



## **Gemeinde Reichersbeuern**

### **Bebauungsplan Nr. 3 „Ruhpoint“ 4. Änderung und Erweiterung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 29.04.2022

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Reichersbeuern**

Tölzer Straße 2  
83677 Reichersbeuern  
Tel.: 08041/7822-0  
Fax.: 08041/7822-70  
[www.reichersbeuern.de](http://www.reichersbeuern.de)  
e-mail: [info@reichersbeuern.de](mailto:info@reichersbeuern.de)

#### **Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441/5046-0  
Fax.: 08441/490204  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
René Karnott  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungserfordernis .....	2
2	Plangebiet .....	2
2.1	Lage und Erschließung.....	2
2.2	Bestandsbeschreibung und Topographie .....	3
3	Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	6
3.4	Ortsrecht .....	9
3.5	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	9
4	Anlass und Ziel der Planung.....	9
5	Planerisches Konzept.....	10
5.1	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise .....	10
5.2	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten.....	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	12
5.4	Mindestgrundstücksgößen .....	13
5.5	Bauliche Gestaltung .....	13
5.6	Grünordnung .....	13
5.7	Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung.....	14
6	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	14
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes .....	15
8	Belange des Immissionsschutzes.....	15
9	Belange des Denkmalschutzes.....	16
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	16
Anlage	.....	17

## 1 Planungserfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 18.01.2019, auf Antrag einer Grundstückseigentümerin, die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ruhpoint“ beschlossen.

Neben der beantragten Änderung, welche eine beabsichtigte Bebauung und Grundstücksteilung in einem bisher unbebauten Teilbereich des Bebauungsplans neu regeln und die Baugrenzen an diesem Wunsch anpassen soll, sieht der Gemeinderat auch weitere Planungserfordernisse.

Ziel der Bauleitplanung soll es sein, generell eine maßvolle Verdichtung des Baugebiets zuzulassen, um zusätzlichen Wohnraum, vor allem für Einheimische zu schaffen. Darüber hinaus sollen Grundstücksverhältnisse hinsichtlich öffentlicher Verkehrsflächen bereinigt werden.

Im südlichen Bereich möchte sich die Gemeinde auf gemeindeeigenen Flächen ein Baurecht für gemeindliche Wohnbauvorhaben und ggf. ergänzende soziale Nutzungen sichern und dieses in die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans einstellen, so dass der Geltungsbereich der 4. Änderung über den bisherigen Geltungsbereich hinaus nach Süden erweitert wird.

Im Sinne einer einfacheren Handhabung und Lesbarkeit der Planung soll zudem der bestehende Ursprungsbebauungsplan mit seinen drei rechtskräftigen Änderungen zu einem Planwerk zusammengeführt werden. Im Zuge dieser Neuauflage sollen Festsetzungen an heutige Baustandards und geltende gemeindliche Satzungen (Abstandsflächensatzung, Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung) angepasst werden. Die vorliegende 4. Änderung und Erweiterung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan und seine drei rechtskräftigen Änderungen zur Gänze.

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum durch die Nachverdichtung eines bestehenden Baugebiets hat sich die Gemeinde Reichersbeuern entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet von Reichersbeuern liegt im Osten des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen und in der Mitte der Region Oberland. Reichersbeuern ist eine Gemeinde innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern und beherbergt den Sitz der Verwaltung. Sie grenzt im Nordwesten an das Stadtgebiet der Kreisstadt Bad Tölz an.

Reichersbeuern ist über die Bundesstraßen B 13 und B 472, welche das Gemeindegebiet queren, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese sind die Mittelzentrum Bad Tölz und Miesbach in ca. 10, bzw. 20 min Fahrzeit zu erreichen. Ferner besteht über die Bundesstraßen Anschluss an die BAB 8 im Osten und BAB 95 im Westen; das Oberzentrum München ist in ca. 45 min über die BAB 8 erreichbar. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München – Lenggries der Bayerischen Regionalbahn BRB, welche das Gemeindegebiet quert. Über den Haltepunkt Reichersbeuern ist die Gemeinde direkt an den schienenbezogenen ÖPNV angeschlossen.

## 2.2 Bestandsbeschreibung und Topographie

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 6/3 (Teilfläche =TF), 46 (TF), 46/1, 49/1 (TF), 650 (TF), 1107/1, 1107/2, 1111 (TF), 1159 (TF), 1160/1, 1160/2, 1160/3, 1160/4, 1160/5, 1160/6, 1160/7, 1160/8, 1160/10, 1161, 1161/3, 1161/4, 1161/5, 1161/6, 1161/7, 1161/8, 1162, 1163 und 1168 (TF) und jeweils Gemarkung Reichersbeuern. Er hat eine Größe von rund 1,59 ha.

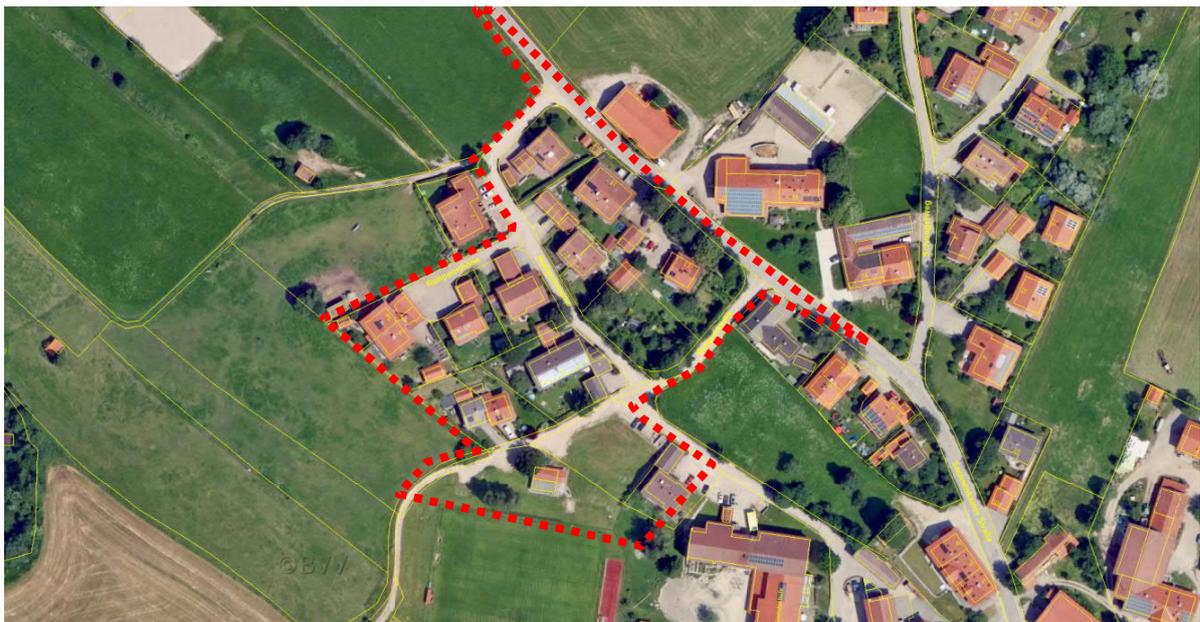
Die Erschließungsstraße „Ruhpointweg“ liegt auf den Fl.Nrn. 46, 46/1, 1159 und 1163, die Erschließungsstraße „Ruhpointhöhe“ auf den Fl.Nrn. 1111, 1160/6 und 1160/8, die Erschließungsstraße „Sachsenkamer Straße“ (Kreisstraße TÖL13) auf den Fl.Nrn. 49/1 und 650.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Randbereich der Ortslage Reichersbeuern, südwestlich der Sachsenkamer Straße. Diese kommt aus der südöstlich gelegenen Ortsmitte, bindet in ca. 1,5 km im Nordwesten an die Bundesstraße B13 an und quert dabei die eingleisige Bahnlinie der Bayerischen Regionalbahn BRB.

Nordöstlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Sachsenkamer Straße, schließen sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und südöstlich Wohnnutzungen an. Südlich liegt die Volksschule der Gemeinde Reichersbeuern mit Schulsportanlagen, der Fußballplatz wird auch für Punktspiele des SC Reichersbeuern genutzt. Nach Norden und Westen grenzen zunächst landwirtschaftlich genutzte Grünlandbereiche an, weiter westlich ist das Schloss Reichersbeuern mit dem Max-Rill-Gymnasium und Internat gelegen.

Von der Sachsenkamer Straße aus zweigen „Ruhpointweg“ und „Ruhpointhöhe“ an Südwesten ab und erschließen das Plangebiet als Straßenschleife, zwei kurze Stiche der beiden Erschließungsstraßen binden zudem weitere Grundstücke verkehrlich an. Fußläufig ist die Volksschule vom Plangebiet aus über die verlängerte Schulgasse erreichbar.

Die Ortsmitte mit den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen ist fußläufig über die Sachsenkamer Straße und die Schulgasse in ca. 5 min zu erreichen. Auch der Bahnhof Reichersbeuern ist, nordöstlich gelegen, in gut 10 min fußläufig erreichbar.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand Juni 2021, mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist weitgehend mit Wohngebäuden bebaut, lediglich ein Grundstück im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, nördlich der Einmündung der Ruhpointhöhe in den Ruhpointweg, ist unbebaut. Der neu hinzukommende Erweiterungsbereich südöstlich des Ruhpointwegs ist, unmittelbar nordwestlich an die Volksschule angrenzend, mit einem Wohngebäude (ehemaliges Lehrerwohnhaus) und einem Schuppen bebaut. Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden teilweise als geschotterte Stellplätze genutzt.

Die Wohngebäude bestehen aus zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in unterschiedlicher Größe, vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen. Die Gärten sind mit üblichen Siedlungsgehölzen z.T. schon gut eingewachsen. Insbesondere im Bereich zwischen der Sachsenkamer Straße und der Ruhpointhöhe, nördlich des Ruhpointwegs sind einige große Einzelbäume und Gehölzgruppen aufgewachsen, die dem Baugebiet einen stark durchgrüneten Charakter geben und den gesamten Bereich prägen.

Das Gelände ist topographisch stark bewegt, Die Flächen fallen von Norden nach Süden hin um ca. 9 m, von 713 m ü. NHN (DHHN 2016) auf 704,5 m ü. NHN ab. Dabei liegt insbesondere nördlich des Ruhpointwegs ein größerer Geländeversatz, so dass die Erschließungsstraße Ruhpointhöhe teilweise stark ins Gelände eingeschnitten ist (Stützmauer nach Osten hin). Zur Errichtung der westlich der Ruhpointhöhe und nördlich des verlängerten Ruhpointwegs gelegenen Gebäude wurde der Hang z.T. stark abgegraben.



**Abbildung 2:**  
Blick von der Sachsenkamer Straße aus nach Süden, Baugebiet Ruhpoint rechts der Straße, Aufnahme vom 13.08.2020



**Abbildung 3:**  
Blick von der Sachsenkamer Straße aus nach Norden, Bebauung und prägende Eingrünungen im Baugebiet Ruhpoint links der Straße, Aufnahme vom 04.03.2020



**Abbildung 4:**  
Blick von der Sachsenkamer Straße aus nach Westen in den Ruhpointweg hinein, Aufnahme vom 13.08.2020



**Abbildung 5:**  
Blick Ruhpointhöhe nach Norden, starkes Straßengefälle mit Stützmauer auf der linken Seite, Aufnahme vom 13.08.2020



**Abbildung 6:**  
Wendeanlage Stichstraße Ruhpointhöhe mit Blick nach Südwesten, Aufnahme vom 13.08.2020



**Abbildung 7:**  
Blick vom Ruhpointweg nach Südwesten, Bestandsbebauung Lehrerhaus und Volksschule links, Sportanlagen in der hinteren Bildmitte, prägende Bestandsbäume rechts der Straße, Aufnahme vom 04.03.2020

### 3 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem Grundsatz des Flächensparens wird durch die maßvolle Nachverdichtung eines bestehenden/zulässigen Baugebiets im besonderen Maße Rechnung getragen.

Da es sich bei der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans lediglich um die Anpassung der Baugrenzen und weiterer Festsetzung in nur geringem Umfang handelt, wird auf eine Darstellung weiterer Übereinstimmung der Planung mit den Belangen der Regional- und Landesplanung verzichtet.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern i.d.F. vom 21.11.2013 als Wohnbaufläche mit öffentlichen Straßen dargestellt. Innerhalb der Bauflächen sind zudem einige prägende, zu erhaltende Einzelbäume dargestellt.

Der bisher gültige Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 3 „Ruhpoint“, mitsamt seinen rechtskräftigen Änderungen, sowie die vorliegende 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans, sind also grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Lediglich in einem kleinen Teilbereich der Fl.Nr. 1168 ragt der Umgriff der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3 mit seiner Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet WA in die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche Schule und Sportanlage hinein. Diese marginale Überschreitung beeinträchtigt jedoch nicht die im Flächennutzungsplan dargelegte städtebauliche Zielkonzeption der Gemeinde, zumal die Gemeinde Reichersbeuern auf dem eigenen Grundstück eine Wohnnutzung mit ggf. ergänzenden sozialen Nutzungen beabsichtigt (z.B. seniorengerechtes Wohnen, Kindergarten Kinderbetreuung, etc.). Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen, die im Geltungsbereich der 4. Änderung des BP Nr. 3 dar-

gestellte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sportanlage als Allgemeines Wohngebiet WA darzustellen.

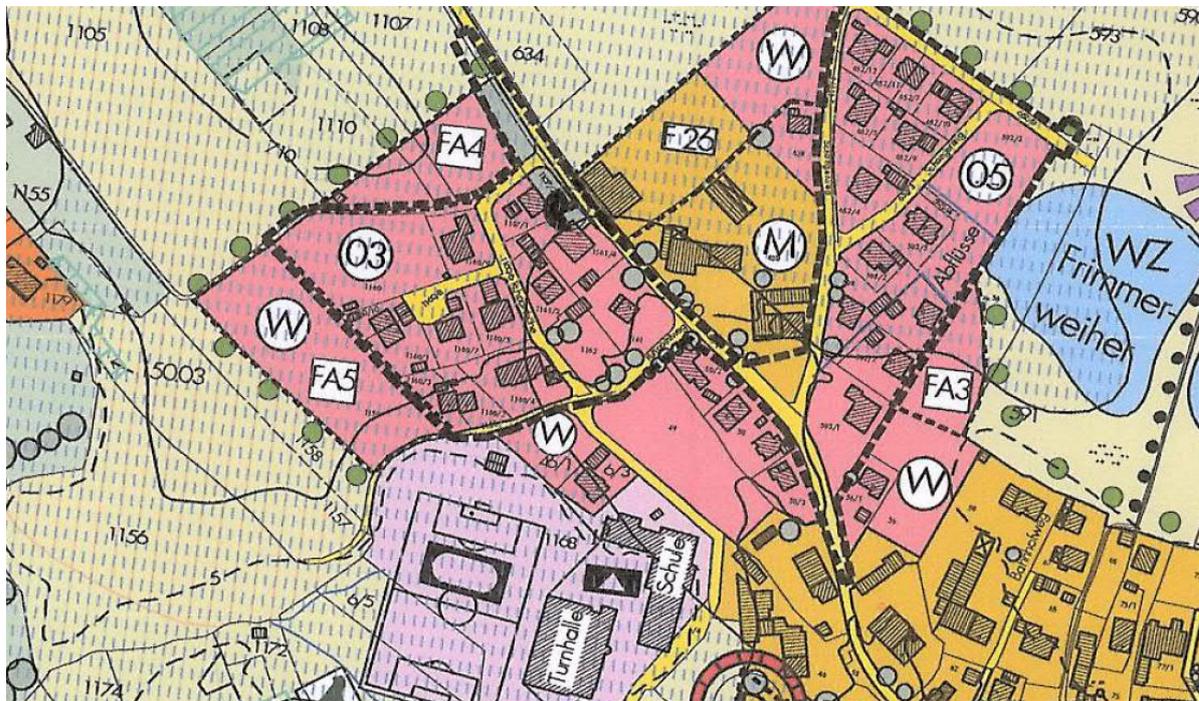


Abbildung 8: Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Reichersbeuern i.d.F. vom 21.11.2013, ohne Maßstab

### 3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Planung zugrunde liegt der **rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Ruhpoint“** (in der Fassung vom 31.10.1983, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. II/1-610-31/2-B/MO vom 10.08.1984, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 20.08.1984.

Dieser setzt in den westlichen Bereichen des Baugebiets, westlich der Erschließungsstraße Ruhpointhöhe und im Einmündungsbereich der Ruhpointhöhe in die Sachsenkammer Straße ein allgemeines Wohngebiet WA in zwei Teilbereichen A und B fest. Der Teilbereich B, nördlich der Stichstraße wurde jedoch mit Bescheid Nr. II/1-610-31/2-B/MO des Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen vom 10.08.1984 nicht genehmigt (siehe Roteintrag der nachstehenden Abbildung 9).

Das Maß der Nutzung wird hier durch eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 bestimmt, es sind zwei Vollgeschosse (E+D, bzw. E+1) zugelassen, für die Bestandsgebäude im südlichen Bereich wird keine Geschossigkeit festgesetzt.

Die Stichstraße Ruhpointhöhe wird als Eigentümerweg festgesetzt, die anderen Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen (z.T. mit den widersprüchlichen Planeinträgen „Privatweg“ und „Gemeindeweg“).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eng gefasste Baugrenzen für Hauptgebäude und Garagen festgesetzt. Ebenso wird die einzuhaltenden Hauptfirstrichtung und die Dachform/Dacheindeckung (Satteldach 20-25° Dachneigung, Eindeckung mit naturroten Pfaffen oder Falzziegeln) festgesetzt. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, die Standorte sind, z.T. schwer erkennbar, in der Planzeichnung dargestellt.

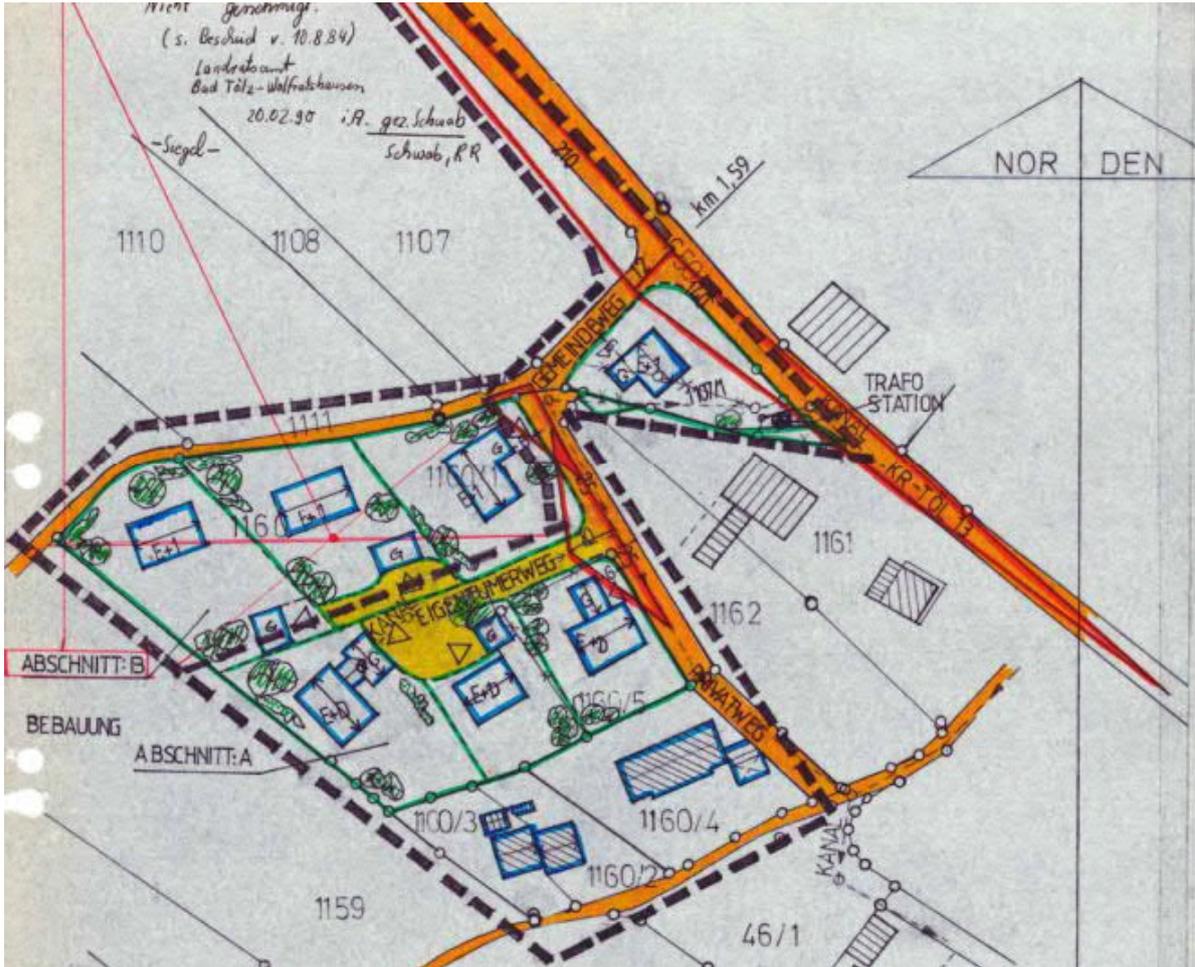


Abbildung 9: Auszug aus dem rechtkräftigen BP Nr. 3 „Ruhpoint“ (in der Fassung vom 31.10.1983); ohne Maßstab

Im Rahmen der **1. Änderung des BP Nr. 3** (in der Fassung vom 21.06.1985, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. II/1-610-31/2-B/Os vom 18.07.1985, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.07.1985), wurden die Bau-  
 grenzen in einem Teilbereich geringfügig geändert:

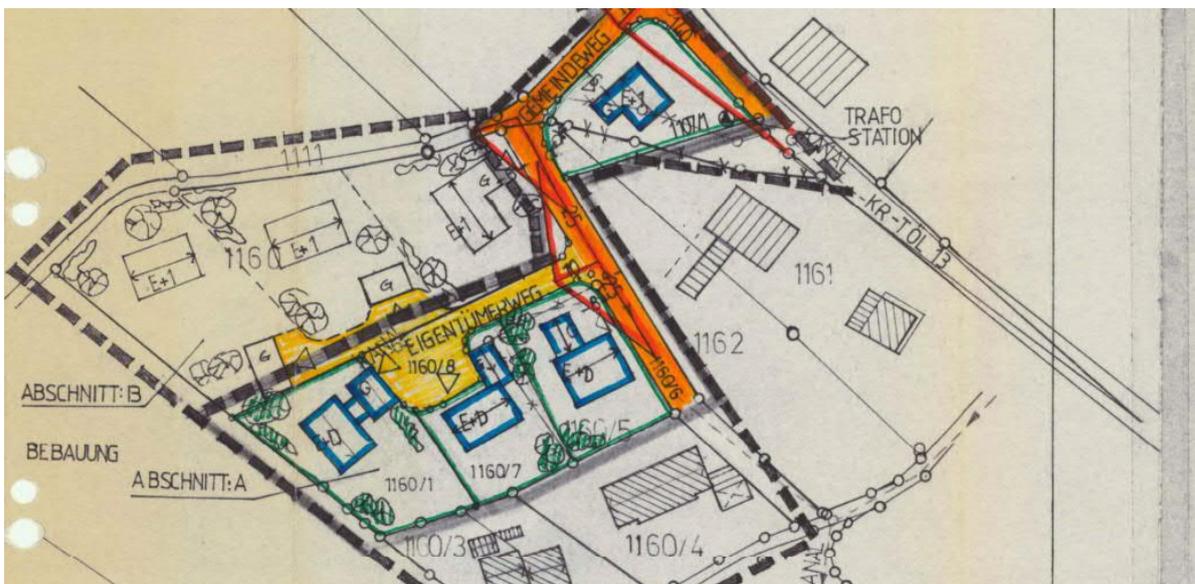


Abbildung 10: Auszug aus dem rechtkräftigen BP Nr. 3 „Ruhpoint“ 1. Änderung (i.d.F. vom 21.06.1985); ohne Maßstab

Durch die **2. Änderung des BP Nr. 3** (in der Fassung vom 07.12.1987, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. II/1-610-31/2-Ko/Sch vom 31.03.1988, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 29.04.1988) wurden Flächen zwischen Ruhpointhöhe und Sachsenkamer Straße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich weitestgehend an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans.



Abbildung 11: Auszug aus dem rechtskräftigen BP Nr. 3 „Ruhpoint“ 2. Änderung (i.d.F. vom 07.12.1987); ohne Maßstab

Im Rahmen der **3. Änderung des BP Nr. 3** (in der Fassung vom 10.02.1992, genehmigt durch das Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen mit Bescheid Nr. 21-610-31/2-Ko/Sch vom 09.03.1992, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.03.1992) wurden die Bau-  
 grenzen bei zwei Grundstücken an der Sachsenkamer Straße geändert.

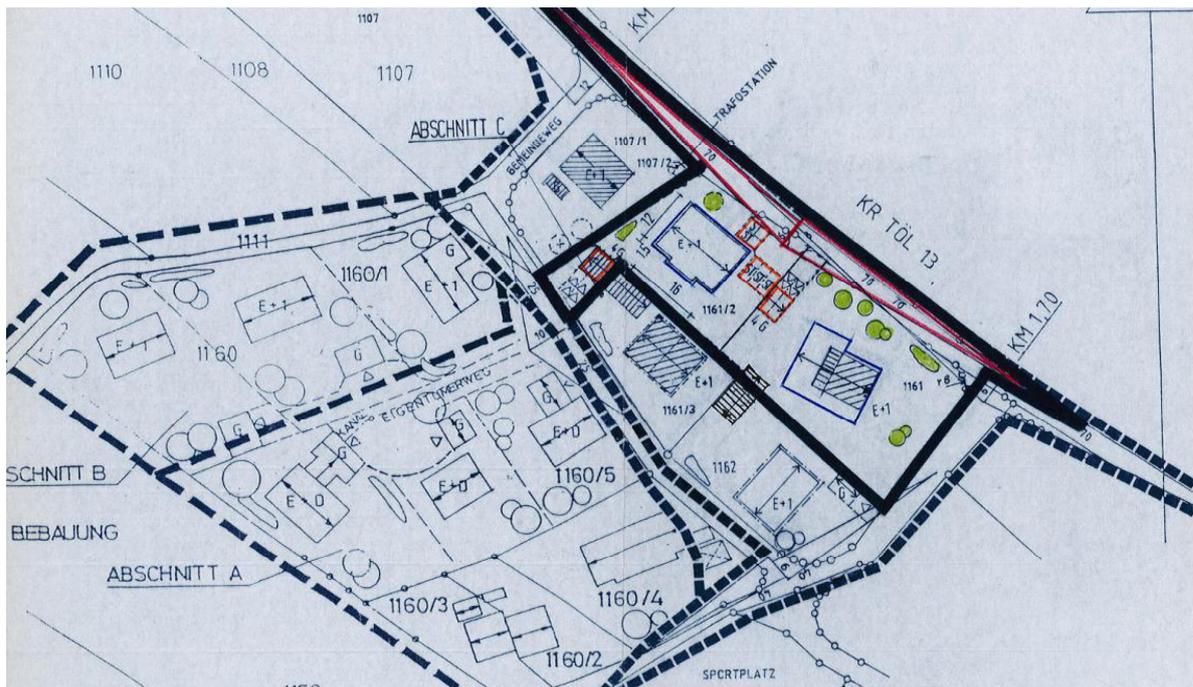


Abbildung 12: Auszug aus dem rechtskräftigen BP Nr. 3 „Ruhpoint“ 3. Änderung (i.d.F. vom 10.02.1992); ohne Maßstab

### 3.4 Ortsrecht

Die Gemeinde Reichersbeuern hat im Jahr 2019 eine **Ortsgestaltungssatzung** erlassen, welche auch für das Plangebiet gilt. Somit sind keine wesentlichen gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan mehr erforderlich.

Ebenso verfügt die Gemeinde Reichersbeuern eine **Stellplatzsatzung**, zuletzt geändert im Februar 2020 (1. Änderung) welche auch für das Plangebiet anzuwenden ist.

Die Gemeinde Reichersbeuern hat zum 1. Februar 2021 eine **Abstandsflächensatzung** über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe für den unbeplanten Innenbereich erlassen, um von der neuen BayBO abweichende Abstandflächenmaße anzuwenden. Im Zuge der Einheitlichkeit und Gleichbehandlung werden diese abweichende Abstandflächenmaße auch in die Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung und Erweiterung des BP Nr. 3 übernommen.

### 3.5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum durch eine gesteuerte und verträgliche Nachverdichtung, hat sich die Gemeinde Reichersbeuern entschieden, die vorliegende Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Dies ist möglich, da die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weitaus geringer als 20.000 qm ist.

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 § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

## 4 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des unter Punkt 1 genannten Antrag einer Grundstückseigentümerin im Plangebiet auf Änderung des Bebauungsplans, hat sich die Gemeinde Reichersbeuern intensiv mit der künftigen städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet auseinandergesetzt.

Angesichts hoher Baulandpreise und der starken Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde im Plangebiet eine gewisse Nachverdichtung ermöglichen. Damit kann den politischen Forderungen nach Innenentwicklung und Flächensparen nachgekommen werden, da bereits erschlossene Grundstücke im Innenbereich baulich besser ausgenutzt werden können. Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch Neuausweisung von Bauflächen wird damit entgegnetreten.

Da die Nachverdichtung in einem überwiegend bebauten Gebiet, mit unterschiedlichen Grundstücksgößen, -zuschnitten und Gebäudegrößen, individuell der einzelnen Grundstückssituation angepasst geschehen muss, sollen die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen ausreichend Raum für Bauherrn geben, ohne dabei jedoch eine städtebaulich verträgliche Gesamtkonzeption und ortstypisches Erscheinungsbild zu verlieren. Daher soll die Ortsgestaltungssatzung im Plangebiet zur Anwendung gebracht werden, die durch Satzung abweichend von der BayBO geregelten Abstandsflächentiefen im Gemeindegebiet werden ebenfalls auf das Plangebiet übertragen. Dem vorhandenen prägenden Baumbestand wird Rechnung getragen, zu erhaltende Bäume und Gehölzgruppen wurden neu erfasst und in die Festsetzungen eingestellt.

Ebenso soll dem verträglichen Nebeneinander der bestehenden Wohnbebauung und der bestehenden Sportnutzung auch künftig ausreichend Raum gegeben werden, durch die Übernahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz aus der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung soll künftig auch der Bestand des Sportplatzes, auch bei neu hinzukommender Wohnbebauung, gesichert werden.

## 5 Planerisches Konzept

Im Sinne der gewünschten Nachverdichtung, sollen die sehr engen Bauräume für Hauptgebäude und Garagen/Nebenanlagen weiter gefasst, das Maß der baulichen Nutzung erhöht und die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, bezogen auf die Grundstücksgöße, geregelt werden.

Zugleich sollen die vorhandenen prägenden Gehölzbestände und die verkehrliche Erschließung gesichert werden.

Die gestalterischen Festsetzungen werden vereinfacht, bzw. den Regelungen der nunmehr geltenden Ortsgestaltungssatzung unterworfen.

Im südlichen Bereich wird auf gemeindeeigenen Grundstücken Baurecht für eine Wohnnutzung und begleitende soziale Nutzungen geschaffen.

### 5.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen, durch Baugrenzen auf den Baugrundstücken festgesetzt, werden nunmehr weiter und flexibler gefasst, so dass jetzt leichter Erweiterungen der bestehenden Gebäude erfolgen können. Ausreichende Abstände der Baugrenzen zu den Verkehrsflächen und zu den prägenden Gehölzbeständen sollen jedoch auch weiterhin einen lockeren Charakter des Baugebiets erhalten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Anbauten, Dachüberstände und Eingangsüberdachungen, Balkone und Terrassen um bis zu 3,0 m wird zugelassen.

Wie im übrigen Gemeindegebiet durch die gemeindliche Abstandflächensatzung geregelt, wird festgesetzt, dass abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der am 01.02.2021 in Kraft tretenden Fassung, die Tiefe der Abstandsflächen im Plangebiet 0,85 H, mindestens jedoch 3 m beträgt. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Satz 1 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 2 nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, so ist Satz 2 nicht anzuwenden. Grundstücksgrenzen zu öffentli-

chen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

Die Gemeinde möchte mit dieser Regelung die Wohnqualität, die durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erhalten und gegebenenfalls im Rahmen der Neubebauung von Grundstücken verbessern. Dies führt auch zu einer Verbesserung von Belichtung und Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes.

Es wird, wie im Bestand vorhanden, die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Im WA 2, in dem die Baugrundstücke überwiegend über die Sachsenkammer Straße, bzw. durch die prägenden Gehölzstreifen zugefahren werden, wird nur eine Einzelhausbebauung zugelassen. Damit sollen die für Doppelhausbebauung in der Regel bei Realteilung der Grundstücke zusätzlich erforderlichen weiteren Grundstückszufahrten vermieden werden.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Als zulässige Art der Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Sie entsprechen nach Auffassung der Gemeinde Reichersbeuern nicht dem Charakter des Baugebiets und würden, u.a. aufgrund erhöhter Zufahrtsverkehre, zu städtebaulichen Spannungen führen.

Ebenfalls zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen wird nunmehr die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB geregelt. Die bereits in den Bestandsgebäuden zugelassenen Wohnungen wurden dabei als Maßstab angesetzt, die baulichen Dichten der vorhandenen Wohnungen auf den Baugrundstücken in Bezug auf die Grundstücksgrößen ermittelt.

Im Sinne der Nachverdichtung und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation, wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude nun grundsätzlich über die Größe des Baugrundstücks geregelt. Pro volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist im WA 1 und WA 2 eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig. Damit wird der hier bereits bestehenden Bestandssituation von Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohneinheiten nachgekommen und die Nutzungsdichte anhand der Anzahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksgröße (Verhältniszahl) geregelt.

Wohngebäude sind im baurechtlichen Sinne Gebäude auf einem realgeteilten Baugrundstück, so dass eine Doppelhaushälfte als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist. Zusammengebaute Gebäude auf einem Baugrundstück zählen dahingegen als ein Wohngebäude.

Darüber hinaus regelt die Gemeinde Reichersbeuern die maximale zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude im WA 1 und WA 2. Die absolute Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. 6 Wohnungen „gedeckelt“. Damit soll dem lockeren Charakter des Baugebiets, in Bezug auf die Kubatur der Gebäude, aber auch in Bezug auf die Größe der versiegelten Grundstücksflächen für Zufahrten und Stellplätze Rechnung getragen werden.

So können etwa auf einem Baugrundstück mit einer Größe von 1.620 m im WA 1 oder WA 2 gem. der Festsetzung 3.1 maximal acht Wohneinheiten in Wohngebäuden errichtet werden. Da gem. der Festsetzung 3.2 die max. Anzahl von Wohnungen auf sechs Wohnungen je Wohngebäude begrenzt ist, kann auf dem Baugrundstück maximal ein Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten und ein weiteres Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten errichtet werden. Ebenso ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit jeweils vier Wohneinheiten zulässig, oder aber die Errichtung von vier Wohngebäuden mit jeweils zwei Wohneinheiten, usw. Zu beachten ist in jedem Fall, dass zusammenbaute Gebäude als ein Wohngebäude zählen, so dass bei der Errichtung von mehreren Wohngebäuden auf einem Baugrundstück natürlich auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Baugrenzen, Abstandsflächentiefen, etc. sowie Ortsrecht in Form der Ortsgestaltungssatzung und der Stellplatzsatzung) zum Tragen kommen.

Im WA 3 wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht geregelt. Auf dem gemeindeeigenen Grundstück überlegt die Gemeinde Reichersbeuern in Zukunft selbst ein Wohngebäude, ggf. auch mit mehreren kleineren Wohnungen (z.B. für seniorenrechtliches Wohnen) und ergänzenden sozialen Nutzungen (z.B. Kinderbetreuung, Räume für Vereine, etc.) zu errichten, so dass eine Festlegung im Bebauungsplan nicht sinnvoll erscheint. Aufgrund der Grundstücksgröße und des Zuschnitts, der Topografie und eines eventuell reduzierten Stellplatzschlüssels können hier dann die erforderlichen Stellplätze ggf. auch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Damit fügt sich an diesem Standort auch ein größeres Wohngebäude mit mehreren Wohnungen städtebaulich ein.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,30 (im WA 1 und WA 2) neu bestimmt. Im Sinne der Nachverdichtung wird die, durch die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 maßvoll erhöht. Somit können bei allen Baugrundstücken bauliche Erweiterungen zur Schaffung von Wohnraum vorgenommen werden. Die Überschreitung der neu zulässigen GRZ (0,3) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% (also bis zu einer Gesamt GRZ von 0,45) wird zugelassen.

Bei dem gemeindeeigenen Grundstück im WA 3 wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,40 zugelassen, um hier den gemeindlichen Planungszielen eine gemeinwohlorientierten Wohnnutzung besser nachkommen zu können.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im WA 1 und WA 2 nunmehr pauschal auf 2 Vollgeschosse festgesetzt, eine Unterscheidung zwischen E+D und E+I erscheint der Gemeinde Reichersbeuern nicht mehr zweckgemäß. Im Sinne einer baulich flexibleren Nutzung und angesichts der hier festgesetzten max. mittleren Wandhöhen von 6,50 m, werden keine wesentlich höher erscheinenden Gebäude und damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild erwartet.

Im WA 3 werden drei Vollgeschosse, bei einer mittleren Wandhöhe von max. 10,50 m zugelassen. Angesichts der Zielstellung eines gemeindlichen Wohnprojekts, der bestehenden topographischen Situation (Hanglage abfallend Richtung Sportplatz), der weiten Abstände zu Bestandsgebäuden und der benachbarten großen Gebäude der Grundschule, erscheint dies hier städtebaulich vertretbar.

Die höchstzulässige mittlere Wandhöhe ist traufseitig, ab der Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut zu

messen. Die maximale Wandhöhe, gemessen am tiefsten, am Gebäude angrenzenden natürlichen Geländepunkt, darf die festgesetzte höchstzulässige mittlere Wandhöhe um max. 0,8 m überschreiten. Damit wird der bewegten topographischen Situation Rechnung getragen und bei starken Geländesprüngen innerhalb eines Baugrundstücks die Errichtung eines talseitigen Sockels ermöglicht.

#### 5.4 Mindestgrundstücksgrößen

Neu festgesetzt werden in der 4. Änderung und Erweiterung des BP Nr. 3 Mindestgrundstücksgrößen für Baugrundstücke, um eine weitere (ggf. zu kleinteilige) Parzellierung zu regeln. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung beträgt daher 520 qm, für eine Doppelhausbebauung 700 qm (also mindestens 350 qm je Doppelhaushälfte). Dies orientiert sich an der vorhandenen Grundstücks-Situation. Lediglich das bestehende Doppelhaus Ruhpointhöhe Haus Nrn. 2 und 2a weist eine geringfügig kleinere, zusammengerechnete Grundstücksfläche als insgesamt 700 qm auf, Das Gebäude wurde jedoch ursprünglich auf einem Grundstück als Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten errichtet und erst kürzlich realgeteilt.

#### 5.5 Bauliche Gestaltung

Die Gemeinde Reichersbeuern verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung für den gesamten Gemeindebereich, so dass auf weitere gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplans verzichtet werden kann.

#### 5.6 Grünordnung

Wie auch schon im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, ist weiterhin je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Im Sinne der deutlichen Fokussierung auf heimische Gehölze wird jedoch nunmehr festgesetzt, dass es sich um heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume handeln muss. Zudem wird bestimmt, dass diese zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Da das Gebiet jedoch bereits überwiegend bebaut und durchgrünt ist, können bestehende heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume angerechnet werden. Die Festsetzung kommt also im Wesentlichen bei einer Neubebauung zum Tragen, bzw. beim Ersatz abgegangener Bäume. Im Sinne eines ordnungsgemäßen Vollzugs wird daher festgesetzt, dass die Pflanzungen innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung, die Ersatzpflanzungen in der dem Abgang folgenden Vegetationsperiode durchzuführen sind.

Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) werden ausgeschlossen, da diese für die heimische Tierwelt kaum ökologischen Nutzungen als Futtergehölze haben, zudem oft mauerartig geschlossen wirken und damit den offenen Charakter des Baugebiets stören würden.

Das Baugebiet ist durch den vorhandenen Baumbestand, gerade entlang der Sachsenkammer Straße und am Ruhpointweg geprägt (u.a. Rotbuchen, Birken, Bergahorn, Vogelkirsche). Einzelne Bäume und Baumgruppen wurden daher hinsichtlich ihrer Raumwirkung, ihres Erhaltungs- und Gesundheitszustands geprüft und ggf. als zu erhalten festgesetzt. Baugrenzen und Zufahrten wurden entsprechend mit den Erhaltungszielen in Einklang gebracht. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Bauphase durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen (Hinweis: die

Richtlinien ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 18920 sind hier maßgeblich), artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zudem wird westlich der Ruhpointhöhe auf der Fl.Nr. 1162 eine private Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich soll damit dauerhaft von einer Bebauung freigehalten werden und dem Erhalt der hier bestehenden Baumgruppe dienen.

Somit wird eine Durchgrünung des Baugebiets weiterhin und dauerhaft gesichert.

#### 5.7 Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung

Die beiden Erschließungsstraßen Ruhpointhöhe und Ruhpointweg werden, wie auch schon die im Geltungsbereich liegenden Teile der Sachsenkammer Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der von der Ruhpointhöhe nach Südwesten abzweigende Stich mit Wendeanlage wird ebenfalls, wie bisher schon, als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg festgesetzt.

Um dem Planungsziel der Verkehrssicherheit und dem Erhalt prägender Gehölzstrukturen nachzukommen, werden Grundstücksbereiche entlang der Sachsenkammer Straße, des Ruhpointwegs und z.T. an der Ostseite der Ruhpointhöhe als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Es werden dafür für die anliegenden Baugrundstücke Bereiche der Grundstückszufahrten festgesetzt. Im Falle der beiden Fl.Nr. 1161 und 1161/4 besteht an der Sachsenkammer Straße nur eine gemeinsame Grundstückszufahrt. Die Zufahrt zur hinterliegenden Fl.Nr. ist privatrechtlich über ein Geh- und Fahrrecht geregelt, so dass hier nur eine Grundstücksausfahrt auf die Sachsenkammer Straße, verkehrlich sicher mit entsprechend freizuhaltenden Sichtdreiecken besteht.

## 6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung der Gemeinde Reichersbeuern insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung eines Baugebiets im beplanten Innenbereich ermöglicht wird. Eine wesentliche Mehrung der Versiegelung über das bisher bereits zulässige Maß gehen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht einher. Bauliche Nutzungen bisher unbebauter und unerschlossener Außenbereiche werden somit vermieden. Prägende Gehölzbestände können durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten werden.

Bedingt durch den Klimawandel ist immer häufiger mit Starkregenereignissen zu rechnen. Im Sinne der Anpassung an den Klimawandel wird darauf hingewiesen, wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (wie z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke grundsätzlich

überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. durch den Bauherrn Beachtung finden.

Durch die neu entstehende Bebauung darf es gem. §37 WHG zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

## **7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB 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 keinen, über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Flächenverbrauch zur Folge. Durch die Planung sind daher 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.

In der Artenschutzkartierung des Blattes TK 8235 „Bad Tölz“ sind im näheren Umfeld des Geltungsbereichs keine Funkpunkte verzeichnet. Lediglich in der Kirche von Reichersbeuern wurden verschiedene Fledermausarten nachgewiesen. Diese werden durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Auf den privaten Grundstücken des Planungsgebietes steht ein umfangreicher Baumbestand, der im Bebauungsplan größtenteils als zu erhalten festgesetzt ist. Am 04.03.2020 wurden die Bäume auf etwaige Nester überprüft. Hierbei konnte jedoch kein Nest nachgewiesen werden. Des Weiteren waren lediglich „Allerweltsvogelarten“ anzutreffen. Um dennoch die Erfüllung von Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG aus-schließen zu können, sind Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Gehölze dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. nicht in der Zeit zwischen 01.03. und 30.09. gerodet werden.

Nahezu alle großen Bäume im Planungsgebiet werden als zu erhalten festgesetzt und dienen somit weiterhin der Durchgrünung.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie naturschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind daher durch die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

## **8 Belange des Immissionsschutzes**

Das Plangebiet, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, steht im Einflussbereich der südlich gelegenen Schulsporthalle der Volksschule Reichersbeuern, die auch vom SC Reichersbeuern für Punktspiele genutzt wird.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert. Für die Untersuchung von Lärm aus Sport- und Freizeitanlagen wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „18.Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung)“ 18. BImSchV:1991 mit Änderung v. 08.09.2017 als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus der Sportanlage berechnet und beurteilt. Diese Untersuchung (Projekt-Nr.: 2228-2021 SU V01) mit Stand 03.03.2021 liegt der Begründung als Anlage bei.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Emissionen der Sportanlage mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der 18. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet an den Bauräumen WA 1 und WA 4 zu rechnen ist. Streng nach 18. BImSchV muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Um den Sportbetrieb nicht einzuschränken, werden daher für die von Überschreitungen betroffenen Fassaden von Neubauten Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt.

## 9 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

## 10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung durch Erweiterung bestehender Wohngebäude sowie zur Bebauung bisher noch unbebauten Bauparzellen im Plangebiet geschaffen. Mit einer sukzessiven baulichen Umsetzung nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist durch die privaten und öffentlichen Grundstückseigentümer zu rechnen. Damit wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Reichersbeuern und sowie auch den Zielen der Innenentwicklung nachgekommen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Reichersbeuern, den ..02.05.2022.....

  
Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister



## **Anlage**

Schalltechnische Untersuchung, Büro C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH, Freising  
Projekt-Nr.: 2228-2021 SU V01, Stand 03.03.2021