregenfall auch konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet. Erreicht eine Kugel eine Senke, aus der kein "Weiterrollen" möglich ist, wird das Gelände an dieser Stelle im Modell soweit aufgefüllt, dass die Kugel "herausrollen" kann. Der Ermittlungsansatz nimmt an, dass der aufgefüllte Bereich im Starkregenfall potentiell mit Wasser gefüllt wird, da auch der Abfluss behindert ist und sich daher voraussichtlich Wasser ansammeln könnte. Der Bereich wird als Geländesenke identifiziert. Die ermittelten Fließwege werden mit den Gewässerflächen (aus dem ALKIS-Datensatz Tatsächliche Nutzung) verschnitten. Die angewendete Methodik ist belastungsunabhängig. Ihr liegt kein definiertes Starkregenereignis mit bestimmter Dauer oder Intensität zu Grunde, daher können die Hinweise auch keiner bestimmten Jährlichkeit oder Eintrittswahrscheinlichkeit zugeordnet werden. Die Methodik liefert in Bezug auf die potentiellen Fließwege keine Informationen über zu erwartende Fließtiefen (Wasserstand), Fließgeschwindigkeit und räumliche Ausdehnung eines Überflutungsbereichs (z.B. Breite des Fließwegs). Die potentiellen Fließwege werden nach der Größe ihres angeschlossenen Einzugsgebietes klassifiziert. Bei einem größeren Einzugsgebiet wird angenommen, dass auch die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Oberflächenabfluss größer ist. Generell sind die Hinweise auf potentielle Fließwege an Siedlungsrändern und auf offenen Flächen als zuverlässiger zu bewerten. Innerhalb von Siedlungen kann die Zuverlässigkeit abnehmen, da die Fließwege durch zahlreiche Kleinstrukturen (Randsteine, Mauern geparkte Fahrzeuge etc.) beeinflusst werden, die jedoch im digitalen Geländemodell nicht abgebildet werden können. Hinweise aus diesem Layer müssen vor Ort mit lokalem Wissen verifiziert werden. Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb der dargestellten Bereiche und Hinweise Überflutungen auftreten.“

Dem Bebauungsplan wie auch der parallel laufen Erschließungsplanung ist das DGM und eine Bestandsvermessung hinterlegt. Hier zeigt sich, dass beidseitig des Warngauer Wegs im südlichen Bereich des Plangebiets eine Geländesenke mit einer Höhe von > 720 m ü. NHN besteht, in der sich potenziell Niederschlagswasser aus den südwestlich angrenzenden Freiflächen sammeln kann. Der bestehende Warngauer Weg liegt jedoch erhöht und fungiert quasi jedoch als Damm.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist es vorgesehen, die neuen Straßenflächen (Verlängerung Rosenweg, Straßenschlaufe Lavendel-/Nelkenweg) in das Gebiet hinein zu entwässern, d.h. das Gefälle der neuen Verkehrsflächen im Anschluss an die Bestandsflächen nach Süden „kippen“ zu lassen. Somit wird ein Durchlaufen von Niederschlagswasser von Süden nach Norden Richtung Bestandsbebauung minimiert.

Die festgesetzten Höhenbezugspunkte für die Höhe der EG-Rohfußböden der Erdgeschosse wird über bestehendes Gelände festgesetzt, ein Anfüllen der Grundstücke bis auf Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße, bzw. an den Gebäuden bis auf EG-Fertigfußbodenhöhe wird zugelassen. Im Zuge der Errichtung der Tiefgarage ist zudem mit einem leichten Anheben des Geländes im mittleren Bereich zu rechnen, so dass hier der in der Karte aufgezeigte Fließweg nach Norden durch die angrenzende bestehende Bebauung unterbunden wird.

Begleitend zum Warngauer Weg sind begleitende Grün- und Verkehrsgrünflächen vorgesehen. Diese sollen als Mulden ausgebildet werden, die Errichtung von Anlagen zur

Sammlung, Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig. Es ist vorgesehen, dass sich hier im Starkregenfall weiterhin Wasser sammeln und versickern kann.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Entsprechend der Anregung des Wasserwirtschaftsamts Weilheim wurden zudem folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
- Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.
- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen ist im WA1 auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- Niederschlagswasser im WA2 und WA3, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.
- Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

10 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 1,199 ha werden öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün (Bestand und Ergänzung), Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation), öffentliche Grünflächen sowie Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) in folgender Größenordnung festgesetzt:

0,331 ha öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün
(ca. 0,122 ha Bestand + 0,209 ha Neuplanung)

0,002 ha Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)

0,077 ha öffentliche Grünflächen

0,789 ha Netto-Baufläche (Allgemeines Wohngebiet)

1,199 ha Geltungsbereich BP

11 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von 7 Einfamilienhäusern (mit jeweils 1-2 Wohneinheiten), ca. 10 Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 10 Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen.

Die Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde Reichersbeuern und sollen zeitnah der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Die verkehrliche und technische Erschließung wird aktuell schon durch die Gemeinde Reichersbeuern vorbereitet, so dass eine zeitnahe Vergabe der neuen Baugrundstücke geplant ist.

Mit einer sukzessiven baulichen Umsetzung nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist durch die Grundstückseigentümer, bzw. durch die Gemeinde Reichersbeuern zu rechnen.

Damit wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Reichersbeuern nachgekommen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Reichersbeuern, den ..20.12.2024..




.....
Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister