BEBAUUNGSPLAN NR. 09
"HERDERGASSE SÜD"

ERWEITERUNG UND 1. ÄNDERUNG

GEMEINDE REICHERSBEUERN

LANDKR. BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

Planausschnitt M 1:1000

FASSUNG VOM 10. SEPTEMBER 2013

BEGRÜNDUNG

I Planungsvoraussetzungen

Im Bereich am Rinnenbach zwischen dem Wohngebiet an der Herdergasse im Norden, dem gemeindlichen Schützenhaus im Süden, sowie Wald- und Wiesenflächen im Osten und Westen soll das bestehende Sägewerk aufgrund mangelnder Rentabilität aufgelassen werden. Es befinden sich südlich der vorgeschlagenen Fläche das Schützenhaus der Gemeinde, mit Schießstand, der gemeindliche Bauhof-Stadel, der Eisstockplatz und die Eisstockhütte. Als Begründung zur Maßnahme nennen die Gemeinde Reichersbeuern und das Planungsbüro diese Punkte:

I. 1. Seit Beginn des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2005 haben sich die Bevölkerung der Gemeinde Reichersbeuern und die Belegungsdichte (m² Wohnfläche/ Einwohner) gesteigert. So entsteht Bedarf an geeignetem Wohnraum, der mit dieser Maßnahme gedeckt wird. (Vgl. dazu Begründung des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs i.d.F.v. 3.September 2009, Kap. 2.3. Siedlungsentwicklung).

I. 2. Aufgrund der landschaftlich reizvollen und naturschutzfachlich sensiblen Lage bietet sich eine Mischung von Wohn- und nicht störender Gewerbebebauung an, insbesondere weil auch im Bestand schon große versiegelte Flächen für das Sägewerk und dessen Lager vorhanden sind. Es handelt es sich nicht um ein Wachstum des Siedlungsbandes in die freie Landschaft, vielmehr um die Umwandlung der Nutzung eines bestehenden Gewerbegebietes, das als Sägewerk genutzt ist, in ein Wohn- und Mischgebiet – die Gebäude des Sägewerks sollen als Lagerraum oder für nicht störendes Gewerbe genutzt werden.

I. 3. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das Ziel 1.1 wie folgt formuliert: *„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig:*
- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden."
Der Umfassungsbereich fällt in seinem östlichen Teil unter den Begriff Brachfläche, teilweise leerstehende Bausubstanz und eignet sich daher zur Nachverdichtung, weil sie sich zwischen dem Wohnen im Norden und dem Schützenhaus im Süden befindet.

I. 4. Der Grundsatz 1.5 ist im LEP wie folgt formuliert: *„Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden."*
Die Freihaltezone beiderseitig des freigelegten Bachlaufs – siehe Bebauungsplan-Entwurf - mit Grünflächen schafft einen harmonischen Übergang des Wohngebiets in die Landschaft einerseits und stellt einen Beitrag zur Biotopvernetzung dar.

I. 5. In der Begründung zum Ziel 1.1. des LEP heißt es auszugsweise: *„.....Für neue Baugebiete kommen insbesondere Siedlungseinheiten mit vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung in Betracht, weil hierdurch neue Grundversorgungseinrichtungen eingespart werden können.....".*
Die Erschließung des Gebiets ist baurechtlich bereits gesichert, da die Straße, Wasserleitung, und Kanalisation schon vorhanden sind. Somit folgt die Maßnahme dem grundsätzlichen Gebot der Wirtschaftlichkeit und wird überdies Begründung zum Ziel 1.1. des LEP gerecht.

I. 6. In den „Planungshilfen für die Bauleitplanung 08/09" (herausgegeben von der obersten Baubehörde im Bayerischen Innenministerium) steht über die Anpassung an die Ziel der Raumordnung:

„Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Art und Umfang der Anpassungspflicht im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanung hängen von der Konkretheit der Ziele ab. Während etwa Festlegungen zu konkreten Standorten und zu vorrangigen Nutzungen im Regionalplan für die Gemeinde einen nur engen Spielraum offen lassen, der sich etwa bei Vorrangflächen lediglich auf die Feinabgrenzung und eine mögliche zeitliche Abfolge der Nutzung beschränkt, gibt eine Vielzahl von allgemein gehaltenen Grundsätzen und Zielen im LEP und in den Regionalplänen den Gemeinden einen eigenverantwortlich auszufüllenden Gestaltungsspielraum." Da es bezüglich des Umfassungsbereichs in den übergeordneten Plänen (Regionalplan, LEP) keine konkreten Ziele gibt, bleibt der zitierte

Gestaltungsspielraum erhalten und die Beurteilung der Sachverhalte bezüglich der Fläche in der gemeindlichen Abwägung.

I. 7. Der Rinnenbach soll in einem verrohrten Teilbereich renaturiert und wieder mit einem Bachlauf in Mäanderform versehen werden. Weitestgehend soll auch der Vorschlag des Wasserwirtschaftsamts berücksichtigt werden, mit einer Bebauung zu den freigelegten Gewässern einen Abstand von 10 m im Norden und 5m im Süden des vorgesehenen Bachlaufs einzuhalten. Diese Maßnahmen bewirken eine Verringerung der Hochwassergefahr im gesamten Bereich und werden daher vom Wasserwirtschaftsamt in den entsprechenden Vorgesprächen und dem Landesfischereiverband in seiner Stellungnahme ausdrücklich begrüßt.

I. 8. Der teilweise freigelegte Rinnenbach ist lt. einem früheren Gemeinderatsbeschluss die südliche Grenze der Ausweisung.

I. 9. Als Alternative zur jetzt vorgeschlagenen Wohnbebauung hätte sich der Gemeinderat früher oder später mit Anfragen bezüglich einer gewerblichen Nutzung befassen müssen, welche unweigerlich eine höhere Verkehrsbelastung mit einer anderen Art von Fahrzeugen zur Folge ausgelöst hätte. Darüber hinaus würde in diesem Fall an der südlichen Grenze des Wohngebiets zum Gewerbegebiet hin der klassische Immissionsschutz – Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe ausgelöst, für den es planerisch an dieser Stelle kaum vernünftige Lösungen gibt.

I. 10. In der Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans – bezüglich der Fläche F 16 - i.d.F.v. vom 3. September 2009 wird von der Kreisbaumeisterin Frau Volk kritisiert, dass eine Erschließung mit einer Straße und nur einseitiger Bebauung den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit widerspricht. In den Stellungnahmen bezüglich der Fläche F 25 zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf wird jedoch vom Kreisbauamt genau dies gefordert. Die Gemeinde Reichersbeuern hat sich jedoch dafür ausgesprochen, eine Erschließungsstraße aus den genannten Gründen der Wirtschaftlichkeit beidseitig zu bebauen – bzw. die Gebäude zu belassen.

I. 11. Auch wegen des **Immissionsschutz-Konflikts** zwischen der Nutzung als **Eisstockbahn** südlich des Gebiets und der geplanten **Bebauung** ist der südliche Teil der Umfassung als Mischgebiet ausgewiesen.

Mit dem vorliegenden Schallgutachten im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist geklärt, dass die Richtwerte der 18. BImSchVO für die Wohnbebauung in den Obergeschossen um max. 3 db (A) überschritten sind.

Die Dachgeschosse der Bebauung im Wohngebiet sind mit den Traufen zur Schallquelle Eisstockbahn hin orientiert. Zweifellos schallmindernd wirkt das Belassen der 3 Sägewerksgebäude in der aktuellen Planfassung – sie werden zukünftig als **unselbständige Lagergebäude** oder für nicht störendes Gewerbe genutzt.

Fenster sind bei allen Bauten auf deren Ost, Süd- und Nordseiten mit Schallschutzklasse IV auszuführen, dies ist im Bebauungsplan-Entwurf unter 8.1 festgesetzt.

Zusätzlich ist im Bebauungsplan unter 8.2. festgesetzt, dass alle Dachgeschosse von Wohngebäuden innerhalb der Umfassung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung auszurüsten sind. Damit ist sichergestellt, dass auch bei Eisstockbetrieb die Fenster der Dachgeschosse nicht geöffnet werden müssen, um den Räumen Frischluft zuzuführen.

Luftbild des Umfassungsbereichs

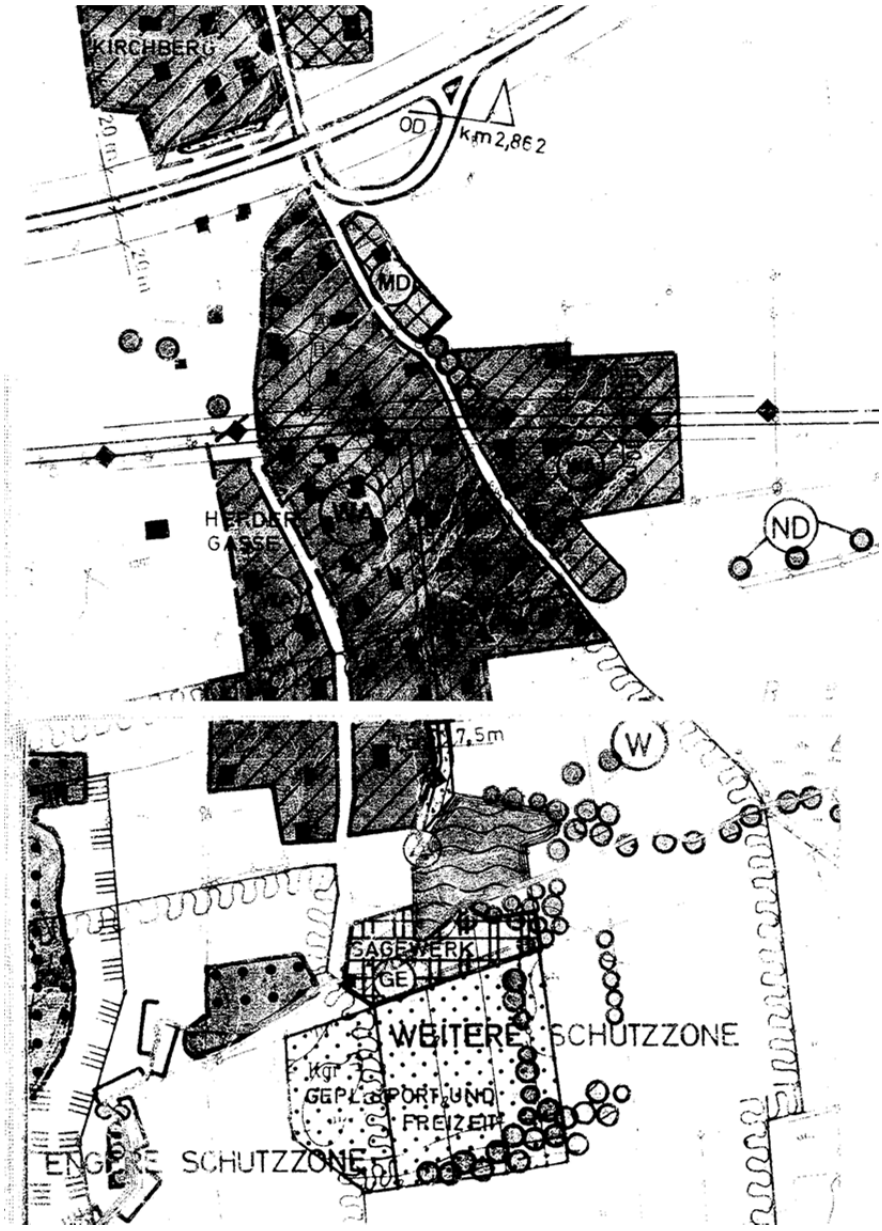
Darüber hinaus wurden auf den Parzellen 1 mit 6 sowie 9 die südseitigen Dachfenster als nicht zu öffnen festgesetzt.

Varianten und Abwägen hinsichtlich des Immissionsschutzes

Frühjahr-Sommer 2010	Verfahren Bebpl. 09	Aus den Stellungnahmen der „1. Verfahrensrunde" wird deutlich, dass eine gewichtiges Immissionsschutz-Problem zu bewältigen ist
18. 11. 2010	Gemeinderatssitzung	Erläuterung und Behandlung des 1. Schallschutzgutachtens, Feststellung, dass das Gutachten der Fa. CH Consult überarbeitet werden muss, weil es nicht dem Stand der Planung entspricht und mehrere Einwände dagegen gemacht wurden
10. 1. 2011	Stellungnahme zu den Einwänden zur 1. Schalltechnischen Untersuchung seitens Frau Hentschel (CH Consult), Vorschlag Frau Hentschel: Schallschutzwand, Auswirkung einer solchen Wand mittels einer Testberechnung dargestellt, dieser Vorschlag wurde jedoch wegen "Verunstaltung" abgelehnt	
4. 3. 2011	2. Schalltechnische Untersuchung: Planungsgutachten neue Planversion, Ergebnis: „Zusammenfassend ist festzustellen, dass ohne Maßnahmen an der Stockbahn der Immissionsrichtwert nicht durchgängig eingehalten werden kann." Auch ein Erdwall wurde mündlich besprochen und als nicht umsetzbar verworfen.	
14. 4. 2011	Gespräch zum Schallschutzgutachten (Ortstermin mit Frau Hentschel)	Planversion 4. März 2011, das Südliche der beiden Betriebsgebäude (Sortierhalle) bliebe stehen. Klärung folgender Sachverhalte: ▪ An- und Abfahrtszeiten der Stockschützen ▪ Offene Halle müsste komplett geschlossen werden ▪ Lösungen an der Schallquelle werden diskutiert: Schallschutzwand an den Eisstockbahnen ▪ Sommerfest kann mit einer Sondergenehmigung der Gemeinde stattfinden ▪ Mehrere Varianten bezüglich der Länge der unselbständigen Lagergebäude sollen durchgerechnet werden. ▪ Festsetzungen für den Bebauungsplan sind in das Gutachten einzuarbeiten
Mai 2011	Eisstockschützen erstellen Kostenschätzung für Überdachung aller Bahnen, mit dem Ergebnis, dass die hohen Kosten einer Realisierung entgegenstehen.	
Juni – Juli 2011	Der Bauwerber und das Planungsbüro entwickeln den Vorschlag, aus schalltechnischen Gründen die bestehenden Gebäude zu belassen, nur im östlichen Teil der geplanten Straße 2 Neubauten südlich davon anzuordnen und das Gebiet südlich der Straße als Mischgebiet auszuweisen, um höhere Richtwerte für den Schallschutz zu bewirken.	
27. 7. 2011	Gemeinderatssitzung mit neuer Planversion:	Es wird beschlossen, dass diese Lösung grundsätzlich angenommen wird, jedoch der Schallschutz erneut begutachtet werden muss. Für die Dachgeschosse mit zu erwartenden Überschreitungen der Schallschutz-Richtwerte wird der Einbau von Wohnraumlüftungen festgesetzt.
10.11.2011	Das 3. Schallschutzgutachten liegt vor: Für EG und OG beträgt die max. Überschreitung 3 db(A), für die Dach- und Obergeschosse müssen Wohnraumlüftungen festgesetzt werden.	
19. 1. 2012	Gemeinderatssitzung mit neuer Planversion:	Der Gemeinderat fasst den Beschluss über den zwingenden Einbau der Wohnraumlüftungen im Dach- und Obergeschoss und den Sachverhalt, dass in den übrigen Geschossen die Richtwerte um max. 3 db(a) überschritten werden dürfen.

11. 6. 2012	Gespräch mit Frau Schenk (LRA Tölz Immissionsschutz)	Es werden auf den Parzellen 1 mit 6 sowie 9 die südseitigen Dachfenster als nicht zu öffnen festgesetzt, das Ereignis Spielmannszug ist als seltenes Ereignis einzustufen, die Garagen der Parzellen 3, 4 und 5 sind angeordnet, um auch den Außenwohnbereichen besseren Schallschutz zu geben.
21. 6. 2012	Gespräch mit Frau Schenk (LRA Tölz Immissionsschutz)	Frau Schenk bestätigt den Bestandsschutz für Anlagen, die bereits vor dem Inkrafttreten der 18. BImSchVO vorhanden waren: Die Behörde soll bei Altanlagen von der Festsetzung von Ruhezeiten absehen, wenn die Richtwerte um weniger als 5 db(A) überschritten werden (§5 Abs. 4 BImSchVO) – siehe Aktennotiz vom 21.6.2012.

Ausschnitt des noch gültigen Flächennutzungsplans M 1:5000 mit dem Umfassungsbereich



I. 12. Das Ziel B VI 1.5 des Landesentwicklungsprogramms – Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklung - soll im Besonderen das Entstehen neuer Siedlungsbänder verhindern. Die Entscheidung für die Entstehung dieses Siedlungsbandes liegt jedoch bereits mehrere Jahrzehnte zurück – wie aus der obigen Darstellung des alten FNP aus dem Jahr 1982 deutlich wird.

I. 13. Somit ist klar, dass es sich um eine geringfügige Ausdehnung eines bereits bestehenden Bandes nach Süden hin handelt, die zudem im freizulegenden Rinnenbach und in der bereits bestehenden Siedlungsstruktur für den Gemeinbedarf südlich davon ihren „natürlichen“ Abschluss findet und damit die Möglichkeit einer weiteren Ausdehnung nach Süden nicht besteht.

I. 14. Das Erfordernis, flächensparend Bauland auszuweisen ist mittlerweile aufgrund der Tatsache, dass in Bayern täglich 20,8 ha Fläche neu versiegelt werden (Zahl für 2010), auch als zwingender Grund anzusehen, genau hier Wohnraum und Mischgebietsfläche auszuweisen, anstatt „auf der grünen Wiese“ mit einer neuen Versiegelung des Bodens Bauland zu erschließen.

II Ziele und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es wird angestrebt, das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (gemäß § 4 BauNVO), sowie den südlichen Bereich als „Mischgebiet“ (gemäß § 6 BauNVO) auszuweisen. Besondere Priorität muss dabei den Belangen des Immissionsschutzes, des Wasserrechts und -schutzes, sowie des Naturschutzes eingeräumt werden.

Ausgehend von den genannten Voraussetzungen sind folgende Kriterien für die Planung bedeutsam:

- Der Rinnenbach soll in einem verrohrten Teilbereich renaturiert und wieder mit einem Bachlauf in Mäanderform versehen werden.
- Es ist der §1a des BauGB (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) bei der Planung zu berücksichtigen, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind zu treffen.
- Der freigelegte Bachlauf wird im Norden im Abstand von 10m und im Süden im Abstand von 5m von Bebauung freigehalten.
- Diese Freihaltezone wird zugleich als Grünfläche herangezogen, eine entsprechende Uferbegleitende Bepflanzung wird projektiert und in den Bebauungsplan übernommen.
- Es ist sicherzustellen, dass die zulässigen Werte der Lärmimmissionen eingehalten werden.
- Das Gebiet liegt in einer landschaftlich und naturschutzfachlich sensiblen Zone. Für das Plangebiet ist unter möglichst geringen Eingriffen in die Natur eine Bebauung unter mäßiger Dichte mit max. 12 Wohneinheiten, sowie max. 6 neue Hauseinheiten projektiert, sowie im Bereich des Mischgebiets Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand.

Als Auswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- Planungs- und Nutzungssicherheit für den Bauwerber, die Anlieger sowie die Gemeinde.
- Freilegung des Bachlaufs.
- Ein Beitrag zum Umweltschutz durch die Grünflächen innerhalb des Umfassungsbereichs
- Durch die Maßnahmen, die unter I.11 genannt sind Lösung des möglichen Immissionsschutzkonflikts zwischen den Gemeinbedarfsflächen südlich des Plangebiets und der Wohnbebauung im Norden der Umfassung.

III Beschaffenheit

Das Baugebiet ist im Bestand ein Sägewerk mit einem hohen Versiegelungsgrad für die Gebäude und Lagerflächen. Der Rinnenbach ist in einem ca. 135m langen Teilbereich verrohrt und führt direkt unter dem bestehenden Sägewerks- und Wohngebäuden hindurch. Die im Plangebiet enthaltenen und für eine Bebauung vorgesehenen bzw. schon bebauten Flächen sind im Wesentlichen eben oder leicht geneigt, jeweils zum Bachlauf des Rinnenbachs hin. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes ist im Umweltbericht unter der Ziffer V enthalten.

IV Städtebauliches Konzept

IV 1. Beidseitige Bebauung entlang der Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht eine beidseitige Bebauung bzw. das Belassen bestehender Gebäude an der vorgeschlagenen Erschließung vor, aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, um die vorhandene versiegelte Brache teilweise zu entsiegeln und zu nutzen.

IV 2. Einheimischenmodell

Es ist vorgesehen, ein Einheimischenmodell innerhalb des Umfassungsbereichs durchzuführen. Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, ein notariell beurkundetes Kaufgebot nach dem gültigen Einheimischenmodell abzugeben.

IV 3. Mischung von Doppel- und Einzelhäusern

Doppel- und Einzelhäuser sind gemischt angeordnet, um den unterschiedlichen Bedarf an Grundstücksgrößen zu decken. Es ist jedoch auch möglich, zwei für eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgeschlagene Grundstücke zusammenzufassen und ein Einzelhaus zu errichten. Die max. Anzahl von Wohnungen beider Grundstückshälften gilt dann für das Gesamtgrundstück.

IV 4. Teilweise Festsetzung offener Garagen

Offene Garagen gibt es überall dort, wo es sinnvoll ist, die privaten Grünräume nicht noch kleiner zu gestalten (Notwendigkeit des Stauraums vor geschlossenen Garagen), oder die Garagen nicht zu nahe ans Haupthaus zu rücken. Dabei ist zu bedenken, dass offene Garagen in hervorragender Weise die Funktion der Abtrennung zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen übernehmen können sowie sich weniger aufwändig herstellen lassen als Geschlossene.

IV 5. Maßvolle Dichte

Die Dichte der Bebauung darf an dieser sensiblen Stelle nicht zu hoch sein. Eine zu niedrige Dichte leistet allerdings dem vielfach kritisierten zu großen Flächenverbrauch in Bayern Vorschub. So wird eine Dichte – bezogen auf die Hauptbaukörper und den Umfassungsbereich ohne Grünflächen – von 0,205 vorgeschlagen, das ist unseres Erachtens der sensiblen Lage angemessen.

IV 6. Durchblicke schaffen

Durch die versetzte Anordnung der Baukörper in den 2 Reihen entsteht die Möglichkeit eines weiteren Blickes, eines weiteren Raumeindrucks.

IV 7. Struktur aufgelockert

Im Entwurf von Bebauungsplänen ist es uns das größte Anliegen, die Räume wohlüberlegt in eine Form zu bringen. Indem sie gezielt aufgeweitet und an anderen Stellen verengt werden, sind sie für den Betrachter wahrnehmbar. Die Drehung von Gebäuden aus einem festen Koordinatensystem heraus trägt zur Auflockerung bei. Die Mitte zu finden, zwischen einer strukturierten Anordnung von Gebäuden einerseits sowie dem richtigen Maß an Variation und einer Auflockerung dieser Struktur, wo sie nicht notwendig ist, ist eine Aufgabe, die hier entsprechend der anspruchsvollen Situation umgesetzt ist.

V Umweltbericht nach dem BauGB

V1. Einleitung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 11.328m².

Über die Ziele des Bebauungsplans geben in erster Linie die Ziffern II und IV dieser Begründung Auskunft.

Die maßgeblichen Umweltschutz-Ziele für diesen Plan sind in folgenden Gesetzten und Verordnungen enthalten:

- Baugesetzbuch in der Fassung von 2004 und das Bundesnaturschutzgesetz, zuletzt geändert am 31.7.2009.
- Bayerisches Naturschutzgesetz in der Fassung von 1998, zuletzt geändert am 24.12.2002.
- das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.06.1997 (BGBl. 1 I S.)
- das Gesetz zur Ausführung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (AGBauROG) vom 09.05.1998.

Zur Umsetzung der darin enthaltenen Schutzziele tragen bei:

- Die Ausweisung einer Fläche von 911 m² als Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a BauGB außerhalb der Umfassung des Plangebiets.
- Teilweise Entsiegelung der z. Zt. noch stark versiegelten Flächen im Bereich des Sägewerks.
- Teilweise Renaturierung des Rinnenbachs mit einem Uferbegleitenden naturnahen Gehölzsaum mit weitgehendem Schutzraum mit 10 m Abstand zum Ufer (im Süden 5m), diese Bereiche werden als Grünfläche herangezogen und sind ein wertvoller Beitrag zur Biotopvernetzung, da die Bereiche westlich und östlich des Sägewerks mittels eines Trittsteinbiotops miteinander verbunden werden.
- Größtmöglicher Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen durch eine flächenmäßig möglichst sparsame Erschließung.
- Geringer Versiegelungsgrad der vorgesehenen privaten Grundstücksflächen, teilweise gemeinsame Nutzung der Garagenzufahrten bei benachbarten Häusern.

V2. Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der geplanten Maßnahmen.

V 2.1.	Schutzgut Klima und Lufthygiene
A.) Bestand	Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt in etwa 7-8 Grad Celsius. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei über 1.000 Liter/m². In Zeiten der Vegetationsperiode liegt er bei über 800 Liter/qm. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rinnenbach Der Luftaustausch ist in alle Richtungen gewährleistet, findet aber im Regelfall in West-Ost-Richtung entlang des Rinnenbaches statt, dies entspricht den vorherrschenden Windrichtungen (Ostwind bei Schönwetterlagen – Talwind zum Isartal, Westwind bei Schlechtwetter). Der Baumbestand im Umkreis des Plangebiets ist umfangreich, so dass die Luftqualität als sehr gut anzusehen ist.
B.) Baubedingte Auswirkungen	Während der Herstellung der Gebäude und befestigten Flächen geringe Emissionen durch Fahrzeuge.
C.) Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	Während des Betriebs geringe Emissionen durch Fahrzeuge und Hausheizungen. Es wird angestrebt, dass möglichst viele Brenner in den Häusern mit Holz geheizt werden, da dieses direkt vor Ort vorhanden ist.

Abb. 1 Blick nach Süden über die bestehende Versiegelung

V 2.2. Schutzgut Boden

A.) Bestand

Die Bodentypen variieren von der sehr kalk- und skelettreichen, flachgründigen Rendzina, über Pararendzina bis zur tiefergründigen Parabraunerde. An Hängen besteht insbesondere am Hangunterfuß die Tendenz zur Entstehung von wechselfeuchten Hangpseudogleyen, während sich in Mulden oftmals Gleye und bei ansteigenden Grundwasserspiegel auf undurchlässigen Untergrund auch Anmoorgleye und Nieder- und Hochmoore entwickelten). Die Wasserhaushaltsstufen (mit Ausnahme der Flächen mit Wasserüberschuss) reichen von mäßig trocken auf einem flachgründigen südexponierten Hängen bis (sehr) frisch auf tiefgründigen Lehmböden.

Die Böden, welche sich aus der Molasse entwickelten, weisen einen sehr heterogenen Charakter auf. Je nach geologischem Ausgangsmaterial wechseln sich Braunerden, selten sehr nährstoffarme Podsole, mit Pelosolen sowie wechselfeuchte Hangpseudogleye mit nährstoffreichen Hanggleyen ab.

B.) Baubedingte Auswirkungen

Während der Herstellung der Gebäude und befestigten Flächen Gefahr der Bodenverschmutzung durch Öle.

C.) Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die großflächige Entsiegelung der bestehenden Sägewerks- und Lagerflächen und die Versiegelung der geplanten Straßenbereiche bei flächenmäßig sparsamer Erschließung ergeben unter dem Strich einen Beitrag zur Entsiegelung von Flächen. Aus dem Abgleich der versiegelten Fläche lt. Grafik auf Seite 21 mit dem Bebauungsplan-Entwurf ergibt sich eine Fläche für die Entsiegelung von **2.362m².**

V 2.3. Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser

A.) Bestand

Durch das Plangebiet fließt der Rinnenbach, der beim Bau des Sägewerks auf einer Länge von ca. 135 m unterirdisch verbaut wurde. Die Verbauung bildet für Überschwemmungsereignisse einen Flaschenhals hinsichtlich der max. möglichen Wassermenge.

B.) Baubedingte Auswirkungen

Während der Herstellung der Gebäude und befestigten Flächen Gefahr der Wasserverschmutzung durch Öle.

C.) Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Ströme der Oberflächenwasser werden verändert, da der Rinnenbach wieder freigelegt und mit einer naturnahen Mäanderform versehen wird. In Abstand zum Bach von 10m - im Süden 5m - wird eine Grünfläche mit einem Uferbegleitenden Gehölzsaum geschaffen, die als Trittsteinbiotop Biotope westlich und östlich des Plangebiets miteinander vernetzt. Der ursprüngliche Charakter des Baches vor der Verrohrung wird teilweise wieder hergestellt.

Abb. 2 Östlicher Rand der bestehenden Bach-Verbauung

V 2.4. Schutzgut Vegetation und Fauna

A.) Bestand

Prägend für den **Rinnenbach** sind seine Bachbegleitenden mehr oder weniger breiten **Ufergehölze**. An den noch naturbelassenen Stellen befinden sich Baumarten wie Bergahorn, Esche, Schwarzerle, Weißerle, Stiel-Eiche, Linde, Traubenkirsche und Weiden. Dazwischen befinden oftmals naturnahe, reich strukturierte, heckenartige Gehölzgruppen mit Stieleiche, Bergahorn, Esche, Bergulme, Mehlbeere, Weißdorn, Hasel, Liguster, Schlehe, Pfaffenhütchen, roter Hartriegel u.a.. Im Bereich der Verrohrung des Baches sind völlig versiegelte Flächen anzutreffen. Im nordöstlichen Eck des Plangebiets befindet sich ein Trockenstandort.

B.) Baubedingte Auswirkungen

Eine teilweise Entfernung des Busch- und Gehölzbestandes ist während der Bauphase notwendig.

C.)Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Anlage eines Gehölzsaums entlang des zu renaturierenden Bachlaufs wird das Gewässer Rinnenbach vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt. Die Biotope östlich und westlich des Plangebiets können sinnvoll miteinander verbunden werden. So erfährt das ganze Gebiet eine Aufwertung hinsichtlich der naturschutzfachlichen Einordnung.

Abb. 3 Sägewerksfläche mit Blickrichtung Westen und Versiegelung

V 2.5.	Schutzgut Landschaftsbild
A.) Bestand	Die Fläche ist durch hohen Versiegelungsgrad und die Betriebsgebäude mit geringer Gestaltqualität geprägt. Der Weiher im Südosten des Geländes ist aufgelassen, der Rinnenbach ist auf einer Länge von ca. 135m verbaut.
B.) Baubedingte Auswirkungen	In der Bauphase sind Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge, Kräne und Erdbewegungen zu erwarten.
C.) Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	Durch die Renaturierung des Rinnenbachs mit einem Streifen, der von Bebauung freizuhalten ist und gleichzeitig als Grünfläche dient, wird ein wertvoller Beitrag zur Wiederherstellung eines intakten Landschaftsbildes geleistet.

V 2.6.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter
A.) Bestand	Auf dem Gelände befinden sich keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter.
B.) Baubedingte Auswirkungen	Es sind keine Auswirkungen in dieser Richtung zu erwarten.
C.)Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	Es sind keine Auswirkungen in dieser Richtung zu erwarten.

V 2.7.	Schutzgut Mensch
A.) Bestand	Emissionen von Lärm und Immissionen auf das benachbarte Wohngebiet durch den Sägewerksbetrieb.
B.) Baubedingte Auswirkungen	Emissionen von Lärm und Immissionen auf das benachbarte Wohngebiet durch den Baubetrieb. Wegfall der Immissionen des Sagewerksbetriebs.
C.) Anlagen- und betriebsbedingte Ausw.	Lärmimmission durch mehr Autoverkehr, jedoch keine Immissionen durch den Sägewerksbetrieb mehr.

Abb. 4 Trockenstandort im Nordosten des Geländes mit Trafohäuschen im Hintergrund

V3. Auswirkungen auf die Umwelt bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen.

V 3.1.	Schutzgut Klima und Lufthygiene
A.) Bestand	Siehe V 2.1
B.) Auswirkungen des Nicht-Durchführens	Keine Emissionen bei der Herstellung der Gebäude und befestigten Flächen durch Fahrzeuge.

V 3.2.	Schutzgut Boden
A.) Bestand	Siehe V 2.2
B.) Auswirkungen des Nicht-Durchführens	Keine Gefahr der Bodenverschmutzung durch Öle. Keine Entsiegelung von Flächen, keine Renaturierung des Rinnenbaches mit Uferbegleitenden Gehölzen.

V 3.3.	Schutzgut Oberflächen- und Niederschlagswasser
A.) Bestand	Siehe V 2.3
B.) Auswirkungen des Nicht-Durchführens	Beibehaltung des verbauten Bach-Zustandes, durch den hohen Versiegelungsgrad der Lagerflächen sind Probleme bei Starkniederschlag zu erwarten.

V 3.4.	Schutzgut Vegetation und Fauna
A.) Bestand	Siehe V 2.4
B.) Auswirkungen des Nicht-Durchführens	Ohne die Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird kein Rückbau des Bachbettes zum naturnahen Bachufer stattfinden, die Situation des Rinnenbachs wird dann nicht verbessert, es werden keine zusätzlichen Biotope und kein Beitrag zur Biotop-Vernetzung geschaffen.

V 3.5.	Schutzgut Landschaftsbild
A.) Bestand	Siehe V 2.5
B.) Auswirkungen des Nicht-Durchführens	Kein Rückbau der Rinnenbach - Verrohrung, keine Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen, Beibehaltung der versiegelten Lagerflächen und Betriebsgebäude mit geringer Gestaltqualität.

Abb. 5 Zwischen Betriebsgebäude des Sägewerks und Schießhalle

V 3.6.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter
A.) Bestand	Siehe V 2.6
B.) Auswirkungen des Nicht-Durchführens	Keine

V 3.7.	Schutzgut Mensch
A.) Bestand	Siehe V 2.7
B.) Auswirkungen des Nicht-Durchführens	Emissionen von Lärm und Immissionen auf das benachbarte Wohngebiet durch den Sägewerksbetrieb. Keine Reduktion der Immissionen durch den Abriss des Sägewerks.

V4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

V 4.1. Einleitung

Die Gemeinde Reichersbeuern erweitert aktuell den Bebauungsplan Nr. 09 „Herdergasse Süd“, parallel zum Bebauungsplan wird ein integrierter Grünordnungsplan erarbeitet. Neben grünordnerischen Aspekten wird im Grünordnungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt, dazu bilden die unter V 1 genannten Gesetze und Verordnungen die Grundlage, sowie der:

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (herausgegeben vom Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) behandelt, in seiner ergänzten Fassung (2. erweiterte Auflage Januar 2003).

V 4.2. Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Das Rückgrat der Bestandsaufnahme stellt eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung dar; besonderes Augenmerk gilt den Biotoptypen die einem gesetzlichen Schutz gemäß Art. 13d BayNatSchG unterliegen sowie den übrigen Biotopen der Biotopkartierung Bayern; Neben den Biotoptypen werden alle Schutzgüter des Naturhaushaltes (Arten und Lebensräume, Wasser, Boden, Klima/Luft und das Landschaftsbild) erfasst.

Das Plangebiet wird zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft – durch gemeinsame Betrachtung der betroffenen Schutzgüter – in Gebiete geringer (Kategorie 1), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher (Kategorie III) Bedeutung für Natur und Landschaft untergliedert. Die Einstufung erfolgt nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen fasst Flächen gleicher Bedeutung zusammen.

Schritt 2: Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Durch die Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Für die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist neben dem Versiegelungsgrad auch die Höhe der geplanten Bebauung von Bedeutung.

Entsprechend der Planung wird das Gebiet in Flächen mit hohem Versiegelungs– bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) untergliedert. Flächen, die keine Veränderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Wesentlich für eine Begrenzung des erforderlichen Kompensationsaufwands sind auch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedene Kategorien eingestuft wurden (Schritt 1) werden mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (Schritt 2), überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilflächen unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten sind Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen (s. Schritt 2) der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird. Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigt. Die Wahl des Faktors bedarf einer Begründung. Die jeweilige Flächengröße der Teilgebiete aus der Überlagerung wird mit dem gewählten Faktor multipliziert. Daraus ergibt sich der in die Abwägung einzustellende Kompensationsumfang. Für Flächen, die bei einigen Schutzgütern eine höhere Bedeutung aufweisen, werden ggf. weitere Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich unter Berücksichtigung der dort naturschutzfachlich in Betracht kommenden Maßnahmen

Zur Beurteilung der Eignung der Ausgleichsflächen bedarf es einer Bestandsaufnahme auf diesen Flächen. Das BauGB gibt einen weiten Spielraum für die räumliche Auswahl möglicher Ausgleichsflächen. Danach kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, außerhalb des Eingriffsbebauungsplans, an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder sogar in besonderen Fällen auch außerhalb des Gemeindegebiets erfolgen. Um einen möglichst engen Bezug zu den Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds herzustellen, sind besonders solche Ausgleichsmaßnahmen geeignet, mit denen möglichst gleichartige Qualitäten der Schutzgüter dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gehen.

V 4.3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Norden von einer Wohnbebauung umgeben, im Osten schließt sich eine naturschutzfachlich hochwertige Fläche mit Wald- und Strauchbestand an. Im Süden des Plangebiets schließt das Schützenhaus der Gemeinde an, sowie an der Westseite der Straße ein kleines Waldgebiet und einige Flächen zur Brennholzlagerung. Im Westen befindet sich eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

V 4.4. Durchführung der Arbeitsschritte

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Grundlage für die Ermittlung der durch den Eingriff/ die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter von Natur und Landschaft: Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und das Landschaftsbild. Auf Basis der Einzelbewertungen erfolgt die Gesamtbewertung von Natur und Landschaft, die neben der Eingriffsschwere in die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs eingeht.

Klima und Lufthygiene

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt in etwa 7-8 Grad Celsius. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei über 1.000 Liter/m². In Zeiten der Vegetationsperiode liegt er bei über 800 Liter/qm. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rinnenbach Der Luftaustausch ist in alle Richtungen gewährleistet, findet aber im Regelfall in West-Ost-Richtung entlang des Rinnenbaches statt, dies entspricht den vorherrschenden Windrichtungen (Ostwind bei Schönwetterlagen – Talwind zum Isartal, Westwind bei Schlechtwetter). Der Baumbestand im Umkreis des Plangebiets ist umfangreich, so dass die Luftqualität als sehr gut anzusehen ist.

Es befinden sich jedoch großflächig versiegelte Bereiche innerhalb der Umfassung, sowie die vorhandene Bebauung im Norden.

⊕ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden ist das Plangebiet (vor der Erstellung der bereits bestehenden baulichen Anlagen) nahezu zwischen den Kategorien „großflächig versiegelte Bodenbereiche“ und „gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen“ einzustufen. Somit ist das Gebiet in Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - unterer Wert“ einzustufen.

Boden und Geologie

Das Plangebiet liegt lt. Geologischer Übersichtskarte Blatt Rosenheim im Bereich von „glaziären und glazifluvialen Ablagerungen (Moränen)“. Im forstlichen Sinnen liegt der Bereich im Wuchsgebiet „Oberbayerische Jungmoräne und Molassevorberge“.

Die Bodentypen variieren von der sehr kalk- und skelettreichen, flachgründigen Rendzina, über Pararendzina bis zur tiefergründigen Parabraunerde. An Hängen besteht insbesondere am Hangunterfuß die Tendenz zur Entstehung von wechselfeuchten Hangpseudogleyen, während sich in Mulden oftmals Gleye und bei ansteigenden Grundwasserspiegel auf undurchlässigen Untergrund auch Anmoorgleye und Nieder– und Hochmoore entwickelten. Die Wasserhaushaltsstufen (mit Ausnahme der Flächen mit Wasserüberschuss) reichen von mäßig trocken auf einem flachgründigen südexponierten Hängen bis (sehr) frisch auf tiefgründigen Lehmböden.

Die Böden, welche sich aus der Molasse entwickelten, weisen einen sehr heterogenen Charakter auf. Je nach geologischem Ausgangsmaterial wechseln sich Braunerden, selten sehr nährstoffarme Podsole, mit Pelosolen sowie wechselfeuchte Hangpseudogleye mit nährstoffreichen Hanggleyen ab.

Am betreffenden Standort sind vorwiegend flach- und mittelgründige, selten auch tiefgründige, sehr skelettreiche Böden (v.a. Parabraunerden) mit hoher Karbonataustattung und i.d.R. geringer Wasserspeicherkapazität (je nach Grad der Verlehmung) anzutreffen. Bei stets überreicher Ca- und Mg-Versorgung können an flachgründigen Standorten P-, N- oder K-Mängel auftreten. Die Wasserhaushaltsstufe ist als mäßig frisch bis frisch einzuordnen; d.h. es kann in niederschlagsarmen Vegetationsperioden vor allem bei der Fichte zu deutlichen Wassermangel kommen.

Es befinden sich jedoch großflächig versiegelte Bereiche innerhalb der Umfassung, sowie die vorhandene Bebauung im Norden, auch das vorhandene Sägewerk mit dessen versiegelten Flächen ringsum.

⊕ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden ist das Plangebiet zwischen den Kategorien „befestigte Verkehrs- und Lagerflächen“ und „anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen“ zu bewerten. Wir gelangen zu der Einstufung in Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - oberer Wert“.

Wasser

Durch das Plangebiet fließt der Rinnenbach, der beim Bau des Sägewerks auf einer Länge von ca. 135 m unterirdisch verbaut wurde. Die Verbauung bildet für Überschwemmungsereignisse einen Flaschenhals hinsichtlich der max. möglichen Wassermenge. Es befinden sich großflächig versiegelte Bereiche innerhalb der Umfassung. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kann von einer mittleren Sickerfähigkeit des Bodens ausgegangen werden, so dass relativ die Niederschlagswasserableitung der zu errichtenden Häuser unproblematisch sein dürfte.

⊕ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden ist das Gebiet zwischen den Kategorien „Verrohrte Gewässer“ und „Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand“ einzustufen. Wir gelangen zur Bewertung „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – unterer Wert“.

Arten und Lebensräume

Prägend für den Rinnenbach sind seine Bachbegleitenden mehr oder weniger breiten Ufergehölze. An den noch naturbelassenen Stellen befinden sich Baumarten wie Bergahorn, Esche, Schwarzerle, Weißerle, Stiel-Eiche, Linde, Traubenkirsche und Weiden. Dazwischen befinden oftmals naturnahe, reich strukturierte, heckenartige Gehölzgruppen mit Stieleiche, Bergahorn, Esche, Bergulme, Mehlbeere, Weißdorn, Hasel, Liguster, Schlehe, Pfaffenhütchen, roter Hartriegel u.a.. Im Bereich der Verrohrung des Baches sind völlig versiegelte Flächen

anzutreffen. Im nordöstlichen Eck des Plangebiets befindet sich ein Trockenstandort. Es befinden sich großflächig versiegelte Bereiche innerhalb der Umfassung.

⊕ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden ist das Gebiet zwischen den Kategorien „teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege“ und „Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten“ einzustufen. Wir gelangen zur Bewertung „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – unterer Wert“.

Landschaftsbild

Die Fläche ist durch hohen Versiegelungsgrad und die Betriebsgebäude mit geringer Gestaltqualität geprägt. Der Rinnenbach ist auf einer Länge von ca. 135m verbaut. Allerdings schließt sich nördlich des Gebiets der bestehende Ortsrand mit seinen Eingrünungsstrukturen an.

⊕ Bewertung: Gemäß dem Leitfaden (Liste 1b) ist das Gebiet zwischen den Kategorien „Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung“ und „bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen“ einzustufen. Wir gelangen zur Bewertung „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – oberer Wert“.

Abb. 6 Blick nach Westen von der Zufahrt aus

Tabelle 1 - Bewertung der Schutzgüter gem. Leitfaden

Schutzgut	Bedeutung
Klima und Luft	Mittlere Bedeutung (Kat. II - unterer Wert)
Boden	Geringe Bedeutung (Kat. I - oberer Wert)
Wasser	Mittlere Bedeutung (Kat. II – unterer Wert)
Arten- und Lebensräume	Mittlere Bedeutung (Kat. II - unterer Wert)
Landschaftsbild	Geringe Bedeutung (Kat. I - oberer Wert)
Gesamtbeurteilung	**Mittlere Bedeutung (Kat. II –unterer Wert)** *mit Tendenz zu Kategorie I - oberer Wert*

Schritt 2: Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich.

Hierfür ist die Ausgestaltung der Bebauung, insbesondere der Versiegelungsgrad entscheidend. Im Leitfaden werden Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) sowie Flächen von niedrigem und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) unterschieden.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder Typ B) einzubeziehen sind.

Darüber hinaus kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen, zu denen auch grünordnerische Maßnahmen gehören, verringert werden.

Für das nördliche Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die maximal zulässige Grundfläche der bestehenden und geplanten Gebäude inkl. aller relevanten Erschließungsflächen betragen insgesamt 2880m² bei einer gesamten Fläche des Areals von 9625m² (ohne Grün- und zukünftige Bachflächen, insg. 1242m²), die Straßenflächen betragen 1061m². Es verbleiben für die Grundstücksflächen inkl. der Grünflächen 5684m², diese Größe wird für die Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen.

Anm.: Da im Bereich des geplanten Mischgebiets fast ausschließlich versiegelte Flächen vorhanden sind, werden diese Flächen außerhalb der Gebäude bei der Ermittlung der Eingriffsschwere nicht berücksichtigt.

Die Festsetzungen im Plangebiet insgesamt entsprechen damit einer GRZ von 0,50 (Straßenfläche bei der Bezugsfläche schon abgezogen, inkl. aller Garagen, Nebengebäude und Zufahrten, Letzteres gilt nicht im Mischgebiet). Die übrigen Flächen werden als Grün-, oder Gartenfläche genutzt, oder sind für den Bachlauf vorgesehen. Es ist insgesamt von einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen, d.h. in der Matrix des Leitfadens ist die Eingriffsschwere mit A zu bewerten.

Tabelle 2 Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Uferbegleitende Bepflanzung
- Teilweise Freilegung des Bachlaufs

Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächen- und Grundwasser: Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist vor Ort und Stelle über die belebte Bodenzone zu versickern, bzw. zur Speisung von Feuchtbiotopen oder als Brauchwasser zu verwenden. Werden für Dachflächen und Ableitungen metallische Werkstoffe verwendet, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. Niederschlagswasser von Metalldachflächen - mit Ausnahme von Aluminium - darf nicht über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt werden.
- Teilweise Freilegung des Bachlaufs, dadurch Verbesserung des Hochwasserschutzes

Schutzgut Boden

- Die großflächig versiegelten Bereiche werden z. Teil entsiegelt und in Gärten und Hausvorzonen, zum geringen Teil in die Erschließungsstraße umgestaltet.

Schutzgut Klima/ Luft

- Keine Maßnahmen, die speziell der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft dienen

Schutzgut Landschaftsbild

- Mit der Durchführung der Grünordnungsmaßnahmen auf dem Grundstück wird die Einsehbarkeit der privaten Grundstücksflächen minimiert.
- Durch die Bachfreilegung mit der Uferbegleitenden Bepflanzung wird ein harmonischer Übergang der Mischbebauung in die Natur geschaffen.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Umfang an erforderlichen Ausgleichsflächen ermitteln zu können, werden die Gebiete, die aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutungen in verschiedenen Kategorien eingestuft wurden (s. Schritt 1) mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden (s. Schritt 2), überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität. Die auf diese Teilgebiete jeweils entfallenden Flächengrößen werden ermittelt und den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Durch die für das Plangebiet (11328m², ohne Grünflächen entlang des Bachs 9625m²) vorgesehene Bebauung mit insgesamt hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ist die Beeinträchtigungsintensität als hoch anzusehen. Bei voller Ausnutzung der Bauräume liegt die GRZ bei 0,213 bezogen auf die Hauptbaukörper, inkl. aller Nebengebäude und Zufahrten liegt der Wert bei 0,483.

Der großflächig versiegelte Bereich ist bei der Ermittlung der anzusetzenden Flächengröße nicht heranzuziehen.

Tabelle 3: Anzusetzende Flächen		
Fläche Bebauungsplan - Erweiterung gesamt	11328	m²
Davon geplant als Grünfläche und Bachlauf	-1242	m²
Biotop	-255	m²
Zwischensumme	9625	m²
Davon bereits versiegelt im Bereich der Straße und östlich davon	-4419	m²
Bereits als bebaute Fläche zu werten	-2811	m²
Es verbleiben	2601	m²

Es ergibt sich für alle Bereiche, eine Beeinträchtigung des Feldes A II, unterer Wert. Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen. Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung (vgl. Tabelle 2) wird der Ermittlung des Ausgleichs ein Faktor von 0,55 (3 Schutzgüter Kategorie II – unterer Wert, 3 Schutzgüter Kategorie I – oberer Wert, abzüglich einem Bonus für Vermeidungsmaßnahmen) zugrunde gelegt.

Zusätzlich wird ein Bonusfaktor von 0,05 für die teilweise Freilegung des Bachlaufs in Anrechnung gebracht, da dies eine bedeutende naturschutzfachliche Aufwertung darstellt. Somit ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,5.

Für die vorgesehene Entsiegelung von 2362m² Boden wird ein Bonusfaktor von 0,15 angesetzt, da dies Lebensraum für Pflanzen und Tiere schafft, sowie die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ermöglicht.

Tabelle4: Eingangsgrößen für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs (m²)

Fläche anzusetzen gem. Tabelle 3	2601m²	Faktor 0,35	erforderl. Ausgleichsfläche 911 m²

Somit entsteht der Bedarf für einen Ausgleich von 911m² an anderer Stelle. Dieser wird mit einem Ausgleichsbebauungsplan und einer notariellen dinglichen Sicherung der Fläche sichergestellt.

Damit ist festzustellen, dass die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung für die Erweiterung als erledigt gelten kann, sobald die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Umfassungsbereichs nach Art und Umfang der Festsetzungen realisiert sind.

Bewertungsmatrix aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A **hoher** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B **niedriger bis mittlerer** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I **Gebiete *geringer* Bedeutung:** • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte Agrarlandschaften • … (vgl. Liste 1 a)	Feld A I **0,3 – 0,6**	Feld B I **0,2 – 0,5** (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II **Gebiete *mittlerer* Bedeutung:** • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfaßt • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • … (vgl. Liste 1 b)	Feld A II **0,8 – 1,0**	Feld B II **0,5 – 0,8** (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III **Gebiete *hoher* Bedeutung:** • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss-u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • … (vgl. Liste 1 c)	Feld A III **1,0 – 3,0** (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III **1,0 – 3,0** (in Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich unter Berücksichtigung der dort naturschutzfachlich in Betracht kommenden Maßnahmen

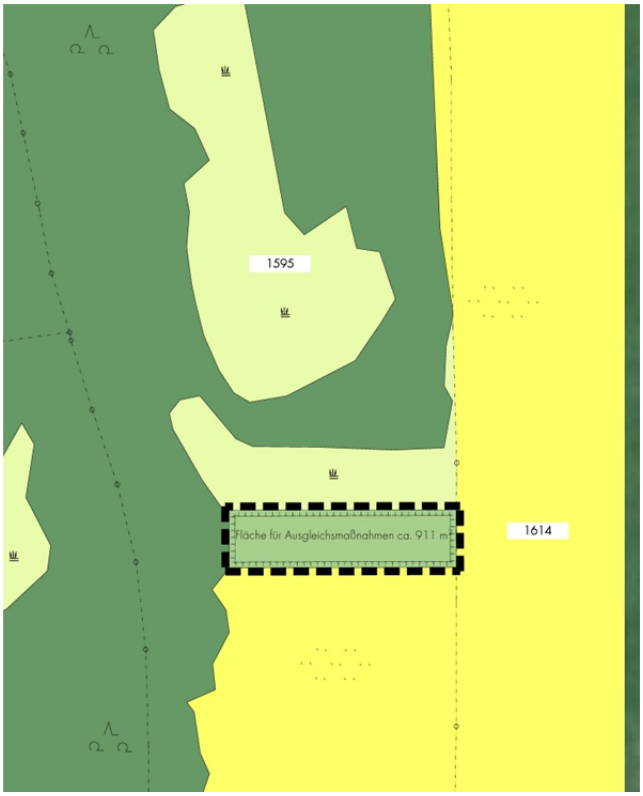
Als Ausgleichsfläche herangezogen wird folgende Fläche außerhalb des Umfassungsbereichs:

911m² der Fl.Nr. 1595/0 der Gemarkung Waakirchen.

Es handelt sich um eine seit langem ungenutzte Grünlandfläche/Streuwiese mit starkem Brachecharakter, die in der Vergangenheit wohl auch gedüngt wurde. Die Fläche liegt am Südrand einer größeren Vermoorung. Der Torfkörper streicht in diesem Bereich aus und geht in den mineralischen Boden über. Die Fläche liegt noch innerhalb des FFH-Gebiets 8235-371 „Attenloher Filzen und Mariensteiner Moore“. In der amtlichen Biotopkartierung ist die markierte Fläche gerade nicht mehr erfasst. Die ausgeprägte Vegetation fällt nicht mehr unter den §30 BNatSchG.

Auswahl geeigneter Maßnahmen

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann auf der Fläche durch eine regelmäßige Herbstmahd (ab 01.09.) mit Abfuhr des Mähgutes und den gleichzeitigen Verzicht auf jegliche Düngung eine ökologische Aufwertung im Sinne einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche erreicht werden.



Ausschnitt Ausgleichsbebauungsplan M 1:2000

Auswahl geeigneter Maßnahmen zur Kompensation

Grundsätzlich eignen sich zur Kompensation von Beeinträchtigungen von den im Einzelfall in Frage kommenden Maßnahmen besonders diejenigen,

a) die einen möglichst engen funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen aufweisen und

b) der Umsetzung des naturschutzfachlichen Leitbildes dienen

zu a) Da im vorliegenden Planungsfall durch die geplante Bebauung in erster Linie ehemalige Uferbereiche beeinträchtigt werden, sind Maßnahmen festzulegen, mit denen sowohl die Funktionen der Uferbegleitenden Gehölze (vor allem Lebensraumfunktion für Vögel und Insekten) gestärkt werden können.

Als Umsetzung des Leitbildes wird eine natürliche Sukzession und unterstützende Bepflanzung mit Pioniergehölzen entlang der Uferstreifen projektiert.

Für Gehölzpflanzungen sollen Gehölze möglichst aus autochthoner (d.h. gebietsheimischer und standortgemäßer) Anzucht verwendet werden.

Im Umfassungsbereich sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, sie werden außerhalb des Planbereichs stattfinden.

V 4.5. Monitoring

Dabei geht es um Maßnahmen der Gemeinde Reichersbeuern, um die Umsetzung der Maßnahmen zu überprüfen und voranzutreiben. Die dafür anfallenden Kosten sind vom jetzigen Grundstückseigentümer zu tragen.
Es sind von der Gemeinde Überprüfungen der festgesetzten Ausgleichs- und Umweltschutzmaßnahmen vorzunehmen:

- ❖ 3 Jahre nach Fassung des Satzungsbeschlusses ist ein Monitoring-Umweltbericht zu erstellen, der über die Qualität und Quantität der Umsetzung der in der Planung festgesetzten Maßnahmen genaue Auskunft gibt.
- ❖ Er hat die Beteiligten verbindlich aufzufordern, noch nicht vollständige Maßnahmen innerhalb eines darin festzulegenden Zeitraums fertig zu stellen, und bei Nichtbeachtung der Aufforderung die Möglichkeit der Ersatzvornahme erwähnen.
- ❖ Er hat über zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht als Probleme erkannte Sachverhalte aufzuklären, die sich erst später als relevant für den Umweltschutz herausstellen und konkrete Lösungsvorschläge dafür zu erarbeiten und deren Umsetzung zu implementieren.

V 4.6. Andere in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten (BauGB Anlage 1 Nr. 2d)

Es wäre möglich, eine Bebauung nur nördlich der Erschließungsstraße zu projektieren. Aus welchen Beweggründen die Gemeinde sich für eine beidseitige Bebauung entschieden hat, ist im unter Punkt „I. Planungsvoraussetzungen“ dieser Begründung eingehend erläutert.

V 4.7. Verfahren bei der Umweltprüfung (BauGB Anlage 1 Nr. 3a)

Folgende Hilfsmittel und Verfahren sind bei der Umweltprüfung angewandt worden:

- mehrere Vor-Ort-Begehungen mit fotografischer Dokumentation, - das BIS (Bodeninformationssystem Bayern), - Luftbilder, - Angaben des Grundstückseigentümers und dessen Pläne, - Bestehender Flächennutzungsplan, - Vorentwurf Flächennutzungsplan i.d.F. v. 3. 9. 2009 mit Text und Umweltbericht.

V5. Zusammenfassung des Umweltberichts

In der landschaftlichen reizvollen und ökologisch bedeutsamen Lage ist eine Bebauung grundsätzlich als nicht unproblematisch einzustufen.

In diesem vorgeschlagenen Baugebiet kommen durch die Möglichkeit, den Rinnenbach wiederherzustellen, durch die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets viele Aspekte zum Tragen, die zum Umsetzen wichtiger Umweltschutz-Ziele wesentlich beitragen.

Durch all diese Maßnahmen wird der sehr sensiblen Lage in der Nähe des FFH-Gebiets und etlichen Biotopflächen, sowie direkt am Rinnenbach Rechnung getragen.

– Ende Umweltbericht -

VI Bodenordnende Maßnahmen

Diese sind nicht notwendig, da die Eigentumsverhältnisse im Umfassungsbereich bereits als geklärt angesehen werden können. Auch für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen stehen geeignete Grundstücksflächen außerhalb des Umfassungsbereichs zur Verfügung, die im Eigentum des Bauwerbers sind.

VII Gewässer Rinnenbach

Die Pläne für das wasserrechtliche Verfahren für die teilweise Freilegung sind erstellt, somit kann das Verfahren eingeleitet werden. Für die Zugänglichkeit des freigelegten Rinnenbachs ist der unmittelbar nördlich der Schießanlage bestehende Durchfahrt zu nutzen; dieser ist auch für einen Landwirt hinsichtlich der Zufahrt seiner Flächen weiterhin dauerhaft freizuhalten.

VIII Auflösung des Sägewerks, Schallschutz, Einheimischenmodell

Mit einem Schallschutzgutachten ist sichergestellt, dass der Immissionsschutz-Zielkonflikt der Nutzung südlich des Baugebiets als Sportstätte und der geplanten Bebauung innerhalb des Umfassungsbereichs aufgelöst ist.
Vor dem Satzungsbeschluss wird sichergestellt, dass ein Teil des neuen Baulands Einheimischen – entsprechend den Vorgaben der Gemeinde Reichersbeuern - vorbehalten bleibt.

IX Flächennutzung

Im gegenwärtigen Planungsstadium sind folgende Bauräume mit dazugehörigen Wandhöhen projektiert: Max. 9 Hauseinheiten, davon 3 Doppelhäuser (Größen von 10x15m) und 3 Einzelhäuser (Größen 9x14m). In den 3 Einzelhäusern können max. 2 Wohneinheiten vorgesehen werden. Die Doppelhaushälften können auch zu einem Einzelhaus zusammengefasst werden. Darüber hinaus sind Bauräume für Gewerbebauten im Bereich der Bestandsgebäude ausgewiesen, mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten bzw. Vergrößerungen.
Wenn die Straßenflächen bei der Ermittlung der GRZ berücksichtigt werden, so ergibt sich eine GRZ – bezogen auf die Hauptbaukörper - über das Gebiet von 0,213.

X Erschließung

Das Baugebiet ist über die Bundesstraße 472 und die Herdergasse erschlossen. Somit ergibt sich den Anforderungen entsprechende Anbindung an das Straßennetz. Bei der Anordnung der Stellplätze und Garagen wurde darauf Wert gelegt, nicht zu viel Fläche für die Grundstückszufahrten zu verbrauchen.

Auf dem Grundstück sind bereits vorhanden: Kanalanschluss, Stromanschluss, Wasseranschluss, Telefonanschluss. Weil die Hauptachse der Straßen-Erschließung bereits vorhanden ist, ist der Erschließungsaufwand insgesamt wesentlich niedriger als bei der Neu-Ausweisung eines Baugebiets.

XI Folgekosten

Als Auswirkung der Planung sind keine Folgekosten für zusätzliche Infrastruktur - Maßnahmen zu erwarten.

XII Entwurfsverfasser

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde vom Architekturbüro Josef Singhammer, Arzbach in Abstimmung mit der Gemeinde Reichersbeuern gefertigt.
Diese Begründung ist zusammen mit dem Planentwurf gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Reichersbeuern, den10. September 2013

ARCHITEKT DIPLOM-INGENIEUR
JOSEF SINGHAMMER
Längentalstr. 7 , 83646 Arzbach, Tel. 08042/4800

1. BÜRGERMEISTERIN MARIA FÄHRMANN
GEMEINDE REICHERSBEUERN
Tölzer Str.12, 83677 Reichersbeuern, Tel. 08041/7822-0