Gemeinde Reichersbeuern

Bebauungsplan Nr. 12 „Irisweg“ – 1. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 08.09.2023

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 11
7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes 11
8 Belange des Immissionsschutzes 12
9 Belange des Denkmalschutzes 14
10 Umsetzung und Auswirkung der Planung 14
Anlage: Schalltechnische Untersuchung, C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH, Freising, Projektnummer 2406-2022 SU V02 vom 09.12.2022 .....

1 Planungserfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 09.11.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Irisweg“ 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 Mittelzentrum 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 BAB 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 Topographie

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 464/3 und 468/8 (Erschließungsstraße „Kornblumenweg“), die Flur-Nrn. 464, 464/4, 464/5, 464/6, 464/7, 464/8, 464/9, 464/10, 468, 468/2, 468/3, 468/4, 468/5, 468/9, 468/10, und 468/11 zur Gänze sowie Teilflächen der Fl.Nr. 520/2 (Bahnflächen) und der Fl.Nr. 520/34 (Feldweg nördlich der Bahnflächen), jeweils in der Gemarkung Reichersbeuern und hat eine Größe von rund 1,42 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flur-Nrn. 440/35 (Bahnlinie München – Lenggries der BRB) und 480/1, beide Gmkg. Schaftlach – Gmd. Waakirchen, sowie die Fl.Nr. 480/1, Gmgk. Reichersbeuern;
- im Westen durch die Flur-Nrn. 471, 471/2, 472, 524 (Warngauer Weg), 468/1, 468/7 und 464/2, Gmgk. Reichersbeuern;
- im Süden durch die Flur-Nr. 524/1 (Irisweg), Gmgk. Reichersbeuern;
- im Osten durch die Flur-Nr. 658, Gmkg. Schaftlach – Gmd. Waakirchen.

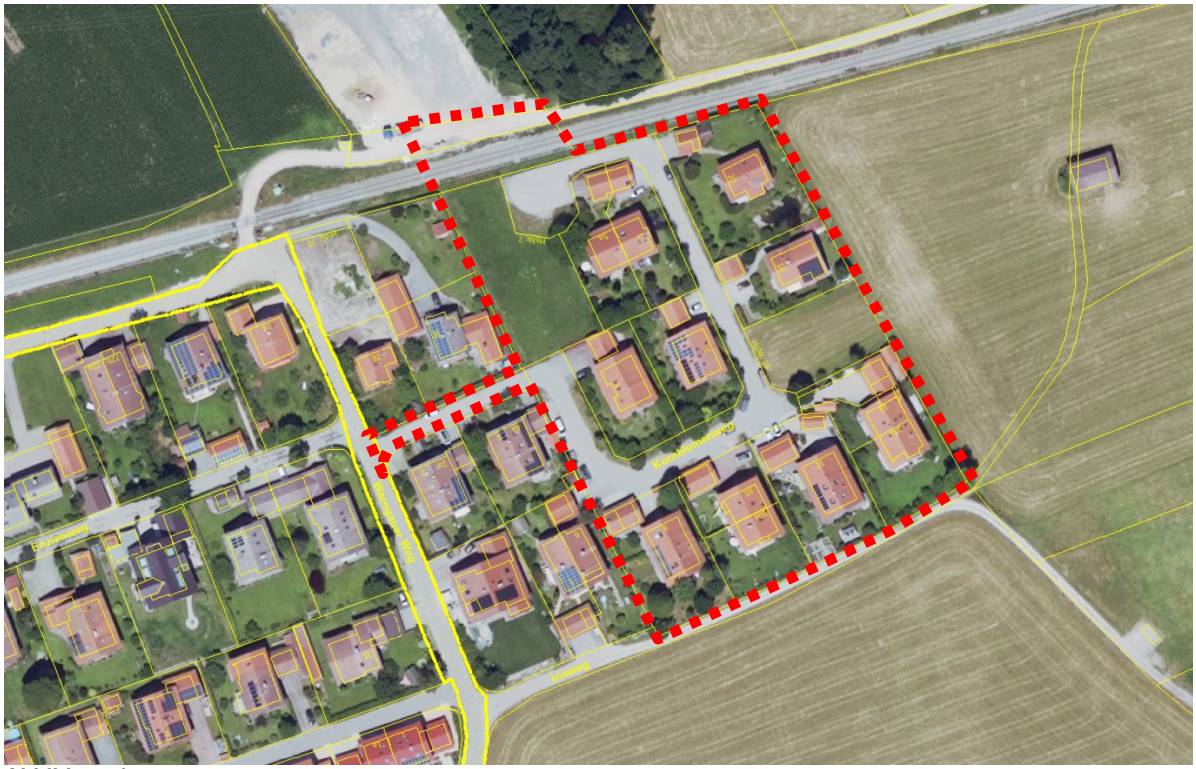

Abbildung 1:
Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Juni 2023, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Reichersbeuerns, östlich des Warngauer Wegs und nördlich des Iriswegs, entlang der Erschließungsstraße „Kornblumenweg“, südlich der eingleisigen Bahnlinie und im Osten unmittelbar an das Gemeindegebiet der Gemeinde Waakirchen im Landkreis Miesbach angrenzend.

Vom Warngauer Weg aus zweigt die Stichstraße „Kornblumenweg“ nach Osten ab, zieht sich in einer Schleife als verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße durch das Baugebiet und mündet in einer Wendeanlage, welche unmittelbar südlich an die Bahnflächen angrenzt.

Nördlich der Bahnlinie grenzt das Plangebiet unmittelbar an die freie Feldflur mit extensiver Grünlandnutzung und einem schmalen Waldstreifen an, östlich und südlich schließen ebenfalls landwirtschaftlich extensiv als Grünlandnutzung genutzten Flächen an. Im Westen liegt die Wohnbebauung des Baugebiets „Warngauer Weg, Enzianweg und Bahnhofstraße“ (Bebauungsplan Nr. 01).

Die Ortsmitte mit den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen ist fußläufig in ca. 15 min zu erreichen, der Bahnhof Reicherbeuern in 5 min.

Das Plangebiet ist, bis auf zwei noch unbebaute Grundstücke im mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Gartenbereiche sind mit üblichen Siedlungsgehölzen z.T. schon gut eingewachsen.

Die Flächen fallen leicht von Süden nach Nordosten nach hin um ca. 1 m, von 720 m ü. NHN (DHHN 2016) auf 720 m ü. NHN ab.

Abbildung 2:
Blick an der Ostseite des Baugebiets entlang nach Norden, Aufnahme vom 20.05.2022

Abbildung 3:
Blick Wendeanlage Kornblumenweg, südlich der Bahnlinie nach Osten, Aufnahme vom 18.08.2021

Abbildung 4:
Südlicher Rand des Baugebiets, Blick entlang des Iriswegs nach Westen, Aufnahme vom 20.05.2022

Abbildung 5:
Kornblumenweg im Baugebiet, Aufnahme vom 20.05.2022

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 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern i.d.F. vom 21.11.2013 als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich an die Wohnbauflächen angrenzenden Flächen der Bahnlinie Lenggries-Holzkirchen sind als Verkehrsflächen – Bahnlinie dargestellt.

Der bisher gültige Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 12 „Irisweg“ 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. 12 „Irisweg“ in der Fassung vom 24.10.1997, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 02.07.1998.

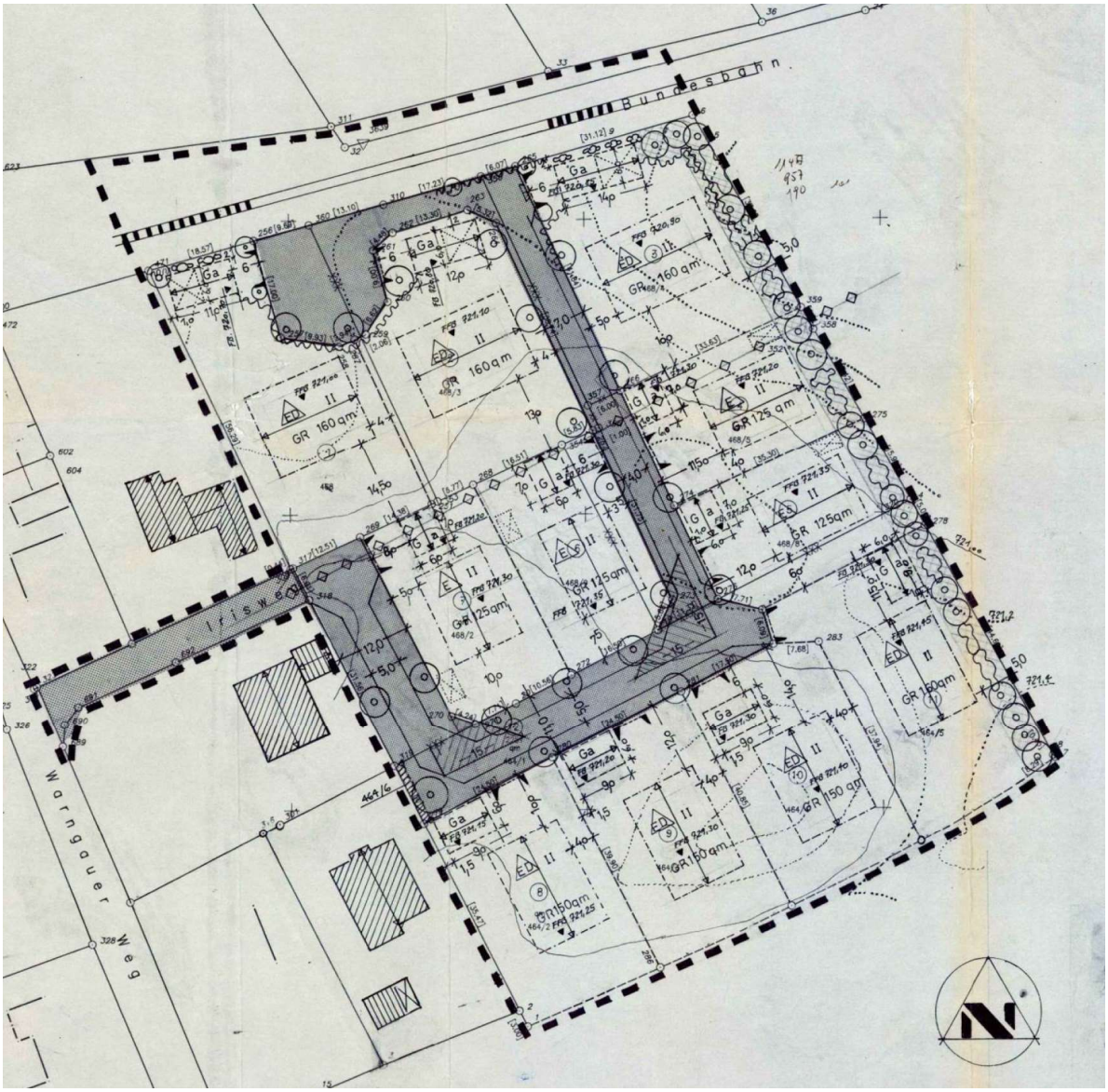

Abbildung 6:
Auszug aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Irisweg“ i.d.F. vom 24.10.1997; ohne Maßstab

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, je Bauraum festgesetzte höchstzulässige Grundflächen in qm (jeweils 150/160 qm für Einzel- und Doppelhausbebauung, 125 qm für Einzelhausbebauung), sowie die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse) bestimmt.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch individuelle Bauräume (Baugrenzen) auf den 11 Bauparzellen festgesetzt.
- In den Bauräumen 1-3 und 8-11 ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig, im mittleren Bereich (Bauräume 4-7) die Errichtung von Einzelhäusern.
- Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf zwei Wohnungen je Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) begrenzt, so dass je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung möglich ist.
- Für die einzelnen Bauparzellen sind Höhenbezugspunkte in m ü. NN festgesetzt, Die OK des Fertigfußbodens im Erdgeschoss ist zwingend mit der festgesetzten Höhe zu errichten.
- Die höchstzulässige Wandhöhe wird auf 6,10 m, gemessen ab der OK des FFB im EG bis Oberkante Dachhaut, begrenzt.
- Als Dächer für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-26° und mit naturroten Pfannen oder Falzziegeln zulässig, die Fristrichtung ist verbindlich festgesetzt.
- Darüber hinaus sind zahlreiche Regelungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude enthalten.
- Für Garagen sowie für Nebengebäude sind jeweils separate, sehr eng gefasste Bauräume festgesetzt.
- Regelungen zur Einfriedung der Baugrundstücke sowie zur Grünordnung
- 5 m breite Ortsrandeingrünung (als private Grünfläche) an der Ostseite, 2 m breite Ortsrandeingrünung an der Nordseite

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 Reicherbeuern 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. 12 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 1997 sieht eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern auf 7 Bauparzellen, bzw. nur mit Einzelhäusern auf 4 Bauparzellen vor.

Von den 11 Bauparzellen sind mittlerweile 9 bebaut, es wurden 6 Einzelhäuser und 3 Doppelhäuser errichtet, die Doppelhausparzellen wurden realgeteilt. Die Parzellen 1 und 5 (nunmehr Fl.Nr. 468 und 468/5) liegt noch brach.

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 Bereich des bisher gültigen Bebauungsplans die sehr engen Bauräume für Hauptgebäude und Garagen/Nebenanlagen weiter gefasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung und die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude sollen erhöht, gestalterischen Regelungen vereinfacht, bzw. den Regelungen der nunmehr geltenden Ortsgestaltungssatzung unterworfen werden.

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.

Damir werden ausreichende Abstände zu den Freibereichen benachbarter Grundstücke gesichert. Eine optimale Besonnung und Belichtung benachbarter Gebäude und Gartenbereiche kann somit weiterhin gewährleisten werden. Es können durch die neu gefassten Baugrenzen jetzt leichter Erweiterungen der bestehenden Gebäude – vor allem auch durch erdgeschossige Anbauten - 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 neu geregelt. Pro volle 200 m² Grundstücksfläche ist je Wohngebäude eine Wohneinheit zulässig. 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 zusätzliche (Einlieger-) Wohnungen geschaffen werden, auf den noch unbebauten Grundstücken können auch Einzelhäuser mit max. bis zu 5 Wohnungen, abhängig von der Grundstücksgröße, errichtet werden. Erforderlichen Stellplätze können ggf. auch in einer Tiefgarage untergebracht 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 0,36 neu bestimmt. Im Sinne der Nachverdichtung wird die, durch die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl in qm je Baugrundstück, bauliche Dichte maßvoll (der Umgebungsbebauung angepasst) erhöht. Die bisher zugelassene Grundfläche entsprach im Mittel einer GRZ zwischen 0,13 - 0,18. Somit können bei allen Baugrundstücken bauliche Erweiterungen zur Schaffung von Wohnraum vorgenommen werden.

Zudem wurde bisher eine Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ebenfalls in absoluten qm, spezifisch je Bauparzelle geregelt. Die bisher zugelassene Überschreitung entsprach einer Gesamt-GRZ zwischen 0,30 - 0,46. Es wird jetzt durch die 1. Änderung festgesetzt, dass die Überschreitung der neu zulässigen GRZ (0,36) 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 Ge-

ländeoberfläche um bis zu 50% (also bis zu einer Gesamt GRZ von 0,54) 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. 11.6 die Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege versickerungsfähig zu gestalten sind, kommt es hierdurch zu keiner wesentlich erhöhten Bodenversiegelung.

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.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss, darf den in der Planzeichnung individuell je Baugrundstück / bzw. Doppelhausgrundstück festgelegten Höhenbezugspunkt (nunmehr nach Umstellung des Höhensystems in m ü. NHN) um max. 0,1 m über- bzw. unterschreiten. Damit wird ein gewisser Spielraum bei der Errichtung neuer Gebäude bzw. auch hinsichtlich des Umbaus bestehender Gebäude belassen, der vorher verbindlich festgesetzte Punkt ist nach Auffassung der Gemeinde Reichersbeuern zu restriktiv.

Die zulässige Wandhöhe für Hautgebäude wird auf neu auf 6,50 m begrenzt. 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. Somit werden die zulässigen Wandhöhen geringfügig erhöht, um ggf. das Dachgeschoss besser baulich nutzen zu können. Für Doppelhäuser wird die Wandhöhe von 6,50 m verbindlich festgesetzt, damit bei neu entstehenden Doppelhäusern eine einheitliche Regelung (auch im Hinblick auch die verbindliche Profilgleichheit) vorgegeben wird.

Künftig sollen neu errichtete Garagen und Nebenanlagen, eine Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten, um keine eigenen Abstandsflächen auszulösen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war die Wandhöhe für Nebenanlagen auf 2,30 m, für Garagen auf 3,00 m beschränkt, die Bauräume restriktiv festgesetzt. Die Wandhöhe war zu messen ab OK FFB. Für neue Garagen und Nebenanlagen wird jedoch, gerade im Hinblick auf mögliche Nachverdichtungen die zulässige Wandhöhe ebenfalls auf 3 m beschränkt, jedoch zu messen traufseitig in Außenwandlage, ab der Oberkante des angrenzenden Geländes bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der OK der Dachhaut.

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 Bauherrn mehr Spielraum zur Nutzung des Dachgeschosses gegeben.

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

5.6 Geländeveränderungen und Einfriedungen

Es wird nunmehr neu geregelt, dass Geländeveränderungen der Baugrundstücke zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche bis zum jeweilig festgesetzten Höhenbezugspunkt (Festsetzung 4.5) durch Auffüllungen oder Abgrabungen zulässig sind; Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Zur Herstellung von ebenerdigen Hauszugängen und Terrassen darf die Geländeoberfläche zudem, bis zu der sich gem. Festsetzung 4.6 ergebenden OK FFB im EG aufgefüllt oder abgegraben werden. Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1 :2 (Höhe : Länge) auszubilden, Stützmauern sind unzulässig.

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 Geländeveränderungen auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ausgeführt werden. Damit soll der sinnvollen Nutzung der Freibereiche und der Gartengestaltung Rechnung getragen werden.

Einfriedungen sind grundsätzlich nur als offene, sockellose Holzzäune, mit einer max. Höhe von 1,10 m über der Geländeoberkante zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu angrenzenden privaten Grundstücken hin, dürfen sie zudem auch sockellos, als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,10 m über der Geländeoberkante errichtet werden

5.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung (Ortsrandeingrünung und Pflanzlisten) wurden an die Festsetzungen anderer aktueller Bebauungspläne in Ortsrandlage angepasst.

Die bisher verbindlich, entlang der Erschließungsstraße im Straßenraum festgesetzten, zu pflanzenden Bäume werden nicht mehr in der 1. Änderung aufgeführt, die Pflanzungen wurde weitgehenden ausgeführt.

Auch auf explizite planzeichnerische Festsetzungen von Einzelbaum- und Heckenpflanzungen zur Ortsrandeingrünung wird verzichtet, den Bauherrn sollen mehr Freiheiten hinsichtlich der Gartengestaltung gegeben werden. Stattdessen wird nunmehr festgesetzt, dass die Flächen zur freien Landschaft hin als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit standortgerechten heimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung oder Obstbaum-Hochstämmen und Sträuchern gem. der festgesetzten Artenliste und Mindestqualität zu bepflanzen sind. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche des Baugrundstücks ist dabei ein Laub- oder Obstbaum, je angefangene 50 qm Grundstücksfläche des Baugrundstücks ein Strauch innerhalb der Fläche zu pflanzen.

Die Errichtung bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.

Grundsätzlich ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche, ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

Somit wird eine Durchgrünung des Baugebiets auch weiterhin gesichert.

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 Erschließungsstraße Kornblumenweg wird somit sinnvoll genutzt. Bauliche Nutzungen bisher unbebauter und unerschlossener Außenbereiche andernorts werden somit vermieden.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 17 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 größtenteils bebaut und wird als Wohngebiet genutzt. Der aktuelle Zustand der beiden freien Baugrundstücke kann als Wiesenfläche bezeichnet werden. 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.

Im Osten an das Planungsgebiet grenzt direkt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“ (ID LSG-00550.01) an. Dieses wird von der Planung jedoch nicht berührt.

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich laut Biotopkartierung Bayern das amtlich kartierte Biotop „5 Dammabschnitte entlang der Bahnlinie München-Lenggries nordöstlich Reichersbeuern ("Allgau") mit artenreichen Magerrasenresten“ (Biotop-Teilflächen Nr. 8235-0028-001), sowie das amtlich kartierte Biotop „Altgrasfluren, Hecken und Kalkmagerrasen entlang der Bahnlinie Bad Tölz-Schaftlach“ (Biotopteilflächen Nr. 8235-0145-001, „Tf 01-08: Magere Altgrasfluren auf den flach bis steil nach Süd oder Nord geneigten bis 5 m hohen Bahnböschungen zwischen Reichersbeuern und Greiling“), welche sich in einem 5 m breiten Streifen von West nach Ost ausdehnen. Die Erhebung der Biotope erfolgte im Jahr 1993 und 1994.

Gem. der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen, vom 3. Juli 2023 könnte die Fläche der Biotope im B-Plan nach Norden in die Böschung zwischen Geländeoberkante und dem Bahngleis verschoben werden. Die Fläche des Biotops liegt nach der analogen Biotopkarte als schmaler Streifen unmittelbar entlang der Bahnlinie. Die Beschreibung des Biotops legt nahe, dass bei dieser Teilfläche die Bahnböschungen erfasst wurden und keine Flächen oberhalb der Böschungen südlich oder nördlich davon. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die digitale Fassung der Biotopflächen im Landkreis TÖL einen systematischen Fehler aufweist. Je nach Lage der Flächen im Landkreis sind die Polygone gegenüber der analogen Karte teils um mehrere Meter parallelverschoben.

In der digitalen Fassung der Biotopkartierung befinden sich die Flächen der Biotope im Bereich des bestehenden Wohngebäudes mit anschließendem Garten (Fl.Nr. 468/4) und der asphaltierten öffentliche Verkehrsfläche (Kornblumenweg, Fl.Nr. 464/3). Entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden die als planzeichnerischer Hinweis im Plan dargestellten Biotopflächen nach Norden in den Bereich der Böschung zwischen Geländeoberkante und dem Bahngleis verschoben. Eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung kann deshalb ausgeschlossen werden.

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, 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. Der nächste ASK-Nachweispunkt liegt in ca. 330 m nördlicher Richtung. 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 Immissionsschutzes

Das Plangebiet steht im Einflussbereich der nördlich verlaufenden Bahnstrecke 5505 Holzkirchen–Lenggries. Der Verkehr auf den Ortsstraßen ist gegenüber dem einwirkenden Schienenverkehr schalltechnisch vernachlässigbar.

Im Ursprungs-Bebauungsplan wurde, zum Schutz vor einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Schienenverkehr, an der Nordseite der privaten Bauparzellen 1-3 entlang der Bahnlinie die Errichtung eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über dem Bahngleisniveau, kombiniert mit Nebengebäuden und Garagen (mit einer Trauf-

höhe von ebenfalls mindestens 3,0 m über dem Bahngleisniveau und zwingender Dachneigung von 33°) festgesetzt.

Die Garagen und Nebengebäude wurden teilweise, die Schallschutzwände durch die privaten Bauherren jedoch nicht errichtet, da deren verpflichtende Errichtung nie an das Baurecht gekoppelt war. Dieses im Nachhinein bei den Bestandsgebäuden durchzusetzen ist nicht möglich, allenfalls bei einer Neuerrichtung von Gebäuden. Dies würde aber bedeuten, dass nur Teile einer geschlossenen Wand errichtet würden. Um einen wirksamen Schutz zu entfalten ist jedoch eine geschlossene Errichtung erforderlich.

Um hier, vor allem bei weiterer Bebauung (Parzelle 1 noch unbebaut) und Nachverdichtung einen wirksamen Schallschutz zu gewährleisten, wurde die C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH von der Gemeinde Reichersbeuern beauftragt, für den Geltungsbereich die einwirkende Immissionsbelastung aus dem Schienenverkehr zu berechnen und zu beurteilen sowie Festsetzungsvorschläge zu formulieren. Die Schalltechnische Untersuchung **SU** (Projektnummer 2406-2022 SU V02) vom 09.12.2022 liegt als Anlage dieser Begründung bei.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Anwendungsbereich	**Planung**		**Verkehr**	
Vorschrift	**DIN 18005**		**16. BImSchV**	
Nutzung	**Orientierungswert ($ORW_{DIN\ 18005}$)**		**Immissionsgrenzwert ($IGW_{16.BImSchV}$)**	
	Tag	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45	59	49

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Zusammenfassend kommt die SU zu folgendem Ergebnis:

Innerhalb der Bauräume IO 4, IO 5 und IO 7 bis IO 11 kann der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [4] ($ORW_{DIN18005}$) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags – ohne Berücksichtigung von Gebäuden auf dem Plangebiet – nahezu durchgehend eingehalten werden. Der $ORW_{DIN18005}$ für ein allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) nachts kann innerhalb der Bauräume IO 8 bis IO 10 ebenfalls nahezu durchgehend eingehalten werden.

Der $ORW_{DIN18005}$ für ein allgemeines Wohngebiet wird tagsüber an den Bauräumen IO 1 bis IO 3 und IO 6 sowie nachts an den Bauräumen IO 1 bis IO 7 und IO 11 überschritten.

Mit Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung entstehen durch die abschirmende Wirkung der Gebäude an allen Immissionsorten lärmabgeschirmte Fassaden, an denen die $ORW_{DIN18005}$ von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts bzw. die Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [6] ($IGW_{16.BImSchV}$) – maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau von öffentlichen Verkehrswegen – von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts eingehalten werden können.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten der DIN 18005 [4] abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Nach Rechtsprechung können die $IGW_{16.BImSchV}$ das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Deren Inanspruchnahme des setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) und semiaktiven Maßnahmen „architektonische Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengangerschließung, Eigenabschirmungen durch das Gebäude, Abschirmung durch Nebengebäude, etc.) ausgeschöpft werden.

In Kapitel 7 der SU wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Sofern kein aktiver Schallschutz (hier: Schallschutzwand entlang der Bahn) umgesetzt werden kann, müssen neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile semiaktive Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“) festgesetzt werden.

In Kapitel 8 der SU wurde ein Festsetzungsvorschlag für den Bebauungsplan für Neu- und Umbauten ausgearbeitet. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird. Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien müssen mit Rechtskraft des Bebauungsplans bei der Gemeinde Reichersbeuern zur Einsicht vorliegen.

Die Errichtung privater Schallschutzwände auf den einzelnen Parzellen wurde nie vollzogen und ist im Nachhinein nicht durchsetzbar. Allenfalls bei Neubauten könne die Errichtung auf der jeweiligen Parzelle gefordert werden.
Die Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahme ist jedoch nur bei einer durchgehenden Wand entlang der Bahnlinie gegeben. Da aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit seitens der Gemeinde Reichersbeuern die Errichtung einer durchgehenden Lärmschutzwand nicht möglich ist und die Gemeinde dies auch, aus Gründen des Städtebaus und des Landschaftsbilds hier ablehnt, wurden die entsprechende Vorschläge des Gutachtens in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

9 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. 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.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Nachverdichtung durch Erweiterung bestehender Wohngebäude sowie zur nunmehr größeren Neubebauung von zwei, noch unbebauten Bauparzellen im Plangebiet geschaffen.

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

Die beiden bisher unbebauten Grundstücken können mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden; entsprechend der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksgröße ist mit max. 10 weiteren Wohneinheiten zu rechnen. Zudem besteht bei

den Bestandsgebäuden durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen die Möglichkeit, weitere Wohneinheiten zu errichten. Damit wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Reichersbeuern und den Zielen der Innenentwicklung nachgekommen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Reichersbeuern, den 12.09.2023

……..
Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister