

Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



1.Änderung / Erweiterung Bebauungsplan Nr. 19

**"Sport- und Vereinsflächen
südlich der Reitersäge"**

Begründung

Dietramszell, 12.07.2019
geändert: 13.09.2019
15.11.2019

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	4
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	4
2.1.1	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
3.2	Landschaftsplanung	4
4	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.	Erschließung	5
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	5
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	6
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	6
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
8.	Umweltbericht	7
9.	Flächen- und Kostenbilanz	7
9.1	Flächen	7
9.2	Kosten	7
10.	Anlagen / Sonstiges	7
11.	Grundlagen	8
12.	Verfahren	8

1 Allgemeines

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

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Änderung / Erweiterung dieses Bebauungsplanes ist das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung / Erweiterung ist zur Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

- a) Erweiterung des bestehenden Vereinshauses der Eisstockschützen zur Deckung des gegenüber der Gemeinde nachgewiesenen erhöhten Platzbedarfes.
- b) Errichtung eines Gebäudes zur Nutzung als Obdachlosenunterkunft
- c) Errichtung eines Gebäudes zum Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung

Der Bedarf für eine Kinderbetreuungseinrichtung besteht nach derzeitiger Ermittlung auch unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Betreuungsangebots. Für das Kindergartenjahr 2019/2020 wurden 88 Kinder gemeldet, bei 75 bestehenden Plätzen.

Die Situierung der Kinderbetreuungseinrichtung in gegebener naturnaher Lage dient insbesondere einem naturnahen Erziehungsangebot für die betreuten Kinder. Die Plankonzeption soll ein möglichst breites Spektrum an Kinderbetreuungseinrichtungen ermöglichen, von einer im klassischen Verständnis als „Waldkindergarten“ bezeichneten Betreuungseinrichtung mit lediglich einer Notunterkunft bis hin zu einer vollwertigen Kinderbetreuungseinrichtung, die lediglich nahe dem freien Naturraum gelegen ist.

Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Flächen einschließlich der realisierbaren Grundflächen für das Gesamtgebiet fest. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, beschränkt auf das Kindergartengebäude ist nicht gewollt, da eine größtmögliche Flexibilität beabsichtigt ist, um auch die anderen Gemeinbedarfsnutzungen, die im Rahmen der Art der baulichen Nutzung in Bezug genommen sind, auch über einen längeren Zeitraum flexibel umsetzen zu können und bei Bedarf auch austauschen zu können.

Die Fläche für Gemeinbedarf ist durch ein entsprechendes Planzeichen umgrenzt und auch die Arten der zulässigen Gemeinschaftseinrichtungen sind im Rahmen der Zeichenerklärung bestimmt.

Eine weitergehende Bestimmung der einzelnen Gemeinbedarfsanlagen ist nicht gewünscht, da es möglich sein soll, die Ausnutzung der einzelnen Bauräume, wie bereits vorstehend ausgeführt, entsprechend flexibel umzusetzen.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand (südlich der Bundesstraße 472) von Reichersbeuern und hat eine Fläche von ca. 0,90 ha. Es umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 1447, Gemarkung Reichersbeuern.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der nördliche Bereich ist charakterisiert durch die bestehenden Sportflächen (Schützenhaus mit Schießstand, Gebäude der Eisstockschützen, Eisstockbahnen, Lagergebäude, Erschließungsflächen).

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Der westliche Bereich ist gekennzeichnet durch eine Kleingartenanlage mit Gehölzbestand.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet ist durch das Relief und durch bestehende Gehölze 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. Der Bebauungsplan entspricht aus folgend genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen dem Gemeinwohl dienende Nutzungen.
- b) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Struktur.
- c) Das Baugebiet liegt direkt an einer bestehende Erschließungsstraße. Es entsteht kein zusätzlicher Flächenbedarf.

2.1.1 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichersbeuern

Der rechtswirksame FNP weist den Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft, Ausgleichsfläche und Fläche mit Gehölzbestand aus. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen im beiliegenden Umweltbericht vom September 2019, gefertigt vom Büro U-Plan aus Königsdorf.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Weiteres zum Thema in den Ausführungen zum beiliegenden Umweltbericht vom September 2019.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen ausschließlich freiraumbezogene Bautypologien entwickelt werden.

Vorrangig sollen die Bedürfnisse der ortsansässigen Vereine gesichert und weitere Gemeindeeinrichtungen ermöglicht werden (§ 1 Abs 6 BauGB).

3.1.1 Erschließung

Es ist nur eine gegenüber dem Bestand 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 Wohn- und Gewerbebebauung im Norden des Plangebietes und die im Bestand vorhandenen Sportflächen (Schützenhaus mit Schießstand, Gebäude der Eisstockschützen, Eisstockbahnen, Lagergebäude, Erschließungsflächen).

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Der westliche Bereich ist gekennzeichnet durch eine Kleingartenanlage mit Gehölzbestand.

Durch die Planung wird der Charakter nicht verändert.

3.2 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden die landschaftsplanerischen Belange wie

- Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt
- Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen
- Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern
- Entwicklung und Aufrechterhaltung ausgeglichener kleinklimatischer Verhältnisse
- Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes

berücksichtigt und im Umweltbericht vom September 2019 dargelegt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Das Gebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.
Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahl gemäß § 19 BauNVO:

0,29 (0,81)

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.

c) Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG und des umgebenden Geländes entspricht bezogen auf die Bestandsgebäude dem Istzustand und gewährleistet bezogen auf den Neubaufächen die erforderliche Höheneinfügung unter Berücksichtigung der Geländestruktur.
Das Gelände muss zur Realisierung des Vorhabens modelliert werden.

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

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 den neu zu errichtenden Gebäuden erfolgt die Einleitung über ein Mulden- und/oder Rigolensystem.

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

a) Schallschutz:

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung und Belastungen aus dem Sportbetrieb hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen (erstellt durch das IB C. Hentschel Consult GmbH vom 01.12.2014). Betrachtet wurden die möglichen Schallemissionen an der nördlich des Geltungsbereiches geplanten Wohnbebauung.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Parkplatzverkehr nicht relevant ist.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte können bis auf einige seltene Ereignisse pro Jahr (z.B. Sommerfest) eingehalten werden. Die durch die Planung zukünftig zusätzlichen Nutzungen (Waldkindergarten, Obdachlosenunterkunft) sind schalltechnisch ohne Relevanz.

b) Solarenergieanlagen und Biomasseheizungen:

Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO₂- Ausstoßes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Durch eine rationelle, umweltverträgliche Energieversorgung kann dies erreicht werden. Die ausdrückliche Zulassung von Solarenergieanlagen zur Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung und Stromerzeugung, sowie der Hinweis auf die Verbrennung nach wachsender und CO₂-neutraler Rohstoffe soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Planer dienen. Photovoltaikanlagen müssen - soweit sie parallel mit dem Stromnetz des Energie- Versorgungsunternehmens betrieben werden, oder in dessen Netz einspeisen wollen - von einem zugelassenen Elektro-Installationsbetrieb vor Baubeginn angemeldet werden.

c) Wasserzisternen:

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung und der sparsamen Verwendung unserer Wasserressourcen. Dies kann durch den Bau von Wasserzisternen zur Speicherung des Dachflächenwassers (zur Nutzung für Gartenwasser) erreicht 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 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 Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurde der Zustand des Plangebietes, seine Bedeutung für Natur und Landschaft den geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um zu beurteilen, 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.

Wegen der Einzelheiten wird auf den beiliegenden Umweltbericht vom September 2019, gefertigt durch das Büro U-Plan aus Königsdorf, verwiesen.

8. Umweltbericht

Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, im Rahmen derer auch die naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse ermittelt wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung des Bebauungsplanes sind die mit der Nutzungsänderung und -erweiterung verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu werten.

Als wesentliche Umweltauswirkung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sport- und Vereinsflächen südlich der Reiter Säge“ sind die mit der Nutzungsänderung und -erweiterung verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu werten. Die Neuversiegelung und Nutzungsänderung wirkt sich auf Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft aus. Aufgrund der funktional begründeten Stellung der geplanten Mobile Homes sind Geländemodellierungen und die Errichtung einer Stützmauer erforderlich, was bei der Festlegung des naturschutzfachlichen Ausgleichsfaktors berücksichtigt wurde.

Aufgrund der Ergebnisse einer für den Erweiterungsbereich durchgeführten, detaillierten Bestandserfassung wurde das ursprünglich weiter südlich für den Waldkindergarten geplante Mobile Home nach Norden in einen Bereich verlagert, welchem eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beizumessen ist.

Dennoch verbleiben Beeinträchtigungen, welche auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan fixierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurde ein naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 291 m² ermittelt.

Dieser wird auf einer Teilfläche des in Gemeindebesitz befindlichen Grundstücks Fl.Nr. 1447, Gemarkung Reichersbeuern im Anschluss an dort bereits festgesetzte Ausgleichsfläche realisiert. Durch Anlage eines Feldgehölzes mit Laubgehölzen als Lebensraum Gehölz und Gehölzrand bewohnender Tier- und Pflanzenarten wird sowohl eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes als auch eine Bereicherung des Landschaftsbildes bewirkt.

Der vollständige Umweltbericht ist als Anlage zu dieser Begründung mit ausgelegt.

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	8.735,00 m ²
Nettobauland	5.516,00 m ²
Private Grünflächen	3.219,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m ²
Ausgleichsflächen .	291,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	400,00 m ²

10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Der Begründung liegt der Umweltbericht gefertigt vom Büro U-Plan vom September 2019 bei.

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

11. Grundlagen

Keine

12. Verfahren

12.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.07.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 23.07.2019 bis 30.08.2019 beigelegt.

12.2 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 12.07.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 23.07.2019 bis 30.08.2019 beigelegt.

12.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

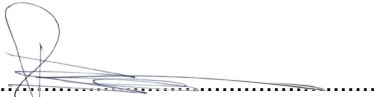
Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 13.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2019 bis 28.10.2019 beigelegt.

Dietramszell, den 12.07.2019
Geändert am: 13.09.2019
15.11.2019


Reichersbeuern, den

Entwurf und Planung:

Gemeinde Reichersbeuern



Robert Beham
Beham Architekten



Ernst Dieckmann
1. Bürgermeister