

# Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## 1. Änderung / Erweiterung Einbeziehungssatzung "Herdergasse"

# Begründung

Bairawies, 15.06.2018  
geändert: 30.07.2018  
15.03.2019  
18.03.2022  
09.09.2022

Entwurf und Planung:  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: [info@beham-architekten.de](mailto:info@beham-architekten.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet .....	3
1.3	Orts- und Landschaftsbild .....	3
1.4	Altlasten .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	3
2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP) .....	3
2.2	Naturschutz.....	4
2.3	Wasserschutz .....	4
<b>3</b>	<b>Ziele dieses Bebauungsplanes</b> .....	4
3.1	Siedlungsentwicklung .....	4
3.2	Erschließung .....	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Bauweise .....	4
4.3	Grün- und Freiflächen .....	4
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	4
5.2	Planstraßen .....	4
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	5
6.1	Schmutzwasser .....	5
6.2	Oberflächenentwässerung .....	5
6.3	Brandschutz .....	5
6.4	Abfallbeseitigung .....	5
6.5	Versorgungsanlagen .....	5
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz .....	5
<b>7.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	6
	Allgemeines .....	6
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz</b> .....	6
	Flächen .....	6
<b>9.</b>	<b>Anlagen / Sonstiges</b> .....	6
<b>10.</b>	<b>Grundlagen</b> .....	6
<b>11.</b>	<b>Verfahren</b> .....	7

## 1 Allgemeines

Grundlage dieser Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, in der derzeit gültigen Fassung.

### 1.1 Anlass zur Aufstellung der Satzung

Die Erstellung der Satzung erfolgt, um ein einzelnes Grundstück welches sich im planungsrechtlichen Aussenbereich befindet, in den Innenbereich einzubeziehen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern ist die Fläche des Plangebietes und auch das südlich angrenzende Areal als Mischbaufläche ausgewiesen.

Diese Satzung ist Teil einer abschnittweisen Entwicklung i.S. der Festsetzung im FNP.

### 1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Satzungsgebiet liegt südlich der Bundesstraße 472 und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 1418/1 und 1418/6 der Gemarkung Reichersbeuern.

### 1.3 Orts- und Landschaftsbild

Die umgebende Siedlungsstruktur ist charakterisiert durch landwirtschaftliche Anwesen, deren zugehörigen Nebengebäuden und durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

### 1.4 Altlasten

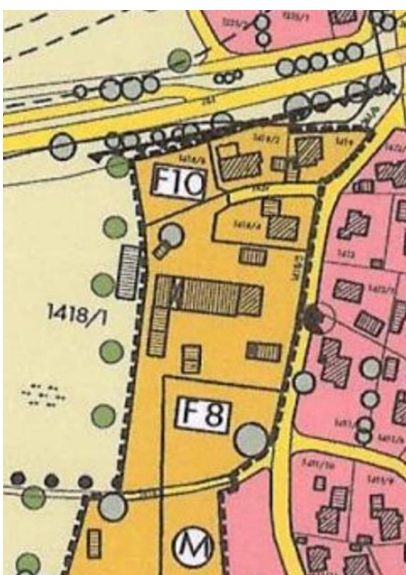
Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern ist die Fläche des Plangebietes und auch das südlich angrenzenden Areal als Mischbaufläche (M) ausgewiesen.

Diese Satzung wird als Teil einer abschnittweisen Entwicklung i.S. der Festsetzung im FNP betrachtet, weshalb die Gemeinde die Auffassung vertritt, dass es sich um eine städtebauliche Entwicklung handelt, die im öffentlichen Interesse ist.



Auszug aus dem FNP der Gemeinde Reichersbeuern, Nov. 2013  
(Datenquelle: Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern)

## **2.2 Naturschutz**

Siehe hierzu Ausführungen im beiliegenden Bericht, gefertigt vom Büro U-Plan vom März 2022.

## **2.3 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

# **3 Ziele dieser Satzung**

## **3.1 Siedlungsentwicklung**

Im Satzungsbereich ist ein Einzelhaus zulässig.

Der angrenzende Bereich ist durch entsprechende Haustypen geprägt.

## **3.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (Herdergasse) und ergänzend über das auf der Fl. Nr. 1418/1 einzutragende Geh- und Fahrrecht!

# **4 Städtebauliches Konzept**

## **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

a) Das Baugebiet entspricht dem Charakter eines Dorfgebietes i.S.v. § 5 BauNVO.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch folgende Grundflächenzahlen festgelegt.

Baugrundstück - 0,32 (0,54)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird.

## **4.2 Bauweise**

Entsprechend dem Charakter der näheren Umgebung wird eine offene Bauweise festgelegt.

Zulässig ist nur das Einzelhaus.

## **4.3 Grün- und Freiflächen**

Am westlichen Ortsrand wird eine Grünfläche zur Entwässerung der angrenzenden Wiesenflächen und der Dachflächen ausgewiesen. Im Norden dient die Teilfläche des Grundstückes 1418/6 als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (siehe Umweltbericht, gefertigt vom Büro U-Plan vom März 2022).

# **5. Erschließung**

## **5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz**

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz. Durch die Bundesstraße 472 wird die Gemeinde an das überörtliche Straßennetz angebunden.

## **5.2 Planstraßen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gegeben durch eine vorhandene Gemeindestraße (Herdergasse). Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Reichersbeuern. Der Anschluss ist sofort möglich.

### **6.2 Oberflächenentwässerung**

Der Gemeinde ist bewusst, dass Überlegungen zu einem nachhaltigen Umgang mit Regenwasser bei städtebaulichen Planungen einfließen müssen und die Möglichkeiten einer dezentralen und rückstandsfreien Rückführung des Regenwassers in den Untergrund über flächige Versickerungssysteme anzustreben ist.

Das Abwasser der bestehenden Gebäude und Verkehrsflächen wird über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt. Das neu zu errichtende Gebäude und auch neu zu errichtende Verkehrsflächen werden flächig über Mulden- oder Rigolensysteme versickert.

Das Abwasser von Verkehrsflächen darf erst nach Vorreinigung (Absetzschacht, Bodenfilter etc.) in den Untergrund geleitet werden.

### **6.3 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene, in der Erschließungsstraße liegende, Trinkwasserleitung gesichert.

### **6.4 Abfallbeseitigung**

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

### **6.5 Versorgungsanlagen**

Die Versorgung des Baugrundstückes wird durch die in der Gemeinde Reichersbeuern vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG

Wasserversorgung: Gemeindewerke Reichersbeuern

Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom AG

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Reichersbeuern.

### **6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz**

Schallschutz:

Es handelt sich um die Ausweisung eines Einzelgrundstückes. Die Nachbargrundstücke sind schon bebaut, so dass die Einholung eines Gutachtens aus Sicht der Immissionsschutzbehörde nicht erforderlich ist. Es wird darauf geachtet, dass der Abstand zur Bundesstrasse (B 472) dem der Nachbarbebauung entspricht. Weiterhin wurden Festsetzungen zur Grundrissorientierung von Kinderzimmern und Schlafräumen festgelegt. Hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen, von der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurde unter Hinweise darauf hingewiesen.

## **7. Naturschutz und Landschaftspflege**

Bei der Aufstellung von Satzungen 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).

Für das Satzungsgebiet wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Darin wurden der Zustand des Gebietes, seine Bedeutung für den Planungsraum und die geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um beurteilen zu können, 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. Die Details sind dem Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, gefertigt durch das Büro U-Plan vom März 2022 zu entnehmen.

## **8. Flächenbilanz**

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	1.125,50 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundstücksfläche	1.077,50 m <sup>2</sup>
Netto-Grundstücksfläche	691,50 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	386,00 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche (Geh- und Fahrrecht)	48,00 m <sup>2</sup>

## **9. Anlagen / Sonstiges**

- 9.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.
- 9.2 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:  
Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken.

## **10. Grundlagen**

Der Satzung liegen keine Gutachten oder Untersuchungen zugrunde.

## 11. Verfahren

### 11.1 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und deren Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung / Erweiterung der Satzung in der Fassung vom 15.06.2018 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 26.06.2018 bis 26.07.2018 beigelegt.

### 11.2 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Begründung hat der erneuten öffentlichen Auslegung und deren Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung / Erweiterung der Satzung in der Fassung vom 30.07.2018 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 07.09.2018 bis 08.10.2018 beigelegt.

### 11.3 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Begründung hat der erneuten öffentlichen Auslegung und deren Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung / Erweiterung der Satzung in der Fassung vom 15.03.2019 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 14.03.2019 bis 15.04.2019 beigelegt.

### 11.4 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Begründung hat der erneuten öffentlichen Auslegung und deren Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung / Erweiterung der Satzung in der Fassung vom 18.03.22 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 11.05.2022 bis 09.06.2022 beigelegt.

### 11.5 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Begründung hat der erneuten öffentlichen Auslegung und deren Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung / Erweiterung der Satzung in der Fassung vom 09.09.22 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 beigelegt.

Bairawies, den 15.06.2018  
Geändert am: 30.07.2018  
15.03.2019  
18.03.2022  
09.09.2022

Reichersbeuern, den.....28.11.2023

Entwurf und Planung:



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

Gemeinde Reichersbeuern



Ernst Dieckmann  
Erster Bürgermeister

