

# Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## Begründung

### BEBAUUNGSPLAN NR. 18

" ERDENWERK, BAUSCHUTTRECYCLING,  
BIOGAS-ANLAGE und BIOMASSELAGER "

1. Änderung vom 13. März 2014

---

Planung



**Robert Illner Dipl. Ing. (FH)**

Eulenschwang 3 - 82544 Egling

Telefon 08176 - 99 89 036

Telefax 08176 - 99 89 037

eMail [info@illner-bauplanung.de](mailto:info@illner-bauplanung.de)

---

Datum 13.03.2014

Aktualisiert ...

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
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	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	3
1.2.4	Altlasten.....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	4
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17).....	4
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP).....	4
2.2	Naturschutz.....	4
2.3	Wasserschutz.....	4
<b>3</b>	<b>Ziele dieses Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
3.1	Siedlungsentwicklung.....	4
3.1.1	Erschließung.....	4
3.1.2	Infrastruktur.....	4
3.1.3	Ortsbild / Landschaftsbild.....	4
3.1.4	Landschaftsplanung.....	5
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.2	Bauweise.....	5
4.3	Gestaltung.....	5
<b>5</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>6</b>
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.....	6
5.2	Planstraßen.....	6
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>
6.1	Schmutzwasser.....	6
6.2	Oberflächenentwässerung.....	6
6.3	Brandschutz.....	6
6.4	Abfallbeseitigung.....	6
6.5	Versorgungsanlagen.....	6
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz.....	6
<b>7</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>7</b>
7.1	Allgemeines.....	7
7.2	Planbezogenes.....	7
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz</b> .....	<b>7</b>
9.1	Flächen.....	7
9.2	Kosten.....	7
<b>10</b>	<b>Anlagen / Sonstiges</b> .....	<b>7</b>
10.1	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB).....	7
<b>11</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>7</b>
<b>12</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>8</b>
12.1	UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT.....	8
12.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	8

## **1 Allgemeines**

---

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung. Die Begründung dieser 1. Änderung ergänzt die Begründung vom 12. Mai 2009

### **1.1 Anlass der Planung**

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung verfolgt das Ziel, die Nutzung im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes neu zu ordnen sowie die planerischen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung der im Norden und Westen an das bestehende Plangebiet anschließenden Flächen zu schaffen.

Aufgrund der mittlerweile konkretisierten Planung der Biogasanlage soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert werden. Ebenso soll im wesentlichen die Lagermöglichkeit der Erdenwerk- und Bauschuttrecyclingbetriebe erweitert werden.

### **1.2 Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe am ehemaligen Schießplatz entlang der Bundesstraße B13. Die Erweiterung umfasst die Flur Nr. 933 (Teilflächen), 934/2, 934)

#### **1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur**

Das Plangebiet ist im wesentlichen mit Wald im Süden und Westen umschlossen. Die weiteren Flächen sind mit Büschen, Sträuchern und Bäumen bewachsen. Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandene Begrünung und Bepflanzung gut in die Landschaft eingebunden

#### **1.2.2 Orts- und Landschaftsbild**

Siehe Ziffer 4.3

#### **1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auf dem Gelände befinden sich keine schützenswerte Kultur- und Sachgüter.

#### **1.2.4 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) sind keine derartigen Flächen aufgeführt. 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)**

Bei einer angemessenen landwirtschaftlichen Einbindung (Waldrand) und entsprechender Baugestaltung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.

Die Erschließung erfolgt über die im Bestand vorhandene Gemeindestraße (Am Kranzer).

#### **2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)**

Keine weiteren Bereiche betroffen.

#### **2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)**

Der FNP der Gemeinde Reichersbeuern sieht eine der Planung entsprechende Nutzung vor.

### **2.2 Naturschutz**

Siehe Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB vom März 2014

### **2.3 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

## **3 Ziele dieses Bebauungsplanes**

---

### **3.1 Siedlungsentwicklung**

Die bestehende Siedlungsstruktur wird durch die Erweiterung der Planung nicht wesentlich nachteilig verändert.

#### **3.1.1 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die im Bestand vorhandene Gemeindestraße (Am Kranzer).  
Durch Anbindung an die Bundesstraße B13

#### **3.1.2 Infrastruktur**

Durch die Planung werden die vorhandenen Kapazitäten nicht belastet.

#### **3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild**

Durch die Erweiterung und vorhanden Einbindung in die umgebende Landschaft (Wald), wird das Landschaftsbild nicht nachteilig beeinträchtigt. Das Landschaftsbild steht im Kontext mit der Umgebung.

### 3.1.4 Landschaftsplanung

Ohne Anmerkung.

## 4 Städtebauliches Konzept

---

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Alle Baugrundstücke und Lagerflächen werden als Sondergebiet (SO, § 4 BauNVO) festgesetzt.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Bezogen auf den jeweiligen Bauraum oder Baugrundstück. Hierfür sind planlich die Baugrenzen für Gebäude sowie Abgrenzungen von z.B. Lagerflächen festgelegt.
- c) Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen orientiert sich an der umgebenden Bebauung und steht im Kontext mit der Umgebung.

### 4.2 Bauweise

- a) Entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter wird eine offene Bauweise festgelegt.

Zulässig sind:

- Bauten zum Recycling, zur Lagerung von Bauschutt (Hinweis 2.10)
- Lager- u. Fahrzeughallen und dem Zweck entspr. Bürogebäude
- Hallen zur Lagerung von Kiesen, Erden, Grüngut und Biomasse
- Anlage zur Gewinnung von Strom und Wärme aus Biogas
- Stellflächen für betriebsnotwendige Fahrzeuge
- Abwasser-Speicherbecken und Schlammfangbecken
- Fahrsiloanlagen

- b) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über Baugrenzen. Diese sind so festgesetzt, dass ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die Einzelplanungen gegeben ist.

### 4.3 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, werden nur wenige, notwendige Festsetzungen getroffen.

## **5 Erschließung**

---

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

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz und wird durch die Bundesstraße B13 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

### **5.2 Planstraßen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bestehende Gemeindestraßen. 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 Abwasserkanal der Gemeinde Reicherbeuern.

Auf der Flur Nr. 933/2 ist für das häusliche Abwasser (1WC) auch eine biologische Kleinkläranlage zulässig.

### **6.2 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern.

Die Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 09.01.2014 sind bei der Planung und Ausführung zu beachten.

### **6.3 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist durch im Bestand vorhandene Trinkwasserleitungen gesichert. (Grundversorgung) Darüber hinaus gehende Löschwasserversorgung ist durch den jeweiligen Eigentümer mittels Löschwasserrückhaltung sicher zu stellen.

### **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 Gebietes kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Greiling 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 Greiling

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

Siehe Umweltbericht

## **7 Naturschutz und Landschaftspflege**

---

### **7.1 Allgemeines**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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 Planbezogenes**

Keine Ausführungen

## **8 Umweltbericht**

---

Siehe Bericht um März 2014 Planungsbüro U-Plan, Mooseurach 16, 82549 Königsdorf

## **9 Flächen- und Kostenbilanz**

---

### **9.1 Flächen**

Bruttobauland incl. Lagerflächen  
(entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches incl. der Erweiterung) 47.638 m<sup>2</sup>  
Nettobauland incl. Lagerflächen 40.533,00 m<sup>2</sup>  
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand) 2.300 m<sup>2</sup>  
Private Verkehrsflächen 1.475 m<sup>2</sup>

### **9.2 Kosten**

Keine Ausführungen

## **10 Anlagen / Sonstiges**

---

### **10.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB)**

sind nicht notwendig.

Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden Menschen auswirken. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

## **11 Grundlagen**

---

Dem Bebauungsplan liegen keine Untersuchungen oder Gutachten zugrunde.

## 12 Verfahren

---

### 12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Gemeinderat Reichersbeuern hat in der Sitzung vom 21.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

### 12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die frühzeitige **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 18.03.2013 hat in der Zeit vom 22.04.2013 bis 21.05.2013 stattgefunden.

Die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.12.2013 hat in der Zeit vom 07.01.2014 bis 05.02.2014 stattgefunden.

Entwurfsverfasser

Eulenschwang, den 13.03.2014



Robert Illner Dipl. Ing (FH)

Gemeinde Reichersbeuern

Reichersbeuern, den 29.07.2014



Bürgermeisterin  
Maria Fähmann