

Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 14 - Neuaufstellung

"Tölzer Strasse"

Begründung

Reichersbeuern, 12.12.2019
geändert: 24.04.2020
19.06.2020

Entwurf und Planung:
Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell
Tel. 08027 / 413 + 298
info@beham-architekten.de
www.beham-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet	3
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur	3
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild	3
1.2.3	Altlasten	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).....	4
2.2	Naturschutz.....	4
2.3	Wasserschutz	4
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	4
3.1	Siedlungsentwicklung	4
3.1.1	Erschließung	4
3.1.2	Infrastruktur	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild	4
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Gestaltung.....	4
4.2.1	Dächer.....	4
5.	Erschließung	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	4
5.2	Planstraßen	5
6.	Ver- und Entsorgung	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
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
8.	Umweltbericht	6
9.	Flächenbilanz	6
9.1	Flächen	6
10.	Anlagen / Sonstiges	6
11.	Grundlagen	6
12.	Verfahren	6

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Gemeinde Reichersbeuern verfolgt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Tölzer Straße“ das Ziel, den Charakter des Gebietes, welches sich durch gewachsene Strukturen mit einer Durchmischung von Wohn- und Mischbaulicher Nutzung auszeichnet, zu sichern und zu stärken.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand (nördlich der Bundesstraße 472) von Reichersbeuern und hat eine Fläche von ca. 5,30 ha. Es umfasst im Wesentlichen die Grundstücke mit den Flurnummern 1214, 1173/1, 1173/2, 1173, 1173/4, 1, 1/1, 3, 3/1, 3/3, 6/1, 1322, 1322/1, 1322/5, 1322/3, 1322/4, 1322/6, 1322/2, 1319, 1318/2, 1318, 1319/3, 1319/5, 1319/10, 1319/9, 1319/8, 1319/7, 1319/6, 1319/11, 1319/12, 1319/4, 1276, 1278, 1279, 1279/1, 1279/2, 1279/4, 1281, 1238/1, 1220/3, 1220/2, 1281, 1278/1, 1279/3, 1216/1, 1281/11, 1281/9, 1281/10, 1214/1, 1180/3, 1281/3, 1325 und 11/2, Gemarkung Reichersbeuern.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der Bereich ist charakterisiert durch die bestehende Bebauung (Mischnutzung Wohnen und Gewerbe). Nördlich, westlich und südlich angrenzend an die Bebauung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Im östlichen Bereich setzt sich die bestehende, dörflich geprägte Baustruktur fort.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet ist durch das Relief und durch bestehende Grünflächen in die Umgebung eingebunden.

1.2.3 Altlasten

Im Geltungsbereich - ausgenommen der Zufahrtsbereich (öffentliche Verkehrsfläche) - 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 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten.

Durch Inanspruchnahme von Flächen in einem weitgehend bebauten Bereich, welcher bereits weitgehend erschlossen, weitgehend versiegelt und von geringer Bedeutung für die Umwelt ist, wird eine flächen- und ressourcensparende Entwicklung gefördert. Dadurch werden mit dem Bebauungsplan auch die Vorgaben von Europarecht, Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine Zersiedelung zu vermeiden, umgesetzt.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt an einer faktischen Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Miesbach -Bad Tölz - Schongau). Sie liegt im Alpengebiet und befindet sich als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die Planung entspricht bzw. berücksichtigt die Vorgaben des Regionalplanes Teil B II Siedlungswesen.

2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichersbeuern

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche mit Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan setzt somit die Ziele des Flächennutzungsplanes konkret um. Sonstige Pläne und Programme (z. B: Verkehrswegeplanungen, Abfallwirtschaftskonzepte, Hochwasserschutzkonzepte, Lärminderungspläne) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der rechtswirksame FNP weist im Geltungsbereich eine der Gebietsausweisung entsprechende Nutzung auf.

2.2 Umwelt- und Naturschutz

Keine bzw. nur unerhebliche Auswirkung. Siehe hierzu Ausführungen in der beiliegenden Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vom 13.12. 2019, gefertigt vom Planungsbüro U-Plan aus Königsdorf.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Reichersbeuern verfolgt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Tölzer Straße“ das Ziel, den Charakter des Gebietes, welches sich durch gewachsene Strukturen mit einer Durchmischung von wohn- und mischbaulicher Nutzung auszeichnet, zu sichern und zu stärken. In der Folge greift das städtebauliche Konzept den vorhandenen Gebäudebestand auf und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung. Indem die Baugrenzen im Vergleich zum rechtskräftigen Bestand offen angelegt werden, sind in geringfügigem Umfang An-, Um- und Neubauten möglich.

3.1.1 Erschließung

Es ist eine gegenüber dem Bestand nur geringfügige Mehrung der Erschließungsflächen erforderlich.

3.1.2 Infrastruktur

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende Mischbebauung (Wohnen und Gewerbe). Durch die Planung wird der Charakter nicht verändert (siehe Ziff. 3.1). Lediglich im Nordosten wird die Ortsrandeingrünung der geplanten baulichen Nutzung angepasst, was zu einer geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches führt. Die Flächen, welche gemäß dem Bebauungsplan zusätzlich überbaut werden dürfen, zeichnen sich im Bestand durch geringe Bedeutungen für Natur und Landschaft aus.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Das Gebiet wird als Misch- und Dorfgebietsfläche festgesetzt.
Der im Norden befindliche westliche Bereich des Bauraumes 1 wird von einem MI in ein MD umgewandelt. Hintergrund ist, dass für die in diesem Bereich bestehende Hofstätte ein Recht auf Ausübung einer land- bzw. forstwirtschaftlichen Tätigkeit existiert und auch beabsichtigt ist letztere Tätigkeit wieder auszuüben.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächenzahl festgelegt.
Die festgelegte GRZ gemäß § 19 BauNVO beträgt: **0,40**
- c) Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe entspricht der im Umfeld bzw. im Bestand vorhandenen Höhen unter Berücksichtigung von zukünftigen energetischen Maßnahmen (Aufdachdämmung).

4.2 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige und zum Erhalt des Ortsbildes notwendige, Festsetzungen getroffen. Der Gestaltung des Ortsbildes ist weitgehend in der (neugefassten) Ortsgestaltungssatzung geregelt. Aufgrund Art. 8 BayBO im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB werden folgende Grundsätze zugrunde gelegt:

4.2.1 Dächer

Für alle Dachflächen ist nur das Satteldach zulässig.
Dies entspricht der im Bestand vorherrschenden Dachform.

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 Straße (Tölzer Straße). 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

Die örtlichen Bodenverhältnisse sind bekannt. Der Untergrund im Plangebiet ist zur Versickerung des anfallenden Oberflächenabflusses geeignet. Grundsätzlich ist der Gemeinde 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 zu nutzen sind.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird bei den bestehenden Gebäuden über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt. Bei neu zu errichtenden Gebäuden erfolgt die Einleitung über Mulden- und/oder Rigolensysteme. 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 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene gemeindliche 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 kann, durch die in der Gemeinde Reichersbeuern vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG
Wasserversorgung: Gemeinde Reichersbeuern
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Reichersbeuern.

6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Eine durch die Planung hervorgerufene Steigerung des Verkehrs und der damit verbundenen Emissionen findet faktisch nicht statt. In der Folge sind auch keine gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten.

Im Hinblick auf die durch das Baugebiet führende Erschließungsstraße kann eine Belastung durch den Straßenverkehrslärm nicht ausgeschlossen werden, weshalb für die straßenorientierten Kinder- und Schlafräume Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt werden.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gefertigt. Dieser Vorprüfung zufolge führt der Bebauungsplan voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt werden kann.

8. Umweltbericht

Siehe Ziffer 7.

Die vollständige Vorprüfung ist als Anlage zu dieser Begründung mit ausgelegt.

9. Flächenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	53.224,00 m ²
Nettobauland	32.341,00 m ²
Private Grünflächen	14.438,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	7.446,00 m ²

10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Der Begründung liegt die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, gefertigt vom Büro U-Plan vom 13.12.2019 bei.

10.2 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht erforderlich.

11. Grundlagen

Keine

12. Verfahren

12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2019 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 27.12.2019 bis 10.02.2020 durchgeführt.

12.1a ERNEUTE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.04.2020 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 20.05.2020 bis 11.06.2020 durchgeführt.

12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2019 wurde in der Zeit vom 27.12.2019 bis 10.02.2020 durchgeführt (§ 13 a Abs. Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.2a ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.2020 wurde in der Zeit vom 20.05.2020 bis 11.06.2020 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

Dietramszell, den 12.12.2019
Geändert am: 24.04.2020
19.06.2020

Reichersbeuern, den 23.06.2020

Entwurf und Planung:



Robert Beham
Beham Architekten

Gemeinde Reichersbeuern



Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister