



Gemeinde Reichersbeuern

Bebauungsplan Nr. 5 „Schongerweg“ – 1. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 20.06.2025

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

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	4
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
3.4	Ortsrecht	6
3.5	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
4	Anlass und Ziel der Planung.....	7
5	Planerisches Konzept.....	7
5.1	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	7
5.2	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten.....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	8
5.4	Mindestgrundstücksgrößen	9
5.5	Bauliche Gestaltung	9
5.6	Geländeveränderungen und Einfriedungen	10
5.7	Grünordnung	10
6	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	11
8	Belange des Denkmalschutzes	11
9	Umsetzung und Auswirkung der Planung	12

1 Planungserfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 17.03.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schongerweg“ beschlossen.

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum durch die Nachverdichtung eines bestehenden Baugebiets, hat sich die Gemeinde Reichersbeuern entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet von Reichersbeuern liegt im Osten des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen 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 Mittelzentren 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 A 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 schienenbezogenen ÖPNV angeschlossen.

2.2 Bestandsbeschreibung und Topografie

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 652/4, 652/5, 652/7, 652/9, 652/10, 652/11 und 652/12 zur Gänze, Teilflächen der Fl.Nr. 627, 652/6, und 652/14 (Erschließungsstraße Schongerweg) sowie Fl.Nr. 652/3, 652/8 und 654/3 (Erschließungsstraße Schongerring), jeweils in der Gemarkung Reichersbeuern.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flur-Nrn. 593 und 654/3;
 - im Westen durch die Flur-Nrn. 628, 630, 652 und 652/13;
 - im Süden durch die Flur-Nr. 598 und 598/2;
 - im Osten durch die Flur-Nr. 593/3, 593/4 und 593/5,
- alle in der Gmk. Reichersbeuern gelegen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,68 ha.

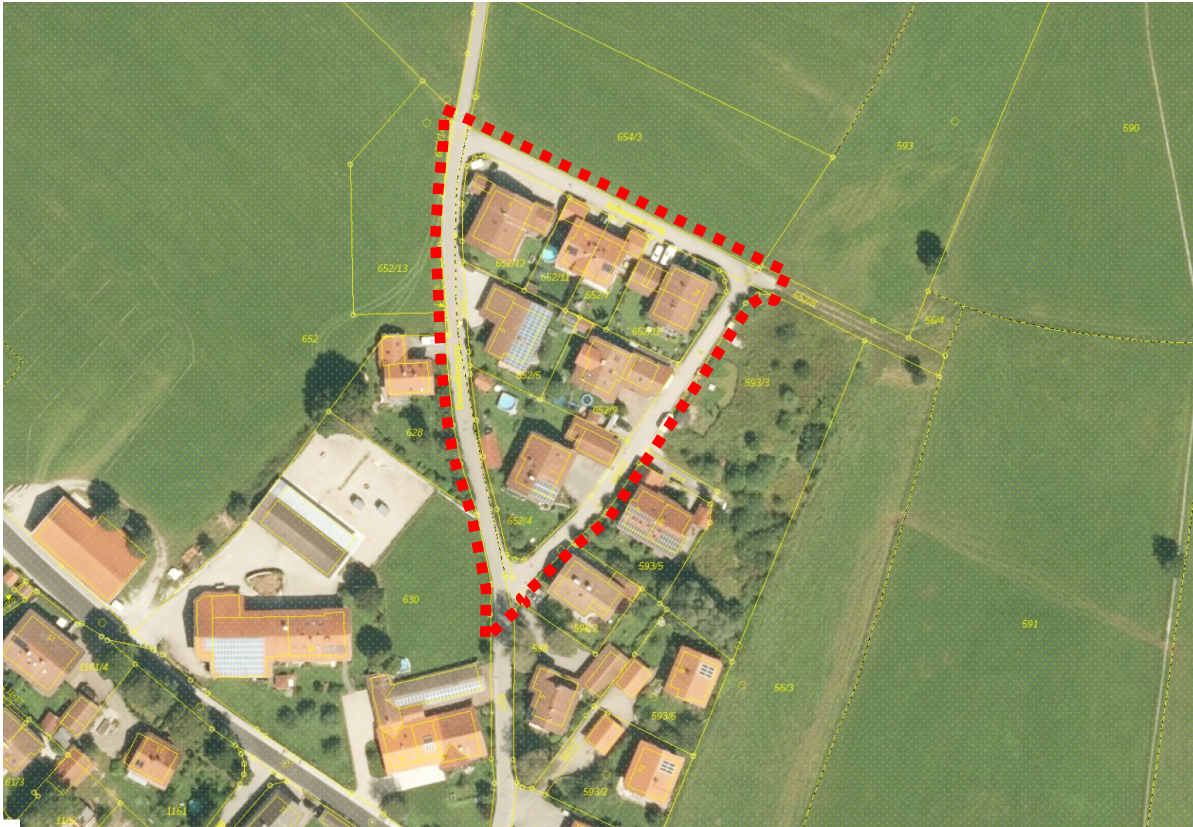


Abbildung 1:

Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Feb. 2025, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortsmitte Reichersbeuerns, östlich des Schongerwegs sowie südlich und westlich des Schongerrings gelegen.

Nördlich des Schongerrings und nordwestlich des Schongerwegs grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an, im Westen und Süden Wohnbebauung, östlich des Schongerrings eine unbebaute Brachfläche mit Gehölzaufwuchs (Fl.Nr. 593/3) sowie im Südwesten auf der Fl.Nr. 630 eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Die Ortsmitte mit den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen ist fußläufig in ca. 5 min zu erreichen, der Bahnhof Reichersbeuern in ca. 10 min.



Abbildung 2:

Blick von Süden auf Einmündung Schongerring (von rechts kommend) in den Schongerweg, Aufnahme vom 07.11.2023



Abbildung 3:

Blick von Nordosten auf die Bestandsbebauung südl. des Schongerrings, Aufnahme vom 07.11.2023

Das Plangebiet ist mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Gartenbereiche sind mit üblichen Siedlungsgehölzen bestockt.

Die Flächen fallen von Nordwesten nach Südosten hin um ca. 3 m, von 714 m ü. NHN (DHHN 2016) auf 711 m ü. NHN ab.

3 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem Grundsatz des Flächensparens wird durch die maßvolle Nachverdichtung eines bestehenden/zulässigen Baugebiets unter Nutzung bereits bestehender Straßen-Erschließung im besonderen Maße Rechnung getragen.

Da es sich bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans lediglich um die Anpassung bestehender Festsetzungen handelt, wird auf eine Darstellung weiterer Übereinstimmung der Planung mit den Belangen der Regional- und Landesplanung verzichtet.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern i.d.F. vom 21.11.2013 als Wohnbaufläche dargestellt.

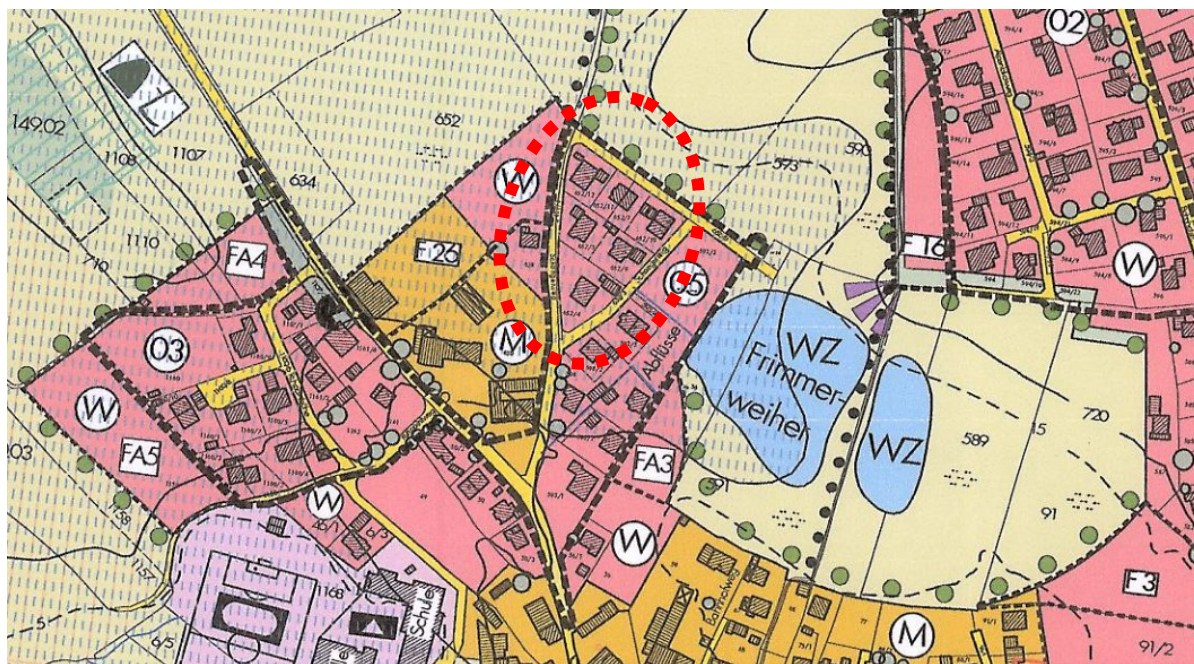


Abbildung 4:

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern i.d.F. vom 21.11.2013 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung; ohne Maßstab

Der bisher gültige Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5 „Schongergweg“ wie auch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans sind also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Planung zugrunde liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Schongerweg“ in der Fassung vom 20.02.1987, genehmigt mit Bescheid Nr. II/610-31/2-B/05 des Landratsamts Bad Tölz – Wolfratshausen vom 13.03.1987, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 27.03.1987.

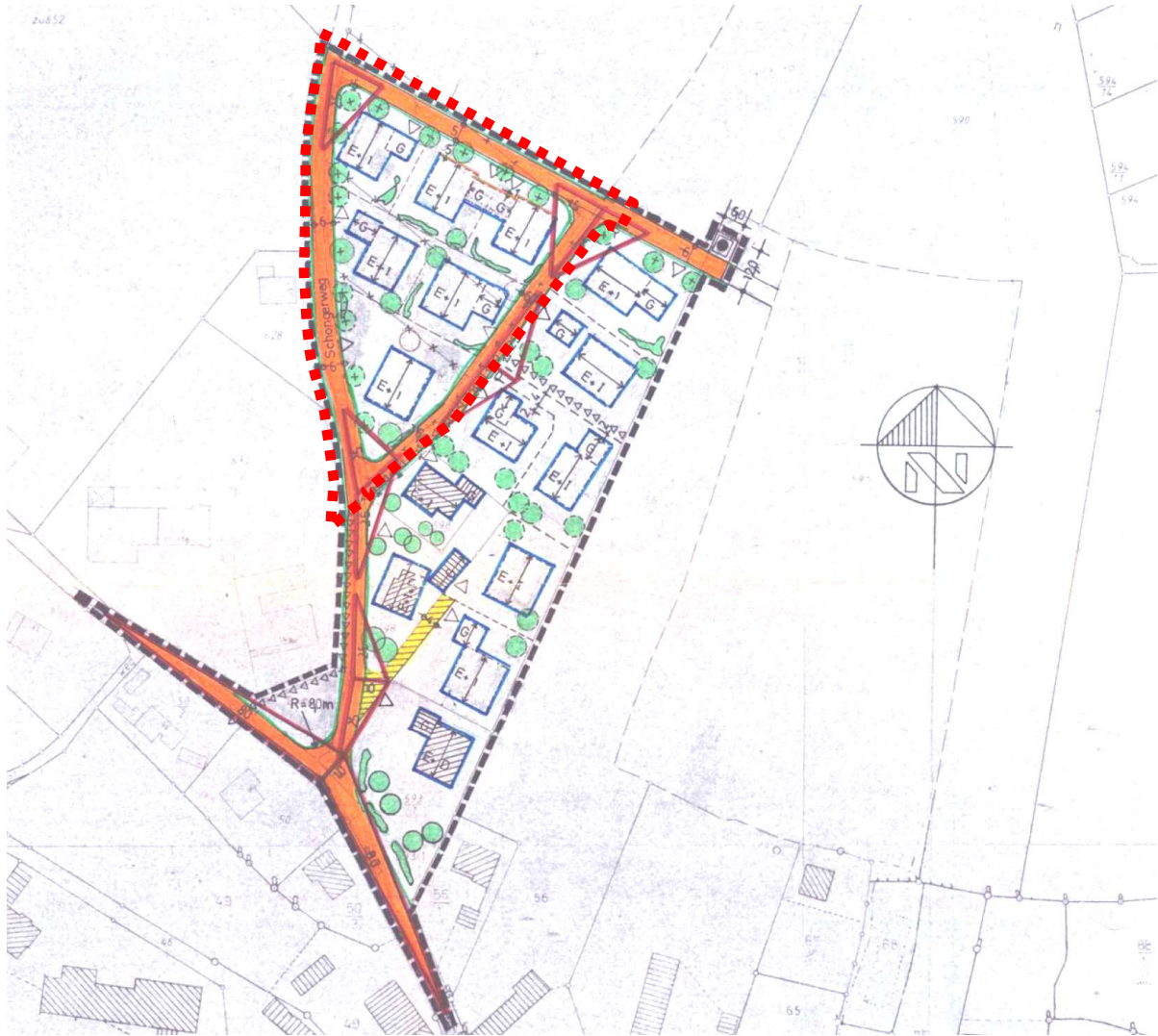


Abbildung 6:

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Schongerweg“ i.d.F. vom 20.02.1987 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung; ohne Maßstab

Folgende wesentliche Festsetzungen trifft der genannte Bebauungsplan:

- Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt;
- das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,20 und einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl GFZ von 0,40 bestimmt, zudem sind max. zwei Vollgeschosse (E+I) zulässig;
- die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch individuelle Bauräume (Baugrenzen, bzw. Baulinien) auf den 6 Bauparzellen festgesetzt;
- Bauräumen für Garagen sind vorgegeben, sie dürfen jedoch auch außerhalb der Bauräume errichtet werden;

- es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-24° zugelassen, als Eindeckung sind Pfannen oder Falzziegel in der Farbe „naturrot“ zulässig, die Firstrichtung ist zwingend vorgegeben;
- Vorgaben für die Seitenverhältnis von ans Hauptgebäude angebaute Garagen werden gemacht;
- ein Kniestock über dem 2. Vollgeschoss ist unzulässig;
- je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum, je 100 qm ein Strauch zu pflanzen, Standorte sind teilweise vorgegeben;
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzaun (Latten, Staketen oder Bretter) auszubilden;
- Je Wohneinheit ist eine Garage und ein Stellplatz nachzuweisen.

Drüber hinaus werden noch gestalterische Festsetzungen zu Mauerwerk, Fenster und Türen sowie Balkonen getroffen.

Eine Bauweise (z.B. Einzel- oder Doppelhäuser), die Zahl der zulässigen Wohneinheiten oder eine max. zulässige Wandhöhe werden nicht festgesetzt.

3.4 Ortsrecht

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

Ebenso verfügt die Gemeinde Reichersbeuern eine **Stellplatzsatzung**, zuletzt geändert im Mai 2022 (2. Änderung), welche auch für das Plangebiet anzuwenden ist.

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 der vorliegenden 1. Änderung des BP Nr. 5 übernommen.

3.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum durch eine gesteuerte und verträgliche Nachverdichtung, hat sich die Gemeinde Reichersbeuern entschieden, die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Dies ist möglich, da die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weitaus geringer als 20.000 qm ist.

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

Das ursprüngliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1987 sieht eine Bebauung mit Wohngebäuden auf 6 Bauparzellen mit eng gefassten Baugrenzen vor.

Diese sind mittlerweile vollständig bebaut, es wurden 4 Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser errichtet, eines der Doppelhäuser wurde realgeteilt.

Anlass der Planung ist nunmehr der Wunsch der Gemeinde Reichersbeuern, grundsätzlich eine gewisse Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten zu ermöglichen, um somit der hohen Nachfrage nach Wohnraum und den stark gestiegenen Baulandpreise in der Region zu begegnen.

Damit kann den politischen Forderungen nach Innenentwicklung und Flächensparen nachgekommen werden, da bereits erschlossene Grundstücke im Innenbereich baulich besser ausgenutzt werden können. Einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch Neuausweisung von Bauflächen und durch umfangreiche Erschließungsmaßnahmen wird somit entgegengetreten.

5 Planerisches Konzept

Im Sinne der gewünschten Nachverdichtung, sollen im planungsgegenständlichen Bereich des bisher gültigen Bebauungsplans die sehr engen Bauräume für Hauptgebäude und Garagen/Nebenanlagen weiter gefasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung sollen erhöht, gestalterischen Regelungen vereinfacht, bzw. den Regelungen der nunmehr geltenden Ortsgestaltungssatzung unterworfen werden. Zudem soll die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude geregelt und eine max. zulässige Wandhöhe festgesetzt werden.

Angesichts wasserwirtschaftlicher Belange beschränkt die Gemeinde Reichersbeuern den Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans auf den nordwestlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplans.

Eine Änderung des übrigen Geltungsbereichs des Bestandsbebauungsplans Nr. 5 ist noch ausstehend.

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden nunmehr weiter und flexibler gefasst. Ausreichende Abstände zu den Verkehrsflächen, zur freien Landschaft und zu Verkehrsflächen sollen jedoch auch weiterhin einen lockeren Charakter des Baugebiets erhalten.

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.

Damit werden ausreichende Abstände zu den Freibereichen benachbarter Grundstücke gesichert. Eine optimale Besonnung und Belichtung benachbarter Gebäude und Gartenbereiche kann somit weiterhin gewährleistet werden. Es können durch die neu gefassten Baugrenzen jetzt leichter Erweiterungen der bestehenden Gebäude erfolgen.

5.2 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Als zulässige Art der Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Im Sinne der Nachverdichtung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation, wird die zulässige Zahl der Wohnungen nun grundsätzlich über die Größe des Baugrundstücks geregelt. Wie auch schon in anderen Überarbeitungen alter Bebauungspläne wird festgesetzt, dass pro volle 200 m² Grundstücksfläche je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig ist. Wohngebäude sind im baurechtlichen Sinne Gebäude auf einem realgeteilten Baugrundstück, so dass eine Doppelhaushälfte als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist. Um die Nachverdichtung jedoch maßvoll und dem Gebiet angepasst (Ortsrandlage, Erschließung über Stichstraße) zu regeln, wird zudem festgesetzt, dass die maximale Anzahl der Wohngebäude auf fünf Wohneinheiten begrenzt wird.

Somit können bei den bereits errichteten Gebäuden aufgrund der Grundstücksgrößen etwa durch Anbauten oder Dachgeschossausbau zusätzliche (Einlieger-) Wohnungen geschaffen werden. Damit fügen sich an diesem Standort auch ggf. größere Wohngebäude mit mehreren Wohnungen städtebaulich ein.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,35 neu bestimmt. Im Sinne der Nachverdichtung wird die ursprünglich festgesetzte GRZ von 0,2 maßvoll (der Umgebungsbebauung angepasst) erhöht. Die bisher zugelassene GRZ von 0,20 wird annähernd auf allen Grundstücken bereits ausgereizt, wobei der GRZ hinzuzurechnende Anlagen wie Terrassen, Loggien und Balkone dabei noch nicht berücksichtigt wurden.

Durch die neu festgesetzte GRZ von 0,35 können bei allen Baugrundstücken bauliche Erweiterungen zur Schaffung von Wohnraum vorgenommen werden.

Bisher wurde eine Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht geregelt, gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist grundsätzlich eine Überschreitung von 50% der zulässigen Grundfläche, also bisher bis zur einer Gesamt-GRZ von 0,3 möglich. Im Baugebiet liegt die über Luftbilddauswertung grob ermittelte Gesamt-GRZ jedoch bei Werten zwischen 0,40 – 0,60. Es wird jetzt durch die 1. Änderung

festgesetzt, dass die Überschreitung der neu zulässigen GRZ (0,35) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt GRZ von 0,65 überschritten werden darf.

Damit wird dem leicht erhöhten Bedarf nach Stellplatz-, Erschließungs- und Nebenflächen für die zulässige Wohnraummehrung Rechnung getragen. Da aber grundsätzlich gem. Festsetzung durch Text Nr. 10.5 die Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege versickerungsfähig zu gestalten sind, kommt es hierdurch zu keiner wesentlich erhöhten Bodenversiegelung.

Eine maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird nun nicht mehr festgesetzt (bisher GFZ 0,4). Die Gemeinde geht davon aus, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte GRZ, die Zahl der Vollgeschosse wie auch der Wandhöhen (und Dachneigungen) ausreichend geregelt ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird von bisher maximal zwei, auf nunmehr zwingend zwei zu errichtende Vollgeschosse festgesetzt, um die Entstehung nur erdgeschossiger Gebäude (Bungalow-Typ) zu vermeiden. Damit wird sowohl dem städtebaulichen Charakter der Siedlung als auch dem Bestreben nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch optimale Ausnutzung der Baugrundstücke Rechnung getragen.

Neu wird nunmehr eine max. zulässige Wandhöhe für Hautgebäude auf 6,50 m festgesetzt. Sie ist traufseitig, von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Durch den Verzicht von Regelungen zu zulässigen Kniestockhöhen, der größeren Spanne der Dachneigung (neu: 18-28°) kann ggf. das Dachgeschoss besser baulich genutzt werden.

5.4 Mindestgrundstücksgrößen

Neu in der 1. Änderung werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, um eine weitere (ggf. zu kleinteilige) Parzellierung zu regeln. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung beträgt daher 550 qm, für eine Doppelhausbebauung 700 qm (also mindestens 350 qm je Doppelhaushälfte).

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 nur symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem, über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und mit einer Dachneigung zwischen 18-28° zulässig. Durch die geringfügige Erweiterung der zulässigen Dachneigungen wird den Bauherren mehr Spielraum zur Nutzung des Dachgeschosses gegeben.

Aneinandergebaute Gebäude (Doppelhäuser sowie Grenzgaragen) sind profilgleich, mit gleicher Wandhöhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten.

5.6 Geländeänderungen und Einfriedungen

Es wird nunmehr neu geregelt, dass Geländeänderungen der Baugrundstücke zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche zulässig sind; Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Zur Herstellung von ebenerdigen Hauszugängen und Terrassen darf die Geländeoberfläche bis zu OK FFB im EG aufgefüllt oder abgegraben werden. Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1 :2 (Höhe : Länge) auszubilden, Stützmauern sind nur bis zu einer max. sichtbaren Höhe von 0,5 m zulässig.

Im Sinne der Rücksichtnahme auf Nachbarn, ist entlang der Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände grundsätzlich in einem Streifen von mind. 1,0 m Breite zu erhalten, Im gegenseitigen Einvernehmen der Grundstückseigentümer, dürfen jedoch Geländeänderungen auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ausgeführt werden. Damit soll der sinnvollen Nutzung der Freibereiche und der Gartengestaltung Rechnung getragen werden.

5.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung (Durchgrünung und Pflanzlisten) wurden an die Festsetzungen anderer aktueller Bebauungspläne in der Gemeinde angepasst.

Die bisher verbindlich, entlang der Erschließungsstraße im Straßenraum festgesetzten, zu pflanzenden Bäume werden nicht mehr in der 1. Änderung aufgeführt. Die Pflanzungen wurden im Bestand nie realisiert, sie sind im Norden zum Schongerring hin aufgrund der bestehenden Stellplätze, Garagen und Zufahrten wie ursprünglich geplant auch nicht mehr möglich.

Es wird daher auf eine explizite planzeichnerische Festsetzung von Einzelbaum- und Heckenpflanzungen verzichtet, den Bauherrn sollen mehr Freiheiten hinsichtlich der Gartengestaltung gegeben werden. Stattdessen wird nunmehr festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit standortgerechten heimischen Laubbäumen oder Obstbaum-Hochstämmen gem. der festgesetzten Artenliste und Mindestqualität zu bepflanzen sind. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist dabei ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (vorher je angefangene 300 qm). Somit wird eine Durchgrünung des Baugebiets auch weiterhin gesichert.

Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) sowie Kirschlorbeer werden im Sinne der Schaffung von Habitat- und Nahrungsgrundlage, vor allem für heimische Vögel und Insekten, ausgeschlossen.

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.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung der Gemeinde Reichersbeuern insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung eines Baugebiets im beplanten Innenbereich und in fußläufiger Erreichbarkeit des Bahnhaltepunkts ermöglicht wird. Die bestehende Erschließungsstraßen Schongerweg und Schongerring werden sinnvoll genutzt. Bauliche Nutzungen bisher unbebauter und unerschlossener Außenbereiche andernorts werden somit vermieden.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut und wird als Wohngebiet genutzt. Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Nach der Artenschutzkartierung Bayern befinden sich keine ASK Punkte im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Nähe. Potenzielle Habitate für planungsrelevante Arten sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Somit ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten.

Eine weiterführende Prüfung scheint daher als nicht erforderlich.

8 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet oder im Nahbereich. 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.

9 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Nachverdichtung durch Erweiterung bestehender Wohngebäude im Plangebiet geschaffen. Damit wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Reichersbeuern und den Zielen der Innenentwicklung nachgekommen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist mit einer sukzessiven baulichen Umsetzung durch die Grundstückseigentümer zu rechnen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Reichersbeuern, den 24.06.2025...



Dieck
.....
Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister