

Gemeinde Reichersbeuern

Tölzer Strasse 12
83677 Reichersbeuern



Bebauungsplan Nr. 26 "Nördlich Filzgarten"

Begründung

Stand: 29.07.2022

Entwurf und Planung:
Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413
E-Mail: info@beham-architekten.de
Homepage: 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	Kultur- und sonstige Sachgüter	3
1.2.4	Altlasten, Beschaffenheit Baugrund	3
2.	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (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	Ortsbild, Landschaftsbild	4
3.2	Landschaftsplanung	4
4.	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise	5
4.3	Gestaltung	5
4.3.1	Dächer	5
4.4	Grünordnung	5
4.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	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
6.2.1	Überschwemmungsschutz	5
6.3	Brandschutz	6
6.4	Abfallbeseitigung	6
6.5	Versorgungsanlagen	6
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	6
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.1	Allgemeines	6
7.2	Artenschutz	6
8.	Umweltbericht	7
9.	Flächenbilanz	7
10.	Anlagen / Sonstiges	7
11.	Grundlagen	7
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 Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Der Gemeinderat Reichersbeuern hat die Erstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um entsprechend der festgestellten Nachfrageentwicklung Wohnbaugrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung bereit zu stellen.

Die Erweiterung ist aus dem angrenzenden Siedlungszusammenhang entwickelt und gewährleistet eine harmonische Einfügung in der Ortsrandlage.

Bedingt durch die enorme Steigerung der Baulandpreise und Baukosten in unserer Region, wird es gerade für junge Menschen immer schwieriger, sich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, weshalb neben Doppelhäusern auch die Errichtung von Einzelhäusern mit 2 Wohneinheiten zulässig sind.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt ca. 725 m (Luftlinie) südöstlich vom Dorfzentrum von Reichersbeuern und hat eine Grösse von ca. 0,44 ha. Die Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 277, 265 u. 266 der Gemarkung Reichersbeuern. Der Geltungsbereich ersetzt einen Teilbereich des BBP Nr.11 „Probststraße“ der Gemeinde Reichersbeuern.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der nördlich- und östlich angrenzende Bereich ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Grünflächen. Im Süden und Westen ist der Planbereich charakterisiert durch bestehende Wohnbebauung.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Bereich ist geprägt von umliegender Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser).

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früher hier lebender Menschen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmale oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, werden diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.

1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinweise auf Altlasten aus früheren Nutzungen liegen nicht vor. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2002, 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, wird das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen benachrichtigt (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Baugrund ist seitens der Grundstückseigentümer im Rahmen des Einzelbauantrages hinsichtlich der technischen Anforderungen an die Bebauung näher zu untersuchen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden in der gegenständlichen Planung beachtet und gefördert.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt zwischen den Mittelzentren Bad Tölz und Miesbach im Allgemeinen ländlichen Raum.

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern sieht im Änderungsbereich eine Allgemeine Wohnbebauung eine Landschaftliche Fläche sowie ein Biotop vor. Eine Änderung bzw. Anpassung ist erforderlich.



Auszug aus dem FNP der Gemeinde Reichersbeuern, Nov. 2013
(Datenquelle: Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern)

2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen im beiliegenden Umweltbericht vom März 2022, gefertigt vom Büro U-Plan.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen ausschließlich freiraumbezogene Bautypologien entwickelt werden. Vorrangig sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gesichert werden.

3.1.1 Erschließung

Bestehende Erschließungsanlagen werden übernommen. Zusätzlich ist die Errichtung einer Erschließungsstraße in Richtung Westen erforderlich. Im Westen wird ein Feldweg für die Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke angelegt.

3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Durch die Festsetzung der Ortsrandeingrünung sowie des zu modellierenden Geländes im Bereich des Grundstückes des Bauraumes 1 und 2, Fl. Nr. 277 und 265 wird eine harmonische Höheneinfügung gewährleistet.

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 März 2022 vom Büro U-Plan dargelegt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch folgende Grundflächenzahlen festgelegt.

Bauraum 1 - 0,35 (0,54)

Bauraum 2 - 0,35 (0,54)

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) Es werden 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen, pro Doppelhaushälfte zwei Wohnungen. Die Festsetzung entspricht den Anforderungen aus der Bevölkerung und ist Bestandteil der Nachverdichtung.
- d) Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen, in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG gewährleistet die notwendige Höheneinfügung der Bebauung.

4.2 Bauweise

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht der umgebenden im Bestand vorhandenen Bauweise.

4.3 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige notwendige Festsetzungen getroffen. Ergänzende Regelungen werden in erstellten Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Reichersbeuern getroffen.

4.3.1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit freier Ausrichtung des Firstes zulässig. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Bezüglich der Dachform auf Nebengebäuden gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung.

4.4 Grünordnung

Um eine Einbindung der Bebauung im Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur zu gewährleisten, wird im Norden des Plangebietes eine private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt, welche zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und z. T. zur Regenwasserbewirtschaftung dient. Darüber hinaus stellen grundstücksbezogene Pflanzgebote eine Durchgrünung des Baugebietes sicher.

4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Anpassung der künftigen Gebäude müssen Geländemodellierungen vorgenommen werden. Diese sind in einer eigenen dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planung ausgearbeitet. Die daraus resultierenden Höhenlinien sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanes integriert. Die diesbezüglichen Festsetzungen sichern die Integration des Gebäudes in das natürliche Landschaftsbild.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandenen Straßen gesichert.

5.2 Planstraßen

Der Bau einer neuen öffentlichen Straße als Eigentümerweg ist notwendig. Die festgelegten Straßenbegrenzungslinien sind in der konkreten Planung deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen im Süden und im Norden neu definiert.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Reichersbeuern. Der Anschluss ist sofort möglich. Das gemeindliche Entwässerungssystem ist hierfür ausreichend dimensioniert.

6.2 Oberflächenentwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Oberflächenwasser aus den befestigten privaten Verkehrsflächen wird nach Vorreinigung (z.B. durch Absetzschananlagen) über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt.

6.2.1 Überschwemmungsschutz

Aus der dem Baugebiet nördlich angrenzenden geeigneten Wiesenfläche ist eine Überschwemmung des Gebietes nicht auszuschließen, weshalb folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) Errichtung einer Mulde im Bereich der Ortsrandeingrünung zur Abfangung des Oberflächenwassers aus den nördlich angrenzenden Wiesenflächen.

6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandene, in der Erschließungsstraße liegende 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 des Baugrundstückes wird durch die in der Gemeinde Reichersbeuern vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG

Wasserversorgung: Gemeindewerke Reichersbeuern

Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom AG

6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Schallschutz gegen Verkehrslärm:

Es wird angenommen, dass hervorgerufen durch die Planung, kein wesentlicher zusätzlicher Verkehr ausgelöst wird, weshalb auf eine lärmtechnische Untersuchung verzichtet wird.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 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).

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 März 2022 verwiesen, gefertigt durch das Büro U-Plan aus Königsdorf.

8. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben sind.

Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis: Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Flächenverlust durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Wohnbebauung zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aus. Zugleich wurden im Rahmen der Grünordnung und Baugestaltung Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten. Der sich aus der Planung ergebende Bedarf an Ausgleichsflächen wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) mit 805 m² ermittelt.

Das Ausgleichserfordernis wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert, indem eine 964 m² große Teilfläche der privaten Grünfläche (Ortsrandeingrünung) als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt wird. Die aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird extensiviert sowie mit Großbäumen bepflanzt.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Beeinträchtigungen können durch die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die Maßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch Eintrag von Grunddienstbarkeiten gesichert.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	4.381,00 m ²
Brutto-Grundstücksfläche	3.666,00 m ²
Netto-Grundstücksfläche	2.392,00 m ²
Private Grünflächen (Bauraum Nr.1 und Nr.2)	1030,00 m ²
Private Grünflächen (Westlich des Feldweges)	243,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	567,50 m ²
Private Verkehrsflächen (Feldweg)	147,00 m ²

10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Der Begründung liegt der Umweltbericht gefertigt vom Büro U-Plan aus Königsdorf vom März 2022 bei.

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

10.3 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

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

11. Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen keine Gutachten oder Untersuchungen zugrunde.

12. Verfahren

12.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 29.09.2021 bis 28.10.2021 beigelegt.

12.2 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 17.09.2021 gemäß § 4 Abs.1 BauGB, in der Zeit vom 29.09.2021 bis 28.10.2021 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 18.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2022 bis 11.05.2022 beigelegt.

12.4 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Begründung hat der erneuten öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 20.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2022 bis 29.06.2022 beigelegt.

Reichersbeuern, den 17.09.2021

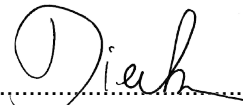
geändert am: 18.03.2022
20.05.2022
29.07.2022

Entwurf und Planung:

Gemeinde Reichersbeuern



Sebastian Beham,
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.
Beham Architekten



Ernst Dieckmann
Erster Bürgermeister

