GEMEINDE REICHERSBEUERN

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

6. Flächennutzungsplanänderung

Begründung

zur Planfassung vom 20.06.2025

Projekt-Nr.: 3226.027

Auftraggeber: **Gemeinde Reichersbeuern**

Tölzer Straße 2
83677 Reichersbeuern
Telefon: 08041 7822-0
Fax: 08041 7822-70
E-Mail: info@vgreichersbeuern.de

Entwurfsverfasser: **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm
Telefon: 08441 5046-0
Fax: 08441 490204
E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:
René Karnott, Dip.-Ing., Stadtplaner
Sabrina Behrendt, M. Sc. Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
2 Bauleitplanung - Verfahren ... 3
3 Beschreibung des Plangebiets ... 4
3.1 Lage ... 4
3.2 Erschließung ... 4
3.3 Beschaffenheit ... 5
4 Übergeordnete Planungen ... 7
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern ... 7
4.2 Regionalplan ... 8
5 Planung ... 10
6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden ... 11
6.1 Bedarfsermittlung ... 11
6.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung ... 11
6.3 Standort- und Planungsalternativen ... 12
7 Umwelt-, Natur- und Artenschutz ... 12
7.1 Umwelt- und Naturschutz ... 12
7.2 Artenschutz ... 13
8 Weitere fachliche Belange ... 14
8.1 Denkmalschutz ... 14
8.2 Immissionsschutz ... 14
8.3 Hochwasserschutz ... 14
8.4 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 14
9 Umsetzung und Auswirkungen der Planung ... 15

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 15.11.2024 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Reintal“ (in der Fassung vom 24.11.1995, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 25.04.1996) und zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Gewerbegebiet Reintal - Ost" geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des BP Nr. 30 wurde vom Gemeinderat ebenfalls in seiner Sitzung am 15.11.2024 gefasst.

Zudem wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 19.12.2024 ein ergänzender Aufstellungsbeschluss gefasst, der die 6. FNP-Änderung um den Änderungsbereich 2 erweitert. Hier soll ein, im wirksamen FNP als Mischbaufläche dargestelltes Grundstück, nördlich des Max-Rill-Gymnasiums, entsprechend seiner tatsächlichen und weiterhin beabsichtigten Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

2 Bauleitplanung - Verfahren

Die 6. Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung bei.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegeben Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordern keine Verlängerung der Beteiligungsfristen. Der Kommune führt die Beteiligungen der Öffentlichkeit durch die Veröffentlichung im Internet durch und ergänzt diese je Verfahrensstand mit einer öffentlichen Auslegung im Rathaus.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung lagen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

3 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans gliedert sich zwei Teilbereiche. Der Teilbereich 1 umfasst im Wesentlichen das bestehende Gewerbegebiet Reintal, der Teilbereich 2 eine Fläche nördlich des Max-Rill-Gymnasiums - Schloss Reichersbeuern.

3.1 Lage

Der Änderungsbereich 1 liegt ganz im Westen des Gemeindegebiets Reichersbeuern, unmittelbar an der Grenze zur Nachbargemeinde Greiling. Hier wurde südlich der starken Zäsur der Bundesstraße B 472 durch die beiden Gemeinden im Bereich einer alten Kiesgrube, nördlich des Rinnenbach und der Kreismülldeponie Am Vorberg ein Gewerbegebiet Reintal / Am Weiherbach entwickelt.

Der Änderungsbereich 2 liegt westlich, leicht abseits der Ortslage beim Schloss Reicherbeuern, welches als Internat durch das Max-Rill-Gymnasium genutzt wird.

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Die Gemeinde Reichersbeuern ist über die Bundesstraßen B13 und B472 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Bundesstraßen besteht Anschluss an die BAB 95 im Westen (Anschlussstelle Sindelsdorf) sowie an die BAB 8 im Nordosten (Anschlussstelle Holzkirchen) und im Osten (Anschlussstelle Irschenberg).

Die Landeshauptstadt München ist in ca. 40 min Fahrzeit zu erreichen, die Kreisstadt Bad Tölz in knapp 10 min.

Über den Bahnhaltepunkt Reichersbeuern besteht mit der Bayerische Regiobahn auf der Strecke München HBF – Lenggries unmittelbarer Anschluss nach München wie auch nach Bad Tölz. Die Gemeinde liegt im Netz des Münchner Verkehrsverbunds MVV.

Plangebiet:

Das Gewerbegebiet Reintal (Änderungsbereich 1) ist auf Greilinger Flur über die Straßen Am Weiherbach und Ötzstraße im Norden an die B 472 und an die Ortsmitte Greiling angeschlossen, über Reichersbeuerner Flur im Norden über den Engen-Gasteig-Weg an die B 472 und an die Ortsmitte Reicherbeuern.

In den beiden Ortsmitten besteht mit Bushaltestellen Anschluss an Regionalbuslinien und damit u.a. an die Kreisstadt Bad Tölz. Die Ortsmitte Greiling ist fußläufig in ca, 15 min erreichbar, die Ortsmitte Reichersbeuern in ca. 30 min.

Der Änderungsbereich 2 ist über den Schlossweg gut 10 min. Fußweg von der Ortsmitte Reichersbeuern entfernt gelegen.

3.3 Beschaffenheit

Der **Änderungsbereich 1** umfasst das bestehende Gewerbegebiet Reintal mit nördlich, östlich und südlich angrenzenden Grün- und Freiraumstrukturen, direkt angrenzend an das westlich gelegene Gewerbegebiet „Am Weiherbach“ der Gemeinde Greiling und die südlich gelegene Kreismülldeponie „Am Vorberg“ mit Entsorgungszentrum.

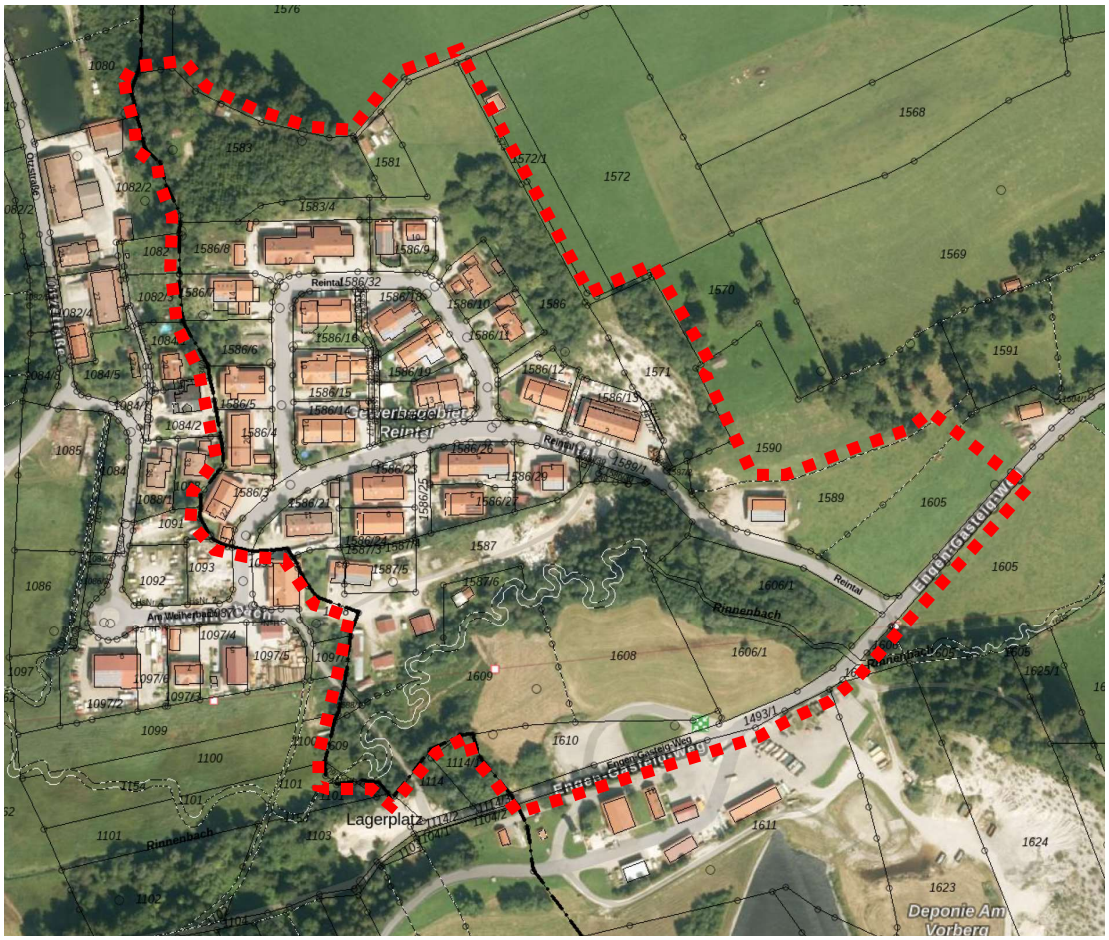

Abb. 1: Übersichtslageplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Luftbild Befliegung 2024) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs – Änderungsbereich 1 (Darstellung ohne Maßstab)

Das Gewerbegebiet Reintal wurde zusammen mit dem unmittelbar südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet Weiherbach auf Greilinger Flur zusammen durch die Gemeinde Reichersbeuern und Greiling im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube entwickelt. Die bestehenden Gewerbegebietsflächen sind weitgehend bebaut. Es handelt sich dabei um kleine und mittelständische Gewerbebetriebe (überwiegend handwerklicher und Dienstleistungs-Ausrichtung) mit betriebszugehöriger Wohnnutzung und Privatgärten. Die Betriebe werden durch die Erschließungsstraße Reintal in einem Bogen erschlossen. Die nördlich und östlich and die Bebauung angrenzenden Freiflächen weisen durch den ehemaligen Kiesabbau starke topographische Veränderungen auf, teilweise sind hier steile Böschungen mit 10 – 15 m Geländeversatz vorhanden. Die Böschungsbereiche sind durch Kiesflächen und aufkommenden Gehölzaufwuchs geprägt, die Randbereiche zu den weiter nördlich und östliche

angrenzenden höher liegenden landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen sind teils stark eingewachsen. Im südlichen Bereich liegt der mäandrierende Rinnenbach mit Auenbegleitgehölz (teilweise Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG), dem sich nach Süden eine extensive Wiese anschließt. Hier liegt südlich des Engen-Gasteig-Wegs das Entsorgungszentrum des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen „Am Vorberg“ mit Mülldeponie und Wertstoffhof. Diese wird über den Engen-Gasteig-Weg angefahren. Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich, nördlich der Einmündung der Erschließungsstraße Reintal in den Engen-Gasteig-Weg gelegen, eine weitgehend ebene, als Grünland und Weide genutzte Fläche. Eine land- und forstwirtschaftlich als Lager genutztes Gebäude liegt hier auf der Fl.Nr. 1589 unmittelbar am Reintal.

Das Plangebiet wird im Bereich des Rinnenbachs von der 110-kV-Freileitung Waakirchen – Bad Tölz (Ltg. Nr. J219) der Bayernwerk Netz GmbH in Ost-West-Richtung gequert. Die Leitungsschutzzone der Freileitung beträgt beiderseits der Leitungsachse jeweils 25,00 Meter.

Der **Änderungsbereich 2** liegt im Außenbereich am Schloßweg umfasst die Flurnummer 1176/9 (Gemarkung Reichersbeuern) zur Gänze und ist rund 4400 m² groß.

Es wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Ganz im Südwesten steht in einer Gehölzreihe zur benachbarten Fl.Nr. 1176/3 ein erhaltenswerter Großbaum, weitere Gehölzstrukturen sind hier nicht vorhanden.

In der Nachbarschaft befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie das Max-Rill-Gymnasium - Schloss Reichersbeuern mit Einrichtungen der Internatsschule.

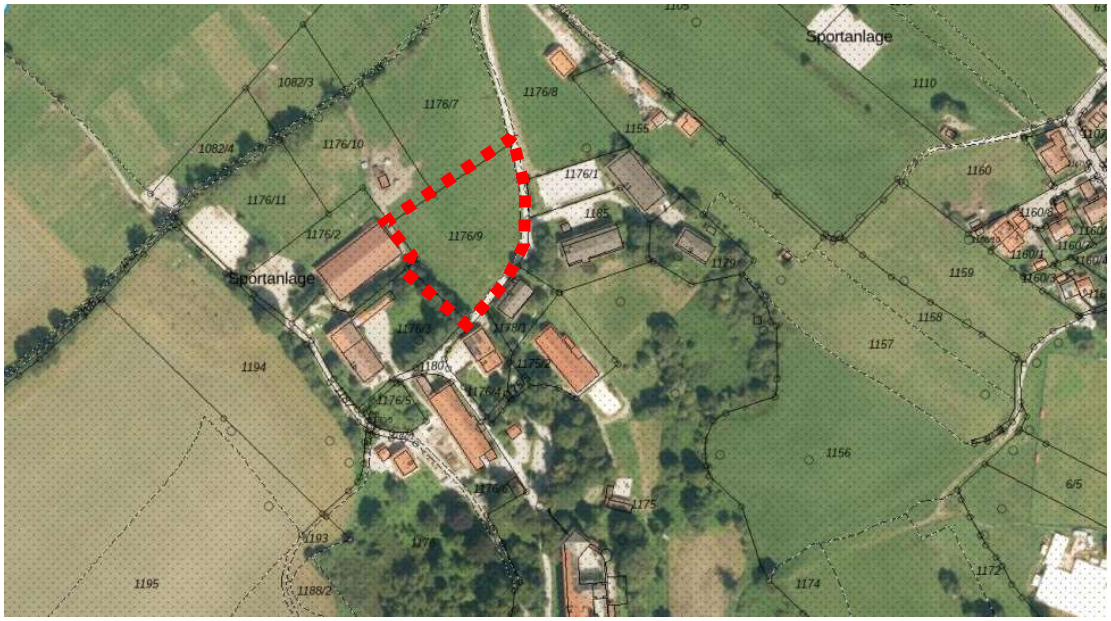

Abb. 2: Übersichtslageplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Luftbild Befliegung 2024) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs – Änderungsbereich 1 (Darstellung ohne Maßstab)

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Reichersbeuern 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 Erreich-barkeit 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.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen:

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.“

(LEP 2023, 2.2.5 G)

Zu Änderungsbereich 1:

Durch die (im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung - Änderung des Bebauungsplans Nr. 8) beachsichtige Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im bestehenden Gewerbegebiet Reintal 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. Weitere Potenziale der Innenentwicklung für den Gewerbeflächenbedarf stehen der Gemeinde Reichersbeuern nicht zur Verfügung. Eine noch freie Bauparzelle im bestehenden Gewerbegebiet Reintal befindet sich im Privateigentum und wird als potenzielle Erweiterungsfläche für einen bestehenden Betrieb vorgehalten. Die Größe deckt zudem nicht den vorliegenden Bedarf an Gewerbegebietsfläche.

Die daher entsprechend erforderliche Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten umfasst bereits durch die bestehenden Erschließungsstraßen Reintal und Engen-Gasteig-Weg erschlossene Grundstücksflächen im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, so dass dem Ziel 3.3 *„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“* entsprochen werden kann. Bei der Darstellung der geplanten Sondergebietsfläche „SO Mülldeponie-, Abstell- und Lagerfläche“, südlich des Rinnenbachs, handelt es sich um eine Erweiterung des südlich bereits vorhandenen Sondergebietes (Sondergebiet „Wertstoffhof Reichersbeuern / ehem. Hausmüll-Deponie am Vorberg“). Die Errichtung von baulichen Anlagen, sowie eine Nutzung, die über die bestehende Lager- und Abstellnutzung hinausgeht, ist nicht geplant. Es handelt es sich daher nicht um eine Siedlungsfläche, für welche das Anbindegebot bindend wäre.

Hinsichtlich der Erweiterung der Gewerbegebietsflächen und der beabsichtigten Darstellung der Sondergebietsfläche "Mülldeponie - Abstell- und Lagerfläche" wird den Grundsätzen 5.1 des LEP *„die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. Eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft soll flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden“* entsprochen.

Eine verstärkte Nutzung und Erschließung erneuerbarer Energien gem. LEP 6.2.1 Z (z.B. eine Teilversorgung aus regenerativen wie Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter geprüft und es können ggf. notwendige vorbereitende Maßnahmen festgesetzt oder vertraglich geregelt werden.

Zu Änderungsbereich 2:

Durch die Herausnahme einer nicht benötigten Baufläche werden keine landesplanerischen Belange tangiert.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan 17 der Region Oberland wird Reichersbeuern keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird als hier ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Der Regionalplan nennt folgende Ziele und Grundsätze, die bei der vorliegenden Planung Beachtung finden:

- Die Region soll als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum gestärkt werden. Die verschiedenen Teilräume sollen

unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und die Kooperation mit benachbarten Räumen intensiviert werden. G I 2.1

- Die Wettbewerbsfähigkeit der Region soll ausgebaut und die Wirtschaftsstruktur weiter diversifiziert werden. Die Verfügbarkeit von Fachkräften soll gesichert werden. G I 2.2
- Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden. Z I 2.7.1
- Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden. Z I 2.7.3
- Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden. G II 1.1
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden. Z II 1.6
- Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. Z II 3.2
- Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können. G II 4
- Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden. Z II 2.3
- Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben. Z II 2.4

Beide Änderungsbereiche liegen außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiets der Wasserwirtschaft und von Bodenschätzen sind ebenfalls nicht tangiert.

5 Planung

Die Gemeinde Reichersbeuern möchte durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im **Änderungsbereich 1** die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Reintal“ (in der Fassung vom 24.11.1995, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 25.04.1996) und zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "Gewerbegebiet Reintal - Ost" schaffen.

Im Rahmen der geplanten Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Reintal“, sollen für die ansässigen Gewerbebetriebe im bestehenden Gewerbegebiet Reintal Möglichkeiten der Betriebserweiterung durch Nachverdichtung (u.a. Erweiterung der Baugrenzen, Erhöhung der zulässigen Grundfläche, Erhöhung der zulässigen Wandhöhen, etc.) geschaffen werden.

Dabei soll auch die, südlich der Bestandsbebauung, nördlich des Rinnenbachs gelegene Fläche, welche bisher überwiegend als Lagerfläche und gärtnerisch genutzt wird, neu mit konkreten Festsetzungen überplant werden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Fl.Nrn. 1587/5 und 1587. Im Bebauungsplan sind diese Flächen lediglich hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Gewerbefläche festgesetzt. Weitere Festsetzungen bestehen hier nicht, so dass es sich um einen nicht qualifizierten Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 8 handelt. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben ist hier bisher gem. § 34 und § 35 BauGB zu beurteilen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits weitgehend als Gewerbliche Baufläche dargestellt, eine geringfügige Erweiterung (rund 0,17 ha) und Arrondierung der Flächendarstellung nach Südwesten hin ist vorgesehen.

Durch die Neuaufstellung des BP Nr. 30 sollen Teilbereich der Fl.Nrn. 1589 und 1605 als Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet überplant werden. Hier ist die Neuerrichtung des gemeindlichen Bauhofs (künftig als interkommunaler Bauhof der Gemeinden Greiling und Reichersbeuern) sowie die Verslagerung eines ansässigen Gewerbebetriebs aus der Ortsmitte Reichersbeuern geplant, welcher am bestehenden Standort keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten hat. Dazu werden hier nun durch die vorliegende FNP-Änderung ca. 0,85 ha, bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche als gewerbliche Baufläche neu dargestellt.

Zudem sollen, bereits als Lager- und Abstellflächen für das Entsorgungszentrum genutzte Teilbereiche der Fl.Nrn. 1608, 1609 und 1610, nördlich des Engen-Gasteig-Wegs, als Sondergebietsfläche "Mülldeponie - Abstell- und Lagerfläche" bauleitplanerisch gesichert werden, um die Fläche auch weiterhin durch die kreiseigene Deponie / das Entsorgungszentrum „Am Vorberg“ als Abstell- und Verkehrsfläche nutzen zu können. Eine Errichtung von baulichen Anlagen und eine Nutzung, die über eine Lager- und Abstellnutzung hinausgeht, ist hier nicht geplant.

Bestehende prägende Gehölzbestände, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG werden im Bestand gesichert.

Auf Antrag des Grundstücksbesitzers der Fl.Nr. 1176/9 in der Sitzung des Gemeinderats am 19.12.2024 ein ergänzender Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung der 6. FNP-Änderung um den **Änderungsbereichsbereich 2** gefasst, um ein im wirksamen FNP als Mischbaufläche dargestelltes Grundstück nördlich des Max-Rill-Gymnasiums entsprechend seiner tatsächlichen und weiterhin beabsichtigten Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

6.1 Bedarfsermittlung

Aktuell liegt die Gemeinde der Bedarf für eine Betriebsverlagerung eines bestehenden Gewerbebetriebs aus der Ortsmitte Reichersbeuerns (keine Möglichkeit der Betriebserweiterung im Bestand, absehbare künftige Immissionskonflikte mit benachbarter Wohnnutzung) und für die Neuerrichtung des gemeindlichen Bauhofs (künftig als interkommunaler Bauhof zusammen mit der Nachbargemeinde Greiling) vor. Der Flächenbedarf für die Betriebsverlagerung des bestehenden Gewerbebetriebs umfasst mindestens 0,2 ha Baufläche, der Flächenbedarf für den Neubau des interkommunalen Bauhofs ebenfalls mindestens 0,2 ha. Zudem prüft die Gemeinde Reichersbeuern z.Z. noch die bauliche Ergänzung des interkommunalen Bauhofs mit einem Gewerbe- und Handwerkerhof, so dass von einem tendenziell größeren Flächenbedarf als die genannten 0,4 ha Baufläche auszugehen ist.

Hierfür bietet die geplante Erweiterungsfläche im Bereich der Fl.Nrn. 1589 und 1605 mit einer Größe von rund 0,8 ha reiner Baufläche das entsprechende Potenziale; zudem besteht für die bisherige land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Stadls auf der Fl.Nr. 1589 die Option einer künftig auch gewerblichen Nutzung des Gebäudes.

Weitere Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken liegen der Gemeinde Reichersbeuern vor.

Hinsichtlich der geplanten Sondergebietsfläche "Mülldeponie - Abstell- und Lagerfläche" ist anzumerken, dass die Fläche bereits der kreiseigenen Deponie / dem Entsorgungszentrum „Am Vorberg“ als Abstell- und Verkehrsfläche dient und entsprechend befestigt wurde.

6.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben stehen der Gemeinde Reichersbeuern keine Potenziale der Innenentwicklung im Sinne von Baulücken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zur Verfügung.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 Gewerbegebiet Reintal sind alle Baugrundstücke mit einer Ausnahme bebaut. Das noch freie Grundstück Fl.Nr. 1586/6 mit einer Größe von rund 0,1 ha reicht nicht aus, um den aktuellen Flächenbedarf zu decken. Zudem befindet sich die Baulücke in Privateigentum und wird als potenzielle Erweiterungsfläche für einen bestehenden Betrieb vorgehalten.

Darüber hinaus sind im wirksamen Flächennutzungsplan Teilflächen der Fl.Nrn. 1583 und 1587 als gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 0,8 ha dargestellt, sie stehen jedoch aktuell einer gewerblichen Nutzung nicht zu Verfügung. Im rechtskräftigen BP Nr. 8 „GE Reintal“ ist die Fl.Nr. 1583 zur Gänze als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Aufgrund der Topografie und der fehlenden Möglichkeit einer verkehrlichen Anbindung über das Reintal ist eine bauliche Nutzung zumindest z.Z. gänzlich auszuschließen. Für die Fl.Nr. 1587 wird im BP Nr. 8 keine Festsetzung getroffen, eine Zulässigkeit von Vorhaben ist hier vermutlich wohl über § 34 oder § 35 zu begründen. Aktuell ist die Gemeinde Reichersbeuern jedoch bemüht, in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, auch hier eine bauplanungsrechtliche Ordnung herzustellen und für diesen Bereich durch die anstehende Änderung des Bebauungsplans qualifizierte Festsetzungen zu treffen. Daher werden hier die bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen um 0,17 ha nach Südwesten hin arrondiert

6.3 Standort- und Planungsalternativen

Zur Unterstützung und Förderung der örtlich verwurzelten Betriebe, die für die Gemeinde eine hohe Bedeutung – auch im Hinblick auf den Erhalt und den Ausbau von Arbeitsplätzen haben, möchte die Gemeinde einen bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereich, unmittelbar angrenzend an das bereits bestehende Gewerbegebiet in gewerbliche Baufläche umwidmen. Somit können bereits bestehende Verkehrswege genutzt und Synergieeffekte geschaffen werden. Zudem schafft die Gemeinde in Kooperation mit der Nachbargemeinde Greiling einen neuen Standort für einen interkommunalen Bauhof. Dieser liegt im verkehrsgünstig von beiden Ortslagen anfahrbar und abseits sensibler Nutzungen (Wohnnutzungen). Die neu dargestellte Sondergebietsfläche "Mülldeponie - Abstell- und Lagerfläche" am Engen-Gasteig-Weg in unmittelbarer Zuordnung zur bestehenden kreiseigenen Deponie / Entsorgungszentrum „Am Vorberg“ und wurde bereits befestigt und wird genutzt.

Somit standen hier keine alternativen Standorte zur Wahl.

Hinsichtlich der Herausnahme einer Mischbaufläche aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und deren Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft stehen keine Alternativen zur Prüfung an.

7 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

7.1 Umwelt- und Naturschutz

Die konkreten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung ermittelt und sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen zur Folge hat. Außerdem wird eine Lagerfläche überplant. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. In weitere sich im Planungsumgriff befindliche Flächen wird nicht eingegriffen, diese werden weiterhin als Waldflächen, Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Planungsgebiet weist weder ein Schutzgebiet noch ein Schutzobjekt gem. BayNatSchG auf. Europäische Schutzgebiete und Flächen (FFH-Gebiet, Natura 2000) sind von der Planung nicht direkt betroffen. Das ganz an der südwestlichen Grenze des Änderungsbereich 1 tangierte FFH-Gebiet „Attenloher Filzen und Mariensteiner Moor“ wird nicht neu überplant, die überschneidende Fläche im Bereich des Rinnenbachs nunmehr als Grünfläche dargestellt.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass sich insgesamt aus den Änderungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.

7.2 Artenschutz

In der Artenschutzkartierung (ASK) TK 8235 Bad Tölz (Stand 09.12.2022) sind in beiden Geltungsbereichen keine Funde dokumentiert.

In der Umgebung des Gewerbegebiets Reintal (Änderungsbereich 1)sind verschiedene Amphibien und Tagfalter, sowie eine gefährdete Segge und ein Moos kartiert. Bei den Amphibien sind aus Gründen der Lebensraumveränderung an den Fundstandorten die Daten für die aktuelle Planung zum Teil nicht mehr relevant. Für weitere, unter Umständen noch relevante vermerkte Arten stehen innerhalb des Geltungsbereichs keine geeigneten Lebensräume zur Verfügung. Von einer Betroffenheit durch das Vorhaben ist daher nicht auszugehen.

Um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, wurde für das Gebiet Reintal eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Stand 19.09.2024). In diesem Rahmen wurden eine Tagfalterkartierung auf den östlichen Weideflächen, sowie Zauneidechsenbegehungen auf der Lagerfläche durchgeführt. Außerdem wurden Vermeidungsmaßnahmen für die Ebene des Bebauungsplans erarbeitet. Eine Betroffenheit saP-relevanter Arten kann auf Grund der Kartierergebnisse sowie bei Einhaltung der erarbeiteten Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Bei den Flächen des Änderungsbereichs 2 handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Ca. 200 m südlich der Flur Nr. 1176/9 wurde gem. Artenschutzkartierung (ASK) TK 8235 Bad Tölz (Stand 09.12.2022) in einem kleinen Turm des Schlossgebäudes Fledermauskot nachgewiesen (24.07.2014). Dieser Fund ist für die Planung jedoch nicht relevant, da sich hieraus keine Nutzungsänderung ergibt. Durch die Herausnahme der bisher dargestellten Mischbaufläche und der

neuen Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft sind keine Betroffenheiten zu erwarten.

8 Weitere fachliche Belange

8.1 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich 1 sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch werden keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern tangiert.

Durch die Herausnahme einer Baufläche im Änderungsbereich 2 kommt es ebenfalls zu keiner Beeinträchtigung von Bau- und Bodendenkmälern.

8.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Reintal“ und der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Reintal - Ost“ werden schalltechnische Untersuchungen erstellt und den Bebauungsplänen im Rahmen der noch erfolgenden Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Unterlage beigegeben.

8.3 Hochwasserschutz

Die Änderungsbereiche liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen.

Aufgrund der Nähe der Bauflächen zum Rinnenbach im Änderungsbereich 1 und der Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereichs kommt jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum Schutz vor Starkregenereignissen und Grundwasser besondere Bedeutung zu.

8.4 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 CO^2 - Ausstoßes und die Bindung von CO^2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden diese Aspekte in der Planung insofern berücksichtigt, dass die neue Bauflächendarstellung außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen geschieht. Das Grundstück ist nahezu eben, durch die Eingrünung wird ein Übergang zur freien Feldflur geschaffen, der gleichzeitig als Retentionsraum zur Niederschlagswasserversickerung dienen kann.

Auch dienen die Eingrünungen und die Sicherung bestehender Gehölze und Grünflächen dazu, CO_2 zu binden.

Im Rahmen der parallellaufenden verbindlichen Bauleitplanung sind Planungsziele näher erörtert und durch verschiedene Festsetzungen verbindlich festgesetzt.

9 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Reintal“ und die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Reintal - Ost“ durchgeführt.

Nach Wirksamkeit der 6. FNP-Änderung ist mit einer zügigen Umsetzung der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Reintal - Ost“ nach dessen Rechtskraft zu rechnen. Die Errichtung des interkommunalen Bauhofs der beiden Gemeinden Greiling und Reichersbeuern soll hier die gemeindliche Infrastruktur stärken und Betriebsabläufe effektiver gestalten. Für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb wird eine Betriebsverlagerung und Erweiterung ermöglicht. Mit einer zeitnahen baulichen Umsetzung und der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze am neuen Standort ist ebenfalls zu rechnen.

Die Abstellfläche im erweiterten Sondergebiet "Mülldeponie - Abstell- und Lagerfläche" wird bereits genutzt.

Die Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich aus den vorliegenden Änderungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.

Reichersbeuern, den 23.06.2025

.....

Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister