



**Gemeinde Reichersbeuern
Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen**

**Bebauungsplan Nr. 23
„Warngauer Weg Süd“**

Begründung
zur Planfassung vom 30.11.2018

Auftraggeber:

Gemeinde Reichersbeuern

Tölzer Str. 12
83677 Reichersbeuern
Tel.: 08041 7822-0
Fax: 08041 7822-20
info@reichersbeuern.de

Entwurfsverfasser:

Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-22
Fax.: 08441 5046-29
www.wipflerplan.de
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:

Ursula Burkart, Dipl.-Ing. (FH) Architektin, Stadtplanerin
Aylin Seefried, Stadtplanerin (M.Eng.)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlage	2
2	Lage des Planungsgebiets	2
3	Verfahren	3
4	Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung	3
5	Anlass und Ziel der Planung	6
6	Planerisches Konzept	7
7	Wasserwirtschaft	12
8	Denkmalschutz	14
9	Umweltschutz	15
10	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
11	Flächenbilanz	17

1. Planungsgrundlage

Der Gemeinderat von Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 28.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Wargauer Weg Süd“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst die Fl.Nrn. 524 (Tfl.), 566 und 566/1, jeweils Gemarkung und Gemeinde Reichersbeuern.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt, jeweils Gemarkung und Gemeinde Reichersbeuern:

- im Norden durch die Flur-Nr. 524 (Tfl.) (Wargauer Weg)
 - im Osten durch eine Teilfläche des landwirtschaftlichen Grundstückes mit Flur-Nr. 564
 - im Süden durch die Flur-Nrn. 565 und 567/1
- und
- im Westen durch die Flur-Nrn. 539/6, 539/8, 539/9 und 539/14.

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Ortszentrums von Reichersbeuern und schließt im Westen und Süden an die bestehende Siedlungsfläche an. Im Osten befindet sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche und im Norden verläuft der „Wargauer Weg“.

Über diesen sowie die Bahnstraße im Westen ist das Gebiet an das örtliche Wegenetz angebunden. Über die Bahnstraße und Tegernseer Straße (TÖL 12) besteht auch eine Anbindung zur Bundesstraße B 472 (Bad Tölz – Miesbach).

Die Entfernung zum Mittelzentrum Bad Tölz beträgt ca. 7 km. Die nächstgelegene Bahnlinie Bad Tölz – Holzkirchen ist am Bahnhof Reichersbeuern in ca. 1 km bzw. der Bahnhof Bad Tölz in ca. 7 km Entfernung zu erreichen.

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 8 m ab und ist mit einer Neigung von ca. 6° mäßig steil. Die Straße „Wargauer Weg“ liegt auf einer Höhe um 724,5 m ü. NN und steigt leicht nach Osten an. Der höchste Punkt im Süden des Geltungsbereichs liegt auf ca. 732,5 m ü. NN.

3. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt, dabei werden Außenbereichsflächen an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil angeschlossen; die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².

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 § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

4. Übergeordnete Belange der Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), in Kraft seit 01.03.2018 werden u.a. folgende Ziele genannt:

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt gemäß LEP 2013 im „Allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 17.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“ (Grundsatz 2.2.5 LEP 2013)

Regionalplan der Region 17

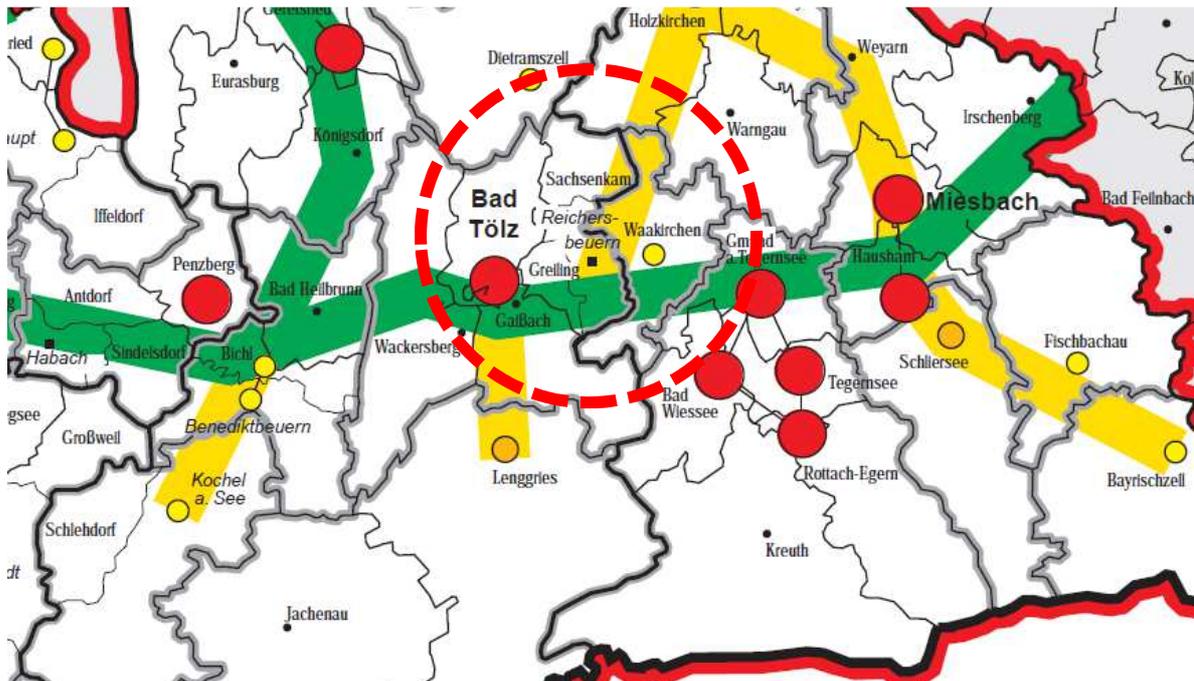


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Region 17 Oberland, ohne Maßstab

Reichersbeuern liegt in der Region 17 (Oberland), ca. 6 km östlich des Mittelzentrums Bad Tölz auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Schongau-Peiting – Miesbach-Hausham. Nach Norden zweigt von hier die Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Holzkirchen - Bad Tölz - Lenggries ab.

„An den regionalen Entwicklungsachsen sollen die Standortvoraussetzungen für Wohn- und Arbeitsstätten gesichert und verbessert werden. Einrichtungen der Bandinfrastruktur, insbesondere Verkehrseinrichtungen sollen bevorzugt im Verlauf der Entwicklungsachsen ausgebaut werden.“ (Grundsatz A III 2.2 des Regionalplans)

Reichersbeuern ist im Regionalplan keine Bedeutung als zentraler Ort zugewiesen.

Das Gemeindegebiet von Reichersbeuern ist folgenden Gebietskategorien innerhalb des Ländlichen Raums zugeordnet:

- Alpengebiet
- ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums München.

Diese Bereiche sind in der Regel durch eine deutlich höhere Entwicklungsdynamik gekennzeichnet.

Reichersbeuern zählt überwiegend zum Tourismusgebiet Nr. 5 „Isarwinkel mit Tölzer Land“.

Im Rahmen des Siedlungsleitbilds formuliert der Regionalplan *„Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.“* (Ziel B II 1.3 des Regionalplans)

Weiteres Ziel des Regionalplans im Rahmen des Siedlungsleitbilds ist u.a. *„Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (...).“* (Ziel B II 1.6 des Regionalplans)

„Bei der Entwicklung des Alpengebietes soll dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Pflege des überlieferten Orts- und Landschaftsbildes besonderes Gewicht beigemessen werden“ (Grundsatz A III 5.1 des Regionalplans). Zuwanderungen, die die gegebene Raum- und Siedlungsstruktur wesentlich beeinträchtigen, soll entgegengewirkt werden (Grundsatz A III 5.2 des Regionalplans).

Im konkreten Verfahren der Wohnlandmobilisierung in Reichersbeuern werden den oben aufgeführten Zielen und Grundsätzen Rechnung getragen. So befindet sich Reichersbeuern an der Entwicklungsachse Miesbach - Bad Tölz und es wird vorwiegend Wohnland für die ortsansässige Bevölkerung sowie deren Nachkommen bereitgestellt. Zudem findet eine Ortsabrundung statt, wodurch der Siedlungsrand nach Osten bzw. Norden verschoben wird. Dieser wird durch eine Ortsrandeingrünung gefasst. Das neue Baugebiet fügt sich somit harmonisch in die Landschaft ein.

Festgestellter Flächennutzungsplan

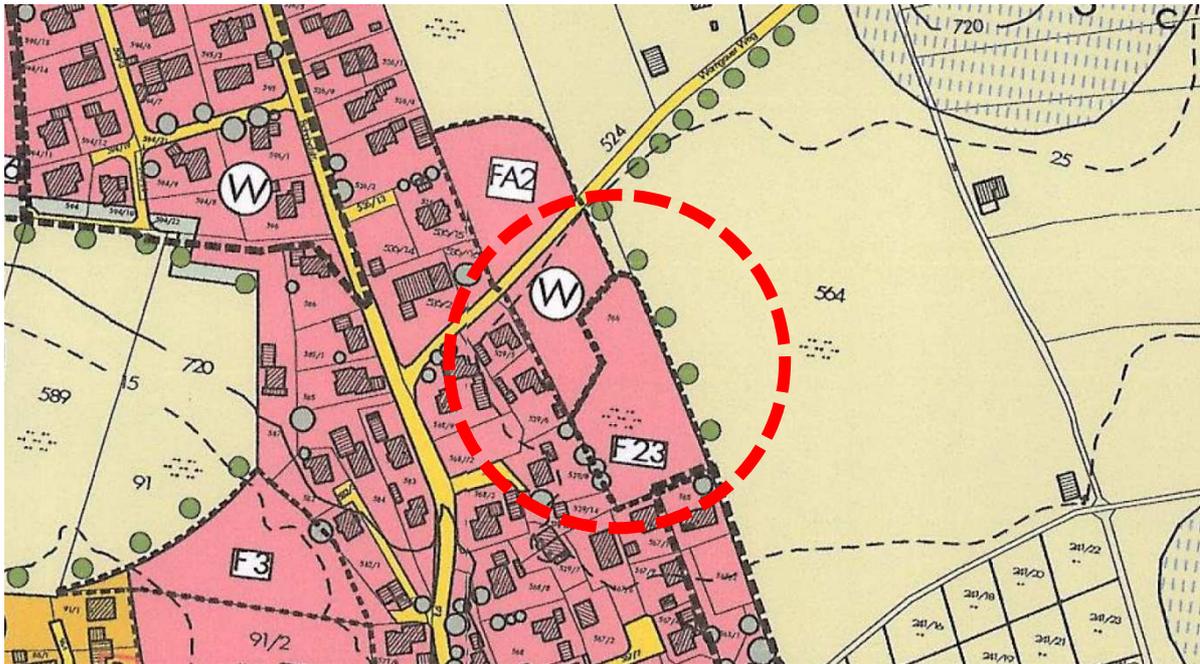


Abbildung 2: Auszug aus dem festgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Reichersbeuern, ohne Maßstab

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet überwiegend als „Wohnbaufläche“ bzw. zu einem geringen Teil als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Im Landschaftsplan wird auf eine „Ortsrandeingrünung“ zur freien Landschaft hin hingewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine städtebauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist daher nicht vollständig gegeben. Da die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

5. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Reichersbeuern möchte - den Zielen der übergeordneten Planungen entsprechend - maßvolle Siedlungserweiterungen ermöglichen, die Zuwanderungen keinen Vorschub leisten.

Für die vorliegende Planung bestehen konkrete Bauabsichten von Ortsansässigen bzw. deren Nachgeborenen. Das Gebiet ist bereits als Wohnbaufläche in der Flächennutzungsplanausweisung enthalten.

Die Ausweisung dient der organischen Entwicklung der Gemeinde, da das neue Baugebiet vorwiegend der ortsansässigen Bevölkerung dient bzw. deren Nachkommen. Der Ortsrand wird nach Osten verschoben, es findet eine Ortsrandabrundung stattfindet. Durch eine Ortsrandeingrünung fügt sich die Baufläche harmonisch in die Landschaft ein.

6. Planerisches Konzept

Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 b und einer gewünschten ruhigen Wohnlage am Ortsrand werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Die getroffenen Festsetzungen dienen einer geregelten städtebaulichen Ordnung. Durch diese Festsetzung wird der Lage innerhalb der Umgebungsbebauung sowie der Ortsrandlage Rechnung getragen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Bei der Berechnung der GRZ ist das Baugrundstück ohne private Grünfläche maßgeblich.

Zudem wird die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwingend II (zwei) festgesetzt, so dass sich die Neubauten harmonisch in ihrer Geschossigkeit in das bestehende Ortsbild einfügen.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Begrenzung der zulässigen Wandhöhe auf max. 6,50 m bestimmt, gemessen von der Oberkante des Erdgeschosses - Fertigfußboden (OK EG FFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut. Die absolute Wandhöhe, gemessen

vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut an der Traufe, wird auf 8,0 m begrenzt.

Diese Festsetzung ermöglicht eine sowohl ortstypische, als auch moderne Baukubatur in Ortsrandlage, die sich in ihrer Proportionalität der Bestandsbebauung in der Umgebung anpasst. Die Festsetzung garantiert ein harmonisches Einfügen der lockeren Ortsrandbebauung in die Ortschaft Reichersbeuern.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage der Hauptgebäude darf die Oberkante des Erdgeschosses – Fertigfußboden (OK EG FFB) max. 0,3 m über dem Straßenrand liegen, der der Mitte der straßenzugewandten Fassade des Hauptgebäudes am nächsten liegt, gemessen im rechten Winkel. Die Bestandteile der Satzung „Lageplan Straße“ sowie „Höhenplan Straße“, erstellt vom Büro WipflerPLAN mit Stand vom 31.07.2018 sind zu beachten. Zudem sind die Systemschnitte mit Stand vom 22.11.2018 zur Verdeutlichung der Festsetzung zu beachten.

Die Festsetzungen des Bezugspunkts für die zulässigen Wandhöhen dienen der Anpassung der Höhenentwicklung der Neubauten an die der Bestandsgebäude sowie dem Einfügen in das bestehende hängige Gelände. Durch die Festsetzung wird verhindert, dass sich einige Gebäude zu stark aus dem natürlichen Gelände ausgraben und dadurch ein Höhenversatz im Orts- und Straßenbild entsteht.

Bauweise / Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

Es sind wie in der Umgebung nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Aufgrund der vorgeschlagenen Parzellenzuschnitte und der städtebaulichen Zielsetzung einer lockeren Bebauung in Ortsrandlage, werden insgesamt zehn einzelne Baufenster mit entsprechenden Abständen zu der Verkehrsfläche und der privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Durch die Festsetzung einzelner Baufenster mit Aussparung der Flächen für die Schutz- und Regenwasserschächte kann verhindert

werden, dass es im Zuge der Erschließungsplanung zu einer Überbauung der für die Hausanschlüsse / Zisternen vorgesehenen Flächen kommt. Durch eine ausreichende Dimensionierung der Baufenster haben die jeweiligen Bauherren noch einen Spielraum zur flexiblen Ausnutzung der überbaubaren Fläche Grundstücksfläche.

Bauliche Gestaltung

Bzgl. der Baulichen Gestaltung der Gebäude wird grundsätzlich auf die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reichersbeuern verwiesen, welche beispielsweise als zulässige Dachform von Hauptgebäuden nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässt. Abweichend hiervon wird im Bebauungsplan konkreter festgesetzt, dass die Dachneigung hierfür nur zwischen 23°-28° liegen darf, um die Höhenentwicklung der Hauptgebäude zu begrenzen und einen gestalterischen Rahmen zu geben.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über bestehende Straßen. Die Straße „Warngauer Weg“ ist als Ortstraße öffentlich gewidmet und ausgebaut und mündet in die Ortsverbindungsstraße „Bahnhofstraße“.

Zur Erschließung des Baugebiets wird eine Stichstraße mit 5,5 m Breite mit einer Wendeanlage vorgesehen (Radius 10,25 m). Die Größe der Wendeanlage lässt die Befahrung sowie das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs zu. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich zur neuen Stichstraße wird ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 70 m bei einer zulässigen Geschwindigkeit von bis zu 50 km/h vorgesehen, das von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,8 m und 3,0 m Höhe über dem natürlichen bzw. geplanten Gelände freizuhalten ist.

Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der hierfür vorgesehenen Bauräume zulässig. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind profilgleich zu errichten, wobei ein vertikaler und horizontaler Versatz zulässig ist. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Stauraum von mindestens 5,0 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 11 zu gestalten ist. Stauräume

dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.

Die Grundfläche von Garagen und Nebenanlagen darf zusammengerechnet pro Parzelle 60 m² nicht überschreiten.

Nebenanlagen müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzung von mind. 1,0 m aufweisen.

Bzgl. der Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen sowie der Anzahl der Garagen und Stellplätze wird auf die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Reichersbeuern verwiesen.

Die Festsetzungen dienen einer geregelten städtebaulichen Ordnung sowie der Verkehrssicherheit. Zudem wird durch die Festsetzungen vermieden, dass das Straßenbild von zu nah an den Straßenraum gebauten Garagen und Nebenanlagen dominiert wird.

Geländeänderungen

Das Gelände ist an der straßenseitigen Grundstücksgrenze an das Straßenniveau anzupassen. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einem Streifen von mind. 1,0 m Breite zu erhalten. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:2 (Höhe:Breite) zulässig. Stützmauern werden mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m zugelassen. Stützmauern müssen zur Grundstücksgrenze und zueinander einen Abstand von mind. 1,00 m aufweisen. Für die Anlage ordnungsgemäßer Garagenzufahrten dürfen Stützmauern auch auf die Grenze gesetzt werden.

Durch die Festsetzungen zu den Geländeänderungen wird sichergestellt, dass das natürliche Gelände an den Grundstücksgrenzen beibehalten wird und es nicht vollflächig zu einer Aufschüttung bzw. einem Abtrag kommt. Zudem wird durch die Festsetzung garantiert, dass benachbarte Grundstücke nicht durch Aufschüttungen bzw. Abtragungen an den Grundstücksgrenzen benachteiligt werden. Zudem dient die Festsetzung dazu, dass sich die Höhenentwicklung der Gebäude harmonisch in die bestehende Landschaft einfügt.

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.

Durch den Ausschluss von Zaunsockel wird sichergestellt, dass sich das Niederwild frei in der Landschaft bewegen kann. Zudem wird durch den Ausschluss von Mauern und vollflächig geschlossenen Zäunen die integrierte Funktion des Neubaugebiets in dörflicher Lage unterstützt.

Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Um ein durchgrüntes Baugebiet zu erhalten, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Auf den privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind je Parzelle mind. 2 Laubbäume zu pflanzen. Die betroffenen Bäume werden auf das o.g. Pflanzgebot angerechnet.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zulässig.

Die Festsetzung zur Grünordnung dient dazu, dass das Neubaugebiet in Ortsrandlage ausreichend durchgrünt wird und sich mit der Ortsrandeingrünung gut in die bestehende Natur und Landschaft einfügt. Dadurch, dass für Pflanzmaßnahmen nur heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher zulässig sind, wird gewährleistet, dass keine fremdländische Bepflanzung im Baugebiet verwendet werden, die nicht an die Standortbedingungen der Naturregion angepasst sind. Zudem dient die Festsetzung der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Oberflächengestaltung

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads sind Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, usw).

Die Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Des Weiteren trägt sie dazu bei, dass das anfallende Regenwasser versickert und wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Hinsichtlich der Gestaltung der technischen Nebenanlagen wird auf die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reichersbeuern verwiesen.

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung und dazu, dass das Siedlungsbild nicht durch oberirdische Versorgungsleitungen gestört wird.

7. Wasserwirtschaft

Fließgewässer, Stillgewässer und Schutz vor Hochwässern

Fließgewässer oder Stillgewässer sind im oder am Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Im Planungsgebiet sind historisch keine Überschwemmungen dokumentiert oder bekannt. Es liegt außerhalb sogenannter „*wassersensibler Bereiche*“.

Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen mit Zutritt von oberflächlich abfließendem Wasser zu rechnen. Hierauf soll durch entsprechende Gestaltung der Oberfläche der Baugrundstücke reagiert werden. Die Erkundung des Untergrunds obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der eigenverantwortlich zu prüfen hat, ob sein Vorhaben gegen drückendes Grundwasser zu schützen ist. Um zu verhindern, dass es durch Sturzfluten oder wild abfließendes Wasser zur Überflutung der Gebäude oder Kellergeschosse kommt, sollten Kellergeschosse grundsätzlich grundwasserdicht bis einige cm über die Geländeoberkante ausgeführt werden.

Wasserversorgung

Es liegen keine Wasserschutzgebiete im Bereich des Bebauungsplanes vor.

Die Gemeinde Reichersbeuern betreibt eine flächendeckende Wasserversorgung. Das Wasser wird über einen gemeinsamen Tiefbrunnen der Gemeinden Reichersbeuern und Greiling bereitgestellt. Die Ergiebigkeit der Wasserversorgung ist ausreichend auch für die vorliegende Neuausweisung. Zur betrieblichen Sicherheit besteht noch ein Notverbund mit der Wasserversorgungsanlage Waakirchen.

Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind laut Flächennutzungsplan keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden.

Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim umgehend zu informieren.

Der Baugrunduntersuchung des Büros für Geotechnik und Umweltfragen GbR (BGU-Bericht 1598/170517) vom 21.08.2017 kann entnommen werden, dass sich *„nach Bundesbodenschutzgesetz und Tabelle 1 des LfW-Merkblattes 3.8/1 keine Überschreitungen von Hilfs- oder Grenzwerten ergeben. Nach LAGA-Richtlinie ergeben sich ebenfalls keine Überschreitungen des Z0-Wertes. Nach Eckpunktepapier zeigen sich bei der Probe S1/BP1 leichte Überschreitungen des Z0-Wertes für Nickel und Zink, die eine Einstufung als Z1.1-Material nach sich ziehen. Die Probe S1/BP2 weist keine Auffälligkeiten auf.“*

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebiets „Wargauer Weg Süd“ erfolgt im Trennsystem.

- Schmutz-/ Mischwasser

Die Gemeinde ist Mitglied im Zweckverband Abwasserbeseitigung Großraum Bad Tölz (ZV Bad Tölz). Reichersbeuern ist mittels Kanalisation an die Kläranlage der Stadt Bad Tölz angeschlossen. Nachrichtlich ist bekannt, dass die Kläranlage der Stadt Bad Tölz für die Gemeinde Reichersbeuern Abwasser bis zu 3.000 Einwohnern aufnehmen kann, bzw. dass

die vertraglichen Regelungen bis zu diesem Wert gelten. Der Einwohnerstand beträgt aktuell 2.586 Einwohner (Stand: 31.12.2016).¹

- Regenwasser

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeit aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Die Baugrunduntersuchung des Büros für Geotechnik und Umweltfragen GbR besagt, dass *„im Bereich des geplanten Sickerbeckens (S1, RKS3) ein kf-Wert von $1,1 \times 10^{-4}$ m/s [erbracht wurde], der sich deutlich besser zeigte, als die ermittelten Durchlässigkeiten über die Siebanalysen (ca. $1,6 \times 10^{-6}$ – $5,5 \times 10^{-8}$ m/s nach KAUBISCH).“*

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleitung darf maximal 1,50 l/s pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche (gemessen an der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und wünschenswert. Die Hofflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten sind so gering wie möglich zu befestigen.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung des neuen Baugebiets. Auswirkungen auf diese Baudenkmäler werden ausgeschlossen, da keine Sichtbeziehungen zu Denkmälern bestehen und diese nur eng begrenzt auf ihr Umfeld wirken. Zudem wird sich die neue Bebauung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in die Topografie und das Ortsbild einfügen.

¹ aus: www.reichersbeuern.de

9. Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesenfläche) zur Folge, die insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Verlagerung des Ortsrands nach Osten und somit zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bestehenden Siedlungsgebiet.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch Vermeidungsmaßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Da artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen in der derzeit intensiv genutzten Wiesenfläche am Ortsrand nicht erwartet werden, ist davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13 a 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.

10. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1 a 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.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Ortsrand → keine Überhitzung der Siedungsfläche • Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima • Austausch von Kaltluft mit der östlich gelegenen freien Feldflur durch lockere Baustruktur, damit Vermeidung von Stauwirkungen und Erhalt der Durchlässigkeit für Luftströmungen • Vorsehen einer öffentlichen Grünfläche mit Einrichtung zur Regenwasserbewirtschaftung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Lage außerhalb wassersensibler Bereiche • Trennkanalisation • Verwendung versickerungsfähiger Beläge • Einrichtung zur Regenwasserbewirtschaftung
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Fußwege, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt • Bereitstellung eines Mindestmaßes an Erschließung
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung eines Mindestmaßes an Erschließung • Nutzung des bestehenden Straßennetzes • Durch Festsetzungen wird ein gutes A/V-Verhältnis der Baukörper begünstigt.

Vermeidung von CO2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO2 neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none">• Festsetzung einer Ortrandeingrünung mit Laubbäumen, Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sowie der Pflanzung von Laubbäumen auf den privaten Grundstücken• Bereitstellung eines Mindestmaßes an Erschließung• Nutzung des bestehenden Straßennetzes
---	--

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 0,78 ha
Nettobauland	ca. 0,58 ha
Öffentliche Verkehrsfläche – Warngauer Weg	ca. 0,09 ha
Öffentliche Verkehrsfläche – Stichstraße	ca. 0,04 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,07 ha

Diese Begründung ist zusammen mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegt worden.

Reichersbeuern, den 30.11.2018



Dieckmann, 1. Bürgermeister