



## **Gemeinde Reichersbeuern**

### **Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil)“ 2. Änderung**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 15.11.2019

**Auftraggeber:** **Gemeinde Reichersbeuern**  
Tölzer Straße 12  
83677 Reichersbeuern  
Tel.: 08041/7822-0  
Fax.: 08041/7822-20  
[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 .....	2
3	Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplan .....	3
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	3
3.4	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
4	Anlass und Ziel der Planung.....	5
5	Planerisches Konzept.....	5
5.1	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen .....	5
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.4	Bauliche Gestaltung .....	6
5.5	Höhen und Höhenlage der Gebäude .....	6
5.6	Geländeänderungen.....	6
5.7	Ausgleichsfläche .....	6
6	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	7
7	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes .....	7
8	Belange des Denkmalschutzes .....	8
9	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	8

## 1 Planungserfordernis

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 18.01.2019 auf Antrag des Grundstückseigentümers der im Baugebiet geplanten Baugrundstücke die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil)“, beschlossen.

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum durch eine Nachverdichtung (Zulässigkeit von Doppel- statt wie bisher Einzelhäusern) 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 - Wolfartshausen 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 zu erreichen. Ferner besteht über die Bundesstraßen Anschluss an die BAB 8 im Osten und BAB 95 im West; das Oberzentrum München ist in ca. 45 min über die BAB 8 erreichbar. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München – Lenggries der Bayerischen Oberlandbahn, welche das Gemeindegebiet quert. Über den Haltepunkt Reichersbeuern ist die Gemeinde direkt an den ÖPNV angeschlossen.

### 2.2 Bestandsbeschreibung und Topographie

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 1329/9 (Erschließungsstraße Am Kirchberg Nord) zur Gänze sowie Teilflächen der Fl. Nr. 1329, jeweils in der Gemarkung Reichersbeuern und hat eine Größe von rund 0,3 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flur-Nrn. 1329, 1329/7, 1329/8, 1329/10 und 1331;
- im Westen durch Teilflächen der landwirtschaftlichen Grundstücke 1329 und 1336;
- im Süden durch Teilflächen der landwirtschaftlichen Grundstücke 1336 und 1335;
- im Osten durch die Flur-Nrn. 1329/5, 1329/6 und 1335/2;

jeweils Gemarkung Reichersbeuern

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der Ortslage, westlich der Erschließungsstraße Am Kirchberg - Ost und südlich der Stichstraße Am Kirchberg - Nord, über welchen die gegenständlichen Baugrundstücke erschlossen sind. Die Ortsmitte mit wesentlichen Infrastruktureinrichtungen ist fußläufig in 5-10 min zu erreichen.

Die Flächen sind von Süden nach Norden hin um ca. 8 m, von 728 m üNN auf 720 m üNN abfallend und werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. die Erschließungsstraße Am Kirchberg ist bis auf Höhe der Fl.Nr. 1329/7 ausgebaut.

Die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke des Baugebiets „Am Kirchberg - Ost“ sind mit Wohngebäuden (Einzelhäuser) bebaut, nach Westen und Süden grenzt die freie Landschaft mit extensiv genutztem Grünland an.

### **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 2. Änderung des Bebauungsplans lediglich um die Zulässigkeit von Doppel- statt Einzelhäusern, 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 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern i.d.F. vom 21.11.2013 als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Ursprungs-Bebauungsplan „Kirchberg – Ost (Nordteil) – Erweiterung und Teiländerung“ sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans sind also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### **3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Planung zugrunde liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil) - Erweiterung und Teiländerung“ in der Fassung vom 05.03.2018, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 19.06.2018.

Dieser setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiets WA fest.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse II) bestimmt. Darüber hinaus ist hier festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

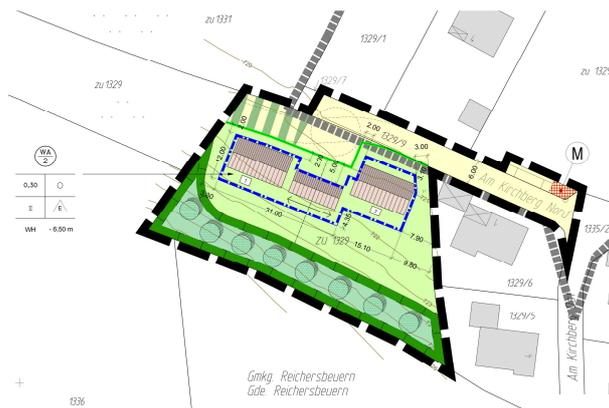
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die welche auf den beiden geplanten Baugrundstücken eine entlang der neu auszubauenden Erschließungsstraße orientierte Bebauung mit Hauptgebäuden und Garagen ermöglichen.

Die Gebäudehöhe wird durch festgesetzte Wandhöhen (6,50 m ab Oberkante Fertigfußboden im tiefstgelegenen Vollgeschoss zu messen) sowie die Festlegung der Oberkante des Fertigfußboden (Höhen in m üNN für Bauparzellen 1 und 2 bestimmt, dieser Wert darf um max. 0,5 m über-, bzw. unterschritten werden) bestimmt. Als Dächer sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 23-28° und mit roten oder rotbraunen Dachziegeln oder Beton-

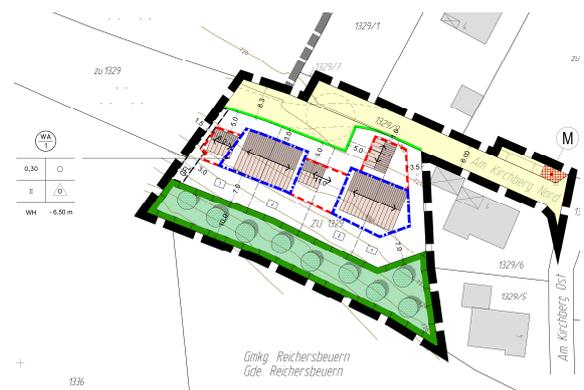
dachsteinen als Eindeckung zulässig. Einzuhaltende Hauptfirstrichtungen sind parallel zur Erschließungsstraße festgesetzt. Darüber hinaus werden detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung von Dachaufbauten, Balkonen und Fassaden getroffen.

Die Zulässigkeit von Geländeänderungen und Einfriedungen wird geregelt.

Grünordnerischen Festsetzungen sollen die Durchgrünung der Baugrundstücke regeln, zur Eingrünung des Baugebiets sowie zum naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffs wird eine 10 m breite Streuobstwiese an der Südseite mit entsprechenden Herstellungs- und Pflegemaßnahmen festgesetzt.



**Abbildung 1:**  
 Auszug aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil)“ – 1. Erweiterung und Teiländerung i.d.F. vom 06.03.2018; ohne Maßstab



**Abbildung 2:**  
 Auszug aus dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil)“ – 2. Änderung i.d.F. vom 15.11.2019; ohne Maßstab

### 3.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum durch eine gesteuerte und verträgliche Nachverdichtung mittels einer Änderung des bestehenden Baurechts 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 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weitaus geringer als 20.000 qm groß 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**

Das ursprüngliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans sieht eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern vor, je Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig. Der Grundstückseigentümer hat nach Rechtskraft des Bebauungsplans sein Konzept weiter ausgearbeitet und beabsichtigt nunmehr zwei Doppelhäuser zu erstellen, die eine Realteilung der einzelnen Einheiten ermöglichen.

Die Gemeinde Reichersbeuern verfolgt aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum – vor allem im Bereich von kleinen Baugrundstücken – das Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung und steht dem Antrag nach Zulässigkeit von Doppelhausbebauung daher positiv gegenüber. Vor allem, da durch den beabsichtigten Ausbau der Erschließungsstraße Am Kirchberg Nord mit Wendemöglichkeit für Pkw und Müllabstellfläche an der Einmündung zum Am Kirchberg Ost eine ordnungsgemäße und leistungsfähige Erschließung sichergestellt wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Doppelhäusern geschaffen werden, verschiedene Festsetzungen sind entsprechend der überarbeiteten Planung anzupassen.

#### **5 Planerisches Konzept**

Die Gemeinde Reichersbeuern möchte durch die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von zwei Doppelhäusern im statt zweier Einzelhäuser im planungsgegenständlichen Bereich schaffen.

Um hier die Grundstückszuschnitte möglichst optimal ausnutzen zu können und die Lage von Garagen und Gebäuden verbindlich zu regeln, ist eine Anpassung der Baugrenzen an die beabsichtigten Baukörper sowie eine genauere Festsetzung von Garagenbauräumen erforderlich.

Die Grundkonzeption bisher rechtgültigen Bebauungsplans wird jedoch beibehalten, die neuen Baukörper sollen sich überwiegend traufständig dicht entlang der Erschließungsstraße orientieren.

##### **5.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nunmehr mittels Baugrenzen für zwei Baukörper für jeweils ein Doppelhaus konkreter definiert, um eine Aufteilung in vier möglichst gleichgroße Baugrundstücke zu ermöglichen. Bauräume für Garagen werden gesondert festgesetzt, um hier eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke unter der Berücksichtigung ordnungsgemäßer Zufahrten vorzugeben.

Aufgrund der eng gefassten Baugrenzen wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Anbauten, Dachüberstände und Eingangsüberdachungen, Balkone und Terrassen um bis zu 2,0 m zugelassen. Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung BayBO ist weiterhin anzuwenden, so dass nachbarschützenden Belangen entsprochen wird.

##### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Als zulässige Art der Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die zulässige Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Ei-

ne Doppelhaushälfte zählt dabei als ein Wohngebäude, so dass in Summe weiterhin in Baugebiet vier Wohnungen möglich sind.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch eine festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,30 bestimmt, allerdings wird nunmehr eine Überschreitung dieser 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 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,55 zugelassen. Damit wird dem leicht erhöhten Bedarf nach Erschließungs- und Nebenflächen bei einer Doppelhausbebauung Rechnung getragen. Da aber grundsätzlich gem. Festsetzung durch Text Nr. 11 die Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege versickerungsfähig zu gestalten sind, kommt es hierdurch zu keiner wesentlich erhöhten Bodenversiegelung.

Weiterhin bestehen bleibt die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen.

### 5.4 Bauliche Gestaltung

Nachdem die Gemeinde Reichersbeuern zwischenzeitlich eine Ortsgestaltungssatzung für den gesamten Gemeindebereich erlassen hat, können nunmehr die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der 2. Änderung entsprechend reduziert werden.

### 5.5 Höhen und Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Wandhöhe wird nach wie vor auf 6,50 m festgesetzt, sie ist ab der Oberkante des Rohfußbodens (OK-RFB, besser messbar) des tiefstgelegenen Vollgeschosses (VG) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Die Oberkante des Rohfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses (VG) wird für die Baukörper in Höhen in m üNN festgesetzt. Für die Parzellen 1 und 2 wird sie auf 721,70 m üNN, für die Parzellen 3 und 4 auf 721,50 m üNN festgelegt, sie Höhe darf um bis zu 0,50 m über- bzw. unterschritten werden. Doppelhäuser sind grundsätzlich profilgleich zu errichten.

### 5.6 Geländeänderungen

Die Festsetzungen zu Geländeänderungen werden grundsätzlich beibehalten, jedoch wird nunmehr zugelassen, dass an der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Doppelhaushälften Geländeänderungen nicht mindestens 1,0m Abstand zur Grenze einhalten müssen, sondern im gegenseitigen Einvernehmen auch gemeinsam ausgeführt werden dürfen. Damit soll der sinnvollen Nutzung der Freibereiche und der Gartengestaltung bei den nunmehr kleineren Baugrundstücken Rechnung getragen werden.

### 5.7 Ausgleichsfläche

Die Größe der festgesetzten Ausgleichsfläche sowie die die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen bleiben unverändert, lediglich der Umgriff wird geringfügig verändert. Eine flächengleiche Verlagerung von der West- an die Südostseite ist vorgesehen, um eine bessere Ausnutzung der Doppelhausgrundstücke zu ermöglichen. Um eine Zugänglichkeit für Pflegemaßnahmen zu gewährleisten, ist an der Westseite der vorgeschlagenen Bauparzel-

le 1 eine Fläche mit einzutragendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des künftigen Eigentümers der Flächen festgesetzt.

## **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. Zusätzliche Versiegelungen über das bisher bereits zulässige Maß gehen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht einher. Bauliche Nutzungen bisher unbebauter und unerschlossener Außenbereiche werden somit vermieden.

## **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. Der im Rahmen der Aufstellung des vom Umgriff her deckungsgleichen BP Nr. 4 „Kirchberg – Ost (Nordteil) 1. Erweiterung und Teiländerung“ ermittelte Ausgleichsbedarf bleibt bestehen, die festgesetzten Ausgleichsflächen und -Maßnahmen werden, mit geringfügigen Anpassungen der Lage auch weiterhin im Umgriff festgesetzt und dem Eingriff zugeordnet. Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung, bzw. Aufnahme der Nutzung zu erbringen.

Auch wurde im Rahmen der Aufstellung der 1. Erweiterung und Teiländerung eine Umweltprüfung durchgeführt, der Umweltbericht stellt hier folgenden Auswirkungen des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht fest: *„Es kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet in seinen Eingriffsbereichen kein Aufzuchthabitat für streng oder besonders nach BNatSchG geschützte Arten bietet bzw. die Planung nicht zu erheblichen Auswirkungen führen wird.“*

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 auch durch die 2. Änderungen des Bebauungsplans mit dem Ziel, Doppelhäuser statt wie bisher Einzelhäuser zuzulassen, nicht zu erwarten.

## 8 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.

## 9 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von zwei Doppelhäusern geschaffen. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt eine zügige bauliche Umsetzung nach Rechtskraft des Bebauungsplans. 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 ..20.11.2019..



  
.....  
Ernst Dieckmann, 1. Bürgermeister