

Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



3. Änderung des Flächennutzungsplanes Für den Bereich

**"Sport- und Vereinsflächen sowie Anlagen
für soziale Zwecke, südlich der Reiter Säge"**

Begründung

Dietramszell, 12.07.2019
geändert am: 15.11.2019

Entwurf und Planung:
Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell
Tel. 08027 / 413 + 298
info@beham-architekten.de
www.beham-architekten.de



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.3	Lage im Gemeindegebiet	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP)	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17)	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP)	3
2.2	Naturschutz	3
2.3	Wasserschutz	3
3	Ziele der Flächennutzungsplanänderung	3
3.1	Siedlungsentwicklung	3
3.1.1	Erschließung	3
3.1.2	Ortsbild, Landschaftsbild	4
3.2	Landschaftsplanung	4
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Grün- und Freiflächen	4
4.3	Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz	4
5.	Erschließung	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	4
5.2	Planstraßen	4
6.	Ver- und Entsorgung	4
6.1	Schmutzwasser	4
6.2	Oberflächenentwässerung	4
6.3	Abfallbeseitigung	4
6.4	Versorgungsanlagen	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.1	Allgemeines	5
7.2.	Umweltbericht	5
8.	Anlagen / Sonstiges	5
9.	Grundlagen	5
10.	Verfahren	5

1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern wurde am 06.09.2013 genehmigt und ist seit 22.11.2013 wirksam. Hinweis: Das Verfahren zur 1. Änderung wurde eingestellt. Das Verfahren zur 2. Änderung läuft noch.

1.1 Anlass der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für den Bereich „Sport- und Vereinsflächen südlich der Reitersäge“ beschlossen, um die in diesem Bereich bereits verankerte Fläche für Gemeinbedarf nach Süden zu erweitern. Damit sollen die bestehenden Sport- und Vereinsflächen gesichert und zugleich in Verbindung mit der Erweiterung des entsprechenden Bebauungsplanes die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Waldkindergartens mit einem Mobile Home geschaffen werden. Zugleich werden die bestehenden Grünflächen sowie die Flächen, welche als Ausgleichsflächen zu gestalten sind, im Flächennutzungsplan verankert. Der gegenüber der Gemeinde nachgewiesene erhöhte Platzbedarf der örtlichen Vereine, die nachwachsende Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen und nach Kurzzeitplätzen für Obdachlose erfordert entsprechendes Handeln der Gemeinde. Bei der Fläche handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Struktur, weshalb der Standort auch aus Nachhaltigkeitsgründen gerechtfertigt ist.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand (südlich der Bundesstraße 472) von Reichersbeuern und hat eine Fläche von ca. 0,90 ha. Es umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 1447, Gemarkung Reichersbeuern.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt.

Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten.

Die Änderung des FNP entspricht aus folgend genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen dem Gemeinwohl dienende Nutzungen.
- b) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Struktur.
- c) Das Baugebiet liegt direkt an einer bestehenden Erschließungsstraße. Es entsteht kein zusätzlicher Flächenbedarf.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Planung.

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP)

Der nördliche Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Sportanlage verankert. Der südliche Bereich stellt sich als Fläche für die Landwirtschaft dar, in welche die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen eingebettet sind.

2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen in dem beiliegenden Umweltbericht des Büro U-Plan vom September 2019.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele der Änderung dieses Flächennutzungsplanes (FNP)

3.1 Siedlungsentwicklung

Die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf dient der Deckung des Bedarfs zur Errichtung eines Mobile Homes für einen Waldkindergarten. Zugleich kommt die Zielsetzung, das neue Gebäude in die Umgebung einzubinden, durch Darstellung der Grün- und Ausgleichsflächen zum Ausdruck.

3.1.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine im Bestand vorhandene Gemeindestraße.

Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im nördlichen Planbereich durch die derzeitigen Sport- und Vereinsflächen mit entsprechenden Gebäuden und Erschließungsflächen geprägt.

Mit der Nutzungsänderung geht eine geringfügige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes einher. Zugleich wird eine Fernwirkung aufgrund des vorhandenen Reliefs und der vorhandenen Gehölze vermieden.

3.2 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden die landschaftsplanerischen Belange wie

- Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt
 - Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen
 - Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern
 - Entwicklung und Aufrechterhaltung ausgeglichener kleinklimatischer Verhältnisse
 - Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes
- berücksichtigt und im Umweltbericht vom September 2019 dargelegt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

4.2 Grün- und Freiflächen

Mit der Ausweisung der umfänglichen Grünfläche im Osten wird eine Einbindung der Bauflächen und eine Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft sichergestellt.

4.3 Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz

Siehe Umweltbericht des Büro U-Plan vom September 2019.

Konkrete Festlegungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt nordöstlich der Kreisstadt Bad Tölz und wird durch die Bundesstraße B 13 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch im Bestand vorhandene Gemeindestraßen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Reichersbeuern. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.2 Oberflächenentwässerung

Die örtlichen Bodenverhältnisse sind bekannt. Der Untergrund im Plangebiet ist zur Versickerung des anfallenden Oberflächenabflusses geeignet. Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird bei den bestehenden Gebäuden (Bestandsituation) über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt. Bei den neu zu errichtenden Gebäuden erfolgt die Einleitung über ein Mulden- und/oder Rigolensystem. Oberflächenwasser aus den befestigten Verkehrsflächen erfolgt ebenfalls innerhalb der Baugrundstücke. Nach Vorreinigung, z.B. durch Absetzschachtanlagen, wird das Wasser über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbichl).

6.4 Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Gebietes kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Reichersbeuern vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayern AG
Wasserversorgung: Gemeinde Reichersbeuern
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbericht

7.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung/Änderung von Flächennutzungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

7.2 Umweltbericht

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser wurden für das Plangebiet der Zustand für Natur und Landschaft erfasst und bewertet und den geplanten Nutzungen gegenüber gestellt. Darauf aufbauend wurde beurteilt ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung gemindert und ausgeglichen werden können.

Wegen der Einzelheiten wird auf den beiliegenden Umweltbericht - insbesondere auf die Beurteilung der Eingriffe/Veränderungen von Natur und Landschaft und auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - gefertigt durch das Büro U-Plan (Stand September 2019) verwiesen.

8. Anlagen / Sonstiges

Keine

9. Grundlagen

Keine

10. Verfahren

11.1 Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Zeit vom 23.07.2019 bis 30.08.2019 beigelegt.

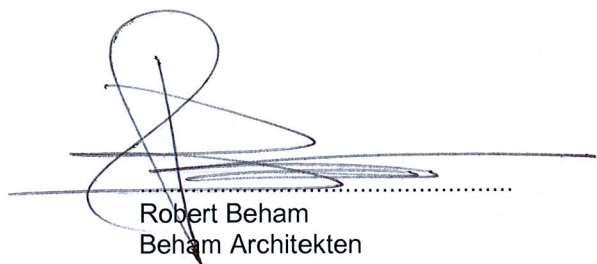
11.2 Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2019 bis 28.10.2019 beigelegt.

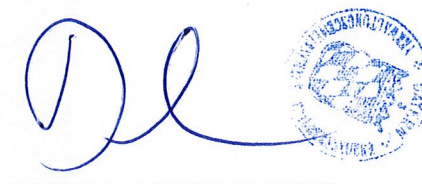
Dietramszell, den 12.07.2019
Geändert am: 15.11.2019

Reichersbeuern, den 27.11.2019

Entwurf und Planung:

Gemeinde Reichersbeuern


Robert Beham
Beham Architekten


Ernst Dieckmann
1. Bürgermeister