

Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



4. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche

„Reitersäge und Richterergasse“

Begründung

Dietramszell, 18.10.2024

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.3	Lage im Gemeindegebiet	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP)	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17)	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP)	3
2.2	Naturschutz	3
2.3	Wasserschutz	3
3	Ziele der Flächenutzungsplanänderung	4
3.1	Siedlungsentwicklung	4
3.1.1	Erschließung	4
3.1.2	Ortsbild, Landschaftsbild	4
3.2	Landschaftsplanung	4
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Grün- und Freiflächen	4
4.3	Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz	4
5.	Erschließung	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	4
5.2	Planstraßen	4
6.	Ver- und Entsorgung	4
6.1	Schmutzwasser	4
6.2	Oberflächenentwässerung	5
6.3	Abfallbeseitigung	5
6.4	Versorgungsanlagen	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.1	Allgemeines	5
7.2.	Umweltbericht	5
8.	Anlagen / Sonstiges	5
9.	Grundlagen	5
10.	Verfahren	6

1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern wurde am 06.09.2013 genehmigt und ist seit 22.11.2013 wirksam, zuletzt geändert (3. Änderung) mit Wirkung vom 27.11.2019.

1.1 Anlass der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für die Bereiche „Reitersäge und Richtergrasse“ beschlossen.

Bereich Reitersäge:

Im nördlichen Bereich wird der Bachlauf entsprechend der Flurkarte dargestellt.

Im südlichen Bereich wird der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich zur Mischbaufläche umgewandelt.

Die Umwandlung ist aus strukturellen Gründen erforderlich und dient den ansässigen Gewerbebetrieben als Lagerfläche.

Zudem wird in diesem Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Damit soll die planerische Voraussetzung zur Schaffung eines „grünen Klassenzimmers“ gegeben werden. Die bestehenden Grünflächen werden im Flächennutzungsplan verankert. Bei der Fläche handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Struktur, weshalb der Standort auch aus Nachhaltigkeitsgründen gerechtfertigt ist.

Bereich Richtergrasse:

Die bestehende Mischbaufläche wird zur Wohnbaufläche gewandelt.

Hintergrund ist die Bestandssituation, d. h. in dem Bereich ist keine Gewerbeansiedlung vorhanden. Bei der Ausweisung handelt es sich um eine strukturelle Erweiterung der bestehenden, im Osten angrenzenden Wohnbaufläche.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet im Bereich „Reitersäge“ liegt am südlichen Ortsrand (südlich der Bundesstraße 472) von Reichersbeuern und hat eine Fläche von ca. 1,04 ha. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern Teilfläche 1447, Teilfläche 1455, Teilfläche 1422, 1455/18, 1455/20 und 1455/24, Gemarkung Reichersbeuern.

Das Plangebiet im Bereich „Richtergrasse“ liegt im Ortskern (nördlich der Bundesstraße 472) von Reichersbeuern und hat eine Fläche von ca. 0,02 ha. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 216/3 und 216/4, Gemarkung Reichersbeuern.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt.

Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten.

Die Änderung des FNP entspricht aus Folgenden aufgeführten Gründen den Vorgaben:

- a) Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar dargelegt.
- b) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Struktur.
- c) Das Baugebiet liegt direkt an einer bestehenden Erschließungsstraße. Es entsteht kein zusätzlicher Flächenbedarf.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Planung.

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP)

Bereich Reitersäge:

Der südliche Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit Altlastenverdacht festgesetzt. Hier erfolgt eine Änderung zur Mischbaufläche und einer Fläche für Gemeinbedarf (Schule).

Bereich Richtergrasse:

Hier sind die relevanten Flurnummern als Mischgebiet dargestellt und werden zu Wohnbauflächen umgewandelt.

2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen in dem beiliegenden Umweltbericht des Büro U-Plan vom 18.10.2024.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele der Änderung dieses Flächennutzungsplanes (FNP)

3.1 Siedlungsentwicklung

In beiden Bereichen handelt es sich um Anpassungen an Bestandssituationen bzw. Ergänzungen, hervorgerufen durch bestehende Strukturen.

3.1.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine im Bestand vorhandene Gemeindestraße. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Bereich Reitersäge:

Das Orts- und Landschaftsbild ist im süd-östlich angrenzenden Planbereich durch Sport- und Vereinsflächen mit entsprechenden Gebäuden und Erschließungsflächen, im nördlich angrenzenden Planbereich durch Wohnbebauung geprägt.

Mit der Nutzungsänderung geht eine geringfügige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes einher.

Bereich Richtergasse:

Der Bereich ist im Osten und Norden durch bestehende Wohnbebauung, im Westen durch Mischbebauung geprägt. Das Ort- und Landschaftsbild wird dadurch nur geringfügig verändert.

3.2 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden die landschaftsplanerischen Belange wie

- Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt
 - Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen
 - Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern
 - Entwicklung und Aufrechterhaltung ausgeglichener kleinklimatischer Verhältnisse
 - Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes
- berücksichtigt und im Umweltbericht vom 04.06.2024 dargelegt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bereich Reitersäge:

Das Gebiet wird als gemischte Bauflächen (M, § 1, Abs.1, Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Bereich Richtergasse:

Das Gebiet wird als Wohnbaufläche (W, §1, Abs.1., Nr.1 BauNVO) festgesetzt.

4.2 Grün- und Freiflächen

Bereich Reitersäge:

Mit der Ausweisung der umfänglichen Grünfläche im Süden und Westen wird eine Einbindung der Mischbaufläche in die umgebende Landschaft sichergestellt.

4.3 Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse werden auf Flächen, die sich im Ökokonto der Gemeinde Reichersbeuern befinden, realisiert und sind durch Festsetzung im Bebauungsplan verankert. Siehe Umweltbericht des Büro U-Plan vom 18.10.2024

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt nordöstlich der Kreisstadt Bad Tölz und wird durch die Bundesstraße B 13 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch im Bestand vorhandene Gemeindestraßen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Schmutzwasserkanal durch die Gemeindewerke Reichersbeuern – Greiling gKU. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.2 Oberflächenentwässerung

Die örtlichen Bodenverhältnisse sind bekannt. Der Untergrund im Plangebiet ist zur Versickerung des anfallenden Oberflächenabflusses geeignet. Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird bei den bestehenden Gebäuden (Bestandsituation) über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt. Bei den neu zu errichtenden Gebäuden erfolgt die Einleitung über ein Mulden- und/oder Rigolensystem. Oberflächenwasser aus den befestigten Verkehrsflächen erfolgt ebenfalls innerhalb der Baugrundstücke. Nach Vorreinigung, z.B. durch Absetzschachtanlagen, wird das Wasser über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt.

6.3 Abfallbeseitigung

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

6.4 Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Gebietes kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Reichersbeuern vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayern AG
Wasserversorgung: Gemeindewerke Reichersbeuern gKU
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbericht

7.1 Allgemeines

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

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

7.2 Umweltbericht

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser wurden für das Plangebiet der Zustand für Natur und Landschaft erfasst und bewertet und den geplanten Nutzungen gegenübergestellt. Darauf aufbauend wurde beurteilt, ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung gemindert und ausgeglichen werden können.

Wegen der Einzelheiten wird auf den beiliegenden Umweltbericht - insbesondere auf die Beurteilung der Eingriffe/Veränderungen von Natur und Landschaft und auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - gefertigt durch das Büro U-Plan (Stand 04.06.2024) verwiesen.

8. Anlagen / Sonstiges

Keine

9. Grundlagen

Keine

10. Verfahren

- 11.1 Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Zeit vom 07.08.2024 bis 18.09.2024 beigelegt.
- 11.2 Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2024 bis 26.11.2024 beigelegt.

Dietramszell, den 26.07.2024
Geändert am: 18.10.2024

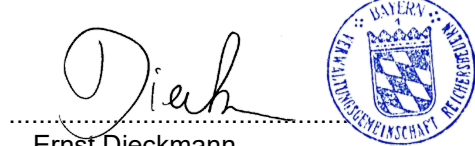
Reichersbeuern, den...21.01.2025....

Entwurf und Planung:

Gemeinde Reichersbeuern



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



Ernst Dieckmann

Erster Bürgermeister