

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 8
für das Gewerbegebiet
Reintal / Am Weiherbach
der Gemeinden Reichersbeuren / Greiling**

Handwritten notes:
Tölz - NÖR
Reichersbeuren
Greiling

Begründung

Dipl. Ing. Gerhard Knopp Architekt BDA/DWB/SRL
Dipl. Ing. (FH) Thomas Lohmeyer
Ainmillerstraße 35
80801 München
Telefon: 089/398910 und 337177
Telefax: 089/339623

Dipl. Ing. Melchior Sappl Landschaftsarchitekt BDLA
Königsdorferstraße 19
83646 Bad Tölz
Telefon: 08041/70246
Telefax: 08041/73147

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung

- 1.1 Anlaß der Planung
- 1.2 Beauftragte Büros
- 1.3 Bisheriges Verfahren

2. Planungsgebiet

- 2.1 Geltungsbereich, Bezeichnung und Größe
- 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 2.3 Lage im Raum
- 2.4 Verkehrliche Anbindung
- 2.5 Bisherige Nutzung
- 2.6 Topographie
- 2.7 Bodenverhältnisse und Grundwasser
- 2.8 Vegetation
- 2.9 Eigentumsverhältnisse
- 2.10 Ver- und Entsorgung
- 2.11 Landkreisdeponie "Am Vorberg"

3. Städtebaulicher und grünordnerischer Entwurf

- 3.1 Nutzungsstrukturen, Ausschluß von Nutzungen
- 3.2 Gebäudestrukturen
- 3.3 Innere Erschließungssysteme
- 3.4 Grünordnungskonzept
- 3.5 Bedarf an Wohnbauflächen (Harmonisierungsgebot)

4. Umsetzung des städtebaulichen und grünordnerischen Entwurfs in den Bebauungsplan mit Grünordnung

- 4.1 Festsetzungen
 - 4.1.1 Einfacher Bebauungsplan
- 4.2 Flächenbilanz

1. Einführung

1.1 Anlaß der Planung

Die Gemeinden Reichersbeuren und Greiling haben aufgrund ihrer Verantwortung zur Sicherung der Grundlagen einer vernünftigen gewerblichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet beschlossen.

Damit wird den zahlreichen gewerblichen Bauwünschen, vor allem ortsansässiger Gewerbetreibender, Rechnung getragen und ein entscheidender Beitrag zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in den Gemeinden geleistet.

1.2 Beauftragte Büros

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro:

Dipl. Ing. Gerhard Knopp
Architekt BDA/DWB, Stadtplaner SRL
Ainmillerstraße 35
80801 München
Telefon: 089/398910 und 397177
Telefax: 089/339623

von den Gemeinden Reichersbeuren und Greiling mit Schreiben vom 10.03.1992 beauftragt.

Zur Ausarbeitung des Grünordnungsplanes ist das Büro:

Dipl. Ing. Melchior Sappl
Landschaftsarchitekt BDLA
Königsdorferstraße 19
83646 Bad Tölz
Telefon: 08041/70246
Telefax: 08041/73147

von den Gemeinden Reichersbeuren und Greiling mit Schreiben vom Januar 1993 beauftragt.

Ein Geländeenivellement (Tachymeteraufnahme vom 26.10.1990) zur höhenmäßigen Erfassung des Planungsgebietes wurde vom Büro:

Ingenieurbüro W. Heubeck
Pfarrer-Naderer-Weg 10
83646 Bad Tölz
Telefon: 08041/41023
Telefax: 08041/73761

vorgenommen.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse und der Tragfähigkeit des Baugrundes sind mehrere Geländeuntersuchungen vom Büro:

Dr. Meier + Dr. Striebel
Büro für Geotechnik GmbH
Barbezieuxstraße 6
82515 Wolfratshausen
Telefon: 08171/10377

durchgeführt worden.

Diese liegen in Form von gutachterlichen Stellungnahmen vor. Eine Einsicht ist im Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuren, Tölzstraße 12, 83677 Reichersbeuren, möglich.

1.3 Verfahren

- | | |
|--|---|
| 19.04.91
und
19.07.91/
05.07.91 | Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wird in einer Sitzung vom Gemeinderat von Reichersbeuern/ bzw. von Greiling beschlossen. |
| 03.06.94-
04.07.94 | Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange |
| 14.08.95-
15.09.95 | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung |
| 29.12.95-
29.01.96 | Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung |
| 09.02.96/
14.02.96 | Der Bebauungsplan wird vom Gemeinderat der Gemeinde Reichersbeuern/ bzw. von Greiling als Satzung beschlossen. |
| 02.04.96 | Genehmigung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan durch das Landratsamt Bad Tölz- Wolfratshausen. |

2. Planungsgebiet

2.1 Geltungsbereich, Bezeichnung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im Gemeindegebiet von Reichersbeuren die Flurnummern:

1493 (Teilfläche), 1493/1 (Teilfläche), 1571, 1578, 1579, 1580, 1580/1, 1581, 1583, 1586, 1586/1, 1586/2, 1587, 1588/1, 1589 (Teilfläche), 1590, 1606/1, 1607 (Teilfläche), 1608, und erhält die Bezeichnung *Gewerbegebiet Reintal*.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Greiling umfaßt der Bebauungsplan die Flurnummern:

1065/21 (Teilfläche), 1083, 1084 (Teilfläche), 1085, 1086, 1087, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1097/1, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, und erhält die Bezeichnung *Gewerbegebiet am Weiherbach*.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 14,7 ha, davon entfallen 9,7 ha auf Reichersbeuren und 5,0 ha auf Greiling.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus den Flächennutzungsplänen der Gemeinden Reichersbeuren und Greiling entwickelt. Für diesen Bereich enthält der Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling die Widmung zur Gewerbefläche (GE), der Flächennutzungsplan von Reichersbeuren enthält ebenfalls die Widmung zur Gewerbefläche (GE).

Lediglich am östlichen Rand der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuren ausgewiesenen Gewerbefläche wurde mit Zustimmung des Landratsamtes Bad Tölz eine geringfügige Arrondierung vorgenommen. Diese Arrondierung ist zur sinnvollen Erschließung und Nutzung der Gesamtfläche notwendig.

Der Umgriff des Bebauungsplanes erfaßt darüberhinaus größere Flächen, die nicht für bauliche Nutzungen vorgesehen und größtenteils grünordnerisch überplant werden.

2.3 Lage im Raum

Das Baugebiet liegt im südlichen Bereich der beiden Gemeinden südlich der Bundesstraße B 472 nahe der Vorberge an der Alpengrenze.

Im Westen schließt das Moorgebiet der Greilinger Ötz an.

Nach Norden besteht, über die vorhandene Bebauung entlang der Ötzstraße, ein baulicher Zusammenhang mit dem Ort Greiling.

Die Entfernung bis zur Ortsmitte von Greiling beträgt ca. 1,4 km und zur Ortsmitte von Reichersbeuren ca. 1,9 km.

2.4 Verkehrliche Anbindung

Die Haupteerschließung des zukünftigen Gewerbegebietes erfolgt über den Engen-Gasteig-Weg, der mit einem Anschluß an die Bundesstraße B 472 das Gewerbegebiet an das überörtliche Straßennetz anbindet.

Als Erschließungsstraße für die Landkreisdeponie wurde der Engen-Gasteig-Weg für eine Benutzung mit Schwerlastverkehr ausgebaut und ist daher als Zufahrtsstraße für ein Gewerbegebiet geeignet. Mit dieser Haupteerschließung treten aufgrund der anbaufreien Trassenlage keine Beeinträchtigungen bewohnter Bereiche auf.

Desweiteren ist das zukünftige Gewerbegebiet über die Ötzstraße erreichbar. Diese Erschließung ist von untergeordneter Bedeutung und in erster Linie für den Pkw-Verkehr aus Greiling gedacht. Eine Benutzung der Ötzstraße für den Schwerlastverkehr ist nur mit einer Sondergenehmigung für ortsansässige Betriebe möglich.

2.5 Bisherige Nutzung

Hauptsächlich wird zur Zeit im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes Kies abgebaut bzw. angelieferter Kies aufbereitet.

Teil- bzw. Randbereiche dienen als Lagerplatz diverser Materialien wie Holz, Aushub, Maschinen und Geräte etc.. Restflächen werden als Grünland genutzt.

2.6 Topographie

Aufgrund der Kiesausbeute ist im Bereich des Bebauungsplanes der natürliche Geländeverlauf erheblich verändert worden. Im Norden und Osten wird das durch Senken und Kuppen stark differenzierte voralpine Hügelland abrupt durch eine bis über 10 m hohe Abbaukante eingeschnitten. Nach Westen findet ein allmählicher Übergang durch mehr oder weniger gestörte Bereiche in die Moorflächen der Greilinger Ötz statt.

Im Süden ist der natürliche Geländeverlauf durch Aufschüttungen überformt und lediglich in Teilbereichen noch erhalten. Innerhalb der durch den Kiesabbau geprägten und der Abbaukante im Norden begrenzten Fläche des Baugebietes ist ein in Nord-Südrichtung verlaufendes Gefälle vorhanden.

Der höchste Punkt an der Hangschulter liegt bei etwa 710 m ü.NN, die Fläche innerhalb des Baugebietes fällt von etwa 698 m ü.NN im Norden auf etwa 688 m ü.NN im Süden ab.

Weitere prägende Elemente sind die zwei durch den Bereich des Bebauungsplanes fließenden Bäche, im Süden der mäandrierende Rinnenbach und im Westen der Weiherbach.

2.7 Bodenverhältnisse und Grundwasser

Die natürlich anstehenden Bodenschichten sind durch eine inhomogene Zusammensetzung aus Kies, Sand und teilweise auch Ton und Schluff gekennzeichnet.

Aufgrund des Kiesabbaus und der Einrichtung von Schlammteichen sowie der bereichsweisen Wiederverfüllungen ist mit veränderten Bodenverhältnissen zu rechnen.

Weitere Informationen sind den vorliegenden Bodenuntersuchungen zu entnehmen, die neben Aussagen zur Baugrundbeschaffenheit auch Empfehlungen für Bauwerksgründungen enthalten.

Grundwasserführende Schichten liegen in einer Tiefe von etwa 7,5 m bis 3,05 m unter Geländeoberkante vor. Hierzu sind ebenfalls die Aussagen der o.g. Bodenuntersuchungen zu beachten.

2.8 Vegetation

Trotz der bereichsweisen intensiven Nutzung sind Reste von wertvollen, naturnahen Vegetationsbeständen erhalten geblieben. Infolge des Kiesabbaus sind sogar weitere ökologische Potentiale entstanden. So bieten die älteren Hangbereiche der Abbaukante aufgrund der fortschreitenden Sukzession interessante floristische und faunistische Artenzusammensetzungen. Neben diesen trockenen Standorten finden sich Reste von Auwaldgesellschaften entlang der beiden Bäche.

Die Feuchtwiesen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sind durch landwirtschaftliche Nutzung degeneriert oder bereits durch Ablagerungen oder Überschüttungen verloren gegangen.

2.9 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes konnte von den Gemeinden erworben werden. Nach der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens können diese anteilmäßig von den jeweiligen Vorbesitzern zurückgekauft werden oder werden von den Gemeinden frei veräußert.

Die in Privatbesitz verbleibenden Flächen werden weitgehend in ihren Grenzen erhalten oder mittels Umlegungs- bzw. Tauschverfahren arrondiert.

Desweiteren befinden sich Flächen im Besitz des Landkreises Bad Tölz, deren Abgrenzungen erhalten bleiben.

2.10 Ver- und Entsorgung

Zur Wasserversorgung des Gewerbegebietes ist ein Anschluß an die gemeinsame Wasserleitung der Gemeinden Reichersbeuren und Greiling möglich. Die Wasserleitung befindet sich bereits im Baugebiet.

Für die Abwasserentsorgung steht der Abwasserkanal der Gemeinden Reichersbeuren und Greiling zur Verfügung. Dieser verläuft ebenfalls innerhalb des Baugebietes.

Die Klärung der Abwässer ist durch den Anschluß an die Kläranlage Bad Tölz gesichert. Mit ca. 8.000 den Gemeinden Reichersbeuren und Greiling zur Verfügung stehenden Einwohnergleichwerten Reinigungskapazität ist eine ausreichende Reserve vorhanden.

Von den Isar-Amper-Werken wird die Stromversorgung des Gewerbegebietes übernommen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Bad Tölz.

2.11 Landkreisdeponie "Am Vorberg"

Im Endbericht zur Umweltverträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Neugestaltung der Deponieoberfläche des ifeu-Institutes* vom Juni 1995 werden insbesondere die Geruchs- und Lärmimmissionen, die von der Deponie ausgehen, untersucht.

Das ifeu-Institut kommt zu dem Ergebnis, daß weder die Geruchs- noch die Lärmimmissionen einen begrenzenden Faktor für die Nutzbarkeit des Gewerbegebietes darstellen. Sämtliche gemessenen und berechneten Werte liegen unter den entsprechenden Grenzwerten.

In ihrem Schreiben vom 7. September 1995 an die Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuren spricht sich die Regierung von Oberbayern für eine Aufhebung des in der Planfeststellung zur Deponie empfohlenen Abstandes von 300 m zwischen der Deponie und Betriebswohnungen im Gewerbegebiet aus.

Einvernehmlich sprechen sich die Regierung von Oberbayern und der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen für einen Verzicht auf diese 300 m Abstandslinie aus. Die Gemeinden Greiling und Reichersbeuren werden in den notariellen Kaufverträgen mit den zukünftigen Erwerbern entsprechender Gewerbeflächen einen Verzicht auf Rechtsmittel und Entschädigungsansprüche aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Deponie gegenüber Landkreis und Gemeinden aufnehmen.

3. Städtebaulicher und grünordnerischer Entwurf

3.1 Nutzungsstrukturen, Ausschluß von Nutzungen

Aufgrund der derzeitigen Nutzungen wie Kiesabbau bzw. Kiesaufbereitung, der Lagerplätze und der erheblichen Landschaftsschäden weist der Bereich einen desolaten Zustand auf. Eine Überplanung ist zur landschaftlichen und städtebaulichen Aufwertung notwendig.

Die gegebenen naturräumlichen Potentiale aufgreifend sowie die rechtlichen Möglichkeiten des Flächennutzungsplanes nutzend, ist folgende Konzeption entstanden:

Der zentrale Bereich des Bebauungsplanes soll einer, am Baustil des bayerischen Voralpenlandes orientierten gewerblichen Bebauung zugeführt werden. Dabei ist der ländlichen Umgebung sowie den ungewöhnlichen topographischen Verhältnisse besonderes Augenmerk zu widmen.

Die Bebauung soll mit einer großzügigen Randeingrünung in das Landschaftsbild integriert werden. Insbesondere sind die Bachläufe und die Abbaukante zu berücksichtigen.

Landschaftsschäden sind, soweit möglich, rückgängig zu machen. Im Süden soll eine großzügige ökologische Pufferzone entstehen. In dieser Zone sind Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft vorgesehen (Gewässerschutzstreifen).

* ifeu-Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH, Wickenstraße 3, 69120 Heidelberg

Aufgrund der besonderen landschaftlichen Umgebung des Baugebietes und der durch die topographische Lage gegebenen Einsehbarkeit werden Lagerplätze für Schrott und Autowracks nicht zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nicht zugelassen, um vorhandene Einrichtungen am Ort nicht zu schwächen und um die funktionsfähigen, gewachsenen Innenortsstrukturen zu erhalten.

3.2 Gebäudestrukturen

Die im Baugebiet vorgesehene Baukörperstellung nimmt die topographischen Vorgaben auf und orientiert sich mit der Firstrichtung an der Geländehauptrichtung, die durch den Verlauf der Vorberge vorgegeben sowie durch die Dominanz der Abbaukante begründet ist. Dabei wird im großen und ganzen ein System eingehalten.

Innerhalb des Baugebietes werden dichtere Gebäudestrukturen zugelassen. Dies wird über eine prozentual größere überbaubare Grundfläche sowie eine größere Giebelbreite ermöglicht.

Die Randbebauung ist aufgrund einer im Vergleich zum Kernbereich prozentual geringeren überbaubaren Grundfläche und einer schmaleren Giebelbreite weniger dicht bebaubar und stellt somit den Übergang in die umgebende Landschaft dar.

Die Gebäudehöhe ist derart festgelegt, daß die Bebauung nicht über die Abbaukante hinaus sichtbar ist und sich unauffällig in die Landschaft einbinden läßt.

Zur weitestgehenden Sicherstellung einer am ländlichen Stil orientierten Bauform der Gebäude sind entsprechende schriftliche Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanes getroffen worden.

Durch das Baugebiet soll ein Fußweg als "Grüne Mitte" geführt werden. Damit kann einerseits eine bessere ökologische Vernetzung (Innen-Außen) erreicht werden, und andererseits werden nutzerbezogene Erholungsaspekte (Mittagspause) aufgewertet.

3.3 Innere Erschließungssysteme

Das zukünftige Gewerbegebiet wird durch eine zentrale Haupterschließungsstraße erschlossen.

Am Engen-Gasteig-Weg anbindend, führt diese in einem Bogen (weitestgehend der Wasserleitung folgend) durch das Baugebiet und endet in einer, auf die Benutzung von Schwerlastverkehr ausgelegten Wendepalte an der Ötzstraße. Die Durchfahrt in die Ötzstraße soll in erster Linie nur dem Pkw-Verkehr vorbehalten sein. Ein untergeordnetes Ring-system erschließt die nördlich der Haupterschließungsstraße gelegenen Grundstücke.

Die südlich der Haupterschließungsstraße befindlichen Grundstücke können über Stichstraßen optimal genutzt werden.

3.5 Bedarf an Wohnbauflächen (Harmonisierungsgebot)

Neben der Inanspruchnahme der gewerblichen Bauflächen von in den Gemeinden Greiling und Reichersbeuren ansässigen Gewerbetreibenden ist mit dem Zuzug weiterer Gewerbetreibender zu rechnen. Für eine hieraus entstehende Nachfrage nach Wohnbauflächen stehen in beiden Gemeinden etwa 9,6 ha bebaubare Flächen zur Verfügung.

4. Umsetzung des städtebaulichen und grünordnerischen Entwurfs in den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

4.1 Festsetzungen

Der städtebauliche Entwurf wird mit seinen Aussagen zur Nutzung, zur Baumassendisposition, zur Erschließung und zur Gestaltung der Gebäude mit den grünordnerischen Maßgaben zur Pflege und Entwicklung von Vegetationsbeständen, zur Bepflanzung und zur Gestaltung von Freiräumen in einen normativen Plan, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, umgesetzt.

Die in diesem Plan enthaltenen zeichnerischen und verbalen Festsetzungen erlangen für den Bereich des Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit.

4.1.1 Einfacher Bebauungsplan

Bei den "weißen Flächen" (keine Festsetzung) handelt es sich nach der planerischen Absicht um einen einfachen Bebauungsplan.

Der Beschluß bezüglich des Grundstückes Fuchs vom 10. 05. 1995 wird aufgehoben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichersbeuren beschließt, daß es zumindest vorerst bei der Regelung eines einfachen Bebauungsplanes bleibt. Der Gemeinderat sieht darüberhinaus keinen Regelungsbedarf im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Etwaige bauliche Entwicklungen können den Maßstäben des § 34 und § 35 BauGB überlassen werden.

4.2 Flächenbilanz

Die Fläche des gesamten Bebauungsplanes beträgt 14,7 ha, davon entfallen auf Reichersbeuren 9,7 ha und 5,0 ha auf Greiling.

	Reichersbeuren	Greiling	Gesamt
Bebauungsplanumgriff	97.000 qm	50.000 qm	147.000 qm
Straßenanteil*	8.600 qm	3.000 qm	11.600 qm
Grünflächen und sonstige Flächen	59.800 qm	42.000 qm	101.800 qm
Nettobauland	28.600 qm	5.000 qm	33.000 qm
Überbaubare Grundfläche**	13.090 qm	3.260 qm	16.350 qm

Diese Begründung ist mit dem Planentwurf vom 29.12.1995 bis 29.01.1996 öffentlich ausgelegt worden.

München, April 1996

Dipl. Ing. Gerhard Knopp

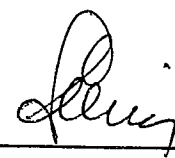


Reichersbeuren, den 24.04.96

1. Bürgermeister Reiter



Bürgermeister Schinner



* Straßenanteil =

Straßenfläche + straßenbegleitender Fuß- und Radweg + beidseitigem Grünstreifen (mit Parkstreifen)

** Überbaubare Grundfläche =

Mit baulichen Anlagen und sonstigen flächenversiegelnden Nutzungen gemäß BauNVO §§ 16 Abs. (2) und 19, nutzbare Flächen