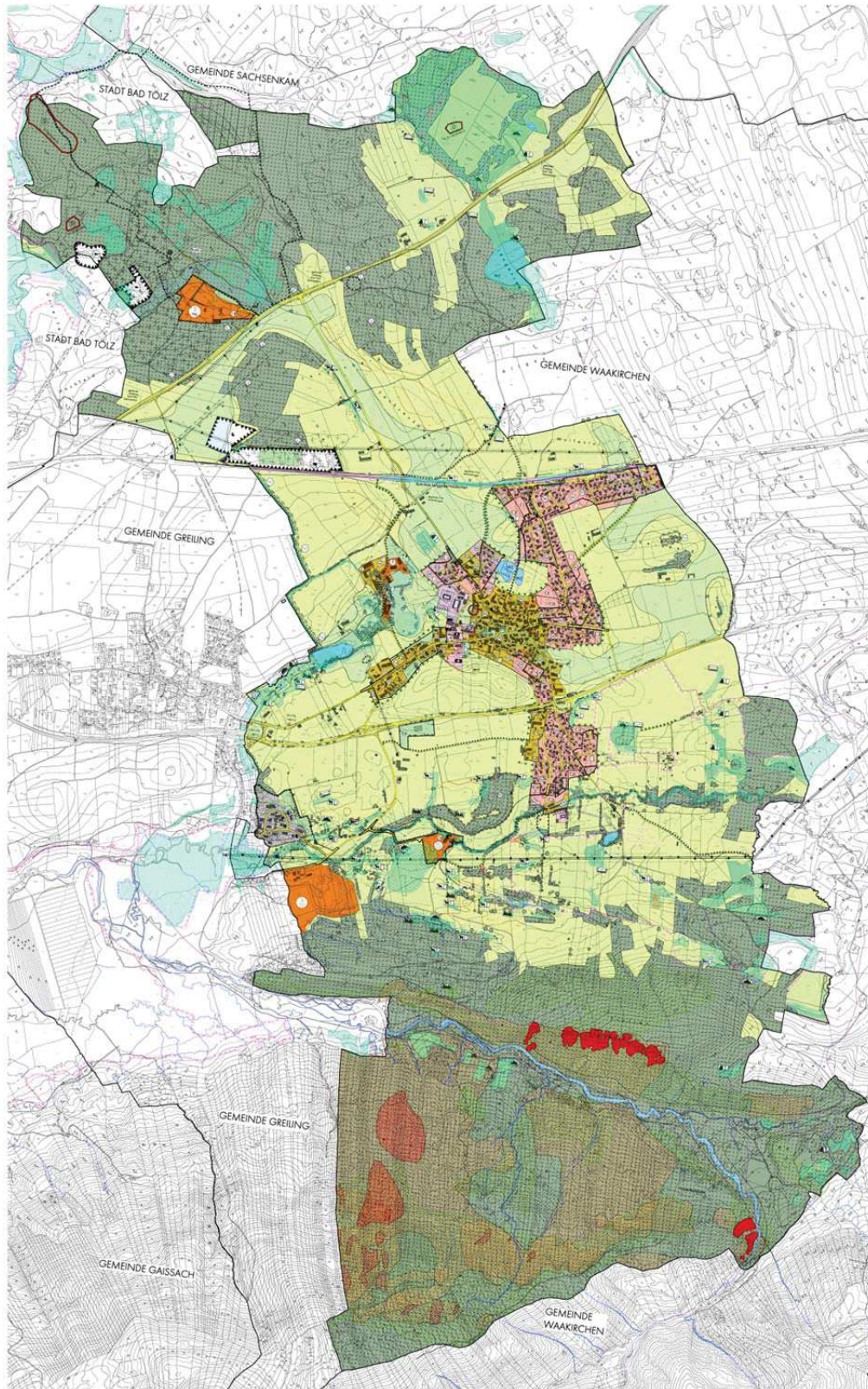


GEMEINDE REICHERSBEUERN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 16. MAI 2013, GEÄNDERT AM 21. NOVEMBER 2013



JOSEF SINGHAMMER



ARCHITEKT · ORTSPLANER · ENERGIEBERATER

INHALTSVERZEICHNIS

Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen.....	5
1. VORBEMERKUNGEN	6
1.1. ANLASS DER PLANUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN	7
1.2. ZIEL, INHALT UND ABLAUF DER PLANUNG	8
1.2.1. Planungsziele	8
1.2.2. Inhalte der Planung	9
1.2.3. Weiterer Ablauf der Planung.....	9
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND ENTWICKLUNGEN.....	11
2.1. GEOGRAFIE UND GESCHICHTE DER GEMEINDE	11
2.1.1. Lage im Raum.....	11
2.1.2. Darstellung des Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen mit Umgebung	11
2.1.3. Siedlungs- und Landschaftsgeschichte	12
2.1.4. Landesplanerische Einordnung	14
2.2. SIEDLUNGSENTWICKLUNG.....	15
2.2.1. Bevölkerungsentwicklung	15
2.2.1.1. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen zwischen 1985 und 1995.....	16
2.2.1.2. Zukünftige Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Gemeinde	17
2.2.1.3. Bevölkerung von 1999 bis 2009, nach Geschlecht und Altersgruppen	19
2.2.2. Siedlungs- und Wohnstruktur	19
2.2.3. Bedarfsermittlung für Bauflächen.....	27
2.2.3.1. Vergleich Prognose – tatsächliche Ausweisung.....	29
2.2.4. Ortsbild- und Denkmalpflege.....	29
2.2.4.1. Maßgebliche Schutzbestimmungen der Denkmalpflege.....	30
2.2.5. Bebauungspläne und sonstige Ortssatzungen	31
2.3. INFRASTRUKTUR	32
2.3.1. Gemeinbedarfseinrichtungen	32
2.3.1.1. Bestand.....	32
2.3.1.2. Schulstatistik der Gemeinde (Stand 2010).....	32
2.3.1.3. Kindergartenstatistik der Gemeinde (Stand Mai 2011)	33
2.3.1.4. Kinderkrippe der Gemeinde	33
2.3.1.5. Ziele	33
2.3.1.6. Maßnahmen.....	33
2.3.2. Verkehr	33
2.3.2.1. Bestand.....	33
2.3.2.2. Ziele	33
2.3.2.3. Maßnahmen.....	33
2.3.2.4. Hinweise zum Bahnverkehr seitens des Eisenbahn-Bundesamts.....	34
2.3.2.5. Hinweise zum Bahnverkehr seitens der DB Immobilien Services GmbH	34
2.3.3. Ver- und Entsorgung	35
2.3.3.1. Bestand.....	35
2.3.3.2. Leitbild.....	36
2.3.3.3. Maßnahmen Bio-Energie Hof.....	36
2.3.3.4. Maßnahmen Instandhaltung Stromleitungen	36
2.3.3.5. Maßnahmen Entsorgung Schmutzwasser	36

2.3.4.	Militärische Infrastruktur.....	37
2.4.	BODENSCHÄTZE UND ALTLASTEN	38
2.4.1.	Abbauflächen und Aufschüttungen.....	38
2.4.2.	Altlastenverdachtsflächen.....	38
2.4.3.	Ehemaliger Bergbau.....	38
2.5.	GEWERBLICHE WIRTSCHAFT.....	39
2.5.1.	Erwerbsstruktur und Pendlerbewegungen	39
2.5.2.	Fremdenverkehr	40
3.	PLANUNGSZIELE UND MASSNAHMEN	41
3.1.	ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG	41
3.1.1.	Landesentwicklungsplan	41
3.1.2.	Regionalplan Oberland.....	41
3.2.	ZIELE UND PLANUNGEN FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG	42
3.2.1	Von Bebauung freizuhalten Bereiche.....	42
3.2.2	Bauflächen und FFH-Gebiete	42
3.2.3	Grünordnung im Siedlungsbereich.....	42
3.2.4	Bilanzierung der Bauflächen	43
4.	LANDSCHAFTSPLAN.....	44
4.1.	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	44
4.1.1.	Naturräumliche Gliederung.....	44
4.1.2.	Geologie	44
4.1.2.1.	Moorlandschaft um Bad Tölz - Sachsenkam, Ellbach-Kirchsee-Moore	44
4.1.2.2.	Luckenkopf.....	44
4.1.3.	Ökologische Raumeinheiten.....	44
4.1.3.1.	Allgau.....	45
4.1.3.2.	Landschaft der Vorberge	46
4.1.3.3.	Vorberg und Platten	47
4.2.	PLANUNGSZIELE UND MASSNAHMEN	49
4.2.1.	Boden.....	49
4.2.1.1.	Bestand.....	49
4.2.1.2.	Ziele	49
4.2.1.3.	Maßnahmen.....	49
4.2.2.	Wasserwirtschaft	50
4.2.2.1.	Bestand.....	50
4.2.2.2.	Ziele	50
4.2.2.3.	Maßnahmen.....	50
4.2.3.	Siedlungsentwicklung - Grünflächen im besiedelten Bereich.....	51
4.2.3.1.	Bestand.....	51
4.2.3.2.	Ziele	51
4.2.3.3.	Maßnahmen.....	52
4.2.4.	Landwirtschaft.....	52
4.2.4.1.	Bestand.....	52
4.2.4.2.	Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe im Jahr 2011 mit Flächenangabe	52

4.2.4.3. Ziele	52
4.2.4.4. Maßnahmen.....	53
4.2.5. Forstwirtschaft.....	53
4.2.5.1. Bestand.....	53
4.2.5.2. Ziele	54
4.2.5.3. Maßnahmen.....	54
4.2.6. Erholung und Landschaftsbild	54
4.2.6.1. Bestand.....	54
4.2.6.2. Ziele	54
4.2.6.3. Maßnahmen.....	55
4.2.7. Naturschutz und Landschaftspflege.....	55
4.2.7.1. Bestand.....	55
4.2.7.2. Leitbild.....	55
4.2.7.3. Erhaltungsziele der FFH-Gebiete	56
4.2.7.4. Darstellung der Ziele zum Biotopverbund.....	59
4.2.7.5. Maßnahmen.....	60
4.3. UMWELTBERICHT	63
4.3.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	63
4.3.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihre Begründung.....	63
4.3.2.1. Schutzgut Boden	65
4.3.2.2. Schutzgut Wasser	66
4.3.2.3. Schutzgut Klima und Luft.....	67
4.3.2.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	67
4.3.2.5. Mensch.....	74
4.3.2.6. Landschaft	75
4.3.2.7. Kultur- und Sachgüter.....	76
4.3.3. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	77
4.3.3.1. Bereits ausgewiesene Siedlungsflächen.....	78
4.3.3.2. Neuausweisungen	86
4.3.3.3. Biotopverbundkonzept.....	102
4.3.4. Wechsel- und Summenwirkungen	102
4.3.5. Betroffenheit von Natura – 2000 – Gebieten (FFH-Verträglichkeit)	103
4.3.6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	103
4.3.6.1. Siedlungsentwicklung	103
4.3.6.2. Biotopverbundkonzept.....	103
4.3.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	103
4.3.7.1. Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	103
4.3.7.2. Ausgleich.....	103
4.3.8. Alternative Planungsmöglichkeiten	113
4.3.8.1. Siedlungsentwicklung	113
4.3.8.2. Biotopverbundkonzept.....	114
4.3.9. Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	114
4.3.9.1. Methodisches Vorgehen.....	114
4.3.9.2. Schwierigkeiten.....	115
4.3.10. Maßnahmen zur Überwachung	116

4.3.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	116
5. QUELENNACHWEIS	117

Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch (Bundesrepublik Deutschland)
BauNVO	Baunutzungsverordnung (Bundesrepublik Deutschland)
BayBO	Bayerische Bauordnung (Freistaat Bayern)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
W	Wohnbaufläche
M	Gemischte Baufläche
G	Gewerbliche Baufläche
Gemeinb.	Fläche für den Gemeinbedarf (Für Schulen, Kindergärten etc.)
B 472	Bundesstraße mit Angabe der Nummer (z.B. 472)
F 1	Zur Aufnahme in den Entwurf des Flächennutzungsplans vorgeschlagene Fläche mit Angabe der Nummer (z.B. F 1)
FA 1	Bereits im alten Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche, für die der Umweltbericht in dieser Planung erstellt ist (z.B. FA 1)
ha	Hektar (entspricht einer Flächengröße von 10.000m ²)
FFH-Flächen	Flora-Fauna-Habitat-Flächen gem. Richtlinie 92/43/EWG, einer Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union
DWD	Deutscher Wetterdienst
HRSG.	Herausgeber

1. VORBEMERKUNGEN

Auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplans wird gegenwärtig in der Gemeinde Reichersbeuern der neue Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan parallel entwickelt. Der alte Flächennutzungsplan wurde am 10. Juli 1985 genehmigt, der Landschaftsplan war damals nicht explizit einbezogen. Gegenwärtig ist der Landschaftsplan mit seinen Bestandserfassungen und Zielsetzungen sowie der Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) integraler Bestandteil des Planwerks.

Zu den folgenden Themen fanden Sitzungen des Reichersbeurer Rats statt:

Thema	Zeitraum
Diskussion der Ziele der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	2005-2008
Diskussion verschiedener Standorte für die Entwicklung von Siedlung und Gewerbe	2007-2008
Erläuterung des Umweltberichts	25. Juni 2009
Beschluss des Gemeinderats zum Verfahrensstart	3. September 2009
Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	Winter 2009/10
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	Winter 2009/10
Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	29. April 2010
Einarbeiten Anregungen und Einwände Untere Naturschutzbehörde und 1. Fertigstellung der Planfassung Entwurf	bis 10. August 2010
Erneute Überarbeitung des Entwurfs und Fassung des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses	bis 14. Juli 2011
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	Sommer/Herbst 2011
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	Sommer/Herbst 2011
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7 BauGB inkl. Mitteilung des Ergebnisses an die Bürger und Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB	ab 8. Dezember 2011
Behandlung der Anregungen, Abwägung § 1 Abs. 7 BauGB inkl. Mitteilung des Ergebnisses an die Bürger und Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB	15. November 2012
Festlegung von F 8, F 10, und F 28 als gemischte Baufläche	17. Januar 2013

Noch abzuwickeln sind:

- Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Feststellungsbeschluss der Gemeinde Reichersbeuern
- Die Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB

1.1. ANLASS DER PLANUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Tatsache, dass der „alte“ Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 stammt, sowie der Gesichtspunkt, dass er keinen Landschaftsplan zum Bestandteil hat, mag auf den ersten Blick als Begründung zur Neuauufstellung des Plans genügen.

Des Weiteren haben sich jedoch ebenfalls die Rahmenbedingungen bzw. die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich vieler Punkte recht deutlich seit der Aufstellung des „alten“ Plans verändert, bzw. waren diese noch nicht als Planungsinstrument vorhanden.

Folgende Rahmenbedingungen, Gesetze, Verordnungen, oder Programme wurden in den nun vorliegenden Entwurf zum *Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Reichersbeuern* eingearbeitet:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan Oberland
- Wald funktionsplan für die Region Oberland sowie Bannwald- und Erholungswaldverordnungen nach dem Waldgesetz für Bayern
- Wasserschutzgebiete, Quellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete
- Kiesabbauflächen, Auffüllungen
- Geo-Risiken (Hanglabilitätskartierung, Gefahrenhinweiskarte)
- Baudenkmale, Bodendenkmale
- die Novellierungen des Baugesetzbuchs (BauGB), z.B. der § 1a „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“
- Bundesnaturschutzgesetz und das Bayerische Naturschutzgesetz i.d.F.v. 1. März 2011
- Artenschutzrechtlichen Bestimmungen:
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), kartierte Flächen zum Artenschutz
- Aktuelle Biotopkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Flora-Fauna-Habitat-Flächen (FFH-Flächen)
- Natur- und Landschaftsschutzverordnungen nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz
- die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung
- die Belegungsdichte - auf wie vielen m² Wohnfläche lebt ein Mensch?
- der Ersatzbedarf - wie viel alte Bausubstanz muss erneuert werden?

1.2. ZIEL, INHALT UND ABLAUF DER PLANUNG

1.2.1. Planungsziele

In erster Linie dient der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan dazu, innerhalb des Rahmens übergeordneter Gesichtspunkte den Planungswillen der Gemeinde darzustellen und damit als Grundlage für die nächste Stufe der Bauleitplanung (Bebauungspläne und andere Satzungen) zu fungieren.

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehenden Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Er ist die zusammenfassende räumliche Planungsstufe auf der örtlichen Ebene und gibt auch Aufschluss über die Maßnahmen und Nutzungsregelungen anderer Planungsträger, die sich im Gemeindegebiet räumlich auswirken.

Der Flächennutzungsplan ist, abgesehen von den Fällen des § 8 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 BauGB, Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung der Bebauungspläne. Er bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, sowie sie ihm nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Er hat dem Einzelnen gegenüber aber keine unmittelbare Rechtswirkung.

Als Ziele der Planung sind explizit zu nennen:

- Maßvolles Wachstum entsprechend der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung
- Innerörtliche Verdichtung soll vor der Neuausweisung an den Rändern erfolgen, um Zersiedlung zu vermeiden
- Konzentration auf den bestehenden Siedlungskern
- Beibehalten der ländlichen Siedlungsstrukturen sowohl hinsichtlich der Freiräume, als auch der Gebäude und ihre Stellung zueinander
- Dauerhaft umweltgerechte und zukunftsfähige Ortsentwicklung
- Realisieren des naturschutzrechtlichen Ausgleichs mit Maßnahmen innerhalb der Gemeinde
- Maßnahmen zur Einbindung der Ortsränder in die Landschaft sind durchzuführen, wo sinnvoll und erwünscht
- Integration der Sondergebiete außerhalb des Ortskerns in die Landschaft mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und Eingrünungen
- Unterstützung von Projekten, die zu einer zukunftsfähigen Energieversorgung ohne fossile Brennstoffe beitragen

1.2.2. Inhalte der Planung

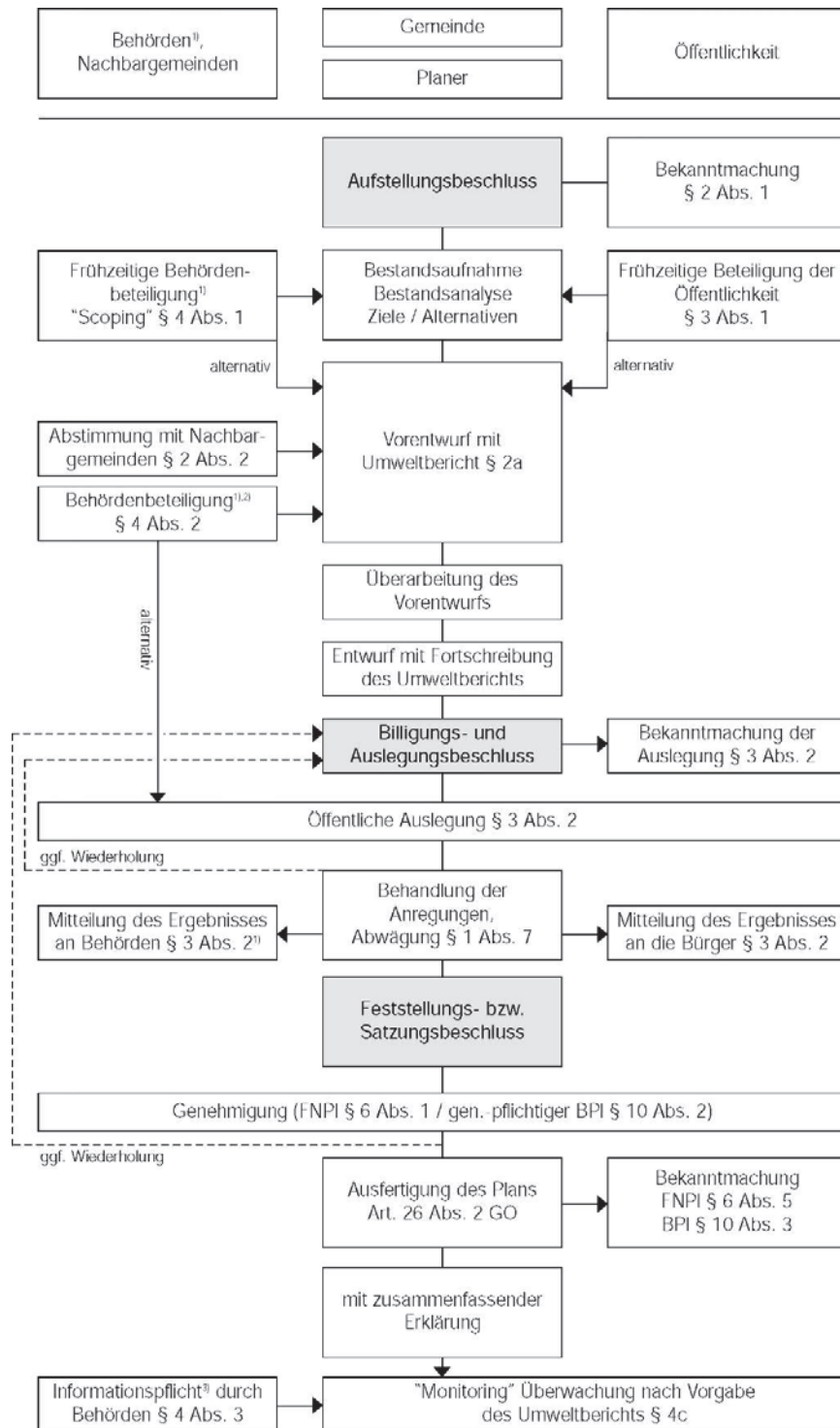
Planungsinhalte sind:

- Darstellung der Bauflächen aus dem alten Flächennutzungsplan
- Darstellung der neu ausgewiesenen Flächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Vorhandene Bebauungspläne
- Verkehrsflächen
- Schutzgebiete, Biotope, FFH-Flächen, Gehölze, Mooregebiete, bestehende Ausgleichsflächen
- Maßnahmen der Landschaftsplanung zur Eingrünung der Ortsränder
- Flächen der Gewässer, der Wasserwirtschaft
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Übernahme der Geologischen Gefahrenhinweiskarte des Bayer. Landesamts für Umweltschutz in diesen Bereichen
- Flächen für Freizeit und Erholung
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Altlasten
- Vorbehaltsflächen für den Kiesabbau aus dem Regionalplan

1.2.3. Weiterer Ablauf der Planung

- Gegenwärtig ist die Planungsphase des Verfahrens der Entwurf.
- Der Auslegungs- und Billigungsbeschluss ist am 29. April 2010 vom Gemeinderat Reichersbeuern gefasst worden.
- Der Entwurf zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist erneut überarbeitet worden, weil Neue Anregungen und Wünsche an die Gemeinde herangetragen wurden und die Datengrundlagen aufgrund der Verfahrensdauer neu eingearbeitet werden mussten.
- Der erneute Auslegungs- und Billigungsbeschluss ist am 14. Juli 2011 vom Gemeinderat Reichersbeuern gefasst worden.
- Innerhalb eines weiteren Zeitraums von ca. 4 Monaten werden die öffentliche Auslegung sowie die Mitteilung des Ergebnisses an die Behörden und an die Bürger erfolgen.
- Nach Einarbeiten letzter Anregungen und Einwänden kann dann der Feststellungsbeschluss gefasst werden.
- Es erfolgt darauf hin innerhalb von 3 Monaten die Genehmigung des Plans durch das Landratsamt nach §6 Abs. 1 BauGB sowie die Ausfertigung des Plans mit der Bekanntmachung.
- Laufend muss weiterhin das „Monitoring“ erfolgen, ob die Vorgaben des Umweltberichts eingehalten bzw. umgesetzt werden.

Ablaufschema Bauleitplanverfahren



2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND ENTWICKLUNGEN

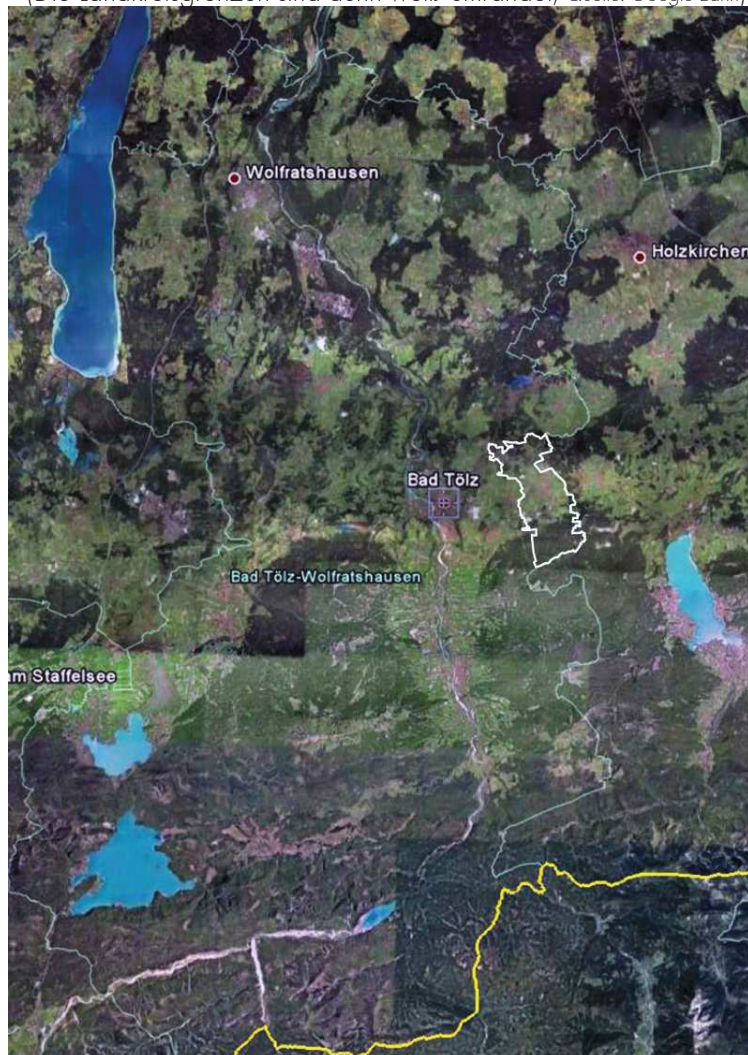
2.1. GEOGRAFIE UND GESCHICHTE DER GEMEINDE

2.1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Reichersbeuern, im Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, am Rande der bayerischen Vorberge, zwischen Bad Tölz und dem Tegernsee gelegen, zählt derzeit rund 2200 Einwohner und umfasst eine Fläche von 1.541,06 ha, davon mehr als 1/3 Wald. Der Ort liegt an der Bahnlinie München-Holzkirchen-Bad Tölz-Lenggries, welche bereits im Jahre 1874 in Betrieb genommen wurde. Reichersbeuern liegt an den Bundesstrassen B472 und B13, nur 6 km östlich der Kreisstadt Bad Tölz und grenzt mit seiner Flur im Nordosten, Osten und Südosten an die Gemeinde Waakirchen (Landkreis Miesbach), im Westen an die Gemeinde Greiling, im Nordwesten an die Stadt Bad Tölz sowie im Norden an die Gemeinde Sachsenkam.

2.1.2. Darstellung des Lkr. Bad Tölz-Wolfratshausen mit Umgebung und der Gemeinde Reichersbeuern (dick weiß umrandet)

(Die Landkreisgrenzen sind dünn weiß umrandet, Quelle: Google Earth)



Innerhalb der Gemeinde Reichersbeuern sind naturnahe Bereiche sind am ehesten in den nördlichen Grenzbereichen angrenzend zum Ellbach-Kirchseemoor vorhanden, sowie den südlichen Fluren entlang des Rinnenbachs sowie den Vorberg hinauf und im Bereich der Großen Gaißach.

Der „Mittelteil“ der Gemeinde ist stärker besiedelt, auch intensiv landwirtschaftlich genutzt, sowie von den Verkehrsadern durchzogen.

2.1.3. Siedlungs- und Landschaftsgeschichte

Ein genaues Datum für die Gründung von Reichersbeuern existiert nicht, aber nach den Funden von bayerischen Reihengräbern der älteren Ausbaustufe besteht der Ort seit dem Anfang des 8. Jahrhunderts, also um 700 nach Chr. Nach Forschungen des ehemaligen Hauptlehrers und Heimatforschers Hans Mathäser war der „Urhof“ von Reichersbeuern der so genannte Jakergergenhof (der Hofname stammt allerdings erst aus dem 17. Jahrhundert), der an der heutigen Sachsenkammer Straße bestanden hat und jetzt nicht mehr existiert. Jedenfalls gehörte Reichersbeuern bei der Gründung des Klosters Tegernsee Mitte des 8. Jahrhunderts (746 oder 763) bereits zu dessen Ausstattungsgütern.

Der ursprüngliche Name des Ortes war nur „Beuern“, was sich aus dem althochdeutschen Wort bûr = Wohnung, Haus ableitet und in der Form wörtlich „zu den Gebäuden“ - „zu den Häusern“ bedeutet. Das ist ein deutliches Indiz dafür, dass der Urhof aus mehreren Gebäuden bestanden hat. Das Bestimmungswort Reichers geht auf einen Richer oder Rihher zurück. Genau lässt sich dieser Richer nicht bestimmen, aber es dürfte sich nach Mathäser um einen der urkundlich nachgewiesenen Grafen, der auf den karolingischen Gerichtstagen zwischen 802 und 822 als Zeugen genannt sind, gehandelt haben.

Die erste Erwähnung von Reichersbeuern erfolgt in den so genannten „Entfremdungslisten“ des Klosters Tegernsee aus dem Jahren 1030 und 1060. Darin werden die Güter aufgeführt, die dem Kloster um das Jahr 915 vom damaligen Herzog Arnulf in einer ersten Säkularisation zur Finanzierung der Feldzüge gegen die Ungarn weggenommen wurden. Reichersbeuern gelangte so in den Besitz der Rapotonen, der unmittelbaren Vorfahren der Grafen von Andechs und Dießen. Im gleichen Zeitraum ist dann auch die erste Errichtung einer Wehranlage, aus der sich das Schloss entwickelt hat, zu sehen. Mathäser führt dazu aus, dass es sich bei dem Gründer der Burganlage um Graf Rapoto III., auch Graf Rath, der im Volke als der heilige Rasso verehrt wurde, gehandelt hat.

In den Traditionen des Klosters Tegernsee findet sich dann um das Jahr 1042 als Zeuge bei einem Rechtsgeschäft ein Graf Meginhart de Richerspuen, der zu der Familie der Andechser gezählt wird.

Wann genau und wie Reichersbeuern wieder in den Besitz des Klosters Tegernsee gelangt ist, lässt sich nicht mehr nachweisen. Um das Jahr 1100 treten dann die Ministerialfamilie der „Herren von Reichersbeuern“ in Erscheinung, die als erbliches Lehen das Amt des Truchseß („dapifer“) des Klosters Tegernsee innehatten. Diese führten den Panther im Wappen, der sich auch heute im Wappen der Gemeinde befindet. Mit Alban IV. als letzten Vertreter dieser Sippe endet diese Ära.

Er verkauft um 1353 die Burg an Otto I. von Pienzenau, dessen Sohn Otto II. im Jahr 1388 eine „ewige Messe“ für Reichersbeuern stiftet.

Am 24.4.1394 tauscht Otto II. die Veste Reichersbeuern gegen das Lehen Hoheneck bei Tölz an den bayerischen Herzog Stephan der Kneißl, dessen Tochter Elisabeth mit dem König von Frankreich verheiratet war. Der Herzog verpfändete 1406 Reichersbeuern an die Familie der Waldecker von Schliersee.

Um 1426 erscheint Peter Michelspeckh als Pfandbesitzer von Reichersbeuern, das danach auf seinen Sohn Wolfgang übergang. Um das Jahr 1485 löste der damalige Herzog von Baiern Albrecht V. der Weise die Pfandschuld wieder ein.

Die weitere Besitzgeschichte ist nicht ganz klar, für eine kurze Zeit übernahm der aus der venezianischen Familie der Caballi stammende Anton von Roß die Burg samt Zubehör. Ob er auch die Hofmark übernahm, konnte nicht geklärt werden. Jedenfalls war dieser „Verkauf“ nur von kurzer Dauer, denn schon 1504 übergab

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 13

der Herzog von Bayern die Herrschaft in Reichersbeuern an seinen treuen Diener Kaspar Winzerer II., dem Pfleger von Tölz. Dieser wiederum verpfändete Reichersbeuern gegen ein Darlehen an Christine, die Witwe des Sigmund von Maxlrain auf Hohenburg, eine geborene Fieger von Melans in Tirol.

Im Jahre 1507 erwarb der aus Tirol stammende, reiche Minenbesitzer Veit Jakob Tänzl von Tratzberg die Burg und ließ sie zu einem Schloss umbauen. Auch er hatte keine Jurisdiktion über die Hofmark. Nach dem Tod von Veit Jakob im Jahr 1530 verarmten die Tänzls und die Erben verkauften das Schloss an den Münchener Patrizier Georg Rudolf, dessen Familie schon früher einzelne Anwesen in Reichersbeuern innehatte.

Nach den Rudolfs übernahm Dionys von Schellenberg, der Besitzer von Hohenburg in Lenggries, das Schloss und die Hofmark Reichersbeuern. Damit wurde auch der Pfandschilling, der noch aus der Zeit der Christina von Maxlrain auf dem Schloss lag, wieder eingelöst.

Im Jahr 1577 kaufte Christoph von Pienzenau das Schloss und die Hofmark Reichersbeuern zurück. Als Geheimer Rat und Kammerpräsident war er der höchste Beamte in Bayern. Er starb allerdings schon am 26.7.1578 und wurde in Ebersberg begraben. Das Erbe von Reichersbeuern übernahm seine Witwe Sophie von Pienzenau geb. von Closen. Da sie aber als Frau die Jurisdiktion nicht selbst ausführen konnte, wurde diese vom Ehemann ihrer Tochter Anna, dem Freiherr Johann Baptist von Guidoboni-Calvachino, die im Jahr 1579 geheiratet haben, ausgeführt. Er stammte aus einer italienischen Familie aus der Nähe von Genua und war am bayerischen Hof in München im Dienst. Nach dem Tod der Sophie von Pienzenau am 18.5.1586 erbten die Tochter Anna und ihr Ehemann die Hofmark Reichersbeuern. Guidoboni wurde 1595 auch Pfleger von Tölz. Er starb im Jahr 1603 und wurde in der Stadtpfarrkirche von Tölz beigesetzt.

Seine Witwe Anna heiratete im Folgejahr mit Giacomo Papafava, Graf von Carrara und Aquilara wieder einen italienischen Edelmann. Diese Ehe stand, wohl auch unter der Kinderlosigkeit leidend, unter keinem guten Stern. So widmete sich die Gräfin Anna religiös-caritativen Aufgaben. Deshalb ließ sie 1606 auf dem Reutberg bei Sachsenkam eine Kapelle mit den gleichen Abmessungen der Santa Casa im italienischen Wallfahrtsort Loretto bei Ancona erbauen, der im Jahr 1610 zwei Seitenkapellen angefügt wurden. Zu gleicher Zeit kam es zu einem Zerwürfnis mit dem Herzog Maximilian, was dazu führte, dass sich der Graf Papafava nur durch Flucht einer Verhaftung entziehen konnte, wobei aber der Herzog verfassungsmäßige Rechte verletzte. Nach dem Tod der Anna Papafava am 16.3.1627 wurde die Hofmark von den Erben verkauft.

Der Käufer war am 12.11.1627 Johann Christoph von Preysing zu Hohenaschau, der schon 1629 von Kurfürst Maximilian die Hofmark Greiling für seine durch den „Dienst am Hofe erlittenen Einbußen“ als Geschenk erhielt. Damit begann für Reichersbeuern eine Periode von 200 Jahren unter der Herrschaft der Preysing.

Nach dem Tod von Johann Christoph im Jahr 1632 erbte Reichersbeuern sein letztgeborener Sohn Johann Christoph II. (1620 - 1666). Er wurde 1664 zusammen mit seinen Brüdern von Kaiser Leopold in den Grafenstand erhoben. Damit war Reichersbeuern zum Sitz eines hochadeligen Geschlechtes geworden und Johann Christoph II. bestimmte, dass es als Fideicommiss behandelt wurde, d.h. das Erbe stand immer dem ältesten männlichen Nachfolger zu. Die Reihe der Inhaber von Reichersbeuern aus der Familie der Preysing setzt sich über Johann Maximilian III. Ferdinand Felix (1655 - 1739), Johann Maximilian IV. Emanuel (1687 - 1764), Johann Carl Joseph Clemens (1689 - 1770) bis Johann Maximilian V. Franz Xaver (1736 - 1827) fort. Für die Hofmark besonders wichtig waren Johann Maximilian IV. Emanuel, der die Kirche renovieren ließ, wobei diese ihre charakteristische Turmhaube erhielt, und ein Waisenhaus gründete (auch seine „Flitterwochen“ mit seiner ersten Frau im Jahr 1720 verbrachte er in Reichersbeuern und auch in späteren Jahren besuchte er den Ort einmal im Jahr) und Johann Maximilian V. Franz Xaver, der trotz massiven Widerstands des Pfarrers, der um seine Einnahmen fürchtete und im so genannten Schulstreit auch Recht behielt, eine Schule einrichten ließ.

Am 4.7.1828 wurde das Schloss und die Hofmark von den Erben von Johann Maximilian V. Franz Xaver an den Baron Christian von Großschedl verkauft, der diese allerdings ein Jahr später schon wieder an den Sekretär der staatlichen Schuldentilgungs-Kommission, Joseph von Sigriz veräußerte. Die von Sigriz geforderte Huldigung der Untertanen wird von der Bevölkerung verweigert. Auch brachte er durch „forcierten Ankauf“ den Jakergegenhof an sich, der aber bereits im Jahr 1830 völlig abbrannte. Das Schloss wurde von 1830 bis 1835 anstelle des Wehrganges um ein Stockwerk erhöht, so dass es damit sein heutiges Aussehen erhalten hat.

Anscheinend war der neue Hofmarksherr nicht sonderlich beliebt und er wurde am 27.12.1844 nach einem Streit von seinem eigenen, angeblich betrunkenen Jäger im Torwartzimmer erschossen.

Dass die Hofmark Reichersbeuern kein Fideikommiß (Vererbung an den erstgeborenen Sohn) wie unter den Preysing mehr war, zeigt sich, dass die Tochter Therese, die den Freiherrn Ferdinand von Barth auf Hermating geheiratet hat, das Schloss erhielt und ihr Bruder Friedrich nur das Ökonomiegebäude (Schweizerhof) bekommen hatte.

Am 16.4.1848 wurden die Patrimonialgerichte in Bayern abgeschafft und die Gerichtsbarkeit ging auf den Staat über. Durch die gleichzeitige Beendigung aller Naturalfrondienste wurden die Bauern Eigentümer über Grund und Boden. Damit waren für das Schloss die Einkünfte aus dem Dorf weggefallen und es musste von den Erträgen der angeschlossenen Landwirtschaft erhalten werden. Aus diesem Grunde wurde ein Sägewerk am Mühlweiher eingerichtet.

Seit dem 1.4.1938 ist das Schloss an die Max-Rill-Schule, ein privates, staatlich anerkanntes Gymnasium, vermietet. Dadurch wurden die altherwürdigen Räumlichkeiten neu belebt. Früher war es eine Erziehungsanstalt nur für Mädchen, jetzt sind auch Buben zugelassen.

Einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Ortes hatte in den vergangenen hundert Jahren das 1851 gegründete Kohlebergwerk in Marienstein in der Nachbargemeinde Waackirchen. Durch die Arbeitsmöglichkeit kamen viele Menschen in das Gebiet und siedelten sich hier an. In Reichersbeuern entstand so auf ehemaligen Kirchengrund die Siedlung zwischen Probststraße und Herdergasse. Als am 31.3.1962 das Bergwerk aus wirtschaftlichen Gründen stillgelegt wurde, mussten viele Bergarbeiter eine neue Beschäftigung suchen. Nachdem im Ort selbst Landwirtschaft und Kleinbetriebe nur wenige Verdienstmöglichkeiten boten, waren viele Menschen gezwungen, zur Arbeit nach Bad Tölz oder München zu pendeln. Erst die Einrichtung eines neuen Gewerbegebietes im Reintal im Jahr 1996 mit vielen mittelständischen Betrieben bietet wieder verstärkt Arbeitsmöglichkeiten im Dorf.

Text: Gemeinde-Archivar Herr Laimer

2.1.4. Landesplanerische Einordnung

Die Gemeinde Reichersbeuern gehört zum regionalen Planungsverband Oberland. Dieser Planungsverband ist eine von 18 aus dem Landesentwicklungsprogramm heraus entwickelten Regionen in Bayern. Die Region Oberland umfasst die Landkreise Weilheim-Schongau, Garmisch-Partenkirchen, Miesbach und Bad Tölz-Wolfratshausen, zu dem auch die Gemeinde Reichersbeuern gehört. Sitz des Planungsverbands Oberland ist in Garmisch-Partenkirchen.

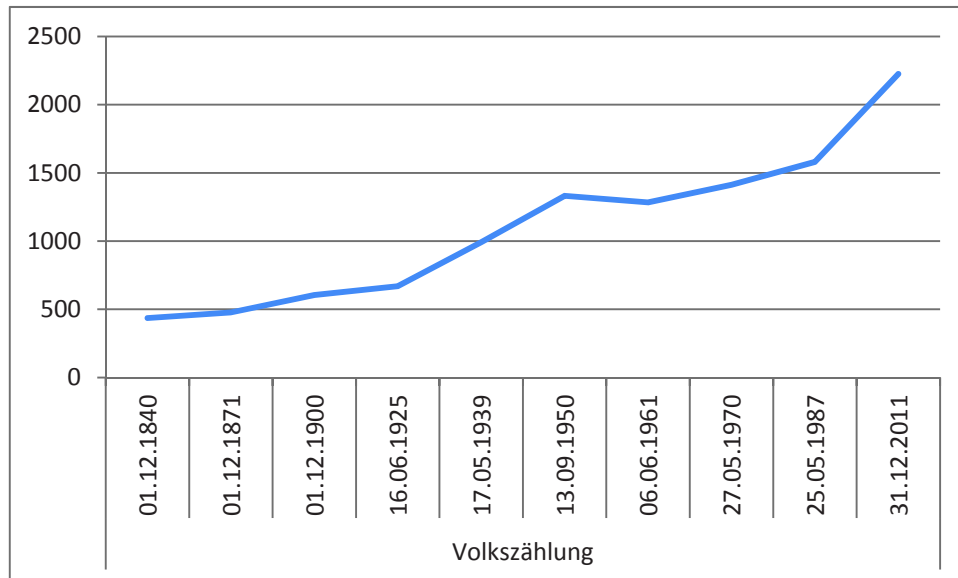
Der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen besteht aus drei Städten und 18 Gemeinden mit insgesamt 121.039 Einwohnern und einer Fläche von 1110,65 km². Auf Reichersbeuern entfallen davon mit 2217 Einwohnern 1,83 Prozent und mit 15,41 km² 1,39 Prozent der Fläche.

Reichersbeuern liegt an folgender vom Regionalplan bestimmten Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung: Holzkirchen - Bad Tölz - Lenggries (im Zuge der Bahnverbindung München - Holzkirchen - Lenggries).

2.2. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

2.2.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahlen haben sich seit 1840 gemäß dieser Grafik entwickelt:



Dieser Grafik liegen folgende Zahlen zugrunde:

Volkszählung und Bevölkerungsfortschreibung: Gemeinde,
Bevölkerung (Volkszählungen und aktuell), Stichtage

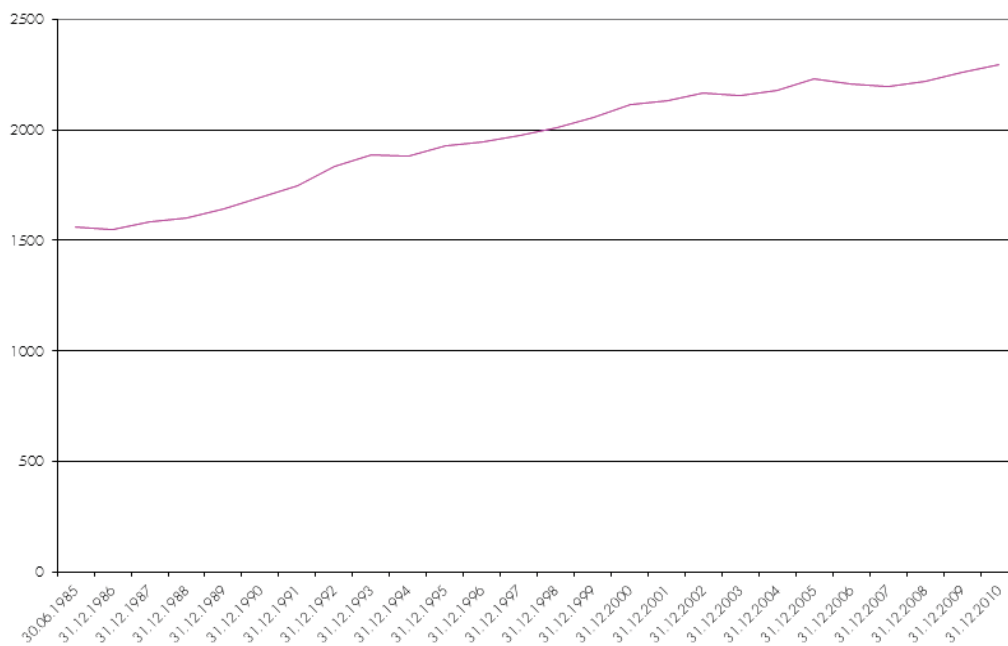
Reichersbeuern

Volkszählung Stichtag		Bevölkerung
Fortschreibung des Bevölkerungsstandes Stichtag		Anzahl
Volkszählung	01.12.1840	436
	01.12.1871	477
	01.12.1900	605
	16.06.1925	669
	17.05.1939	992
	13.09.1950	1332
	06.06.1961	1284
	27.05.1970	1413
	25.05.1987	1581
Fortschreibung des Bevölkerungsstandes	31.12.2011	2226

2.2.1.1. Die Entwicklung der Einwohnerzahlen zwischen 1985 und 1995

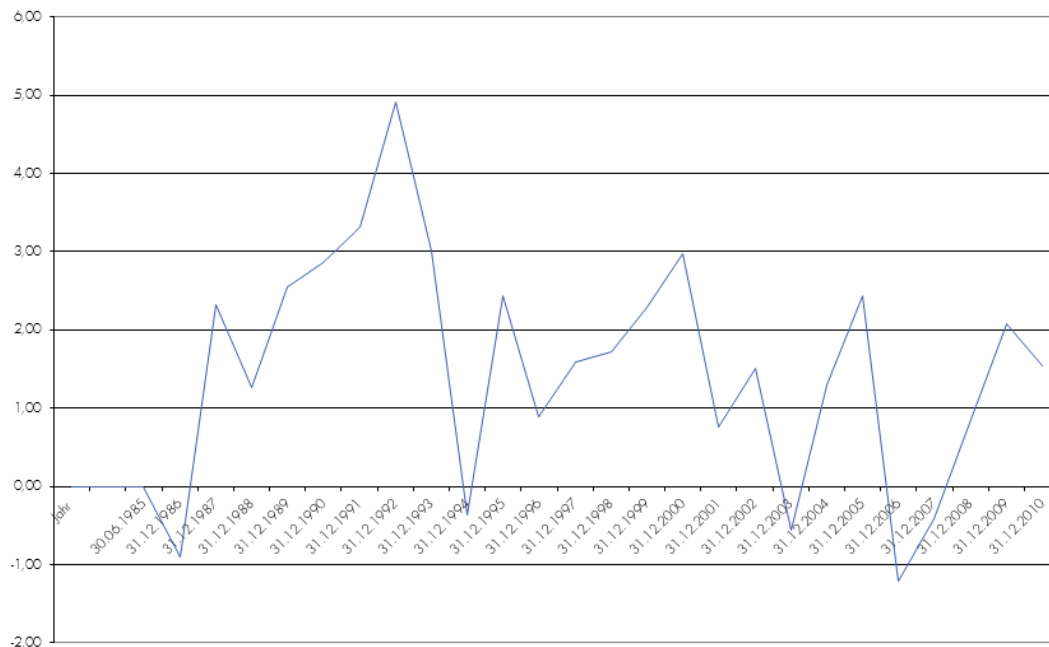
Datum	Einwohner	Zuwachs gegenüber Vorjahr	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr 1985 - 2010	1,57%
31.12.1985	1.560	-0,12 %	Gesamter Zuwachs 1985 - 2010	47,12%
31.12.1986	1.548	-0,78 %		
31.12.1987	1.581	2,33 %		
31.12.1988	1.604	1,26 %	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr 1985 - 1995	2,14%
31.12.1989	1.645	2,56 %		
31.12.1990	1.692	2,86 %		
31.12.1991	1.748	3,31 %	Gesamter Zuwachs 1985 - 1995	23,59%
31.12.1992	1.834	4,92 %		
31.12.1993	1.889	3,00 %		
31.12.1994	1.882	-0,37 %	Durchschnittlicher Zuwachs seit 1995	1,08%
31.12.1995	1.928	2,44 %		
			Gesamter Zuwachs seit 1995	14,99%

Gemeinde Reichersbeuern Entwicklung Einwohnerzahlen



Das größte Bevölkerungswachstum hat in der Zeit zwischen 1985 und 1995 stattgefunden. Die Zahlen stiegen durchschnittlich um 2,36 % pro Jahr und insgesamt um 23,59%! Dies ist wohl auf die verstärkte Ausweisung von Baugebieten in dieser Zeit zurückzuführen. Zwischen 1999 und 2008 lag der Zuwachs lediglich bei 1,2 % im Jahr und einem Gesamtzuwachs von 14,99 %. In der Grafik ist die Schwankung der Zunahme dargestellt.

Prozentualer Zuwachs der Einwohnerzahl gegenüber Vorjahr



Quelle: Bayrisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung - GENESIS - Online Datenbank

2.2.1.2. Zukünftige Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Gemeinde

Für die zukünftige Entwicklung der Bevölkerungszahlen gibt es 4 Modelle mit unterschiedlicher Plausibilität:

Prognose A

Im Prognosezeitraum 2009 bis 2029 liegt das Saldo der Zu- und Wegzüge sowie das der Geburten und Sterbefälle im Durchschnitt der Bewegungen von 1985 bis 2008. Es wird eine Steigerung von 1,67% jährlich angenommen. Das hieße, die Bevölkerung wächst vom Jahr 2009 bis 2029 von 2209 auf ca. 3128 Einwohner. **Insgesamt erscheint diese Annahme als zu hoch angesetzt.**

Prognose B

Die Bevölkerungsentwicklung erfährt eine jährliche Erhöhung bei der durchschnittlichen Steigerungsrate seit 1995. Es wird eine Steigerung von 1,2% jährlich angenommen. Damit wäre die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2029 voraussichtlich auf ca. 2790 Einwohnern angewachsen. Dies wäre ein Zuwachs von ca. 561 Personen. **Das Modell erscheint eher zutreffend.**

Prognose C

Die Bevölkerungsentwicklung erfährt eine jährliche Erhöhung etwas unter der durchschnittlichen Steigerungsrate seit 1995. Es wird eine Steigerung von 1,0 % jährlich angenommen. Damit wäre die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2029 voraussichtlich auf ca. 2677 Einwohner angewachsen. Dies wäre ein Zuwachs von ca. 505 Personen. **Dieses Modell erscheint zutreffender.**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 18

Prognose D

Die Bevölkerungsentwicklung erfährt eine jährliche Erhöhung deutlich unter der durchschnittlichen Steigerungsrate seit 1995. Es wird eine Steigerung von 0,6 % jährlich angenommen. Damit wäre die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2031 voraussichtlich auf ca. 2509 Einwohner angewachsen. Dies wäre ein Zuwachs von ca. 283 Personen. **Dieses Modell erscheint am meisten zutreffend.**

Prognosen über die künftige Entwicklung der Einwohnerzahlen

Einwohnerzahlen Reichersbeuern					Prognose A				Prognose B				Prognose C				Prognose D			
					%				%				%				%			
Jahr	Einw.	Zuw.	Prog. A	Zunahme	Einw.	Zuw.	Prog. B	Zunahme	Einw.	Zuw.	Prog. C	Zunahme	Einw.	Zuw.	Prog. D	Zunahme	Einw.	Zuw.	Prog. D	Zunahme
31.12.2011	2.226	1,67%	2263		2.226	1,20%	2253		2.226	1,00%	2248		2.226	0,60%	2239		2.226	0,60%	2239	
31.12.2012	2.263	1,67%	2301		2.253	1,20%	2280		2.248	1,00%	2271		2.239	0,60%	2253		2.239	0,60%	2253	
31.12.2013	2.301	1,67%	2339		2.280	1,20%	2307		2.271	1,00%	2293		2.253	0,60%	2266		2.253	0,60%	2266	
31.12.2014	2.339	1,67%	2378		2.307	1,20%	2335		2.293	1,00%	2316		2.266	0,60%	2280		2.266	0,60%	2280	
31.12.2015	2.378	1,67%	2418		2.335	1,20%	2363		2.316	1,00%	2340		2.280	0,60%	2294		2.280	0,60%	2294	
31.12.2016	2.418	1,67%	2459		2.363	1,20%	2391		2.340	1,00%	2363		2.294	0,60%	2307		2.294	0,60%	2307	
31.12.2017	2.459	1,67%	2500		2.391	1,20%	2420		2.363	1,00%	2387		2.307	0,60%	2321		2.307	0,60%	2321	
31.12.2018	2.500	1,67%	2541		2.420	1,20%	2449		2.387	1,00%	2410		2.321	0,60%	2335		2.321	0,60%	2335	
31.12.2019	2.541	1,67%	2584		2.449	1,20%	2478		2.410	1,00%	2435		2.335	0,60%	2349		2.335	0,60%	2349	
31.12.2020	2.584	1,67%	2627		2.478	1,20%	2508		2.435	1,00%	2459		2.349	0,60%	2363		2.349	0,60%	2363	
31.12.2021	2.627	1,67%	2671		2.508	1,20%	2538		2.459	1,00%	2483		2.363	0,60%	2377		2.363	0,60%	2377	
31.12.2022	2.671	1,67%	2715		2.538	1,20%	2569		2.483	1,00%	2508		2.377	0,60%	2392		2.377	0,60%	2392	
31.12.2023	2.715	1,67%	2761		2.569	1,20%	2599		2.508	1,00%	2533		2.392	0,60%	2406		2.392	0,60%	2406	
31.12.2024	2.761	1,67%	2807		2.599	1,20%	2631		2.533	1,00%	2559		2.406	0,60%	2420		2.406	0,60%	2420	
31.12.2025	2.807	1,67%	2854		2.631	1,20%	2662		2.559	1,00%	2584		2.420	0,60%	2435		2.420	0,60%	2435	
31.12.2026	2.854	1,67%	2901		2.662	1,20%	2694		2.584	1,00%	2610		2.435	0,60%	2450		2.435	0,60%	2450	
31.12.2027	2.901	1,67%	2950		2.694	1,20%	2726		2.610	1,00%	2636		2.450	0,60%	2464		2.450	0,60%	2464	
31.12.2028	2.950	1,67%	2999		2.726	1,20%	2759		2.636	1,00%	2663		2.464	0,60%	2479		2.464	0,60%	2479	
31.12.2029	2.999	1,67%	3049		2.759	1,20%	2792		2.663	1,00%	2689		2.479	0,60%	2494		2.479	0,60%	2494	
31.12.2030	3.049	1,67%	3100		2.792	1,20%	2826		2.689	1,00%	2716		2.494	0,60%	2509		2.494	0,60%	2509	
31.12.2031	3.100	1,67%	3152	926	2.826	1,20%	2860	634	2.716	1,00%	2743	517	2.509	0,60%	2524	298	2.509	0,60%	2524	298

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 19

2.2.1.3. Bevölkerung von 1999 bis 2009, nach Geschlecht und Altersgruppen

**Bevölkerung: Gemeinde, Altersgruppen (9)/
Altersgruppen (17), Geschlecht, Stichtage**Fortschreibung des Bevölkerungsstandes
Bevölkerung (Anzahl)
Reichersbeuern

Stichtag Geschlecht		Altersgruppen (unter 6 bis 65 oder älter)									
		Insgesamt	unter 6	6 bis unter 15	15 bis unter 18	18 bis unter 25	25 bis unter 30	30 bis unter 40	40 bis unter 50	50 bis unter 65	65 oder älter
31.12.2001	männlich	1027	93	133	31	77	50	195	143	198	107
	weiblich	1106	81	111	49	88	63	229	152	171	162
	Insgesamt	2133	174	244	80	165	113	424	295	369	269
31.12.2002	männlich	1031	78	143	30	86	51	191	138	207	107
	weiblich	1134	71	126	39	97	77	212	167	181	164
	Insgesamt	2165	149	269	69	183	128	403	305	388	271
31.12.2003	männlich	1025	71	147	24	81	58	174	142	211	117
	weiblich	1128	70	115	50	92	77	196	182	178	168
	Insgesamt	2153	141	262	74	173	135	370	324	389	285
31.12.2004	männlich	1027	68	143	36	77	60	168	148	205	122
	weiblich	1154	77	119	35	102	83	195	192	177	174
	Insgesamt	2181	145	262	71	179	143	363	340	382	296
31.12.2005	männlich	1057	67	145	46	67	62	178	162	202	128
	weiblich	1177	77	119	36	97	77	206	204	181	180
	Insgesamt	2234	144	264	82	164	139	384	366	383	308
31.12.2006	männlich	1039	57	140	56	71	52	154	173	210	126
	weiblich	1168	60	123	33	96	80	194	215	181	186
	Insgesamt	2207	117	263	89	167	132	348	388	391	312
31.12.2007	männlich	1039	65	131	56	79	52	133	194	200	129
	weiblich	1159	63	123	38	88	62	191	217	192	185
	Insgesamt	2198	128	254	94	167	114	324	411	392	314
31.12.2008	männlich	1060	68	122	60	89	54	126	207	198	136
	weiblich	1165	59	119	41	91	53	182	226	205	189
	Insgesamt	2225	127	241	101	180	107	308	433	403	325
31.12.2009	männlich	1047	64	124	46	94	51	127	206	193	142
	weiblich	1162	62	119	39	83	62	183	228	196	190
	Insgesamt	2209	126	243	85	177	113	310	434	389	332
31.12.2010	männlich	1055	65	124	39	87	54	126	211	204	145
	weiblich	1175	57	121	33	82	73	181	228	212	188
	Insgesamt	2230	122	245	72	169	127	307	439	416	333
31.12.2011	männlich	1052	60	113	42	92	50	116	212	206	161
	weiblich	1174	60	113	42	88	67	167	225	222	190
	Insgesamt	2226	120	226	84	180	117	283	437	428	351

(C)opyright 2013 Bayerisches Landesamt
für Statistik und Datenverarbeitung
Stand: 12.03.2013 / 09:45:23

Aus dieser Tabelle lässt sich der Trend zu mehr Menschen über 65 Jahren und weniger Kindern ableiten: Waren 1999 insgesamt 466 Menschen im Alter zwischen 0 und 18 Jahren und 634 Einwohner 50 und mehr Jahre alt, so lauten diese Zahlen am 31. Dez. 2011 330 im Alter von 0 bis 18 Jahren und 789 älter als 50 Jahre. Die Umkehr in der Alterspyramide, die in städtischen Räumen besonders extrem ist, wirkt sich zwar hier in der Gemeinde aus, aber nicht im Maß der Städte. So kann die Bevölkerungsstruktur hier noch als etwas „gesünder“ angesehen werden. So ist der Trend zu großen Wohnungen, in denen wenige Menschen sind, etwas weniger stark als in den Ballungsräumen oder Kreisstädten.

2.2.2. Siedlungs- und Wohnstruktur

In großen Teilen sind die Siedlungs- und Wohnflächen durch die bauliche Entwicklung hauptsächlich als Wohnbebauung in den 70er, 80er und 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts gekennzeichnet, dies drückt sich auch in den Bevölkerungszahlen aus, die in dieser Zeit ein starkes Wachstum aufwiesen. Auch die Gebäude- und Freifläche stieg im Zeitraum von 1980 bis 2000 von 39 ha auf 63 ha, prozentual ausgedrückt ist dies ein Wachstum von 61,5 %. Seit 2000 flacht diese Entwicklung zwar ab, ein entgegengesetzter Trend lässt sich aber noch nicht feststellen.

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 20

Auch auf das Ortsbild hatte diese recht dynamische Ortsentwicklung Auswirkungen: Das traditionell durch Landwirtschaft und Handwerk geprägte Ortsbild wich in großen Teilen einem Erscheinungsbild von Wohnbebauung in allerdings maßvoller Dichte.

2.2.2.1. Flächenstatistik für die gesamte Gemeinde lt. Statistischem Landesamt

Fläche: Gemeinde, Fläche, Art der tatsächlichen
Nutzung (6)/(10)/(17), Jahre

Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung
Reichersbeuern

Stichtag	Bodenfläche																
	Art der tatsächlichen Nutzung																
	Insgesamt	Wohnen	Gewerbe, Industrie	sonstige Gebäude- und Freifläche	Betriebsfläche (ohne Abbau land)	Abbau land	Grünanlage	sonstige Erholungsfläche	Straße, Weg, Platz	sonstige Verkehrsfläche	Moor	Landwirtschaftsfläche (ohne Moor, Heide)	Waldfläche	Wasserfläche	Unland	Friedhof	Flächen anderer Nutzung (ohne Unland, Friedhof)
	ar	ar	ar	ar	ar	ar	ar	ar	ar	ar	ar	ar	ar	ar	ar	ar	ar
31.12.1980	154022	-	-	3946	-	1840	-	151	3032	555	2388	70919	65450	1133	318	-	4290
31.12.1984	154022	-	-	4290	-	1851	-	151	3463	449	2338	70322	65407	1135	303	-	4313
31.12.1988	154022	-	-	4480	25	2004	-	294	3449	445	2338	69942	65349	1134	303	55	4204
31.12.1992	154022	-	-	5026	10	2004	-	307	3472	445	2338	69410	65365	1129	257	55	4204
31.12.1996	154022	3005	209	2577	197	2245	146	140	3550	446	1958	65971	68098	1205	116	55	4104
31.12.2000	154022	3389	224	2685	211	2480	152	140	3640	395	1958	65226	68071	1176	116	55	4104
31.12.2004	154022	3502	219	2668	383	2615	136	140	3659	395	1958	64980	67916	1176	116	55	4104
31.12.2008	154022	3836	355	2452	1171	1735	123	140	3688	395	1875	63655	69583	1138	125	55	3696
31.12.2009	154020	3842	355	2470	1171	1735	123	140	3701	395	1875	63628	69585	1138	405	55	3402
31.12.2010	154016	3900	355	2522	1261	1735	123	140	3701	395	1875	63520	69501	1138	755	55	3040
31.12.2011	154017	3919	367	2633	1261	1735	123	140	3701	395	1875	63379	69501	1138	755	55	3040

[C]opyright 2013 Bayerisches Landesamt
für Statistik und Datenverarbeitung
Stand: 12.03.2013 / 09:50:02

Damit ging naturgemäß auch ein Wachstum der Verkehrsflächen einher, das prozentual zwar weniger stark ausfällt, sich aber trotzdem stetig erhöht. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche verminderte sich seit 1980 zwangsläufig von 733 ha um 9,4% auf 670 ha. In unten stehender Grafik wird besonders das starke Wachstum der Siedlung- und Verkehrsflächen deutlich, das wohl als ein nicht mehr ganz organisches und gesundes Wachstum in dem Zeitraum bis 2000 gedeutet werden muss.

Quelle: Bayrisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung GENESIS- Online - Datenbank

GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 21

2.2.2.2. Flächenstatistik lt. Planunterlagen:

Flächenstatistik der einzelnen Gebiete, die im alten Flächennutzungsplan ausgewiesen sind						
	WA	MD	MI	GE	SO	Gemeinb.
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Irisweg + Bahnhofstrasse + Alpenblickweg	138.917					
Moar + Schmidbergweg bis Warngauer Weg	64.489					
Südlich Tegernseer. Str.	22.250					
Kirchberg Ost und westlich angrenzend	24.300					
Südlich B 472	82.239					
Ruhpoint + Schongerweg	48.755					
Bei Schloss	2.095					
Dorfmitte		128.299				
Tölzer Str.		36.586				
Beim Schloss		12.025				
Tölzer Str.			9.398			
Reintal				41.994		
Reitersäge				6.151		
Bauschuttrecycling und Erdenwerk					31.654	
Schloss					19.525	
Müll-Deponie					89.144	
Kieswerk Etz					19.166	
Bahnhof						4.346
Schule, Kindergarten, Sportplatz						35.985
Gemeinde, Eisplatz						2.617
Kirche						8.521
Schützenhaus						3.496
Summe	383.044	176.910	9.398	48.145	159.489	54.964
Summe in ha	38,30	17,69	0,94	4,81	15,95	5,50
Gesamtsumme ausgewiesener Flächen (ha)						83,19

Anmerkung: Flächen für Straßenerschließung sind in diesen Werten nicht enthalten!

2.2.2.3. Flächenstatistik nicht bebauter Gebiete, jedoch ausgewiesener Gebiete:

Flächenstatistik der einzelnen Gebiete, die im alten Flächennutzungsplan ausgewiesen, aber noch nicht bebaut sind						
	WA	MD	MI	GE	SO	Gemeinb.
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Irisweg + Bahnhofstrasse + Alpenblickweg	24.413					
Moar + Schmidbergweg bis Warngauer Weg	9.546					
Südlich Tegenseer. Str.	2.114					
Kirchberg Ost und westlich angrenzend	9.024					
Südlich B 472	8.908					
Ruhpoint + Schongerweg	18.784					
Bei Schloss	2.095					
Dorfmitte		14.296				
Tölzer Str.		1.489				
Beim Schloss		4.400				
Tölzer Str.			1.305			
Reintal				5.093		
Reitersäge						
Bauschuttrecycling und Erdenwerk						
Schloss						
Müll-Deponie						
Kieswerk Etz						
Bahnhof						
Schule, Kindergarten, Sportplatz						
Gemeinde, Eisplatz						
Kirche						
Schützenhaus						
Summe	74.885	20.185	1.305	5.093	0	0
Summe in ha	7,49	2,02	0,13	0,51	0,00	0,00
Gesamtsumme nicht bebauter Flächen (ha)						10,15
Nicht innerhalb der nächsten 15 Jahren nutzbare Baulandreserven (20% der nicht bebauten ausgewies. Flächen)	1,50	0,40	0,03	0,10	0,00	2,03

Anmerkung: Es z.B. sind einige Gebiete im alten Flächennutzungsplan enthalten, die möglicherweise wieder herausgenommen werden, oder deren Bebauung private Absichten und Interessen entgegenstehen. Dieser Anteil fließt mit 20% der ausgewiesenen, aber nicht bebauten Grundstücke in die Rechnung ein.

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 23

Aus den beiden ersten Tabellen lässt sich nun die Differenz bilden, d.h. die Tabelle der Flächen, die sowohl im bestehenden Flächennutzungsplan als Bauflächen ausgewiesen, als auch tatsächlich bebaut sind.

2.2.2.4. Flächenstatistik bebauter Gebiete und ausgewiesener Gebiete:

Flächenstatistik der einzelnen Gebiete, die im alten Flächennutzungsplan ausgewiesen und bebaut sind						
	WA	MD	MI	GE	SO	Gemeinb.
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Irisweg + Bahnhofstrasse + Alpenblickweg	114.504					
Moar + Schmidbergweg bis Warngauer Weg	54.942					
Südlich Tegernseer. Str.	20.135					
Kirchberg Ost und westlich angrenzend	15.276					
Südlich B 472	73.331					
Ruhpoint + Schongerweg	29.971					
Bei Schloss	0					
Dorfmitte		114.003				
Tölzer Str.		35.097				
Beim Schloss		7.625				
Tölzer Str.			8.093			
Reintal				36.901		
Reitersäge				6.151		
Bauschuttrecycling und Erdenwerk					31.654	
Schloss					19.525	
Müll-Deponie					89.144	
Kieswerk Etz					19.166	
Bahnhof						4.346
Schule, Kindergarten, Sportplatz						35.985
Gemeinde, Eisplatz						2.617
Kirche						8.521
Schützenhaus						3.496
Summe	308.159	156.725	8.093	43.051	159.489	54.964
Summe in ha	30,82	15,67	0,81	4,31	15,95	5,50
Summe in % der Gesamtfläche	42,19%	21,45%	1,11%	5,89%	21,83%	7,52%
Gesamtsumme ausgewiesener + bebauter Flächen (ha)						73,05

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 24

2.2.2.5. Bewertung der Flächenstatistik

Die Differenz der Summen der ausgewiesenen abzüglich der noch nicht bebauten Flächen liegt damit bei 73,05 ha. Dieser Wert liegt etwa um 12 ha höher als der Wert für bebaute Flächen des Landesamtes für Statistik. Dies mag daran liegen, dass etliche der Gemeinbedarfsflächen von den Statistikern nicht als bebaute Fläche gerechnet wurden, oder auch dass die Erhebungsmethoden der Statistiker lediglich auf den Angaben der Bautätigkeitsstatistik beruhen. Seit dem Erhebungsdatum des Statistischen Landesamts 2004 hat bis jetzt sicherlich auch eine bauliche Entwicklung stattgefunden. **Bevor nun im großen Stil neues Bauland ausgewiesen wird, sollte der Bedarf an Wohnraum jedoch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Baulandreserven gedeckt werden.**

2.2.2.6. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Gebäude- und Wohnungsbestand: Gemeinde, Wohngebäude,
Wohnungen, Wohnfläche, Zahl der Wohnungen (3), Stichtage

Fortschreibung d. Wohngebäude- u. Wohnungsbestandes
Reichersbeuern

Stichtag	Wohngebäude				Wohnungen in Wohngebäuden		Wohnfläche in Wohnungen in Wohngebäuden			
	Zahl der Wohnungen				Zahl der Wohnungen		Zahl der Wohnungen			
	Insgesamt	1	2	3 und mehr	Insgesamt	3 und mehr	Insgesamt	1	2	3 und mehr
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	qm	qm	qm	qm
31.12.2001	433	203	161	69	808	283	80834	27849	30761	22224
31.12.2002	449	213	166	70	831	286	83985	29730	31753	22502
31.12.2003	456	217	168	71	844	291	85577	30416	32281	22880
31.12.2004	460	221	168	71	848	291	86327	31088	32359	22880
31.12.2005	471	229	170	72	863	294	88708	32616	32907	23185
31.12.2006	481	239	170	72	873	294	89991	33892	32914	23185
31.12.2007	488	245	171	72	885	298	91516	34902	33139	23475
31.12.2008	492	248	172	72	890	298	92172	35381	33316	23475
31.12.2009	497	250	174	73	899	301	93265	35589	33874	23802
31.12.2010	509	256	178	75	919	307	95556	36504	34673	24379
31.12.2011	511	258	178	75	921	307	95865	36813	34673	24379

(C)opyright 2013 Bayerisches Landesamt
für Statistik und Datenverarbeitung
Stand: 12.03.2013 / 10:00:09

Wohnungsbestand: Gemeinde, Wohnungen, Räume, Raumzahl (7),
Stichtage

Fortschreibung d. Wohngebäude- u. Wohnungsbestandes
Reichersbeuern

Stichtag	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden								Räume in Wohnungen i. Wohn- u. Nichtwohngebäuden	
	Raumzahl								Raumzahl	
	Insgesamt	1	2	3	4	5	6	7 und mehr	Insgesamt	7 und mehr Räume
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
31.12.2001	833	12	60	109	242	162	120	128	3965	1008
31.12.2002	857	9	60	115	244	163	128	138	4127	1094
31.12.2003	873	9	60	118	247	164	132	143	4216	1133
31.12.2004	878	9	60	118	246	162	136	147	4257	1164
31.12.2005	894	9	60	118	247	167	140	153	4366	1220
31.12.2006	905	9	60	118	246	174	141	157	4432	1249
31.12.2007	918	9	62	120	245	178	142	162	4507	1292
31.12.2008	923	9	63	120	245	178	143	165	4536	1313
31.12.2009	931	9	63	121	248	180	145	165	4573	1313
31.12.2010	951	9	66	123	248	183	152	170	4682	1353
31.12.2011	953	9	66	123	248	183	153	171	4695	1360

(C)opyright 2013 Bayerisches Landesamt
für Statistik und Datenverarbeitung
Stand: 12.03.2013 / 10:01:23

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 25

Baugenehmigungen seit 2000

Baugenehmigungen: Gemeinde, Wohngebäude und Wohnungen, Zahl der Wohnungen, Jahre

Statistik der Baugenehmigungen
Reichersbeuern

Berichtsjahr	Neu errichtete Wohngebäude				Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden			
	Zahl der Wohnungen				Zahl der Wohnungen			
	Insgesamt	1 Wohnung	2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen	Insgesamt	1 Wohnung	2 Wohnungen	3 und mehr Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2001	6	4	1	1	14	4	2	8
2002	4	1	2	1	10	1	4	5
2003	10	9	1	-	11	9	2	-
2004	16	14	2	-	18	14	4	-
2005	5	3	-	2	9	3	-	6
2006	14	12	-	2	21	12	-	9
2007	8	6	1	1	11	6	2	3
2008	2	1	1	-	3	1	2	-
2009	11	8	3	-	14	8	6	-
2010	5	3	2	-	7	3	4	-
2011	4	4	-	-	4	4	-	-

(C)opyright 2013 Bayerisches Landesamt
für Statistik und Datenverarbeitung
Stand: 12.03.2013 / 09:54:02

Baugenehmigungen: Gemeinde, Wohnfläche in Wohnungen in Wohngebäuden (Neuerrichtungen), Nutzfläche der Nichtwohngebäude (Neuerrichtungen), Jahre

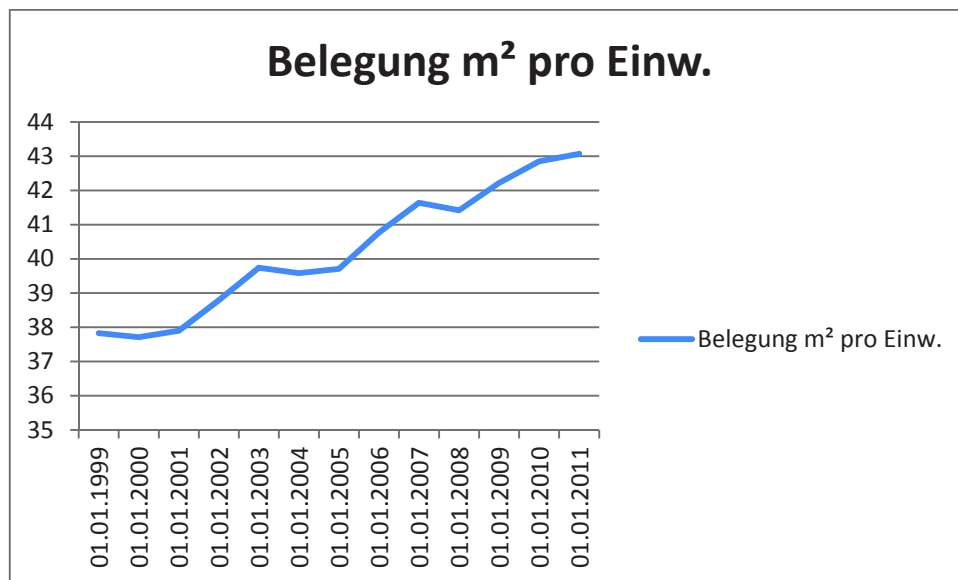
Statistik der Baugenehmigungen
Reichersbeuern

Berichtsjahr	Wohnfl. in Wohnungen in Wohngeb. (Neuerrichtungen)	Nutzfläche der Nichtwohngebäude (Neuerrichtungen)
	qm	qm
2001	1247	636
2002	1082	709
2003	1546	1837
2004	2486	2028
2005	932	713
2006	2678	1926
2007	1299	432
2008	301	-
2009	1928	220
2010	943	2433
2011	656	876

(C)opyright 2013 Bayerisches Landesamt
für Statistik und Datenverarbeitung
Stand: 12.03.2013 / 09:56:08

2.2.2.7. Belegung pro Einwohner**Belegungsdichte – Entwicklung von 1999 bis 2011**

Stichtag	Einwohner	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche aller Whg.	Belegung m ² pro Einw.	% Zunahme gg.über Vorjahr	% Zunahme insgesamt	Belegung Einw. Pro Whg.	% Zunahme insgesamt
31.12.1999	2056	785	77781	37,83			2,62	
31.12.2000	2117	800	79827	37,71	-0,32		2,65	
31.12.2001	2133	808	80834	37,90	0,50		2,64	
31.12.2002	2165	833	83985	38,79	2,35		2,60	
31.12.2003	2153	857	85577	39,74	2,51		2,55	
31.12.2004	2181	873	86327	39,58	-0,42		2,57	
31.12.2005	2234	878	88708	39,71	0,34		2,59	
31.12.2006	2207	894	89991	40,77	2,80		2,53	
31.12.2007	2198	905	91516	41,64	2,30		2,48	
31.12.2008	2225	918	92172	41,42	-0,58		2,50	
31.12.2009	2209	923	93265	42,22	2,11		2,46	
31.12.2010	2230	931	95556	42,85	1,49		2,40	
31.12.2011	2226	951	95865	43,07	0,51	13,85	2,34	-10,69

Belegung in m² pro Einwohner

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung – GENESIS-Online-Datenbank

Diese Zahl wird ermittelt, indem die addierten Wohnflächen innerhalb der Gemeinde durch die Einwohnerzahl geteilt werden. Hier wird deutlich, dass einerseits die Ansprüche an die Größe des Wohnraums steigen, andererseits wirkt sich auch die zunehmende Überalterung der Gesellschaft dahingehend aus, dass ältere Menschen in großen Wohnungen bleiben und so die Belegungsdichte weiter abnimmt. Innerhalb der letzten 12 Jahre hat die Belegungsdichte um 13,8% abgenommen, jeder Einwohner Reichersbeuern lebt durchschnittlich auf 43,07m² Wohnfläche.

2.2.2.8. Zukünftige Entwicklung der Belegungsdichte in der Gemeinde

Prognose A

Im Prognosezeitraum 2013 bis 2033 nimmt die Belegungsdichte in deutlich geringerem Maß zu als im letzten Beobachtungszeitraum, d.h. um 9% in 20 Jahren. Die Dichte läge dann bei 46,94m² Wohnfläche/ Einwohner. **Dieses Maß erscheint zu niedrig angesetzt, besonders vor dem Hintergrund der zunehmenden Überalterung der Gesellschaft.**

Prognose B

Im Prognosezeitraum 2013 bis 2033 nimmt die Belegungsdichte in etwas geringerem Maß zu als im letzten Beobachtungszeitraum, d.h. um 11% in 20 Jahren. Die Dichte läge dann bei 48,13m² Wohnfläche/ Einwohner. **Dieses Maß erscheint eher noch zu gering.**

Prognose C

Im Prognosezeitraum 2013 bis 2033 nimmt die Belegungsdichte weiter in etwas geringerem Maß zu als in der Entwicklung der letzten 10 Jahre, d.h. um 18% in 20 Jahren. Die Dichte hätte dann 50,82 m² Wohnfläche/ Einwohner erreicht. **Diese Annahme** erscheint in Anbetracht der Tatsache, dass seit 2004 die Belegungsdichte in höherem Maße variiert und voraussichtlich die Gesellschaft auch in der Gemeinde Reichersbeuern stärker überaltert, **als die am meisten der Realität entsprechende.** Somit dient sie als Richtwert für die letztendliche Bedarfsermittlung für Bauflächen.

Anm.: Die Zahl der Prognose mit 50,82 m²/Einwohner erscheint für die kommenden 20 Jahre als Durchschnittswert am plausibelsten.

2.2.3. Bedarfsermittlung für Bauflächen

In der Bedarfsermittlung wird nicht nur der steigende Bedarf an Wohnbauflächen durch das Bevölkerungswachstum berücksichtigt, welcher als **Entwicklungsbedarf** benannt wird, sondern auch der **Auflockerungsbedarf**, der aus der Verringerung der Belegungsdichte erwächst (Anzahl m² Wohnfläche pro Einwohner) sowie der **Ersatzbedarf** (entsteht durch den Ersatz von alten Gebäuden, die den heutigen Standards nicht mehr entsprechen).

						Kumuliert
A	3128	41,60%	50,82	18,00%	3,00%	72,07%
B	2790	26,30%	50,82	18,00%	3,00%	53,48%
C	2677	21,19%	50,82	18,00%	3,00%	48,13%
D	2448	10,82%	50,82	18,00%	3,00%	34,67%

Aufgrund der Kombination der wahrscheinlichsten Prognosen sowohl für Einwohnerzahl als auch Belegungsdichte scheint das Prognosemodell D am plausibelsten für die Ausweisung neuen Baulands.

Der kumulierte Zuwachs ist jeweils als Produkt der prozentualen Zuwachsraten berechnet: z.B. Modell D $1,1082 \times 1,18 \times 1,03 = 1,3467$ Zuwachsfaktor. Dies berücksichtigt den sog. „Zinsenzins-Effekt“

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 28

Prognosemodell D (0,6% Bevölkerungswachstum)

Flächenstatistik mit prognostiziertem Zuwachs Berechnung der Zielzahlen für die Baulandausweisung Grunddaten: Die vorhandenen bebauten Flächen Prognose-Modell D					
	W	M	GE	SO	Gemeinb.
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Irisweg + Bahnhofstrasse + Alpenblickweg	114.504				
Moar + Schmidbergweg bis Warngauer Weg	54.942				
Südlich Tegernseer. Str.	20.135				
Kirchberg Ost und westlich angrenzend	15.276				
Südlich B 472	73.331				
Ruhpoint + Schongerweg	29.971				
Bei Schloss	0				
Dorfmitte		114.003			
Tölzer Str.		35.097			
Beim Schloss		7.625			
Tölzer Str.		8.093			
Reintal			36.901		
Reitersäge			6.151		
Bauschuttrecycling und Erdenwerk				31.654	
Schloss				19.525	
Müll-Deponie				89.144	
Kieswerk Etz				19.166	
Bahnhof					4.346
Schule, Kindergarten, Sportplatz					35.985
Gemeinde, Eisplatz					2.617
Kirche					8.521
Schützenhaus					3.496
Summe	308.159	164.818	43.051	159.489	54.964
Summe in ha	30,82	16,48	4,31	15,95	5,50
Summe in % der Gesamtfläche	42,19%	22,56%	5,89%	21,83%	7,52%
Gesamtsumme ausgewiesener + bebauter Flächen (ha)					73,05
Prognostizierter Bedarfs-Zuwachs	34,20%	34,20%	34,20%	34,20%	
Prognostizierter Gesamtbedarf 2028	41,35	22,12	5,78	21,40	
Bereits ausgewiesene Flächen	38,30	18,63	4,81	15,95	
Nicht nutzbare Baulandreserven (sind als Flächen neu auszuweisen)	1,50	0,43	0,51		
Im neuen Flächennutzungsplan auszuweisende Flächen	(W+M als Grundlage) 8,47		1,47	5,45	
Gesamtsumme auszuweisender + ausgewiesener Flächen (ha)					96,15

Anmerkungen zur vorstehenden Tabelle:

1. Die Zahl für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat sowohl die bestehenden Dorfgebiete, als auch die bestehenden Allgemeinen Wohngebiete zur Grundlage. Begründung: Es ist nicht damit zu rechnen, dass Dorfgebiete neu ausgewiesen werden, da diese besondere immissionsschutzrechtliche Probleme mit sich bringen. Auf Anraten des zuständigen Fachbereichsleiters im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen sind im neuen Flächennutzungsplan lediglich Wohnbauflächen (W), Gemischte Bauflächen (M), Gewerbliche Bauflächen (G) und Sonderbauflächen(S) neben den Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Die M's umfassen die ehemaligen Misch- und Dorfgebiete.
2. Die ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf sind etwas geringer als die auszuweisenden.
3. Der Bedarf an Gewerbeflächen, Sonderbauflächen und Gemeinbedarfsflächen lässt sich schwer prognostizieren. Für diese Bereiche ist die Bauleitplanung als fließender Prozess zu verstehen, der sich ständig dem aktuellen Bedarf angleichen muss.
4. **Wenn die errechneten Baulandreserven aus diversen Gründen nicht realisiert werden können, sind diese Zahlen nach oben zu korrigieren!**

2.2.3.1. Vergleich Prognose – tatsächliche Ausweisung

Die auszuweisenden Bauflächen der Bereiche W und M sind 8,47 ha. Tatsächlich neu ausgewiesen sind im Entwurf, Stand 25. März 2013, 9,19 ha. Dies lässt einen Spielraum, um dem tatsächlich erwachsenden Bedarf in der Zukunft exakt gerecht zu werden.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen werden, da eine entsprechende Umfrage keinen Bedarf ergab – rechnerisch läge dieser hier bei weiteren 1,47ha.

2.2.4. Ortsbild- und Denkmalpflege

Das Ortsbild prägende Baudenkmäler sind die katholische Pfarrkirche St. Korbinian und das Schloss Reichersbeuern.

Die Dorfkirche ist im Kern eine spätgotische Anlage, die 1663 erweitert und 1748 barockisiert wurde. Die letzte bauliche Veränderung war wohl die Erneuerung des Turmabschlusses 1831, eine Renovierung fand in den Jahren 1976 bis 1977 statt. Am auffallendsten sind wohl die Rokokokanzel (um 1750/60), die Langhausfresken von Julian Breymer (1748) und die Hoch- und Seitenaltäre mit ihren prächtig geschnitzten Predellenschreinen (1700-1750).

Das Schloss Reichersbeuern wurde um 1515 gebaut und anfangs des 18. Jahrhunderts nach einem Brand umgebaut sowie 1730 nach Westen hin erweitert. Seit 1829 ist es im Besitz der Herren von Sigriz, die noch im selben Jahr den Bau um ein Stockwerk erhöhen ließen. Bemerkenswert sind vor allem die gut erhaltenen spätgotischen Räume des 1. Obergeschosses mit ihren prachtvollen Holzdecken und einige qualitätvolle Kachelöfen des 16./17. Jhds.

Das Dorf selbst hat mehrere teilweise ehemalige Bauernhäuser mit Blockbaugeschossen, die denkmalgeschützt sind.

Folgende Baudenkmäler sind lt. „Bayernviewer - Denkmal“ und den Angaben des Landesamts für Denkmalpflege vorahnden:

- Schlossweg 1a: Schloss Sigriz; umfangreiche Anlage um 1515, Umbau Anfang 18. Jh. und 1730 -
- Schlosskapelle; mit Ausstattung
- Daisenbergerweg 13: Ehem. Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoß, 1. Hälfte 18. Jh.
- Daisenbergerweg 8: Zugehörig kleiner erdgeschossiger Getreidekasten, 18. Jh.
- Tegernseer Straße 10: Ehem. Kleinbauernhaus mit Blockbau-Obergeschoß, Kern Mitte 17. Jh.
- Tölzer Straße 10: Ehem. Kleinbauernhaus, verputzt, Ende 18. Jh.
- Trisbergerweg 5: Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoß, Kern 17./18. Jh., erneuert.

GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 30

- Probststr. 6: Bauernhaus mit Blockbauobergeschoss, Kern 17/18. Jh., erneuert.
- Nähe Tölzer Straße: St. Korbinian; spätgotisch, 1663 erweitert und 1748 barockisiert, Turmoberbau bez. 1763; mit Ausstattung.
- Nähe Tölzer Str.: Kapelle, sog. Bachkapelle, barocker Oktogonalbau mit Zeltdach, um 1700; mit Ausstattung. - Fl. Nr. 1266 (Gemarkung Reichersbeuern)
- Nähe Tölzer Straße, Bildstock, Tuffpfeiler mit Sockel und Laternenaufsatz, wohl 16. Jh. - Fl. Nr. 1264 (Gemarkung Reichersbeuern)

Des Weiteren befinden sich auf der Gemarkung Reichersbeuern archäologische Denkmäler wie z.B. vorgeschichtliche Grabhügelfelder. Diese sind in folgender Liste aufgeführt:

Bodendenkmäler in Reichersbeuern – im Plan enthalten		
Nr.	Flurnummern	Denkmalbeschreibung
D-1-8235-0011	37; 40; 46	Frühmittelalterliches Reihengräberfeld
D-1-8235-0012	930/3; 960/1; 960/2	Grabhügelfeld der Bronzezeit
D-1-8235-0015	885	Spätneolithische Siedlung
D-1-8235-0032	969/1; 972/1	Vermutlich Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung

2.2.4.1. Maßgebliche Schutzbestimmungen der Denkmalpflege

§5 Abs. 4 BauGB:

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Art. 6 Maßnahmen an Baudenkmalern BayDSchG

(1) Wer 1. Baudenkmal beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder 2. geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf der Erlaubnis. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann. Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

(2) Die Erlaubnis kann im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

(3) Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung oder eine abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich, so entfällt die Erlaubnis. Die Baugenehmigung und die Zustimmung oder eine abgrabungsaufsichtliche Genehmigung können versagt werden, wenn die in Absatz 2 aufgeführten Gründe für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 31

(4) Bei Entscheidungen nach den Abs. 1 bis 3 sind auch die Belange von Menschen mit Behinderung und von Menschen mit sonstigen Mobilitätsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern BayDSchG

- (1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.
- (2) Die Bezirke können durch Verordnung bestimmte Grundstücke, in oder auf denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, zu Grabungsschutzgebieten erklären. In einem Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Bodendenkmäler gefährden können, der Erlaubnis. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend. Grabungsschutzgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen.
- (3) Absatz 1 und Absatz 2 Satz 2 gelten nicht für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
- (4) Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.
- (5) Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. 2 Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

2.2.5. Bebauungspläne und sonstige Ortssatzungen

In der Gemeinde sind die folgenden Bebauungspläne vorhanden. Ihre Lage ist im Flächennutzungsplan mit der jeweiligen Bebauungsplan-Nummer dargestellt:

Bebauungsplan Nummer	Name	Anzahl Änderungen
01	Bahnhofstrasse	9
02	Alpenblickweg	2
03	Ruhpoint	3
04	Kirchberg Ost	
05	Schongerweg	
06	Dauerkleingartenanlage	
07	Moar	
08	Gewerbegebiet Reintal	
09	Herdergasse	
11	Probststr.	
12	Irisweg	
13	Schmidbergweg	
14	Tölzer Str.	
16	Kieswerk Etz (noch im Verfahren)	
17	Bodenzaun	
18	Bauschuttrecycling, Erdenwerk und Biomasselager	

Es existiert eine CD, auf der alle Bebauungspläne der Gemeinde inkl. der dazugehörigen Texte eingesehen werden können. Bei Bedarf kann diese über die Gemeinde oder das Ingenieurbüro Heubeck, Bad Tölz bezogen werden.

2.3. INFRASTRUKTUR

2.3.1. Gemeinbedarfseinrichtungen

2.3.1.1. Bestand

Schule: Die Gemeinde Reichersbeuern ist in einer Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeinden Sachsenkam und Greiling organisiert. Für diese 3 Gemeinden ist Reichersbeuern der Schulstandort. Die Schule liegt zentral im Ort zusammen mit dem Kindergarten, der Turnhalle, dem Sport- und Eisplatz sowie der Verwaltungsgemeinschaft.

Sie ist renoviert und erweitert, bietet mehr als ausreichend Platz für die derzeitigen Schülerzahlen. Zurzeit besuchen über 200 Kinder die Schule, sie kommen außer den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft aus Holzkirchen und Gaißach. Momentan wird diskutiert, dass eine integrative Fördereinrichtung in der Reichersbeurer Schule untergebracht wird. Die Hauptschulkinder der Gemeinde aus allen Klassen besuchen ab September 2009 die Grund- und Hauptschule in Gaißach.

Turnhalle: Die neu gebaute Turnhalle genügt auch höchsten Ansprüchen. Sie wird genutzt für: Die Kinder der eigenen Schule und der Max-Rill-Schule, für den Nachwuchs und das Training sowie die Veranstaltungen aller Sportarten im SC Reichersbeuern.

Max-Rill-Schule im Schloss Reichersbeuern: Diese ist ein staatlich anerkanntes Ganztagesgymnasium mit Internat in freier Trägerschaft. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, ein Schulgeld zu erheben.

Das Internat Reichersbeuern erzielt vor allem in kreativen Fächern wie Musik, Gesang und Theater eine besondere Aufmerksamkeit. Es steht daher als Musisches Internat und Gymnasium ebenso wie als Neusprachliches und Sozialwissenschaftliches Gymnasium im Fokus einer pädagogisch hochwertigen Schulentwicklung.

Die Max-Rill-Schule wird in erster Linie von überregional ansässigen Schülern besucht, sie bietet sehr individuell zugeschnittene Unterrichtsformen und Fördermöglichkeiten

Kindergarten: Dieser wurde vor 10 Jahren neu errichtet und bietet Platz für 3 Gruppen mit je 25 Kindern. Er befindet sich zwischen Pfarrhaus und Gemeinde in zentraler Lage und wird gut angenommen, die 75 Plätze sind fast völlig belegt (2011: 73 Kinder). Die Kinderkrippe wurde am 1.9.2010 in Betrieb genommen. Es stehen 12 Plätze für Kinder zwischen 1 und 3 Jahren zur Verfügung. Im Jahr 2010/2011 sind alle 12 Plätze belegt.

Schützenhaus: 4 Kleinkaliber-Schießstände wurden unter der Federführung von Schützenmeister Korbinian Reiter sen. 1981 mit viel Eigenleistung der Schützen errichtet. 1985 erfolgte ein Erweiterungsbau für Küche und WC-Anlagen. Mit der Fertigstellung des Schießstandes nahm der Schießsport in der Gemeinde einen erfreulichen Aufschwung.

Asphaltplatz für die Eisstockschiützen: Dieser ist südlich des Schützenhauses gelegen und bietet den Stockschiützen auch im Sommer hervorragende Trainings- und Wettkampfmöglichkeiten.

2.3.1.2. Schulstatistik der Gemeinde (Stand 2010)

Max-Rill-Schule

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Schüler	183	181	176	152	153	161	171	178	169	156	146

Volksschule

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Schüler	397	380	384	351	326	324	314	313	307	238	211

2.3.1.3. Kindergartenstatistik der Gemeinde (Stand Mai 2011)

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kinder	49	66	77	74	64	75	73	67	62	66	71	73

2.3.1.4. Kinderkrippe der Gemeinde

Die Krippe wurde am 1.9.2010 in Betrieb genommen. Es stehen 12 Plätze für Kinder zwischen 1 und 3 Jahren zur Verfügung. Im Jahr 2010/2011 sind alle 12 Plätze belegt.

2.3.1.5. Ziele

Momentan ist die Gemeinde Reichersbeuern bestens mit Infrastruktureinrichtungen versorgt.

2.3.1.6. Maßnahmen

Daher besteht derzeit kein weiterer Bedarf zur Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.3.2. Verkehr**2.3.2.1. Bestand**

Durch den Norden der Gemeinde läuft die B13 (Bad Tölz – Holzkirchen) in Südwest-Nordost-Richtung. Südlich von Reichersbeuern läuft in West-Ost-Richtung die B472 (Bad Tölz – Waakirchen).

Darüber hinaus führt die Bahnlinie der Bayerischen Oberlandbahn (BOB) Lenggries – Holzkirchen von West nach Ost nördlich von Reichersbeuern durchs Gemeindegebiet.

Mit der Ortsumgehung konnte der Durchgangsverkehr der B 472 erfolgreich umgeleitet werden, so dass der Verkehr auf der Ortsdurchfahrtsstraße erheblich reduziert wurde.

Der Bahnhof in Reichersbeuern verschafft einen günstigen Anschluss an den Schienenverkehr mit direkten Verbindungen nach München. Dies ist besonders für Berufspendler, Schulkinder, ältere Personen und Feriengäste von großer Bedeutung.

2.3.2.2. Ziele*Allgemeine Ziele (lt. Regionalplan)*

In der Region Oberland soll eine ausreichende und flächendeckende Versorgung im öffentlichen Personennahverkehr angestrebt werden

Ein gut ausgebautes Radwegenetz soll angestrebt werden.

Der Personen- und Güterverkehr soll auf dem gesamten Schienennetz der Region einschließlich der Bedienung der Bahnstationen aufrechterhalten und attraktiver gestaltet werden.

Konkrete Ziele

Sicherung des Bahnbetriebs mit direktem Anschluss an München

Sicherung und Ausweitung der Radwege; u.a. Radweg Bad Tölz - Sachsenkam südlich der B 13

Dorfentlastungsstraße entlang des Bahndamms als Querverbindung zwischen Sachsenkamer Str. und Bahnhof

2.3.2.3. Maßnahmen

Derzeit sind keine Maßnahmen in Bezug auf den Verkehr geplant.

2.3.2.4. Hinweise zum Bahnverkehr seitens des Eisenbahn-Bundesamts

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass für den Eisenbahnbetrieb gewidmete Flächen nicht überplant werden dürfen. Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, stehen unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB).

Bei der Durchführung von vorgesehenen Maßnahmen sind die maßgeblichen Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen zu beachten sowie dementsprechende Sicherheitsvorkehrungen und Schutzanlagen vorzusehen, so dass eine Gefährdung des Bahnbetriebes sowie der Bahnanlagen ausgeschlossen ist. Insbesondere ist zu beachten, dass die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit sowie die Entwässerung der Bahnanlage gewährleistet ist.

Sind durch die künftige Nutzung Einwirkungen auf den Bahnbetrieb oder Betriebsanlagen zu erwarten, so ist mit dem Eisenbahninfrastrukturunternehmer, der DB Netz AG, hierfür nötige Vereinbarungen zur Gewährleistung der sicheren Führung des Eisenbahnbetriebes zu treffen.

Einkragungen in den Regelrichtraum der Gleise (§9 EBO) durch Bauwerke oder durch temporäre Maßnahmen sind nachweislich auszuschließen.

Im Besonderen ist darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und Bepflanzungen so gewählt werden, dass keine Beeinträchtigungen des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen können.

2.3.2.5. Hinweise zum Bahnverkehr seitens der DB Services Immobilien GmbH

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BIm-SchG), sind vom Bauherrn zu tragen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Beim Bau der geplanten Ortsverbindungsstraße sind uns vom Bauherrn Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist grundsätzlich rechtswidrig. Die Planungshoheit für diese Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt; in jedem Fall ist damit die betreffende Fläche sowohl formell als auch materiell von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt (vgl. Grundsatzentscheidung des BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az.: 4

C 48.86 = BVerwG 81.111 = DVBl 89, 458, bestätigt durch den Beschluss vom 05.10.90, Az 4, B 1.90; vgl. auch das Urteil des BayVGh vom 26.06.90, Az.: 14 B 88.2428). Ein Wechsel der Planungshoheit kann nur durch eine förmliche Freistellungserklärung seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, auf Antrag der Deutschen Bahn, nach vorheriger abgeschlossener Machbarkeitsprüfung, erfolgen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden kön-

nen und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB Services Immobilien GmbH durch den Bauherrn bei allen Baumaßnahmen, die im Abstand von weniger als 30 Metern zu den Bahnanlagen durchgeführt werden. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die Nachbarunterschrift einzuholen.

2.3.3. Ver- und Entsorgung

2.3.3.1. Bestand

Energieversorgung

Durch das Gemeindegebiet verlaufen 2 Freileitungen sowie eine Erdgasleitung, alle Leitungen in West-Ost-Richtung. Für die 110kV-Leitungen ist eine Schutzzone von beidseits 22,50m einzuhalten, für die 20 kV-Leitungen von beidseits 8m.

Auf dem Gebiet des Erdenwerks nördlich der B13 ist eine Biogasanlage mit Trockenvergärung geplant. Die entstehende Abwärme wird zur Trocknung von Hackschnitzeln genutzt.

Abfallwirtschaft

Die Beseitigung der festen Abfälle erfolgt zentral über den Landkreis. Die Gemeinde verfügt über einen Wertstoffhof sowie die landkreiseigene Deponie „Am Vorberg“.

Die Deponie besitzt in ihrem derzeit ausgebauten Zustand ein Fassungsvermögen von 600.595 m³. Seit Beginn des Deponiebetriebes wurden davon 567.035 m³ verfüllt.

Im Rahmen der Kooperation mit dem Landkreis Weilheim-Schongau findet seit dem 1. Juni 2005 auch ein gemeinsamer Deponieverbund statt. Daraus folgt, dass bei einer prognostizierten Ablagerungsmenge von ca. 12.000 m³ Abfall pro Jahr die Deponie bis 2012 verfüllt sein wird.

Dies bedeutet aber nicht die endgültige Beendigung des Deponiebetriebs. Nach einer Unterbrechungsphase, in der die Deponie des Landkreises Weilheim-Schongau genutzt wird, ist nach heutigen Erkenntnissen davon auszugehen, dass in den Jahren nach 2020 der planfestgestellte Bauabschnitt III einmal ausgebaut und der Deponiebetrieb wieder aufgenommen wird.

Abwasser

Reichersbeuern ist mittels Kanalisation an die Kläranlage der Stadt Bad Tölz angeschlossen. Nachrichtlich ist bekannt, dass die Kläranlage der Stadt Bad Tölz für die Gemeinde Reichersbeuern Abwasser bis zu 3000 Einwohnergleichwerten aufnehmen kann, bzw. dass die vertraglichen Regelungen bis zu diesem Wert gelten. Der Einwohnerstand beträgt 2217 Einwohner – Ende 2008.

Auch die Gewerbegebiete brauchen ein Abwasserkontingent. Aufgrund der mäßigen Ausweisung von neuem Bauland in dieser Planung ist nicht zu erwarten, dass das Kontingent von 3000 Einwohnergleichwerten in der Geltungsdauer des neuen Flächennutzungsplans mit seinen Wohn- und Gewerbeanteilen überschritten wird.

2.3.3.2. Leitbild

Allgemeine Ziele (lt. Regionalplan)

Beim Bau von Leitungen soll auf eine Bündelung von Trassen unter größtmöglicher Schonung der Landschaft hingewirkt werden. Landschaftlich besonders empfindliche Gebiete der Region sollen grundsätzlich von beeinträchtigenden Verteilungsleitungen freigehalten werden.

Das Netz der Gasversorgung soll erhalten und insbesondere in den Tourismusgebieten sowie an den Entwicklungsachsen weiter ausgebaut werden.

Erneuerbare Energien, bei denen in der gesamtökologischen Bilanz die umweltentlastenden Effekte überwiegen, sollen verstärkt genutzt werden.

Die Gemeinde Reichersbeuern zählt zur „Erholungslandschaft Alpen mit Erweiterung“. Hier sollen keine größeren Vorhaben zur Windenergienutzung errichtet werden. Der in der Region Oberland anfallende Abfall soll vollständig erfasst, wirtschaftlich verwertet und der Rest geordnet beseitigt werden.

Zur Einsparung von Rohstoffen und von Energie sollen verstärkt Recyclingverfahren eingesetzt werden. Eine möglichst frühzeitige Trennung der verschiedenen Abfallsorten und deren Wiederverwertung bzw. Wiederaufbereitung soll angestrebt werden.

Konkrete Ziele

In der Gemeinde soll die Nutzung von regenerativen Energien weiter ausgebaut und gefördert werden. Dazu werden nahe dem ehemaligen Schießplatz Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien errichtet. Die Gemeinde unterstützt mit der Durchführung der dazu notwendigen Bauleitplanungen diese Maßnahmen und übernimmt dabei eine Vorreiterrolle bei der Nutzung nicht fossiler Energien.

2.3.3.3. Maßnahmen Bio-Energie Hof

Auf dem Gelände in der Nähe des ehemaligen Schießplatzes wird ein Biomasse-Energie-Hof sowie eine Biogasanlage entstehen.

Der Biomasse-Hof kann die Betreiber von Hackschnitzelheizungen und -kraftwerken mit getrocknetem Brennstoff in allerbesten Qualität versorgen

Es entsteht eine Biogas-Anlage, die die Abfälle aus dem Garten- und Landschaftsbau, Pferdemist, 10% Maissilage und weitere Grüngutabfälle in Trockenfermentern zu Gas umwandelt. Dieses wird mit Blockheizkraftwerken in Strom umgewandelt und ins Netz eingespeist. Mit dieser Biogas-Anlage wird hinsichtlich der Flächennutzung lediglich in geringem Umfang Konkurrenz zur Nahrungsmittelproduktion geschaffen. Daher kann sie auch in ethischer Hinsicht als unbedenklich bezeichnet werden.

2.3.3.4. Maßnahmen Instandhaltung Stromleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes verläuft die 110-kV-Leitung Waakirchen - Bad Tölz, Ltg. Nr. J219. Die Schutzzone der Leitungen beträgt jeweils 22,50 m beiderseits der Leitungsachse. Seitens der E.ON Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Neuaufstellung Flächennutzungsplan, sofern die Sicherheit des Anlagenbestandes und -betriebes durch Maßnahmen nicht beeinträchtigt wird.

Für die 20kV-Freileitungen gilt eine Schutzzone von beiderseits 8m von der Leitungsachse.

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die gemäß einschlägiger Vorschriften, in der jeweils gültigen Fassung; erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonen bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Bezüglich der im Flächennutzungsplan im Leitungsbereich eingetragenen Schutzgebiete, sowie künftigen Schutzgebiete und Ausgleichsflächen sind der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Leitung zu gewährleisten.

Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitung auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen.

Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.

An Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir diese Sachlage zu berücksichtigen.

Die E.ON Netz GmbH ist künftig direkt an allen Verfahren zu beteiligen.

2.3.3.5. Maßnahmen Schmutzwasserentsorgung

Die Gemeinde Reichersbeuern ist Mitglied im Zweckverband Abwasserbeseitigung Großraum Bad Tölz (ZV Bad Tölz). Die Entwässerung im Verbandsgebiet erfolgt im Mischsystem. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des abgeschlagenen Mischwassers in das oberirdische Gewässer Ill. Ordnung, Weiherbach, vom 05.11.1981 war bis 31.12.2000 befristet. Im Sept. 2001 bat das Wasserwirtschaftsamt um Überrechnung der Anlagen und neue Beantragung der Erlaubnis bis Ende 2002. Diese Frist wurde von der Wasserrechtsbehörde bis Mitte 2003 verlängert.

- Der ZV Bad Tölz hat mit Schreiben vom 02.11.2005 um Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis gebeten. Die eingereichten Unterlagen zum Nachweis einer den technischen Regeln entsprechenden Mischwasserbehandlung waren nur zum Teil ausreichend.
- Die Entlastungsanlagen sind anhand einer Schmutzfrachtberechnung (KOSIM) nachzuweisen.

Weitere Hinweise

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Das flächendeckende Entsorgungskonzept und die Gebäudeliste vom 25.02.2009 der Gemeinde Reichersbeuern zeigt 15 Anwesen, die dauerhaft nicht an eine öffentliche Kanalisation angeschlossen werden sollen. Für diese Anwesen sind mechanisch und biologisch wirkende Grundstückskläranlagen entsprechend dem Stand der Technik zu erstellen.

2.3.4. Militärische Infrastruktur

Innerhalb der Gemeinde Reichersbeuern liegt ein ehemals von den US-Streitkräften zu Schießübungen genutztes, 67,24 ha umfassendes militärisches Gelände. Es ging später in den Besitz der Bundesrepublik Deutschland über und wurde kürzlich von einem privaten Investor erworben.

2.4. BODENSCHÄTZE UND ATLASTEN

2.4.1. Abbaufächen und Aufschüttungen

Kiesabbaufächen sind vorhanden an folgenden Stellen:

Kieswerk Etz südlich der B 472

Kieswerk an der Bahnlinie westlich der Verbindungsstraße Ortskern - B13

Abbaufäche im Nordwesten unmittelbar an der Gemeindegrenze zur Stadt Bad Tölz und in unmittelbarer Nähe zur FFH-Fläche Ellbach-Kirchseemoor

Abbaufäche angrenzend an der Sondergebiet für Bauschuttrecycling, Biomasselager, Erdenwerk und Biogasanlage

Abbaufäche Abgrabungsfläche ca. 200 m westlich der geplanten Biogasanlage

Diese befinden sich ohne Ausnahme im Abbaubetrieb, die Abbaugenehmigungen sind entsprechend der jeweiligen Festlegungen periodisch zu prüfen

Aufschüttungen finden in erster Linie im Bereich der Mülldeponie statt, durch das Verfüllen und Überdecken der Müllbereiche.

In der Planung sind 2 Kiesabbau-Vorbehaltsflächen enthalten, die nachrichtlich aus dem Regionalplan 17 Oberland übernommen sind.

2.4.2. Altlastenverdachtsflächen

Altlastenverdacht liegt in der ehemaligen Schießanlage auf 77 Flurstücken gemeindeübergreifend vor.

Weitere Altlasten befinden sich nördlich und südlich der B13, südwestlich des Schlosses und südlich der Herdergasse.

Auch im Gewerbegebiet Raintal ist im Bereich der ehemaligen Kiesgrube Weiss mit Hausmüll, Bauschutt und Grüngut verfüllt. Zukünftige Bauherren dort sind davon zu informieren, dass vor Beginn der Aushubarbeiten Baggerschürfe im Beisein des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen und des Wasserwirtschaftsamts Weilheim durchgeführt werden müssen.

2.4.3. Ehemaliger Bergbau

Südöstlich der Gemeinde Reichersbeuern fand in den 40er und 50er Jahren untertägiger Abbau (Tiefenbergbau) durch das Kohlenbergwerk Marienstein statt. Aufgrund der Überdeckung zur Tagesoberfläche (von ca. 120m - 500m) und des geringen ausgekohlten Bereiches (Flözmächtigkeit mit Bergeanteil zwischen 1,00m und 1,25m) sind Einwirkungen auf die Tagesoberfläche zwar relativ unwahrscheinlich, können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.5. GEWERBLICHE WIRTSCHAFT

2.5.1. Erwerbsstruktur und Pendlerbewegungen

Arbeitnehmer in Reichersbeuern

Merkmal	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Beschäftigte am Arbeitsort	261	277	286	307	255	274	284	269	273	287	237
dav. männlich	134	153	155	176	121	133	136	132	124	135	119
weiblich	127	124	131	131	134	141	148	137	149	152	118
dav. Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	57	62	72	95	-	-	63	66	88	95	39
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	-	-	-	-	49	61	-	-	-	69	76
Sonstige Dienstleistungen	152	158	160	159	153	155	155	120	118	89	88
Beschäftigte am Wohnort	681	712	719	709	729	738	760	766	K.A.	K.A.	K.A.
Pendlersaldo	-420	-435	-433	-402	-474	-464	-476	-497	K.A.	K.A.	K.A.

K.A. Keine Angabe

Quelle:

Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit

Stand: 23.05.2011

Aus diesen Zahlen geht hervor, dass die Zahl der Auspendler in Reichersbeuern mit 497 sehr hoch ist, und deshalb die einheimische Wirtschaft immer dort gestärkt werden muss, wo sich Aussichten auf nachhaltig positive Wirtschaftsentwicklungen vor Ort ergeben. Dazu sind bereits im Gewerbegebiet Reintal viel versprechende Ansiedlungen getätigt worden. Zweifellos bedarf es jedoch weiterer Anstrengungen, um die gewerbliche Struktur vor Ort zu stärken.

Nach Befragung von 59 Handwerks- und Gewerbebetrieben, von denen 31 Betriebe den Fragebogen beantworteten, kann sich ein Betrieb die Vergrößerung seines Gewerbes um 60 m² vorstellen, für die restlichen Betriebe sind derzeit Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang vorhanden.

Bei innerörtlichem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe – besonders in den gemischten Bauflächen – ist bei den Baugenehmigungen evtl. Bebauungsplänen darauf zu achten, dass der Bestandsschutz für die Handwerks- und Gewerbebetriebe erhalten bleibt.

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Gemeinde,
Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäftigte am Wohnort,
Nationalität, Geschlecht, Stichtage**

Beschäftigungsstatistik

Reichersbeuern

Stichtag (30.06.)	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort								
	Insgesamt			Deutsche			Ausländer		
	Insgesamt	männlich	weiblich	Insgesamt	männlich	weiblich	Insgesamt	männlich	weiblich
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2000	261	134	127	251	129	122	10	5	5
2001	277	153	124	267	.	.	10	.	.
2002	286	155	131	.	.	.	.	.	.
2003	307	176	131	284	.	.	23	.	.
2004	255	121	134	246	115	131	9	6	3
2005	274	133	141	265	128	137	9	5	4
2006	284	136	148	275	131	144	9	5	4
2007	269	132	137	.	.	.	.	.	.
2008	273	124	149	.	.	.	.	.	.
2009	287	135	152	279	131	148	8	4	4
2010	237	119	118	228	114	114	9	5	4

Bis einschließlich 2007:

Deutsche einschließlich Fälle ohne Angabe zur Staatsangehörigkeit.

Ab 2008:

Beim Merkmal 'Nationalität' sind die Fälle ohne Angabe, Fälle mit ungeklärter Staatsangehörigkeit sowie Staatenlose nicht mit enthalten. Des weiteren sind die Fälle ohne Angabe bei den Merkmalen 'Wirtschaftszweig' und 'Wochenarbeitszeit' nicht mit enthalten.

Bei den Summen für 'Beschäftigte insgesamt' und 'Beschäftigte nach Geschlecht' sind diese Fälle jedoch enthalten.

Quelle: Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit Stand: 23.05.2011

2.5.2. Fremdenverkehr

Fremdenverkehrseinrichtungen in Reichersbeuern

Aktuell gibt es 9 Betriebe, die Ferienwohnungen oder Zimmer vermieten.

Obwohl Reichersbeuern landschaftlich so reizvoll liegt, ist die Zahl der Beherbergungsbetriebe erstaunlich niedrig. Dem entgegenzuwirken und damit auch neben dem Gewerbe ein zusätzliches Standbein zu entwickeln, könnte auch eine lohnende Zukunftsaufgabe für die Gemeinde sein.

Ansätze dazu können sein:

Schaffung von Gästebetten durch Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen

Vermehrt Schaffung von Gästebetten als Nebeneinkunft auch in Privathäusern.

Ferien auf dem Bauernhof

Reiter- und Ponyhöfe

Kinder- und Jugendfreizeiten in Zusammenarbeit mit der Max-Rill-Schule in den Schulferien

Hinsichtlich dieser Gesichtspunkte wird die Gemeinde jedoch auch auf das Interesse und die Tatkraft ihrer Bürger angewiesen sein.

3. PLANUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

3.1. ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

3.1.1. Landesentwicklungsplan

Unterziel des Landesentwicklungsplans ist es, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Bedeutung weiter entwickeln, gefördert und in ihrer Planungshoheit gestärkt werden.

Von besonderer Bedeutung für alle Gemeinden ist die Gewährleistung der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen, die für die kommunale Entwicklung erforderlich sind.

Eine verstärkte Kooperation der Gemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben ist anzustreben, wenn dies im Einzelfall zweckmäßig ist.

Ein weiteres Ziel auf Gemeinde-Ebene ist es, dass die gemeindlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung dem Leitprinzip der Nachhaltigkeit entsprechen. Geeignete raumbedeutsame Ergebnisse der Arbeiten von lokalen Bürgergruppierungen in der gemeindlichen Planung sind möglichst zu berücksichtigen. Des Weiteren sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.

3.1.2. Regionalplan Oberland

Auch für die Region Oberland gilt das Leitbild der Nachhaltigkeit sowie die Sicherung und Weiterentwicklung als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum. Dabei sollen dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden.

Für Reichersbeuern, eine Gemeinde im ländlichen Raum gelten des Weiteren folgende Grundsätze.

Die selbständigen Lebensräume der Region sollen gestärkt und die Funktionen der Teilräume weiterentwickelt werden. Insbesondere die Wirtschaftsstruktur der Region soll auch im Interesse einer eigenständigen Entwicklung gegenüber dem großen Verdichtungsraum München durch ein breiter aufgefächertes und qualitativ verbessertes Arbeitsplatzangebot gestärkt werden. Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere der ÖPNV, sollen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die regionstypische Land- und Forstwirtschaft soll leistungsfähig erhalten und gestärkt werden.

Zusätzlich gelten für das Alpengebiet, in dem auch Reichersbeuern liegt folgende Richtlinien.

Bei der Entwicklung des Alpengebietes soll dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Pflege des überlieferten Orts- und Landschaftsbildes besonderes Gewicht beigemessen werden. Zuwanderungen, die die gegebene Raum- und Siedlungsstruktur wesentlich beeinträchtigen, soll entgegengewirkt werden.

3.2. ZIELE UND PLANUNGEN FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

3.2.1 Von Bebauung freizuhaltende Bereiche

Der Gemeinderat hat sich in den Beschlüssen schon früherer Legislaturperioden festgelegt, dass er eine **neue Wohnbebauung nördlich der Bahnlinie** nicht zulassen will.

Ebenso ist eine Wohnbebauung **südlich des Rinnenbachs** ausgeschlossen worden.

Selbstverständlich sind ebenfalls von Bebauung absolut freizuhalten:

- alle Biotope
- FFH-Flächen (siehe 3.2.2)
- Gebiete des Artenschutzes
- Ausgleichsflächen
- Freihaltezonen von Stromleitungen
- Überschwemmungsgebiete lt. Plandarstellung
- Schutzwald
- Waldflächen mit Lärmschutzfunktion
- Geologisch labile Hangflächen
- Aussichtspunkte

3.2.2 Bauflächen und FFH-Gebiete

In der Nähe von Reichersbeuern liegen zwei FFH-Gebiete. Einerseits die Attenloher Filzen und Mariensteiner Moore, ein großflächiges Feuchtgebiet im Gaißachtal, mit extensivem Grünland- und verschiedenen Wald-Gesellschaften, sowie der ehemaligen Abbaustelle Marienstein. Hier befinden sich Übergänge Flachland - Flyschzone mit Moorkomplexen, sowie ein Hangquellmoor an der kleinen Gaißbach. Andererseits gibt es das Ellbach - und Kirchseemoor, ein Hoch-, Zwischen- und Niedermoorkomplex in einem 15 km langem Gletscherzweigbecken gelegen, mit einem großen dystrophen Moorsee, unberührten Toteislöchern sowie Moorbächen mit Quelltrichterkomplexen, naturnahe Kalkbuchenwälder und großflächige Streuwiesen. Zusammen mit dem Klosterkomplex Reutberg bildet das Kirchseemoor ein einmaliges Naturraumensemble.

3.2.3 Grünordnung im Siedlungsbereich

Schon im alten Flächennutzungsplan sind an dafür sinnvollen Stellen Grünbereiche ausgewiesen, die sich auch in den jeweiligen Bebauungsplänen widerspiegeln.

Für die Aufstellung der Bebauungspläne für die neuen Bereiche wird empfohlen, die erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb der Gebiete anzuordnen, soweit dies bezüglich der Flächengrößen möglich ist. Damit soll im Besonderen die Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaft verbessert werden.

An Straßen, die ohne Begleitgrün über die Felder führen, erscheint zumindest teilweise eine Bepflanzung mit Bäumen sinnvoll, auch zum besseren Schutz vor Wind.

3.2.4 Bilanzierung der Bauflächen

Für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans vorgeschlagene Flächen (aufgenommen und nicht aufgen.):

Laufende Nummer	Fläche (m ²) W	Fläche (m ²) G	Fläche (m ²) M	Fläche (m ²) Gemeinbed.	Flurnummer
F1	4151				658/14
F2		nicht aufgenommen			1173
F3	4565				91
F4		nicht aufgenommen			1279
F5	6010				466
F6		nicht aufgenommen			1274/2
F7		nicht aufgenommen			241
F8			5533		1418/1
F9	1863				277/5 u. 277/2,3
F10	897				1418/6
F11		nicht aufgenommen			1157
F12		nicht aufgenommen			653/3
F13		nicht aufgenommen			1438, 1436, 1434
F14	4147				277/5, 277/6, 265
F15	3642			488	240/4 und 240/5
F16	4070				590
F17		nicht aufgenommen			1336
F18	7893			740	654
F19		nicht aufgenommen			654
F20	4446				1433
F21	1631				1702
F22		nicht aufgenommen			257
F23	4278				566
F24		nicht aufgenommen			523
F25	15734				1455
F26	3105		3446		652 T
F27		nicht aufgenommen			591 T
F28			7583		1459 T
F29	6503				91/2 T
F30	3201				1214
F31			4145		37 und 37/1
F32		nicht aufgenommen			1329 T
Summen	76136	0	20707	1228	98071

Die Ausweisung der Bauflächen entspricht im Rahmen geringer Abweichungen dem prognostizierten Bedarf! Es wurde großes Augenmerk darauf gelegt, hauptsächlich innerörtliche Bereiche aufzunehmen, die zu einer Verdichtung ohne großes Wachstum des Ortes nach außen beitragen. Die einzelnen Flächen sind im Umweltbericht genau erläutert und grafisch dargestellt.

4. LANDSCHAFTSPLAN

Verfasser: Mathias Rauh, Landschaftsarchitekt, Wolfratshausen, www.rzwei.de
und Josef Singhammer, Architekt

4.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1.1. Naturräumliche Gliederung

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt auf der Grenze zweier naturräumlicher Haupteinheiten: des „Ammer-Loisach-Hügellandes“ nördlich der Gaißach und des „Mangfallgebirges“ südlich davon.

Die naturräumlichen Haupteinheiten werden in Untereinheiten unterteilt. So zählen das Gebiet des Ammer-Loisach-Hügellandes zur Untereinheit „Moorlandschaft um Bad Tölz-Sachsenkam, Ellbach-Kirchsee-Moore“ und das Gebiet des Mangfallgebirges zur Untereinheit „Luckenkopf“.

4.1.2. Geologie

Die naturräumliche Gliederung gründet sich u.a. auf den in diesen Bereichen unterschiedlichen geologischen Verhältnissen, die nachfolgend erläutert werden.

4.1.2.1. Moorlandschaft um Bad Tölz - Sachsenkam, Ellbach-Kirchsee-Moore

Das Tölz-Sachsenkamer Vorland wurde in seinem morphologischen Erscheinungsbild wesentlich durch den Tölzer Gletscher geprägt. Entscheidend beteiligt an der Morphogenese war die prähistorische Isar, die damals über die Ellbach-Kirchsee-Rinne, den anschließenden Talzug des heutigen Kirchseebachs und den heute trockenen Teufelsgraben in die Münchener Schotterebene entwässerte und diese Talzüge schuf.

Vorherrschende Bodentypen auf den Moränenverwitterungsböden sind lehmig-sandige Parabraunerden, auf den Schotterflächen stärker sandige Parabraunerden mit Kiesbeimengungen. Insbesondere auf den Schotterterrassen können die Carbonatanteile mit über 80 % sehr hoch liegen.

4.1.2.2. Luckenkopf

Der Naturraum Luckenkopf gehört mit dem Naturraum Zwieselberg zur Flyschzone des Landkreises. Diese bildet den Abschluss der eigentlichen Alpen zu den nördlichen liegenden Voralpenlandschaften.

Der Sockel ist aus helvetischen Gesteinen aufgebaut, darüber liegen kreidezeitliche Mergel, Kalke, Sandsteine und Konglomerate des Flyschs. Die wenig widerständigen, wasserundurchlässigen und zu Rutschungen neigenden Gesteine bauen gerundete Bergformen auf.

Die Nordgrenze des Naturraums bilden die Moränen und Schuttfächer am Nordhang des Vorbergs.

4.1.3. Ökologische Raumeinheiten

Raumeinheiten kennzeichnen einen spezifischen Landschaftsausschnitt, der über eine ökologisch annähernd homogene Struktur verfügt. Diese Einheiten bieten sich daher für die Entwicklung langfristiger Konzepte an. Auf dieser Grundlage werden landschaftsplanerische Entwicklungsziele für Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft sowie Erholung und Naturschutz erarbeitet.

Die Raumeinheiten wurden anhand von Topographie, natürlicher Raumausstattung, heutiger Nutzung und ökologisch-funktionellen Raumbeziehungen abgegrenzt.

In der Gemeinde Reichersbeuern können drei verschiedene ökologische Raumeinheiten differenziert werden: das Allgau nördlich der Bahnlinie, daran anschließend die Landschaft der Vorberge und zuletzt Vorberg und Platten.

4.1.3.1. Allgau

Abgrenzung

Diese Raumeinheit wird im Süden durch die Bahnlinie begrenzt.

Natürliche Ausstattung

Den geologischen Untergrund im Allgau bilden nacheiszeitliche Flussablagerungen (fluviatilen Sedimente) und eiszeitliche (glaziäre, fluvioglaziäre) Ablagerungen (Moränen) der letzten Eiszeit (Würmeiszeit), welche Sedimente aus der Tertiärzeit überdeckten. Prägend für die Geländeform waren vor allem die Tätigkeit würmeiszeitlicher Gletscher und deren Schmelzwässer. Sie hinterließen im Allgau eine meist flache bis leicht hügelige Landschaft.

Je nach Ausgangsmaterial und Verwitterungsgrad entstanden mehr oder weniger verlehmt Böden. 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, Nieder- und Hochmoore entwickelten.

Die Wasserhaushaltsstufen (mit Ausnahme der Flächen mit Wasserüberschuss) reichen von mäßig trocken auf sehr flachgründigen südexponierten Hängen bis (sehr) frisch auf tiefgründigen Lehm Böden.

Als potentiell natürliche Vegetation kämen submontane bis tiefsubalpine Bergmischwälder aus Buchen-Tannenwäldern mit Fichte bzw. Fichtenmoorwälder und Erlenbrüche auf Niedermoor und Anmoorstandorten vor.

Heutige Nutzung

Prägend für das Allgau sind die sich in abwechselnder, loser Folge aneinander reihenden Bewirtschaftungsflächen von Wald, Wiese und Weide. Aufgrund des sanften Reliefs sind die Bewirtschaftungseinheiten relativ großflächig. Entsprechend intensiv ist darum auch die landwirtschaftliche Nutzung. Der Kiesabbau im Gemeindegebiet hat hier seinen Schwerpunkt.

Ökologische Funktion

Vor allem das nördliche Gebiet weist mit dem Standortübungsplatz, dem Allgauer Moor und dem Längensee ein abwechslungsreiches Standortmosaik auf, das sich auch in der Biotopausstattung niederschlägt.

Die Fichtenforste und intensiven Grünlandflächen haben einen eher geringen ökologischen Wert. Allerdings befinden sich hier noch Reste der gebietsspezifischen Regional-Ausbildung von Magerrasenvorkommen.

Bewertung

Es handelt sich um eine intensiv genutzte und vielfältige Raumeinheit mit hohem ökologischen Potential. Die vorhandenen Biotope bilden ein Trittsteingerüst, auf dessen Erhaltung trotz intensiver Nutzung Wert gelegt werden sollte und das es noch stärker zu vernetzen gilt.

ENTWICKLUNGSZIELE

Siedlungsentwicklung

Im Allgau finden sich traditionell keine größeren Siedlungseinheiten. Dies soll beibehalten werden.

Verkehr

Durch die B 13 wird das Gebiet bereits durchschnitten. Um eine weitere Segmentierung der Flächen zu vermeiden, soll der Bereich von einer weiteren Erschließung freigehalten werden.

Landwirtschaft

Die aktive Landwirtschaft ist zu sichern. Extensivierungsmaßnahmen bzw. eine Magerrasen- bzw. Streuwiesen-gerechte Nutzung wäre wünschenswert.

Forstwirtschaft

Eine standortgerechte forstwirtschaftliche Nutzung sollte besonders auf privaten Waldflächen gefördert werden. Moorflächen sollten von Aufforstungen freigehalten werden.

Erholung

Aufgrund der nahen Berge bieten sich in diesem Bereich ausgedehnte Spaziergänge und Radtouren an. Die bereits stattfindende naturverträgliche Naherholung sollte gesichert und weiterentwickelt werden.

Sicherung des Naturhaushaltes

Zur Sicherung der Kulturlandschaft und ihrer ökologischen Funktionalität, sind die bestehenden Waldflächen, Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen zu sichern und zu verknüpfen. Eine Ausweitung und Wiederherstellung der Magerrasenstandorte ist anzustreben.

4.1.3.2. Landschaft der Vorberge

Abgrenzung

Diese Raumeinheit wird im Norden durch die Bahnlinie und im Süden durch den Waldrand des Platten begrenzt.

Natürliche Ausstattung

Der geologische Untergrund ist hier derselbe wie im Allgau. Nur ist die Landschaft hier noch stärker von den eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Vorgängen wie Abschürfung von Material, Transport, Ablagerung und Solifluktion (= Hangfließen von aufgetautem Material über gefrorenen Untergrund) geprägt.

Die Moränenhügel der Gletscher mit ihren mäßig steilen bis steilen, in unterschiedlichen Expositionen ausgerichteten Hängen sowie die Bachtäler (z.B. am Rinnenbach), welche oftmals am Fuß der Moränen angrenzen, sind hier sehr landschaftsprägend.

Die Wasserhaushaltsstufen (mit Ausnahme der Flächen mit Wasserüberschuss) reichen von mäßig trocken auf sehr flachgründigen südexponierten Hängen bis (sehr) frisch auf tiefgründigen Lehm Böden.

Als potentiell natürliche Vegetation kämen submontane bis tiefsubalpine Bergmischwälder aus Buchen-Tannenwäldern mit Fichte bzw. Fichtenmoorwälder und Erlenbrüche auf Niedermoor und Anmoorstandorten vor.

Heutige Nutzung

Aufgrund des bewegten Reliefs sind die Bewirtschaftungseinheiten südlich des Rinnenbachs relativ kleinflächig und entsprechend weniger intensiv. Die flächenmäßig größte Nutzungseinheit ist die Landkreisdeponie „Am Vorberg“.

Ökologische Funktion

Vor allem das Gebiet zwischen dem Rinnenbach und den bewaldeten Hängen weist eine Vielzahl von Feuchtlebensräumen wie Streuwiesen und Bäche auf. Südl. der B472 östlich der Ortschaft liegt ein Teil des FFH-Gebietes Attenloher Filze und Mariensteiner Moore. Der Anteil auf Reichersbeurer Flur wurde vor allem wg. der dort noch vorhandenen "extensiven Flachlandmähwiesen" ausgewiesen.

Bewertung

Es handelt sich um eine im Nordteil sehr intensiv genutzte Raumeinheit, die im Süden mit dem Rinnenbach und den angrenzenden Lebensräumen ein hohes ökologisches Potential aufweist. Die vorhandenen Biotop, auf deren Erhaltung trotz intensiver Nutzung Wert gelegt werden sollte, bilden ein Trittsteingerüst, das noch stärker vernetzt werden sollte.

ENTWICKLUNGSZIELE

Siedlungsentwicklung

Die Ortsbildprägenden Grünstrukturen sowie die traditionelle Gliederung des Ortes sollte erhalten bleiben. Eine Belastung des Ortes durch großflächige Ansiedlungen von gewerblich genutzten Flächen sollte vermieden werden. Eine Siedlungsentwicklung bietet sich vor allem im nördlichen Teil Richtung Bahnhof an.

Verkehr

Durch die B 472 wird das Gebiet bereits durchschnitten. Um eine weitere Segmentierung der Flächen zu vermeiden, sollen Erschließungsmaßnahmen nur im Zuge von Neuerschließungen von Bauflächen durchgeführt werden.

Landwirtschaft

Die aktive Landwirtschaft ist zu sichern. Extensivierungsmaßnahmen bzw. Einrichtung von Pufferzonen entlang des Rinnenbaches und seiner Zuflüsse wären wünschenswert.

Forstwirtschaft

Besonders im Bereich des Rinnenbachs sollte eine standortgerechte Baumartenzusammensetzung angestrebt werden. Fichtenreinbestände sollten langfristig in standortsangepasste Mischwälder umgebaut werden.

Erholung

Die Fuß- und Radwegeverbindungen in die Umgebung sollen gesichert und ausgebaut werden. Die Durchlässigkeit der B 472 ist zu erhöhen.

Sicherung des Naturhaushaltes

Zur Sicherung der Kulturlandschaft und ihrer ökologischen Funktionalität, sind die bestehenden Kleinstrukturen wie Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen zu sichern und eine Ergänzung zu fördern. Die Sicherung bzw. Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Rinnenbachtals ist zu fördern.

Erhaltungsziele des FFH-Gebiets

Siehe 4.2.7.3 Seite 56

4.1.3.3. Vorberg und Platten

Abgrenzung

Diese Raumeinheit wird im Norden durch den Waldrand des Platten und im Süden durch die Gemeindegrenze begrenzt.

Natürliche Ausstattung

Eine Besonderheit stellen die tertiärzeitlichen Molassevorberge (im Kartiergebiet der Plattenberg) dar. Sie wurden von den aus den Bergen quellenden Gletschermassen nur geringfügig oder gar nicht beeinflusst. Der Aufbau dieser Vorberge ist sehr unterschiedlich. Weiche Sedimente wie Mergel werden von harten Sedimenten wie Sandsteinen und Konglomeraten (= durch ausgeschiedenes Carbonat verfestigtes Lockergestein) abgelöst. Durch die abschürfende Wirkung der Gletscher (meist am Rand) entstanden Geländeerhebungen, Rücken und Rippen. Als potentiell natürliche Vegetation kämen auch hier submontane bis tiefsubalpine Bergmischwälder aus Buchen-Tannenwäldern mit Fichte bzw. Fichtenmoorwälder und Erlenbrüche auf Niedermoor und Anmoorstandorten vor.

Heutige Nutzung

Die Berghänge sind fast ausschließlich forstwirtschaftlich genutzt.

Ökologische Funktion

Die großflächigen Waldflächen haben als Bergwald eine wichtige Schutzfunktion vor Erosionen. Darüber hinaus halten sie einen großen Teil des Niederschlagswassers in der Fläche und bieten wichtige Rückzugsräume für Wildtierarten wie Vögel und Rehwild.

Bewertung

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Bergschutzwaldes ist von besonderer Bedeutung.

ENTWICKLUNGSZIELE

Siedlungsentwicklung

Diese Raumeinheit ist für Besiedelung ungeeignet.

Verkehr

Das Gebiet wird durch ein Netz an Forstwegen erschlossen, die nicht weiter ausgebaut werden sollten.

Landwirtschaft

Abgesehen von einigen Wiesen und Weiden findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Forstwirtschaft

Die Waldflächen haben eine hohe Bedeutung für die lokale Forstwirtschaft und sollten weiterhin aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für den Boden-, Wasser- und Biotopschutz unter ökologischen Gesichtspunkten bewirtschaftet werden. Ein Umbau von nadelholzdominierten Beständen zu tannenreichen, ungleichaltrig gestuften Bergmischwäldern ist anzustreben

Erholung

Die Forstwege und Pfade haben in Verbindung mit dem überregionalen Wanderwegesystem eine wichtige Bedeutung für die Naherholung. Auf die Förderung von natur- und landschaftsverträglichen Freizeitaktivitäten sollte Wert gelegt werden.

Sicherung des Naturhaushaltes

Naturnahe Wälder sollen im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung gefördert bzw. erhalten werden. Ihre Schutzfunktion ist auch langfristig zu sichern.

4.2. PLANUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

4.2.1. Boden

4.2.1.1. Bestand

Eine detaillierte Bestandsbeschreibung zum Thema Boden findet sich bei Punkt 4.3.3.1.

4.2.1.2. Ziele

Allgemeine Ziele (lt. Regionalplan)

Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen

- die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden
- Maßnahmen gefördert werden, die zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der bodenschützenden Funktionen der Bergwälder beitragen
- Maßnahmen gefördert werden, die zu einer boden- und grundwasserschonenden Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen beitragen
- besondere Bodenbildungen geschützt werden, die eine hohe naturgeschichtliche Zeugniskraft aufweisen, wie z.B. Buckelwiesen und andere eiszeitlich überprägte Bodenlandschaften sowie besondere geologische Erscheinungsformen (z.B. Moränen, Drumlins, Toteislöcher und Tumuli sowie Moore).

Darüber hinaus soll(en)

- die in der Region vorhandenen Bodenschätze langfristig gesichert und bei Bedarf für die Rohstoffversorgung erschlossen werden.
- die Gewinnung der oberflächennahen Bodenschätze durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten geordnet werden. Der großflächige Abbau der Bodenschätze soll grundsätzlich auf diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert werden.
- In Reichersbeuern liegen die zwei Vorbehaltsgebiet Kies 117K1 und 117K2. In den Vorbehaltsgebieten kommt der Gewinnung der genannten Bodenschätze bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht zu.

Konkrete Ziele

- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch bedarfsgerechte Ausweisungen von Wohngebieten und Rückbau und Renaturierung von nicht mehr benötigten Gewerbeflächen.
- Straßen und Wege müssen nur in zwingend notwendiger Breite gebaut werden.
- Gebäude, insbesondere Garagen sollen so nah wie möglich an die Erschließung gebaut werden, um nicht notwendige Zufahrten zu vermeiden.
- Erhaltung und Pflege der Kultur- und Naturlandschaft des Allgau
- Förderung der standortgerechten Waldentwicklung am Vorberg und Platten zur Erhalt und Förderung der Boden- und Wasserschutzfunktionen

4.2.1.3. Maßnahmen

Die für Erreichung der Ziele des Bodenschutz nötigen Maßnahmen überlagern sich mit den Maßnahmen der anderen Ziele (Naturschutz, Wasserwirtschaft, Forstwirtschaft) und werden deshalb nicht gesondert dargestellt.

4.2.2. Wasserwirtschaft

4.2.2.1. Bestand

Eine detaillierte Bestandsbeschreibung zum Thema Wasserwirtschaft findet sich bei Punkt 4.3.3.2 (Umweltbericht).

4.2.2.2. Ziele

Allgemeine Ziele (lt. Regionalplan)

Langfristiges Ziel ist nicht nur die Sicherung und Verbesserung der Wasserqualität, sondern des gesamten ökologischen Zustands der Gewässer:

- Grundwasservorkommen und Oberflächengewässer sind vor Verunreinigung, Übernutzung und Belastung zu bewahren.
- Gewässer, die sich in einem guten oder sehr guten Zustand befinden, sollen geschützt werden.
- Die biologische und morphologische Durchgängigkeit der Fließgewässer soll erhalten bzw. wieder hergestellt werden.
- Die in den Fließgewässern erreichte Gewässergüte soll erhalten und weiter verbessert werden.
- Die Belastung der Gewässer durch den Nährstoffeintrag aus landwirtschaftlichen Erzeugungsflächen soll weiter verringert werden.
- Der Schutz vor den Gefahren des Wassers soll sich auf natürlichen Rückhalt in der Fläche, auf technische Schutzmaßnahmen und eine weitergehende Vorsorge stützen. Dabei soll die Rückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft erhalten und verbessert werden.
- Bereiche, die alpinen Naturgefahren ausgesetzt sind, sind von Bebauung frei zu halten.

Konkrete Ziele

- Freihalten ausreichender Retentionsräume ohne Bebauung in einer Breite, wie sie natürlicherweise wären. Wo nicht anders möglich, sollte die Breite der Uferrandstreifen mind. 5 m betragen.
- Förderung einer naturnahen Gewässermorphologie durch Rückentwicklung verrohrter Bachabschnitte und Auenreaktivierung am Rinnenbach
- Verbesserung der Gewässergüte und Reduktion von diffusen Stoffeinträgen in allen Fließgewässern durch Entwicklung durchgängiger Uferstreifen mit extensiver Nutzung entlang der Fließgewässer auf einer Mindestbreite von insgesamt 5 m.

4.2.2.3. Maßnahmen

- Anlage eines mind. 5m breiten Pufferstreifens beidseits aller Gewässer zur Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeinträgen
- In diesem Pufferstreifen ist eine extensive Grünlandnutzung ohne Düngung denkbar bzw. die Anlage von Hochstaudenfluren oder eines gewässerbegleitenden Gehölzstreifens. Ein Abwechseln von bestockten und unbestockten Bereichen ist anzustreben.
- Freilegen des Rinnenbachs im verrohrten Bereich

4.2.2.4. Festlegungen seitens des Wasserwirtschaftsamts Weilheim

- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die technischen Regeln sowie die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit den allgemeinen technischen Regeln einzuhalten.

- Die Überprüfung, ob der Frimmer Weiher und seine natürlichen Ausbreitungsgrenzen richtig dargestellt ist, ist nicht möglich. Die Darstellung im Flächennutzungsplan kann nicht als Ersatz für evtl. vorgesehene Ausbaumaßnahmen des Gewässers Dritter Ordnung, Frimmer Weiher, herangezogen werden. Jede Überbauung, Teilverfüllung oder Veränderung der natürlichen Abflussverhältnissen oder Ausbreitungsgrenzen bedarf der Genehmigung durch die Wasserrechtsbehörde.
- Die Beseitigung natürlicher Retentionsräume würde auch den wasserwirtschaftlichen Zielen des Regionalplanes (siehe 2.4.6.1 der Begründung zum Flächennutzungsplan) entgegenstehen.
- Beidseits der Gewässer sind Schutz- und Unterhaltungstreifen von mind. 5 m Breite von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten. Dies gilt auch entlang verrohrter Gewässer.
- Im Erläuterungsbericht wird „im Gewerbegebiet Raintal“ eine Verfüllung genannt. Diese ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz registriert. Zukünftige Bauherren werden dort darüber informiert, dass vor Beginn der Aushubarbeiten Baggerschürfe im Beisein des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen im Bereich von Altlastenverdachtsflächen Baggerschürfe durchzuführen sind. Das Wasserwirtschaftsamtes muss nicht anwesend sein. Ob geplant ist diese Fläche bei der Fortschreibung des Katasters aufzunehmen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

4.2.2.5. Wasserversorgung

- Die Gemeinde Reichersbeuern betreibt eine flächendeckende Wasserversorgung. Das Wasser wird über einen gemeinsamen Tiefbrunnen der Gemeinden Reichersbeuern und Greiling bereitgestellt. Der Brunnen liegt auf Flur der Nachbargemeinde Waakirchen. Die Ergiebigkeit der Wassererschließung reicht für eine mengenmäßig ausreichende Versorgung der beiden Gemeinden, selbst bei einer künftigen Verbrauchssteigerung durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung, aus. Zur betrieblichen Sicherheit besteht noch ein Notverbund mit der Wasserversorgungsanlage Waakirchen.

4.2.3. Siedlungsentwicklung - Grünflächen im besiedelten Bereich

4.2.3.1. Bestand

Reichersbeuern ist durch eine lockere, fingerartige Siedlungsstruktur geprägt. Als große innerörtliche Grünfläche ist der Bereich um den Frimmerweiher zu nennen, durch den auch der Fußweg zum Bahnhof führt.

Die meisten öffentlichen Grünflächen gruppieren sich um die Schule: Sportstadion, Spielplatz, Eisbahn und Friedhof. Ein weiterer Sportplatz liegt südlich vom Rinnenbach.

Südlich der B 472, bei der Zufahrt zur Deponie befindet sich eine Kleingartenanlage.

4.2.3.2. Ziele

Allgemeine Ziele (lt. Regionalplan)

- Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.

Konkrete Ziele

- Erhaltung und Weiterentwicklung des Schulviertels als Treffpunkt und Freizeitangebot für die Bevölkerung.
- Erhaltung der gliedernden Grünfläche vom Frimmerweiher nach Norden.
- Erhaltung der gliedernden Grünfläche zwischen Schloss und Dorf.

4.2.3.3. Maßnahmen

- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zwischen Schloss und Dorf.
- Alle weiteren Ziele für die Grünflächen im besiedelten Bereich werden im Wesentlichen durch die (Nicht-)Ausweisung von Siedlungsflächen berücksichtigt.

4.2.4. Landwirtschaft

4.2.4.1. Bestand

Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat mit einer Ausdehnung von 674 ha einen Anteil von 43 % am Gemeindegebiet.

Aufgrund der klimatischen Situation ist Grünlandnutzung als Wiese und Weide die vorherrschende Bewirtschaftungsform. Durch die weitgehend flachen Morphologie und die relativ trockenen Böden nördlich von Reichersbeuern herrscht hier eine intensive Bewirtschaftung vor, während südlich von Reichersbeuern die Nutzung immer extensiver wird und damit der Artenreichtum der Wiesen zunimmt.

Momentan sind 18 landwirtschaftliche Betriebe im Gemeindegebiet tätig.

4.2.4.2. Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe im Jahr 2011 mit Flächenangabe

- 3 Betriebe haben weniger als 5 ha
- 3 Betriebe haben 5-10 ha
- 6 Betriebe haben 10-20 ha
- 2 Betriebe haben 20-30 ha
- 3 Betriebe haben 30-40 ha
- 3 Betriebe haben mehr als 40 ha

Insgesamt gibt es 20 landwirtschaftliche Betriebe.

Quelle: Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten (AELF)

4.2.4.3. Ziele

Allgemeine Ziele (lt. Regionalplan)

- Um die Kulturlandschaft zu erhalten, soll auf die Beibehaltung der Landschaftsprägenden Verteilung des Grünlandes, des Ackerlandes und der sonstigen bewirtschafteten Flächen nach landwirtschaftlichen und agrarstrukturellen Gründen in Abstimmung mit landeskulturellen und wasserwirtschaftlichen Erfordernissen hingewirkt werden.

Konkrete Ziele

- Die landwirtschaftlichen Betriebe leisten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft und zur Versorgung der Bevölkerung. Aufgrund der unterschiedlichen Erzeugungsbedingungen entstehen auch unterschiedliche Zielvorgaben:
- Für land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden (LEP B IV), dass eine flächendeckende landwirtschaftliche Nutzung erhalten wird und damit die bäuerlich geprägten landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen beibehalten bleiben.
- Erhaltung der ertragreichen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Förderung einer nachhaltigen Bewirtschaftungsweise

- Erhaltung und Förderung der extensiven Bewirtschaftungsweise auf Streuwiesen und (potenziellen) Magerrasenflächen, sowie weiteren nutzungsgeprägten Lebensräumen nach der FFH-Richtlinie zur Sicherung der artenreichen Lebensräume
- Sicherung und Pflege von Landschaftsprägenden Elementen wie Streuobstbestände, bachbegleitenden Gehölze, Feldgehölze und Einzelbäumen
- Sicherung, Pflege und Entwicklung von Landschaftselementen wie zur Bewahrung der Strukturvielfalt des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts
- Insbesondere Standorte der Buschnelke am Längensee, dem Allgauer Moor, dem FFH-Gebiet und den Bahndämmen sind zu schützen.

4.2.4.4. Maßnahmen

- Wiederaufnahme der Nutzung bzw. Pflege brachgefallener Streuwiesen
- Erhaltung der traditionellen Nutzungsform durch Herbstmahd, Förderung der Integration der anfallenden Streu in Betriebsabläufe (z.B. durch Förderung von Stallhaltung mit Einstreu, Festmist- statt Güllewirtschaft).
- Sicherung, Pflege und Ergänzung von Streuobstwiesen im ortsnahen oder innerörtlichen Bereich
- Sicherung, Pflege und Entwicklung der landschaftstypischen Baumhecken (Hage) auf mindesten 4-5m Breite unter besonderer Berücksichtigung der Kraut- und Strauchschicht.
- Dabei ist ein mehrstufiger Aufbau anzustreben.
- Sicherung, Pflege und Ergänzung von bachbegleitenden Gehölzen, Feldgehölzen und Einzelbäumen
- Umsetzung der Erhaltungsziele für die Lebensraumtypen im FFH-Gebiet "Attenloher Filze und Mariensteiner Moore". Vor allem Erhalt der mageren Flachland Mähwiesen durch Erhalt der klassischen Heunutzung.

4.2.5. Forstwirtschaft

4.2.5.1. Bestand

Die Waldfläche im Gemeindegebiet umfasst 754 ha. Das entspricht einem Anteil von 48 %. Damit ist die Forstwirtschaft die vorherrschende Nutzungsform in Reichersbeuern.

Allerdings zählt das Tölz-Sachsenkammer Vorland in Hinblick auf den Bestand an naturnahen Waldflächen innerhalb des gesamten Ammer-Loisach-Vorlandes zu den Defizitgebieten. Der Anteil der Waldreste mit naturnaher Bestockung aus standortheimischen Baumarten liegt - wie häufig in den alpennahen Randzonen des Vorlandes - auffallend niedrig. Speziell im Tölz-Sachsenkammer Vorland haben die für eine forstliche Nutzung günstigen orographischen Verhältnisse (wenige nicht oder schwer befahrbare Steilhänge) die Entwicklung großflächiger Fichtenreinbestände gefördert.

Die größten geschlossenen Waldflächen befinden sich im Süden des Gemeindegebietes am Vor- und Plattenberg sowie im Norden rund um den ehemaligen Standortübungsplatz und das Allgau.

Die Wälder des Allgau sind im Rahmen der Wald funktionsplanung als Lärmschutzwälder erfasst. Sie schirmen die Ortschaft Reichersbeuern weitestgehend gegen den durch die B13 verursachten Straßenverkehrslärm ab.

Die Wälder am Vorberg und Platten sind als Bodenschutzwälder ausgewiesen, die Wälder um die Mündung der Schlierach als Wald mit besonderer Bedeutung für den Biotopschutz und das Allgauer Moor als Wald mit besonderer Bedeutung für die Gesamtökologie.

Die üblichen Schutzfunktionen des Waldes für Boden, Wasser und Klima bleiben von diesen Ausweisungen unberührt.

Die Waldgebiete der Vorberge sind großflächig als Schutzwald kartiert und förmlich ausgewiesen worden.

4.2.5.2. Ziele

Allgemeine Ziele (lt. Regionalplan)

- Die Wälder im Alpenraum und im Alpenvorland sollen in ihrem Flächenbestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass sie ihre Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion langfristig erfüllen können.
- Im Alpenvorland, vornehmlich auf labilen Standorten, soll auf die Erhaltung bzw. Wiederbegründung stabiler naturnaher Waldbestände mit einem ausreichenden Tannenanteil aus Naturverjüngung hingewirkt werden.

Konkrete Ziele

- Erhalt und Optimierung der naturnahen Waldbestände, v.a. am Vorberg und im Tal der Gaißach
- Umbau von Fichtenreinbeständen und Aufbau naturnaher Waldränder
- sinnvolle Vermehrung der Waldfläche im nördlichen Teil der Gemeinde mit dem Ziel eines Biotopverbundes
- Erhalt der guten Walderschließung, um eine bodenschonende und naturnahe Waldbewirtschaftung zu gewährleisten und weiter zu fördern.

4.2.5.3. Maßnahmen

- Erhalt und Förderung der naturnahen Waldbestände durch naturnahe Waldbewirtschaftung
- Langfristige Verjüngung von Fichtenreinbeständen in strukturreiche Mischwälder
- allenfalls extensive forstwirtschaftliche Nutzung auf Sonderstandorten (Waldbestände an den Moorrändern und entlang der Bachläufe, Schluchtwälder der Gaißach)

4.2.6. Erholung und Landschaftsbild

4.2.6.1. Bestand

Eine detaillierte Bestandsbeschreibung zum Thema Landschaftsbild findet sich bei Punkt 4.3.3 (Umweltbericht).

4.2.6.2. Ziele

Allgemeine Ziele (lt. Regionalplan)

- Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden.
- Das Landschaftsbild der Region soll erhalten werden. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Nutzungsintensivierungen sollen vermieden werden.
- In den südlichen Teilräumen der Region, im Alpenraum, sollen Erschließungsmaßnahmen nur noch zur Ergänzung bestehender Einrichtungen und in Abstimmung mit der ökologischen Belastbarkeit und der Belastbarkeit des Landschaftsbildes durchgeführt werden.
- Als wichtige Freizeitmöglichkeit soll das Radwanderwegenetz in der Region Oberland weiter ausgebaut werden.
- Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Konkrete Ziele

- Steigerung der Erholungsfunktionen durch Maßnahmen für den Naturschutz und Verbesserung der Biotopausstattung
- Entwicklung landschaftsangepasster Ortsränder (Eingrünung)
- Freihalten topographischer Besonderheiten von Bebauung (Kirchberg, Schmidberg, Heuberg)
- Erhaltung und Aufwertung der innerörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen

4.2.6.3. Maßnahmen

- Eingrünung der Ortsränder und Gewerbegebiete, v.a. mit Streuobstwiesen
- Sicherung der innerörtlichen Fußwegeverbindungen zwischen altem Dorf und Bahnhof
- Aufwertung der innerörtlichen Fußwegeverbindungen durch Alleepflanzungen
- Erhaltung und Ausbau von Aussichtspunkten in der Gemeinde
- Alle weiteren Ziele für Erholung und Landschaftsbild werden im Wesentlichen durch die (Nicht-) Ausweisung von Siedlungsflächen berücksichtigt.

4.2.7. Naturschutz und Landschaftspflege

4.2.7.1. Bestand

Eine detaillierte Bestandsbeschreibung zum Thema Naturschutz und Landschaftspflege findet sich bei Punkt 4.3.3. (Umweltbericht).

4.2.7.2. Leitbild

Allgemeines Leitbild (lt. Regionalplan)

Es ist anzustreben,

- die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen.
- die weitgehend unbeeinträchtigten Naturlandschaften des Alpenraums in ihrer Ursprünglichkeit zu bewahren.
- der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen.
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern,
- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden,
- bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen.

Konkretes Leitbild

Entsprechend den jeweiligen Biotoptypen und auf Grundlage des Arten- und Biotopschutzprogrammes lassen sich folgende Leitbilder definieren:

- Bestandssicherung der intakten Hoch- und Übergangsmoore, Renaturierung schwach geschädigter Hoch- und Übergangsmoore
- Sicherung und Optimierung der Niedermoor- und Streuwiesengebiete mit Entwicklung eines Verbundsystems von den Mooren der Gaißacher Senke zu den Niedermoores Waakirchens
- Sicherung und Erweiterung der letzten Restflächen mit regionaltypischen Magerrasen- Ausbildungen mit Aufbau eines Verbundsystems
- Pflege der Baumhecken (= Hage) unter besonderer Berücksichtigung von Strauch- und Krautschicht
- extensive Weidenutzung
- Herbstmahd von Feuchtwiesen
- Maßnahmen zum Artenschutz

4.2.7.3. Erhaltungsziele der FFH-Gebiete

Im Südosten und (geringfügig) im Südwesten hat die Gemeinde Anteil am FFH-Gebiet „Attenloher Filzen und Mariensteiner Moore“ sowie im äußersten Nordwesten am FFH-Gebiet „Ellbach- und Kirchseemoor“. Für die FFH-Gebiete sind folgende gebietsbezogenen Erhaltungsziele genannt, die das konkrete Leitbild ergänzen:

Attenloher Filzen und Mariensteiner Moore

1. Erhaltung der Attenloher Filzen und Mariensteiner Moore als Ausschnitt der naturnahen präalpinen Eiserfalllandschaft mit einem der flächenmäßig größten Hangquellmoore des bayerischen Alpenvorlandes.
2. Erhalt eines für das bayerische Alpenvorland charakteristischen wertgebenden Komplexlebensraums mit zahlreichen Biotopen. Zu diesen Lebensraumtypen zählen insbesondere vielfältige Magerrasentypen, Streuwiesen, Moorkomplexe mit intakten Moorwäldern, naturnahe Gewässerabschnitte mit Auenwäldern, artenreiche Mähwiesen sowie naturnahe Buchenwälder.
3. Erhalt bzw. Wiederherstellung der Fließgewässer hinsichtlich ihres funktionalen Zusammenhangs, ihrer natürlichen Dynamik, Struktur und Gewässergüte.
4. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der naturnahen Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen (prioritär) in ihren orchideenreichen Ausbildungen mit wertbestimmenden Orchideenarten wie *Orchis morio*, *Orchis mascula*, *Gymnadenia odoratissima* und *Ophrys insectifera* sowie der artenreichen montanen Borstgrasrasen (prioritär) in ihren nutzungs- und pflegegeprägten Ausbildungsformen.
5. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der kalkreichen Quell- und Niedermoores, der Pfeifengrasstreuweisen und der mageren Glatthafer- und Wiesen-Fuchsschwanz-Mähwiesen in ihren charakteristischen nutzungsspezifischen Ausbildungsformen.
6. Erhaltung der Hoch- (prioritär) und Übergangsmoore einschließlich der Entwicklung noch renaturierungsfähiger Teilbereiche durch Wiederherstellung des spezifischen Wasser-, Nähr- und Mineralstoffhaushalts dieser Lebensraumtypen.
7. Erhaltung der Hainsimsen-Buchenwälder und der Waldmeister-Buchenwälder, jeweils mit ausreichendem Alt- und Totholzanteil in ihrer naturnahen Bestands- und Altersstruktur sowie der Baumartenzusammensetzung.
8. Erhaltung der Moorwälder (prioritär) in naturnaher Baumartenzusammensetzung und Struktur. Erhaltung des naturnahen Wasser- und Nährstoffhaushalts sowie eines ausreichenden Angebots an Alt- und Totholz.

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 57

9. Erhaltung der Erlen-Eschen-Auwälder (prioritär) mit ihrem naturnahen Wasserhaushalt und Gewässerregime. Erhaltung der naturnahen Bestands- und Altersstruktur sowie der naturnahen Baumartenzusammensetzung. Erhaltung eines ausreichenden Angebotes an Alt- und Totholz sowie der natürlichen Dynamik auf Sonderstandorten.
10. Erhaltung der Kalk-Buchenwälder (Cephalanthero-Fagenion), insbesondere der alpenrandnahen Blaugras-Buchenwälder mit naturnaher Altersstruktur und standortheimischer Baumartenzusammensetzung. Erhaltung eines ausreichenden Angebots an Höhlenbäumen sowie an Tot- und Altholz.
11. Erhalt bzw. Wiederherstellung der oligotrophen Kalktuffquellen (prioritär), Quellbäche und Hochstaudenfluren mit ihrem natürlichen Wasserhaushalt, der natürlichen Vegetationsstruktur und der weitgehend gehölzfreien Ausprägung.
12. Erhaltung der Populationen der Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), ihrer Laichgewässer und der Landhabitate sowie der Vernetzung der Lebensräume untereinander.
13. Erhaltung der Populationen des Skabiosen-Schneckenfalters (*Euphydryas aurinia*) sowie des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) und ihrer Lebensräume einschließlich nutzungsabhängiger Habitatstrukturen.
14. Erhaltung der Populationen der Helm-Azurjungfer (*Coenagrion mercuriale*), insbesondere durch Erhaltung der hydrologischen und trophischen Qualität der Quellbäche, Hangquellmoore und Quellschlenken als bedeutende Habitatbestandteile.

Ellbach- und Kirchseemoor

1. Erhaltung des großen moortypologisch reichen Gebietes zwischen Bad Tölz und Reutberg mit dem Ellbachmoor, Wampenmoos und den Kirchseefilzen einschließlich der benachbarten Wallmoränen und Toteiskessel, dem Kirchsee mit seinem einzigartigen Moorerosionsufer, den repräsentativen Buchen-Tannenwäldern sowie der Moor-Streuwiesen-Magerrasen-Ökotone. Erhaltung des natürlichen Gebietswasserhaushaltes. Erhaltung des unmittelbaren Zusammenhangs von Lebensraum-Typen sowie des hohen Vernetzungsgrades der einzelnen Teillebensräume.
2. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der dystrophen Stillgewässer (Kirchsee einschließlich des Erosionsufers; Toteisseen; Kolke des Wampenmooses) mit ihrer natürlichen Entwicklung. Erhaltung des Wasserhaushalts, der nährstoffarmen Verhältnisse sowie der charakteristischen Gewässervegetation. Erhaltung der Ufer- und Verlandungszonen der Stillgewässer, insbesondere am gesamten Kirchsee mit Ausnahme des offiziellen Badegeldes im Nordosten des Sees (Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen (Characeae); natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions).
3. Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Kirchseebachs, des Langenbruck-Baches und des Ellbachs einschließlich ihrer Nebenbäche (Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculus fluitantis* und des *Callitriche-Brachion*) in ihrer natürlichen Dynamik, Struktur, Nähr- und Mineralstoffbefrachtung sowie mit ihren charakteristischen limnischen Arten.
4. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der lebenden Hochmoore (prioritär), der Übergangs- und Schwingrasenmoore mit ihrer natürlichen Entwicklung einschließlich der Bult-Schlenken-Komplexe, der Rüllen an den Randhängen des Kirchseefilzes sowie der Strang- und Kolk-Bildungen (Torfmoor-Schlenken, *Rhynchosporion*). Erhaltung der hydrologisch unversehrten Hoch- und Übergangs-Moorkomplexe mit ihren charakteristischen Arten wie Heidelbeer-Weide, Torf-Segge und *Sphagnum obtusum*.
5. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Kalkreichen Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten des *Caricion davallianae* (prioritär) in ihrer natürlichen Zustandsform.

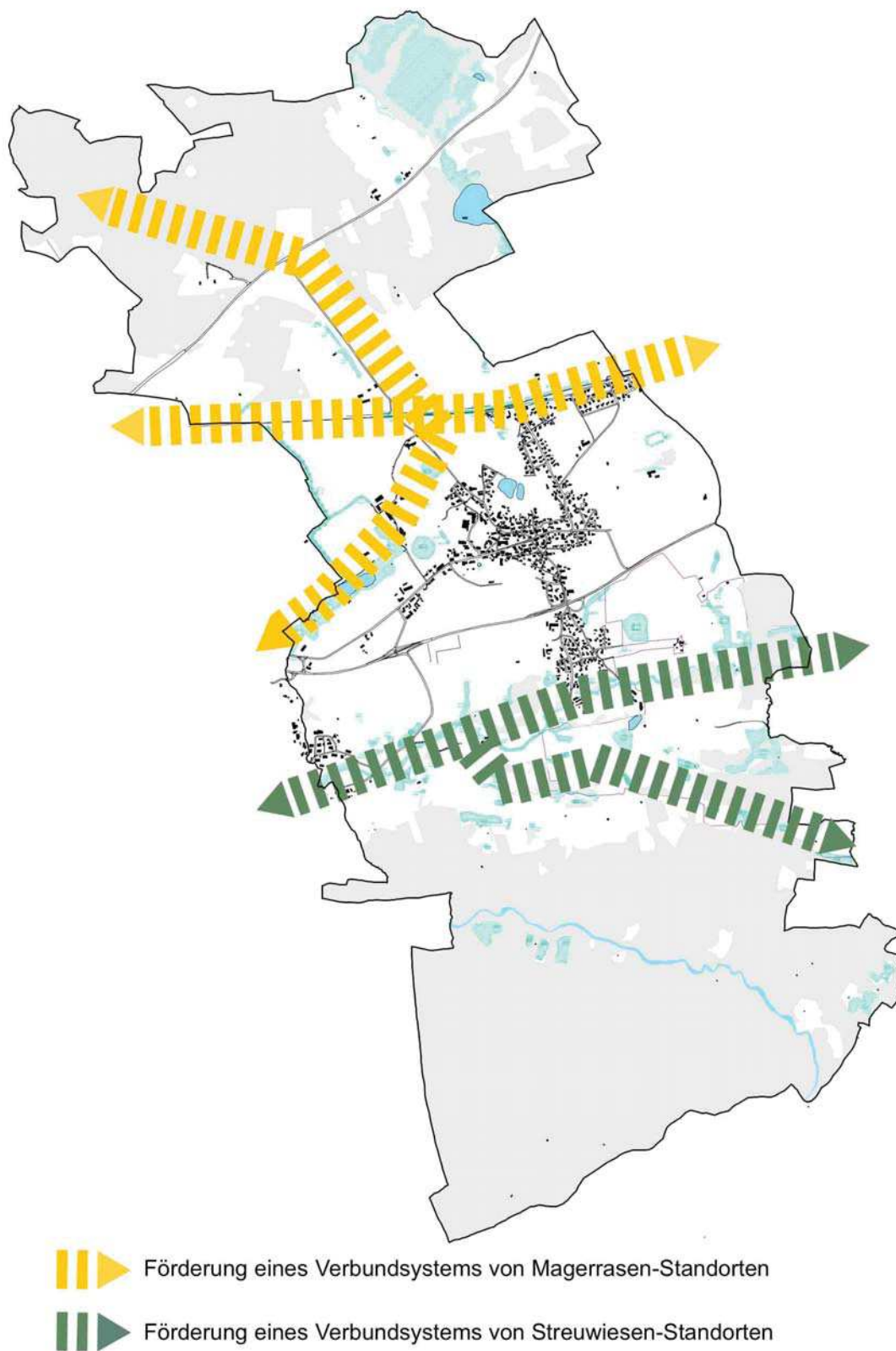
BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 58

6. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der kalkreichen Niedermoore, Kalktuffquellen und Quellmoore (Cratoneurion, prioritär, vorrangig mit Sumpf-Glanzwurz), der Streuwiesen (Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinioncaeruleae)) sowie der feuchten Hochstaudenfluren (der planaren und montanen bis alpinen Stufe). Erhaltung der naturnahen Kalktrockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia), auch in ihren orchideenreiche Ausbildungen (prioritär) mit Orchismorio, Ophrys insectifera und Gymnadenia odoratissima sowie der mageren Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungen.
7. Erhaltung der kalk-oligotrophen bis mesotrophen Quellen (prioritär), Quellbäche und -sümpfe mit ihrem natürlichen Chemismus, ihrer Schüttung und typischen Kleinstrukturen (Quellschlenken; Sinter- und Tuffbildungen).
8. Erhaltung der Moore, Streuwiesen, Schneidriedsümpfe, Kalktuffquellen, Kalk-Trockenrasen und mageren Mähwiesen ohne Nährstoffeinträge aus landwirtschaftlichen Nutzflächen.
9. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Auenwälder (mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae, prioritär) und Moorwälder (prioritär) mit ihrem naturnahen Wasser- und Nährstoffhaushalt.
10. Erhaltung der Tannen-Buchenwälder (Waldmeister-Buchenwälder, Asperulo-Fagetum) in naturnaher Struktur und Baumartenzusammensetzung. Erhaltung eines ausreichenden Anteils an Alt- und Totholz sowie an Höhlenbäumen.
11. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Vorkommen des Glanzstendels und seiner Wuchsorte in kalkreichen Niedermooren und Schwingrasenmooren, insbesondere des natürlichen Wasserhaushaltes und des oligotrophen Nährstoffhaushaltes. Erhaltung nutzungsabhängiger Wuchsorte.
12. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen des Skabiosen-Scheckenfalters sowie des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Erhaltung der nutzungsabhängigen Habitatbestandteile und des Habitatverbunds zwischen den Teilpopulationen.
13. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen der Gelbbauchunke und des Kammolchs. Erhaltung der Laichgewässer, ihrer Vernetzung untereinander und mit den umliegenden Landhabitaten.
14. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Vorkommen der Schmalen Windelschnecke und ihrer Lebensräume in kalkreichen Niedermooren und mageren Trollblumen-Bachkratzdistelwiesen.
15. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Vorkommen des Firnisglänzenden Sichelmooses und seiner Standorte.

4.2.7.4. Darstellung der Ziele zum Biotopverbund



4.2.7.5. Maßnahmen

Nachdem die im Leitbild dargestellten Verbundachsen zu einem großen Teil bereits als Biotope in der amtlichen Biotopkartierung enthalten sind, kommt der Pflege dieser Flächen eine wichtige Bedeutung zu. Die für den jeweiligen Verbund wichtigen Pflegehinweise werden daher im Plan dargestellt.

Bestehende Magerrasen und Streuwiesen sind im Plan dargestellt. Ihre derzeitige Nutzung sollte weitergeführt werden. Bereiche, in denen eine Wiederaufnahme der Magerrasen- bzw. Streuwiesennutzung sinnvoll erscheint, sind als Entwicklungsflächen dargestellt.

Folgende allgemeingültige Maßnahmen sind nicht direkt im Plan dargestellt, haben aber für die Entwicklung von Natur und Landschaft eine große Bedeutung, **ihre Umsetzung kann jedoch für die Grundstückseigentümer nur auf freiwilliger Basis erfolgen:**

Altgrasfluren, Hecken und Kalkmagerrasen entlang der Bahnlinie Bad Tölz – Schaftlach

- Förderung der Magerrasenarten durch gelegentliche Mahd oder extensive Beweidung (Schafe) der Altgrasfluren und Halbtrockenrasen. Lediglich abschnittsweise im langjährigen Rhythmus auf den Stocksetzen der Hecken, nicht auf der gesamten Länge. Bestehen lassen einzelner Weißdornbüsche.

Verbundsystem Magerrasen

- Magerrasen-gerechte Pflege auf den wenigen erhalten gebliebenen Magerrasen-Vorkommen
- Erweiterung der Restflächen und Restitution von Magerrasen-Beständen
- Neuschaffung von Magerrasen im Verbund
- Abschirmung und Abpufferung von Nährstoffeinträgen
- Eine Ausweitung der Magerrasenstandorte ist anzustreben. Insbesondere die Sicherstellung der hochwertigen Biotopflächen auf dem ehem. Schießplatz durch den Eigentümer sollte erste Priorität haben. Hier müsste aufkommende Verbuschung dringend entfernt werden und die Flächen einmal jährlich im Spätsommer gemäht werden. Es darf keinesfalls eine Düngung stattfinden.

Moorkomplex Allgau

- Pflege- und Restitutionsmaßnahmen auf sämtlichen Magerrasenvorkommen im Gebiet; Beseitigung von nicht genehmigten und nicht genehmigungsfähigen Aufforstungen auf den Magerrasen-Resten; bei genehmigten Aufforstungen Prüfung der Möglichkeiten zur Beseitigung in Absprache mit den Eigentümern (ggf. Ausgleichszahlung und Rodungserlaubnis erforderlich)
- Ausweisung von Pufferstreifen an den Randseiten der Moore um Allgau mit Einführung einer extensiven Grünlandnutzung.
- Wiederaufnahme der Streumahd in den brachliegenden Streuwiesenflächen
- Beseitigung von Fichtenaufforstungen in den niedermoorartigen Randbereichen des Gebietes, um die durch die Aufforstungen geschaffenen Barrierewirkungen zu beseitigen (bei genehmigten Aufforstungen Prüfung der Möglichkeiten in Absprache mit dem Eigentümer, ggf. finanzieller Ausgleich und Rodungserlaubnis erforderlich).

Verbundsystem Streuwiesen/Gewässer

- Aufrechterhaltung der Streuwiesennutzung durch regelmäßige Herbstmahd
- Wiederaufnahme der Streuwiesennutzung auf brachgefallenen Flächen, soweit die Wiederherstellung noch möglich ist.

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 61

- Ausklammerung der übergangsmoorartigen Streuwiesen von der Pflege; Zulassen einer un gelenkten Entwicklung in derartigen Streuwiesen-Brachen
- Stilllegung von Entwässerungseinrichtungen in bestehenden Streuwiesen. Eine verstärkte Vernässung sollte dort anvisiert werden, wo auf den ehemaligen Streuwiesenflächen die Entwicklung von nicht pflegeabhängigen Vegetationsbeständen der Übergangsmoore angestrebt werden soll
- Einrichtung von Pufferstreifen vor allem hangoberwärts der Streuwiesen, um Nährstoffeinträge zu unterbinden

Baumhecken, Feldgehölze

- Hinweis: Gestufte Baumhecken mit Strauchgehölze, sonstige Hecken und Feldgehölze unterliegen als "Landschaftsbestandteile" dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG
- Erhaltung der bestehenden Hage; Verbreiterung der Hage auf mind. 4-5 m zulassen
- Gehölzpflege in einer Weise, dass sich nicht entlang kompletter Hagzeilen eine geschlossene Baumschicht entwickeln kann. Zur Erhaltung eines mehrstufigen Aufbaus der Hage soll die Hagpflege so durchgeführt werden, dass durch Auflichtung die untere Baumschicht (z.B. Feld-Ahorn), Strauch- und Krautschicht günstigere Entwicklungsmöglichkeiten erhalten kann.
- Beim Kiesabbau sind die biotopkartierten Hecken mit alten Eichen zu erhalten und entsprechende Maßnahmen zu treffen, insbesondere das beidseitige Abgraben an den Bäumen ist unbedingt zu vermeiden.
- Die Neuanlage von Feldgehölzen und Hecken soll gefördert und gefordert werden.
- Extensivierung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen (Pufferstreifen) zur Verhinderung des Eintrags von Nähr- und Schadstoffen.
- Es soll angestrebt z.B. werden entlang von Hagen, Hecken und Feldgehölzen artenreiche Krautsäume zu entwickeln und dort, wo sie vorhanden sind zu erhalten. Herstellung eines Verbundes für verinselte Gehölz- und Waldflächen
- **Folgende Flächen erscheinen für die Durchführung der obigen Maßnahmen besonders sinnvoll:**

Lage	Bestand	Entwicklungsziel
Verbundsystem Extensivgrünland/Gewässer		
Westlich des Schlosses	Grünland ± intensiv	Extensivgrünland als Puffer zum Weiherbach
Nördlich des Mühlweihers	Grünland ± intensiv	Extensivgrünland als Puffer zum Weiherbach
Nördlich des Rinnenbaches	Grünland ± intensiv	Extensivgrünland, Uferrandstreifen mit Gehölzen und ohne Beweidung

Baumhecken, Feldgehölze

Westlich und östlich der Gemein- destraße Reichersbeuern	Grünland ± intensiv	Feldgehölze
Westrand eines Waldkomplexes zwischen der B13, der Gemein- destrasse und der Bahnlinie	Grünland ± intensiv	Laubmischwald

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 62

Südrand des gleichen Waldkomplexes	Grünland ± intensiv	Extensivgrünland, Waldsaum
Nördlich des Schmidberges	Grünland ± intensiv	Extensivgrünland mit Hecken und/oder Baumreihen
Nördlich des Frimmerweiheres	Grünland ± intensiv	Streuobstwiese
Waldstück westlich der B13	Fichtenreinbestand, einschichtig	Laubmischwald
Östlich des Biotops 152.03	Grünland ± intensiv	Extensivgrünland mit Hecken und/oder Baumreihen
Ortsränder		
Ortsränder	Grünland ± intensiv	Gehölzstreifen entlang des Ortsrandes oder Hochstamm-Streuobstwiesen, in Einzelfällen auch Einzelpflanzung

4.3. UMWELTBERICHT

Verfasser: Mathias Rauh, Landschaftsarchitekt, Wolfratshausen, www.rzwei.de

4.3.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Aus den vielfältigen Zielen und Maßnahmen werden nur diejenigen herausgegriffen, bei denen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet werden müssen. Dazu gehören sowohl positive als auch negative Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan. In der Gemeinde Reichersbeuern gehören dazu:

- die bauliche Entwicklung der Gemeinde durch 21 neue Siedlungsstandorte
- ein Biotopverbundkonzept in Verbindung mit der Förderung der Qualität des Rinnenbachs.

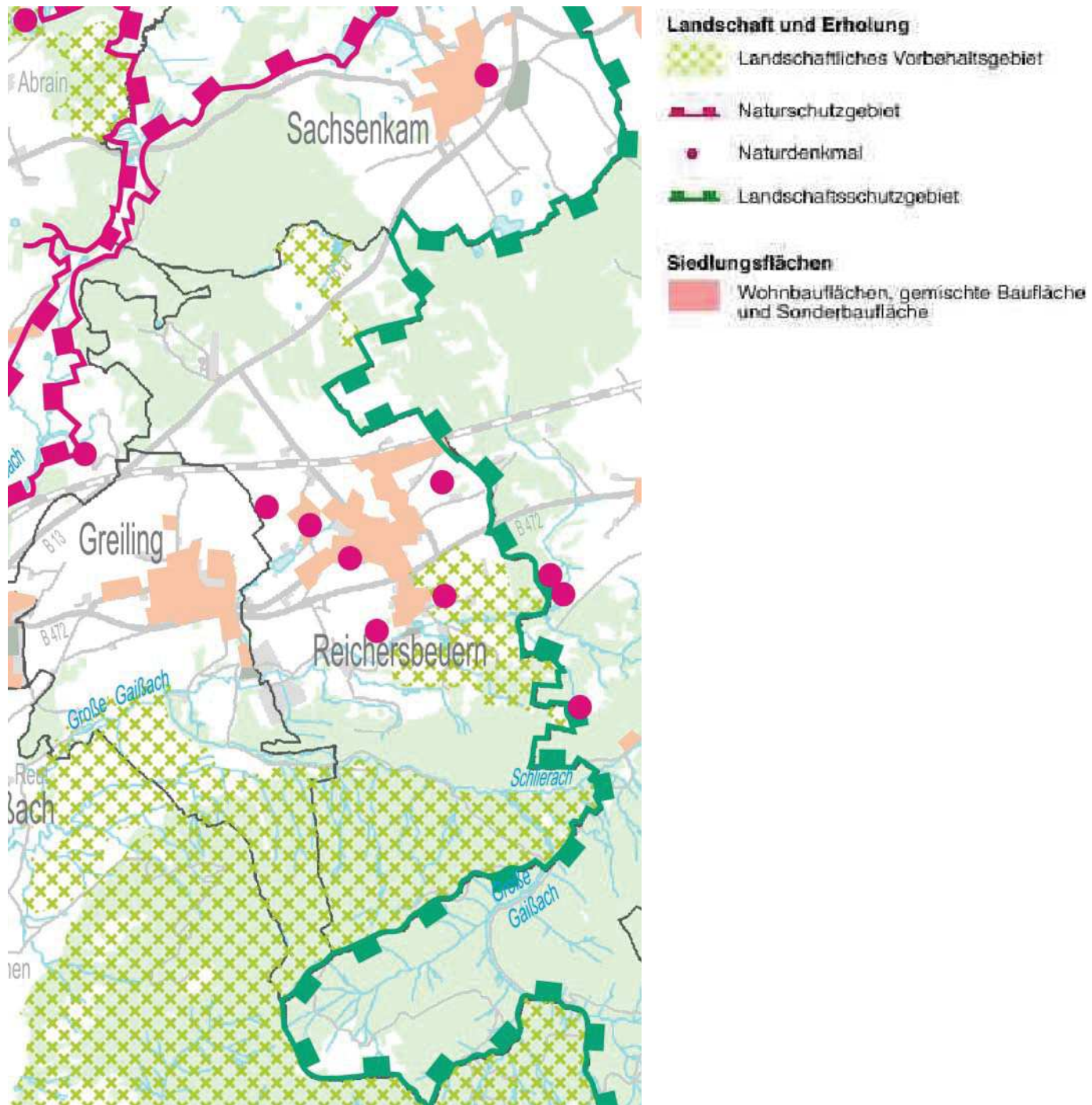
4.3.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch der Immissionsschutz-Gesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetzes oder der Waldgesetzgebung spielt in der Gemeinde Reichersbeuern das Naturschutzgesetz eine besondere Rolle. Neben den lokal und regional bedeutsamen Biotopflächen mit Schutz nach § 30 BNatSchG und dem Art. 23 BayNatSchG, sind bei weiteren Planungen folgende Schutzgebiete zu berücksichtigen:

- FFH-Gebiete (gemäß Natura 2000) „Ellbach- und Kirchseemoor“ sowie „Attenloher Filzen und Mariensteiner Moore“
- fünf Naturdenkmäler, die über das Gemeindegebiet verteilt sind
- Zu beachten sind weiterhin die verschiedenen fachlichen Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan in Bezug auf die bauliche, die land- und forstwirtschaftliche sowie auf die naturschutzfachliche und landschaftliche Entwicklung. Die nachstehende Abbildung zeigt als Zusammenfassung der wichtigsten fachlichen Ziele einen Ausschnitt aus dem Regionalplan, in dem die entsprechenden Inhalte eingeblendet sind.

Von besonderer Bedeutung sind in der Gemeinde Reichersbeuern:

- die Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete „Moorkomplex östlich Bad Tölz einschließlich Mariensteiner Moore“ sowie „Hochmoor- und Streuwiesenkomplex bei Allgau“,
- die Darstellung der Vorbehaltsflächen Kiesabbau 117 K1 und K2.



Auszug aus dem Regionalplan, Karte 3 Landschaft und Erholung

Beschreibung des Bestandes und der Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber möglichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

In diesem Kapitel werden die verschiedenen Schutzgüter in ihrem Bestand und bezogen auf ihre Empfindlichkeit gegenüber verschiedenen Nutzungen beschrieben (vgl. 4.3.10).

4.3.2.1. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Abhängig vom geologischen Ausgangsgestein, der räumlichen Lage und den damit verbundenen Unterschieden in Wasserhaushalt und Kleinklima, entwickelten sich sehr unterschiedliche Bodentypen im Gemeindegebiet:

- Moränenverwitterungsböden
- Böden der Flyschhänge sowie der Schuttfächer

Vorherrschende Bodentypen auf den Moränenverwitterungsböden sind lehmig-sandige Parabraunerden, auf den Schotterflächen stärker sandige Parabraunerden mit Kiesbeimengungen. Insbesondere auf den Schotterterrassen können die Carbonatanteile mit über 80 % sehr hoch liegen. Umfangreiche Moorbildungen liegen v.a. im Allgauer Moos. Infolge der sehr hohen, im Jahresmittel über 1.400 mm hinausreichenden Niederschlagssummen im Tölz-Sachsenkammer Vorland neigen die vermoorten Senken zur flächenhaften Bildung von Hochmooren.

Das südliche Gemeindegebiet gehört zur Flyschzone des Landkreises.

Der Sockel ist aus helvetischen Gesteinen aufgebaut, darüber liegen kreidezeitliche Mergel, Kalke, Sandsteine und Konglomerate des Flysch. Je nach Ausgangsmaterial und Verwitterungsgrad entstanden mehr oder weniger verlehnte Böden, welche in ihrem Wasserspeicherverhalten und Nährstoffgehalt stark differieren. 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 entwickeln. Die Wasserhaushaltsstufen (mit Ausnahme der Flächen mit Wasserüberschuss) reichen von mäßig trocken auf sehr flachgründigen südexponierten Hängen bis (sehr) frisch auf tiefergründigen Lehm Böden.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen befinden sich gemäß den Angaben des Landratsamtes Wolfratshausen nördlich und südlich der B13, südwestlich des Schlosses und südlich der Herdergasse.

Empfindlichkeit

Das Schutzgut Boden besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Darstellungen für die Bebauung und Versiegelung von Teilflächen. Sämtliche Bodenfunktionen sind dadurch negativ betroffen. Bei der Bodennutzung Abbau werden alle Bodenfunktionen nicht nur gestört, sondern komplett aufgehoben.

Gegenüber Flächennutzungen wie Biotopverbund besteht eine geringe Empfindlichkeit. Auf die Bodenfunktionen Pufferung, Filterung, allgemeine Regulationen sowie Lebensraum wirkt sich diese Nutzung positiv aus.

4.3.2.2. Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer:

Neben den beiden größeren Bächen „Rinnenbach“ und „Große Gaißbach“ befinden sich v.a. im südlichen Gemeindebereich zahlreiche kleine Bäche und Rinnsale.

Westlich der Schulsportanlage „entsteht der Weiherbach, der im Mühlweiher zum größten Stillgewässer aufgestaut wird. Daneben gibt es eine Reihe an Fischweihern entlang des Rinnenbaches und seiner Zuflüsse.

Eine Besonderheit des Gemeindegebietes sind die temporären Stillgewässer, wie z.B. der Frimmerweiher in der Ortsmitte und der Längensee südlich des Allgaumoos.

Grundwasser:

Das südliche Gemeindegebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Helvetikum- und Flyschzone“, in dem ergiebige Grundwasserleiter nur in den Talbereichen (quartäre Schotter) angetroffen werden. Wässer aus dem Helvetikum und Flysch werden nur vereinzelt in Form von Quelfassungen durch private Einzelversorger genutzt.

Der nördliche Gemeindebereich liegt im hydrogeologischen Teilraum „Faltenmolasse“ und ist gekennzeichnet durch einen kleinräumigen Wechsel zwischen Kies- und Sand-, sowie Moränen- und Seeablagerungen. Hier kommen z.T. mehrere übereinander liegende Grundwasserstockwerke vor.

Empfindlichkeit

Das Schutzgut Wasser besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Flächennutzungen wie Bebauung und Versiegelung von Teilflächen.

Durch die vorliegenden bautechnischen Planungen sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Durch die Planung von Wohngebieten erhöht sich jedoch der Versiegelungsgrad und damit sinkt die Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig führt es im Falle von starken Regenfällen durch den beschleunigten Abfluss des Niederschlagswassers zu hohen Abflussmengen und zu einer Überlastung der Kanalisation, im Extremfall kann es zu lokalen Überschwemmungen kommen. Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung sind diesbezüglich jedoch möglich und notwendig.

Die Grundwasservorkommen im südlichen Gemeindebereich sind dort aufgrund der in der Regel geringen Flurabstände des Grundwassers gering geschützt; Probleme mit der Trinkwasserqualität treten jedoch wegen der hohen Grundwasserneubildung (Verdünnungseffekte) nur selten auf.

Im nördlichen Gemeindebereich überdecken sowohl die gering durchlässigen Moränen- und Seeablagerungen als auch die Moore großflächig die Grundwasserleiter. Hier liegt dann eine geringe Empfindlichkeit des Grundwassers gegen Verschmutzung vor. Hohe Empfindlichkeiten bestehen bei dem an die Oberfläche tretenden Kieskörper mit geringen Flurabständen.

Gegenüber Flächennutzungen wie Biotopverbund besteht keine Empfindlichkeit.

4.3.2.3. Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Die Gemeinde liegt im Übergangsbereich der Klimabezirke „Alpen“ und „Oberbayrisches Alpenvorland“.

Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 7 °C. Der mittlere Jahresniederschlag schwankt zwischen 1.000 mm/Jahr im nördlichen Gemeindebereich und über 1.200 mm/Jahr im südlichen Bereich.

Dabei ist Steigungsregen vorherrschend, der sich aus den am Nordrand der Alpen stauenden Luftmassen ergibt. Klimatische Begünstigungen entstehen durch die häufigen Föhntage. Die Anzahl der Frosttage beträgt rund 130 Tage und die Vegetationsperiode umfasst rund 220 Tage.

Im gesamten Gemeindegebiet sind klimatische Differenzierungen zu beachten, die durch die Geländemorphologie und die geologischen Verhältnisse verursacht werden. Vor allem (ehemalige) Moorflächen weisen eine geringe Wärmespeicherung und eine hohe Abstrahlung auf, was zu häufiger Nebelbildung und Spätfrostgefährdung führt. Die Flyschhänge der west-ost-gerichteten Molasserücken weisen dagegen einen hohen Strahlungsgenuss auf, geschützt vor Witterungseinflüssen aus der Hauptwindrichtung.

Vor allem die großflächigen Grünlandflächen bilden wichtige Kaltluftentstehungsgebiete.

Die mittlere jährliche Sonnenscheindauer beträgt 1.693 Stunden (DWD).

Empfindlichkeit

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Darstellungen für die Bebauung und Versiegelung von Teilflächen.

So führt eine Zunahme der Versiegelung vor allem im Sommer zu starken Überhitzungserscheinungen durch Aufheizung der versiegelten Oberflächen. Darüber hinaus verhindert das Fehlen der Vegetationsschicht die Speicherung der Niederschläge und so eine langfristige Verdunstung. Diesbezüglich sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung möglich.

Weitere Beeinträchtigungen treten auf, wenn wichtige Luftaustauschbahnen zwischen dem Umland und Ortsinnern durch neue Bebauungen geschlossen werden.

Darüber hinaus sind kleinklimatische Verschlechterungen der Lufthygiene durch einen Anstieg des Verkehrs zu beachten.

Gegenüber Flächennutzungen wie Biotopverbund besteht keine Empfindlichkeit.

4.3.2.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung

Fließgewässer

Das ausgedehnte Bachschluchtsystem der Großen Gaißach liegt im Flysch-Bereich des Vorbergs. Das fächerförmig verästelte Grabensystem weist im Bereich der Hauptbäche schluchtartige Bereiche mit hochstaudenreichem Bergmischwald auf. Im Quellgebiet verlaufen die Wasserrinnen noch flach und bilden häufig Versumpfungsflächen.

Der Rinnenbach weist bachbegleitend einen mehr oder weniger breiten Ufergehölzstreifen auf. An den relativ häufig noch naturbelassenen Stellen befinden sich Baumarten wie Bergahorn, Esche, Schwarzerle, Weißerle, Stiel-Eiche, Linde, Traubenkirsche und Weiden. An manchen stark vom Menschen beeinflussten Standorten wurde die Fichte bis an den Rand des Baches aufgeforstet oder die Ufergehölzstreifen wurden stark verschmälert, mit der Folge, dass die intensiv genutzten Fettwiesen oder Viehweiden teilweise direkt an das Bachufer angrenzen.

Der Gehölzsaum dient aber Flora und Fauna als wichtiger Lebensraum (z.B. Brutplätze für Wasservögel, Amphibienhabitat) und hat eine sehr wichtige Funktion als Pufferzone zu den angrenzenden Wirtschaftsflächen. Er bietet Schutz vor dem direkten Eintrag von Gülle und anderen Düngemitteln in das Gewässer (Filterwirkung der Vegetation). Auch beschatten die Bäume und Sträucher die Wasserfläche und sorgen damit für zurückhaltenden Krautwuchs. Außerdem haben sie als Erosionsschutz eine besondere Bedeutung bei der Uferrandsicherung.

Moore

Die im Voralpenland vorhandenen Moore sind in eiszeitlich aufgeschütteten und mit Schmelzwasser angefüllten, abflusslosen Mulden (Seen) entstanden, deren Verlandungssukzession zu einer typischen Hochmoorbildung bzw. zu deren Zwischenstadien und Feuchtwiesen führen kann.

Am Seegrund werden zunächst feine mineralische Sedimente abgelagert, darüber folgen organische Abfälle von ersten Wasserpflanzen. Vom Ufer dringen Pflanzen langsam zur Seemitte vor und bauen mit ihren Abfällen Torf in abwechselnder Zusammensetzung auf. Da die immer weiter anwachsende organische Masse große Mengen von Huminstoffen ausscheidet, kommt es zu einer zunehmenden Versauerung und Nährstoffarmut des Bodens. Pflanzen, die an dieses Milieu angepasst sind (in erster Linie Torfmoose), können sich vermehrt ausbreiten. Die Vegetation wächst, ausreichende Niederschläge vorausgesetzt, über den ursprünglichen Wasserspiegel hinaus und ist damit vom mineralischen Zuflusswasser unabhängig (=ombrotroph). Dies ist kennzeichnend für die Hochmoore.

In der Gemeinde Reichersbeuern sind alle Stadien von der Feuchtwiese bis zum Hochmoor vorhanden.

Die naturkundliche Bedeutung des Tölz-Sachsenkammer Vorlandes wird in ganz besonderem Maße durch die vorhandenen Moorkommen bestimmt. Dies hängt zum einen mit der relativen Größe und Weitläufigkeit dieser Moore zusammen, zum anderen aber auch mit dem vielfach noch guten bis sehr guten Erhaltungszustand.

Nördlich und südlich von Allgau befinden sich noch einige großflächige Moorgebiete mit Hoch- und Übergangsmoorkomplexen. In deren peripheren Bereichen sind Streuwiesenkomplexe erhalten, die allerdings größtenteils brachliegen. Von den Ellbach-Kirchseemooren sind die Moore bei Allgau durch das Grötzer Holz getrennt.

Die größte Moorfläche im Raum Allgau befindet sich nördlich dieses Gehöftes und der Bundesstraße 13 (BK 8235-141). Es handelt sich um ein ca. 34 ha großes Moorgebiet, das in seinem Zentrum einen durch Entwässerung stark veränderten Hochmoorkern besitzt. In dem Hochmoorbereich sind Hochmoorarten wie Scheidiges Wollgras (*Eriophorum vaginatum*), Rosmarinheide (*Andromeda polifolia*), Moosbeere (*Oxycoccus palustris*) sowie hochmoorbildende Torfmoosarten wie *Sphagnum magellanicum* und *S. rubellum* noch in einer Menge und Dichte vorhanden, dass vom derzeitigen Artenbestand her die Voraussetzungen für eine aussichtsreiche Renaturierung noch gegeben sind. Von den hochmoortypischen Tagfalterarten ist z.B. noch der Hochmoor-Perlmuttfalter (*Boloria aquilonaris*) vertreten. In den Randbereichen dieses Moores herrschen Streuwiesen vor, soweit sie nicht mit Fichte aufgeforstet sind. Die Streuwiesen liegen zumeist schon seit längerer Zeit brach, so dass Verbultung, Verfilzung und Verbuschung mit Faulbaum und Moor-Birke zum Teil schon weit fortgeschritten sind. Bei den Pfeifengraswiesen im Moorinnern handelt es sich um saure Pfeifengraswiesen mit Arnika (*Arnica montana*) und v.a. der sehr seltenen Busch-Nelke (*Dianthus seguieri*) als wertbestimmenden Arten. Die Streuwiesen in der Randzone sind stärker durch calciophile Arten gekennzeichnet. Unmittelbar am Westrand kommen einige Streuwiesen vor, die bereits zu den Trespen-Halbtrockenrasen überleiten. Hier treten auch seltene Tagfalter der Kalkmagerrasen auf, z.B. der Himmelblaue Bläuling (*Lysandra bellargus*) und das Honigklee-Widderchen (*Zygaena loti*).



Luftbild Allgaumoor

Südlich der B 13 befindet sich auf dem Terrain des verlandeten Längensees ein Übergangsmoor- und Streuwiesengebiet (BK 8235-142) mit artenreichen Schammseggen-Schlenken und Schlenken-Arten wie Schamm-Segge (*Carex limosa*), Blumenbinse (*Scheuchzeria palustris*) und Langblättriger Sonnentau (*Drosera anglica*). In enger Nachbarschaft des „Längensees“ sind noch einige weitere kleinflächige streuwiesenartige Verrmoorungen (BK 8235-140 und -143) angesiedelt.

Kalk-Magerrasen und Trockenstandorte

Sie gehören zu den artenreichsten Lebensräumen in Deutschland und haben sich auf basenreichen, flachgründigen Böden nach der Rodung des Waldes und anschließender Beweidung entwickelt. Sie liegen meist auf südexponierten, wärmebegünstigten Hängen, trocknen schnell aus und können im Sommer am Boden hohe Temperaturen erreichen. Alle hier lebenden Pflanzen und Tiere haben sich an extreme Wasser- und Temperaturverhältnisse angepasst. Die Vegetation ist lückig und sehr blütenreich.

Zu den besonderen Sorgenkindern des Naturschutzes im Tölz-Sachsenkammer Vorland zählen die Magerrasen, die noch vor 50 Jahren in ansehnlichen Vorkommen v.a. auf den Niederterrassenschottern zwischen Reichersbeuern und Sachsenkam, aber auch an den Moränenflanken um Greiling, Reichersbeuern und Sachsenkam verbreitet waren. Mittlerweile sind diese Lebensräume durch Nutzungsintensivierung vom Totalverlust bedroht! Von dem Ausgangsbestand der 40er Jahre existierten in den 80er Jahren weniger als 10 Promille der Fläche um 1940! Verblieben sind nur noch Restzwickel von zumeist unter 500 m² Größe an Waldrändern, die vielfach unterhalb der Erfassungsgröße der Biotopkartierung liegen und in Gefahr sind, binnen kurzem vollends zu verschwinden. Es handelt sich bei diesen Magerrasen um eine gebietsspezifische Regional-Ausbildung, die von den azidophyten-reichen Kalkmagerrasen schon zu den Bodensauren Magerrasen überleitet und als floristische Besonderheiten vor allem die bayernweit sehr selten gewordene Busch-Nelke (*Dianthus seguieri*) so-

GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 70

wie den Großköpfigen Pippau (*Crepis conyzifolia*) enthalten. Heute konzentrieren sich die Magerrasen-Vorkommen auf die Randbereiche der Vermoorungen bei Allgau, an Hangkanten und Wegeböschungen zwischen Greiling und Reichersbeuern (BK 8235-159) sowie entlang der Bahnlinie Bad Tölz - Schafflach. Einige in Streuwiesen eingebettete Magerrasen-Überbleibsel gibt es noch im Talzug des Rinnenbaches südlich von Reichersbeuern.

Die Magerrasen bei Allgau sind derzeit durch Brache und Fichtenaufforstungen in ihrem Fortbestand akut gefährdet.

Streuwiesenkomplexe südlich und südöstlich Reichersbeuern

Streuwiesen sind Ersatzgesellschaften für natürliche Pflanzengesellschaften wie z.B. Bruchwald, Sümpfe und Großseggenriede auf Niedermooren mit feuchten oder wechselfeuchten Standorten oder Verlandungszonen. Sie sind Lebensraum für zahlreiche bedrohte Tier- und Pflanzenarten. Tierarten wie Libellen, Amphibien (Kröten, Frösche und Molche), Reptilien und Vögel (auch Brutvögel) haben hier ihren Lebensraum. Viele Schmetterlingsarten wie z.B. Blaukernauge oder Dunkler Wiesenknopfameisenbläuling kommen im Alpenvorland fast ausschließlich auf Streuwiesen vor.

Streuwiesen reagieren insbesondere auf Düngung und den daraus folgenden Nährstoffeintrag empfindlich. Speziell für Arten, die an die nährstoffarmen Böden angepasst und somit auf diese angewiesen sind, ist die Gefährdung sehr groß. Ebenso beeinträchtigt auch eine zu häufige oder zu frühe Mahd diesen Lebensraum.

Den östlichen Abschluss der Gaißbach-Reichersbeurer Moorlandschaft bilden die Streuwiesen des Rinnenbachtals; teilweise handelt es sich um bachbegleitende Streuwiesenkomplexe, teilweise auch um quellige Hangstreuwiesen an den Flankenhängen des Rinnenbachtals. Insbesondere die hängigen Streuwiesen verfügen über trockene Partien und leiten wenigstens kleinflächig zu den Magerrasen über, wobei diese Rasen entsprechend der Substratverhältnisse (oberflächlich entkalkte Lehmböden) eher den Bodensaurigen Magerrasen als den Kalkmagerrasen zuneigen. So treten in einigen Streuwiesenkomplexen einige bemerkenswerte Arten der Bodensaurigen Magerrasen auf, wobei zuvorderst die Busch-Nelke (*Dianthus seguieri*) als regionale Spezialität des Tölz-Mangfaller Vorlandes hervorzuheben ist (z.B. in BK 8235-152/03); erwähnenswert sind auch Arnika (*Arnica montana*), Niedrige Schwarzwurzel (*Scorzonera humilis*), Wiesen-Leinblatt (*Thesium pyrenaicum*), Floh-Segge (*Carex pulicaris*) und Knöllchen-Knöterich (*Polygonum viviparum*).

In den kleinflächigen Magerrasen kommen auch Arten der Kalkmagerrasen wie Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*), Schillergras (*Koeleria pyramidata*) und Tauben-Skabiose (*Scabiosa columbaria*) vor, die innerhalb der Streuwiesenhänge auf trockengefallenen Quellkalken im Umfeld der Quellaustritte gedeihen; zudem gibt es noch einige Magerrasen-Bestände über kalkreichem Moränenmaterial (z.B. im BK 8235-156/03) mit Vorkommen von Arten wie Ästige Graslilie (*Anthericum ramosum*), Brillenschötchen (*Biscutella laevigata*) und Gekeitem Lauch (*Allium carinatum*).

Im Bereich der Quellaustritte wirken kleinflächig Arten der Kalk-Kleinseggenrieder wie Davall-Segge (*Carex davallia*), Saum-Segge (*Carex hostiana*), Sumpf-Stendelwurz (*Epipactis palustris*) und Mehl-Primel (*Primula farinosa*) bestandsprägend. Ansonsten werden die besonders nassen, durch hohe mittlere Grundwasserstände geprägten Teilbereiche dieser alpenrandnahen Streuwiesen eher von Arten der basenarmen Kleinseggenrieder wie Braun-Segge (*Garex fusca*), Stern-Segge (*Carex echinata*), Faden-Binse (*Juncus filiformis*), Schmalblättrigem Wollgras (*Eriophorum angustifolium*) oder Alpen-Wollgras (*Trichophorum alpinum*) eingenommen. Entsprechend der sehr hohen Niederschläge im Gebiet zeigen die Streuwiesen, sofern sie nicht unmittelbar im Auenbereich des Rinnenbaches oder im Einflussbereich der Quellaustritte an den Hangflanken liegen, Ansätze zur Übergangsmoorentwicklung. Teilflächen dieser Streuwiesen sind mit Torfmoostepichen hochmoorbildender Sphagnen wie *Sphagnum magellanicum* bewachsen. In diesen Torfmoostepichen gedeihen Hochmoor-

pflanzen wie Rundblättriger Sonnentau (*Drosera rotundifolia*), Moosbeere (*Oxycoccus palustris*) und Rosmarinheide (*Andromeda polifolia*).

Im Überschwemmungsbereich des Rinnenbachs sind Streuwiesen entwickelt, die bereits zu den Feuchtwiesen überleiten mit reichlicher Beimischung von Feuchtwiesen-Arten wie Trollblume (*Trollius europaeus*), Bach-Kratzdistel (*Cirsium rivulare*), Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), Wald-Engelwurz (*Angelica silvestris*), Geflügeltem Johanniskraut (*Hypericum tetrapterum*), Schlangen-Knöterich (*Polygonum bistorta*) oder Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis palustris*).



Luftbild Streuwiesen südöstlich von Reichersbeuern

Wälder

Im Bestand an naturnahen Waldflächen zählt das Tölz-Sachsenkammer Vorland innerhalb des gesamten Ammer-Loisach-Vorlandes zu den Defizitgebieten. Der Anteil der Waldreste mit naturnaher Bestockung aus standortheimischen Baumarten liegt - wie häufig in den alpennahen Randzonen des Vorlandes - auffallend niedrig. Speziell im Tölz-Sachsenkammer Vorland haben die für eine forstliche Nutzung günstigen orographischen Verhältnisse (wenig nicht oder schwer befahrbare Steilhänge) die Entwicklung großflächiger Fichtenreinbestände gefördert.

Auch Freiflächen bewaldeten sich vorwiegend wieder mit der Fichte, da diese mit Frost, Wildverbiss und Verunkrautung deutlich besser zu Recht kommt als Tanne (*Abies alba*) und Buche (*Fagus sylvatica*).

Die Tanne und noch seltener die Buche oder andere Laubbaumarten sind nur relativ selten beigemischt. An den Waldrändern ist vereinzelt Eiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu finden, welche an manchen Stellen alleearartig in die Felder übergehen bzw. truppartig inmitten von Wirtschaftswiesen anzutreffen sind.

Die natürliche Waldgesellschaft würde sicherlich auf weiten Teilen einen Buchen-Tannen-Mischbestand bilden, in der Fichte und Edellaubhölzer wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergulme (*Ulmus glabra*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) je nach Standort mehr oder minder beigemischt wären. An sonnigen Bestandsrändern ist von Natur aus Stieleiche (*Quercus robur*), Mehlspeise (*Morus nigra*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu finden. Auf nährstoffreichen und sehr frischen bis feuchten Standorten wären auch Arten wie Rotkehlchen (*Alnus glutinosa*) und Weide (*Salix* spp.) am Bestandsaufbau beteiligt. Kiefer (*Pinus sylvestris*) kann sich nur an Sonderstandorten behaupten.

Nur an wenigen Standorten ist ein aus ökologischer Sicht wichtiger, stufig aufgebauter Waldsaum vorhanden. Nicht selten grenzt die letzte Fichtenreihe an die intensiv genutzte Grünlandfläche. Fichtenreinbestände, Gülleausbringung, Beweidung, Mähgutablagerung und die Mahd bis an den Waldrand stellen ein Hindernis für die meist lichtbedürftigen und vor allem an relativ nährstoffarme Standorte angepassten Baum- bzw. Straucharten dar.

Hecken, Gebüsche Feldgehölze

Vor allem in der unmittelbaren Alpenrandzone gehören die Hage zu den das Landschaftsbild besonders prägenden Landschaftselementen des Tölz-Sachsenkammer Vorlandes, auch wenn sie im Raum Reichersbeuern - Greiling nicht so auffallend hervortreten wie im Lenggrieser Isartal. Die Hag Verluste waren in den vergangenen Jahrzehnten offenbar nur gering, allerdings sind viele Hage durch rundliche Eutrophierung und Förderung weniger Mikrophyten in der Artenausstattung deutlich verarmt.

Die Strauchschicht bilden Heckenkirsche (*Longier xylosteum* und *Lonicera nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*) und andere. Mit diesen Arten bestückte relativ naturbelassene Hecken sind vor allem an den Südrändern des Waldes aber auch an den Rändern der Bahnlinie Bad Tölz - Reichersbeuern (Biotopnr.145/150) zu finden. Die Krautschicht wird bestimmt von der Bodenart aber auch von der Bewirtschaftungsform. (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, extensiv, intensiv, unberührt).

Bestandsbeschreibung zu den Schutzgebieten

Die beiden FFH-Gebiete zeichnen sich im Gebiet der Gemeinde durch folgende Landschaftselemente aus:

Ellbach- und Kirchseemoor

- Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden
- Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- Magere Flachland-Mähwiesen
- Waldmeister-Buchenwald
- Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*

Attenloher Filzen und Mariensteiner Moore

- Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden
- Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
- Magere Flachland-Mähwiesen
- Torfmoor-Schlenken
- Hainsimsen-Buchenwald
- Waldmeister-Buchenwald
- Mitteuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald
- Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*

4.3.2.4.1. Naturdenkmale

- 2 Linden an der Nordseite des Schlosses Sigriz auf Fl. Nr.: 1175
- 2 Linden am Kirchberg in Reichersbeuern auf Fl. Nr.: 16
- Hügelhain mit Bäumen in der Abteilung "Schorn" auf Fl. Nr.: 1476, 1478, 1481
- Flurhecke zwischen Reichersbeuern und Greiling
- Eichenhain am Schmidberg auf Fl. Nr.: 416 und 418

4.3.2.4.2. Biotopkartierung von 2002 und eigene Begehungen

Nr.	Beschreibung	Hauptbestand
8235-0039	Extensivwiesen-, Streuwiesen- und Magerrasen-Komplex am Südwestrand des Standortübungsplatzes Sachsenkam	Wiese, Weide extensiv
8235-0040	Kalkmagerrasen, Altgrasbestände und trockene Initialvegetation im Nordwestteil des Standortübungsplatzes Sachsenkam	Kalkmagerrasen
8235-0041	Kalkmagerrasen, Altgrasbestände und trockene Initialvegetation im Nordwestteil des Standortübungsplatzes Sachsenkam	Kalkmagerrasen
8235-0042	Altgrasbestände und trockene Initialvegetation im südlichen Mittelteil des Standortübungsplatzes Sachsenkam	Ranken, Altgrasbestand
8235-0043	Altgrasfluren, Kalkmagerrasen und Nasswiesen im Südostteil des Standortübungsplatzes Sachsenkam	
8235-0138	Streuwiesen sowie Hoch- und Flachmoorbereiche am NSG "Ellbach- und Kirchseemoor"	Flachmoor, Streuwiese
8235-0141	Hochmoor- und Streuwiesenkomplex bei Allgau	Hochmoor, Zwischenmoor
8235-0142	Streuwiesen und Großseggenriede im verlandeten Längensee bei Allgau	Flachmoor, Streuwiese
8235-0143	Feuchtbiootope bei Allgau	Großseggenried
8235-0145	Altgrasfluren, Hecken und Kalkmagerrasen entlang der Bahnlinie Bad Tölz-Schäftlach	Ranken, Altgrasbestand
8235-0148	Biotopkomplex am Weiherbach zwischen Reichersbeuern und Greiling	Hochstaudenbestand
8235-0149	Nasswiesen westlich von Reichersbeuern	Nasswiese
8235-0150	Hecken und Ufergehölze in der Umgebung von Reichersbeuern und Greiling	Hecke
8235-0151	Feuchtwiese und Röhricht östlich von Reichersbeuern	Wies, Weide extensiv

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 74

8235-0152	Streuwiesen östlich von Reichersbeuern	Flachmoor, Streuwiese
8235-0153	Streuwiesen südöstlich von Reichersbeuern	Flachmoor, Streuwiese
8235-0154	Nasse Staudenfluren und Großseggenbestände im Tal der Schlierach südöstlich von Reichersbeuern	Hochstaudenbestand
8235-0155	Rinnenbach mit Begleitvegetation südlich von Reichersbeuern	Gewässer-Begleitgehölz
8235-0156	Flachmoore und Streuwiesen südlich von Reichersbeuern	Flachmoor, Streuwiese
8235-0157	Verlandete Fischteiche südlich von Reichersbeuern	Großseggenried
8235-0159	Extensivwiesen und -weiden sowie Magerrasenreste bei Greiling und Reichersbeuern	Wiese, Weide, extensiv
A8235-0029	Vernässungen östlich der Sellmaiersäge	Flachmoor, Streuwiese
A8235-0030	Niedermoore und Feuchtflächen am Nordfuß des Vorberges	Flachmoor, Streuwiese

Empfindlichkeit

Das Schutzgut Pflanzen und Tiere besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Flächennutzungen wie Bebauung und Versiegelung von Teilflächen. Wobei bei einer reinen Wohnbebauung mit entsprechend großen Grundstücken die Gartenflächen als potentieller Lebensraum nicht unterschätzt werden dürfen.

In naturschutzfachlich höherwertigen Bereichen ist die Empfindlichkeit gegenüber baulichen Entwicklungen höher, als in landwirtschaftlich genutzten Flächen, da hier die Lebensräume für empfindliche Arten eingeschränkt sind. Die Obstwiesen im Siedlungsbereich stellen hier eine Ausnahme dar.

Gegenüber der Flächennutzung Biotopverbund besteht keine Empfindlichkeit.

4.3.2.5. Mensch**Bestandsbeschreibung****Mensch-Lärm**

Die schalltechnische Situation im Gemeindegebiet wird durch die Bahnlinie der Bayerischen Oberlandbahn (BOB) sowie die beiden Bundesstraßen B13 im Norden sowie B 472 geprägt. Vor allem die B472 als Westverbindung von Bad Tölz an den Tegernsee ist an Wochenenden und zu Ferienzeiten sehr stark frequentiert. Die B13 als Autobahnanbindung von Bad Tölz ist darüber hinaus auch durch den Berufsverkehr stark belastet.

Darüber hinaus existieren Gewerbegebiete im Nordwesten, im Südwesten und im Süden. Lärmemittierende Kiesabbaugebiete finden sich im Südwesten und in der Mitte der Gemeinde.

Mensch-Erholung

Das schöne Landschaftsbild und die großartigen Ausblicke auf die Berge (v.a. Benediktenwand) bieten eine besondere Wohn- und Lebensqualität, während sich der Fremdenverkehr im Wesentlichen auf Fahrradfahrer, Wanderer und Reiter beschränkt.

Sportplatz und Eisplatz sowie eine Kleingartenanlage sind vorhanden.

Empfindlichkeit**Mensch-Lärm**

Die Züge der BOB verkehren im Stundentakt, so dass hier die Lärmbelastung überschaubar bleibt. Auch die B 13 ist durch ihre Lage im weitgehend unbewohnten Gebiet (mit Ausnahme von Allgau) immissionsschutztechnisch weniger problematisch.

Anders stellt sich dies für die B472 dar, die mitten durch den Ort läuft und durch Lärmschutzwände nur stellenweise abgeschirmt ist.

Zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärm existieren verschiedene Grenz-, Richt- und Orientierungswerte, die jeweils ihren spezifischen Anwendungsbereich haben. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick.

Gebietsart	Grenzwerte 16. BImSchV	Orientierungswerte 18005	DINGrenzwerte SchR 97	VLärm-Richtwerte Lärm- schutz-Richtlinien-StVO
Reine Wohngebiete	59 / 49	50 / 40	70 / 60	70 / 60
Allgemeine Wohngebiete	59 / 49	55 / 45	70 / 60	70 / 60
Dorf- und Mischgebiete	64 / 54	60 / 50	72 / 62	75 / 65
Gewerbegebiete	69 / 59	65 / 55	75 / 65	75 / 65

Tabelle Grenz-, Richt- und Orientierungswerte beim Verkehrslärm in dB(A) Tag/Nacht

Als Richtwerte für die Lärminderungsplanung werden in der Regel entsprechend der Empfehlung des LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz) die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Diese gilt auch beim Neubau von Straßen und Schienenverkehrswege.

Mensch-Erholung

Eine Empfindlichkeit des Menschen in Bezug auf die Erholungseignung bestimmter Flächen gegenüber Siedlungsentwicklungen besteht dann, wenn die geplanten Nutzungen in Konflikt zu den bestehenden Freizeitnutzungen treten. Dies betrifft z.B. den Sportplatz, auf dem während der Spielzeiten gewisse Lärmemissionen zu erwarten sind, die im Konflikt mit den Interessen einer möglicherweise angrenzenden Wohnnutzung stehen würden.

Darüber hinaus ist die Qualität und Erholungseignung der Wander- und Radwege empfindlich gegenüber gravierenden Veränderungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Gegenüber der Flächennutzung Biotopverbund besteht keine Empfindlichkeit, weder in Bezug auf Lärm, noch in Bezug auf die Erholung.

4.3.2.6. Landschaft**Bestandsbeschreibung**

Aufbauend auf Kapitel 4.1.3, in dem die ökologischen Raumeinheiten gebildet wurden, lassen sich die Landschaftsbilder wie folgt beschreiben:

Allgau

Das „Allgau“ ist ein weitläufiges Wald- und Wiesen- (Weide-)gebiet, welches sich über mehrere Gemeinden erstreckt.

Prägend für das Allgau sind die sich in abwechselnder, loser Folge aneinander reihenden Bewirtschaftungsflächen von Wald, Wiese und Weide mit guten Aussichtsmöglichkeiten auf die nahen Bergrücken. Nördlich der

B13 befindet sich das weitgehend baumfreie Hochmoor „Allgaumoor“, das aber durch seine Randbepflanzung (v.a. Fichten) von außen nicht wahrgenommen wird.

Landschaft der Vorberge

Die Landschaft ist hier stark von eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Vorgängen geprägt, deren Auswirkungen dem heutigen Landschaftsbild seine kleinteilige, stark bewegte Form gaben.

Hier finden sich auch die landschaftstypischen Hage (Baumhecken) und Gehölzgruppen. Das Tal des Rinnenbaches ist in den meisten Bereichen ein Wiesental (Streuwiesen) mit gewässerbegleitenden Gehölzen. Südlich des Rinnenbaches an den Flankenhängen des Plattenberges ist ein Mosaik aus quelligen Hangstreuwiesen, Waldbereichen und Gehölzgruppen landschaftsbildprägend.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind v.a. die Freileitungen (südlich der B13, nördlich der Bahnlinie und im Rinnenbachtal).

Weiterhin fehlt an einzelnen Gebäuden sowie an bestimmten Ortsrandbereichen eine standortgerechte Eingrünung.

Das Bahnhofsareal weist stellenweise Gestaltungsdefizite auf.

Vorberg und Platten

Platten und Vorberg sind geprägt von abgerundeten Höhenzügen und ausschließlich forstwirtschaftlicher Nutzung. Hier finden sich auch die Bachschluchtsysteme der Großen Gaißach.

Empfindlichkeit

Das Schutzgut Landschaftsbild ist gegenüber Flächennutzungen wie Bebauung und Versiegelung von Teilflächen vor allem dort empfindlich, wo weithin sichtbare Geländestrukturen wie z.B. die Moränenhügel und weithin sichtbare Vegetationsstrukturen wie z.B. Hage, Waldränder, Obstwiesen betroffen sind. Auch gegenüber einer zu großen Dimensionierung neuer Wohnflächen besteht eine Empfindlichkeit. Die Anpassung an vorhandene Siedlungsstrukturen sowie der Erhalt und die Förderung eines hohen Durchgrünungsgrades ist demnach von großer Bedeutung für die Erhaltung und Förderung eines positiven Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Der Aufbau eines Biotopverbundsystems beeinträchtigt die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes nur an Stellen, die offen und einsehbar sein sollten und durch geplante Pflanzungen evtl. nicht mehr erlebbar wären.

4.3.2.7. Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im Gemeindegebiet von Reichersbeuern gibt es 8 denkmalgeschützte Gebäude und 4 Bodendenkmale.

Folgende Baudenkmäler sind lt. „Bayernviewer - Denkmal“ vorhanden:

- Schlossweg 1a: Schloss Sigriz; umfangreiche Anlage um 1515, Umbau Anfang 18. Jh. und 1730 - Schlosskapelle; mit Ausstattung
- Daisenbergerweg 13: Ehem. Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoß, 1. Hälfte 18. Jh.
- Daisenbergerweg 8: Zugehörig kleiner erdgeschossiger Getreidekasten, 18. Jh.
- Tegernseer Straße 10: Ehem. Kleinbauernhaus mit Blockbau-Obergeschoß, Kern Mitte 17. Jh.
- Tölzer Straße 10: Ehem. Kleinbauernhaus, verputzt, Ende 18. Jh.
- Trisbergerweg 5: Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoß, Kern 17./18. Jh. erneuert.
- Probststraße 6: Bauernhaus mit Blockbau-Obergeschoß, Kern 17./18. Jh. erneuert.
- Nähe Tölzer Straße: St. Korbinian; spätgotisch, 1663 erweitert und 1748 barockisiert, Turmoberbau bez. 1763; mit Ausstattung.

- Nähe Tölzer Straße, Kapelle, sog. Bachkapelle, barocker Oktogonalbau mit Zeltdach, um 1700; mit Ausstattung. - Fl. Nr. 1266 (Gemarkung Reichersbeuern)
- Nähe Tölzer Straße, Bildstock, Tuffpfeiler mit Sockel und Laternenaufsatz, wohl 16. Jh. - Fl. Nr. 1264 (Gemarkung Reichersbeuern)

Folgende Bodendenkmäler sind lt. „Bayernviewer - Denkmal“ vorhanden:

- Allgaumoor: Spätneolithische Siedlung
- Schulgasse: Frühmittelalterliches Reihengräberfeld
- Grabhügelfeld der Bronzezeit
- Vermutlich Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung

Das Wahrzeichen Reichersbeuerns sind die Dorfkirche St. Korbinian und das Schloss Sigriz, das die Max-Rill-Schule beherbergt.

Empfindlichkeit

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist gegenüber Flächennutzungen wie Bebauung und Versiegelung von Teilflächen vor allem dort empfindlich, wo denkmalgeschützte Bausubstanz zerstört wird. Gleichzeitig weisen die Baudenkmäler auch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Veränderung der angrenzenden Nutzungen auf. Hierzu zählt sowohl eine nicht angepasste Bauweise geplanter Gebäude (Dimensionierung und Gestaltung) als auch die Verstellung von wichtigen Sichtachsen und Blickbeziehungen zum Baudenkmal. Für die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ist deshalb bei der Planung neuer Siedlungsflächen die Erhaltung der Raumwirkung der geschützten Fassaden oder Bauteile von besonderer Bedeutung. Bodendenkmale sind stärker empfindlich, da hier schon geringe Eingriffe in den Bodenbereich zu einer Zerstörung oder Veränderung des Denkmals führen können.

4.3.3. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Um die Ergebnisse für die verschiedenen Planungen vergleichbar und transparent zu machen, erfolgt eine Bewertung der Auswirkungen in tabellarischer Form. Dabei werden die Planungen auf einer fünfteiligen Skala von Stufe 1 (Auswirkungen sehr geringer Erheblichkeit) bis Stufe 5 (Auswirkungen sehr hoher Erheblichkeit) bewertet.

Weitere Ausführungen zur Methodik und zu den technischen Schwierigkeiten finden sich im Kapitel 4.3.10 "Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten".

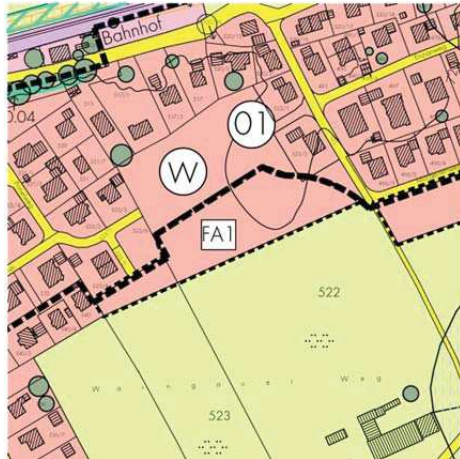
Siedlungsentwicklung

Nachstehend sind die Siedlungsstandorte bewertet, die im Flächennutzungsplan für die Siedlungsentwicklung vorgesehen sind. Dabei wurde zwischen bereits ausgewiesenen Bauflächen aus dem alten Flächennutzungsplan und Neuausweisungen unterteilt. Alternative Standorte, die nicht übernommen werden sollen, sind in Kapitel 4.3.9.1. dargestellt. Die Tabellen enthalten jeweils die Schutzgüter, die Wertstufe und eine Erläuterung der Bewertung. Diese Erläuterung fasst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammen und führt zusätzliche Detailinformationen an. Weiterhin werden die darstellbaren Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, sofern sie in die Bewertung der Auswirkungen eingeflossen sind.

Insgesamt werden 30 verschiedene Standorte für eine bauliche Entwicklung dargestellt und bewertet.

4.3.3.1. Bereits ausgewiesene Siedlungsflächen

Standort FA1: Westlich Margeritenweg



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Mittelgründiger Boden mit hoher Nährstoffausstattung, mäßig verdichteter Boden - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 2	- Kaltluftbildende Fläche mit Abflussmöglichkeit nach Norden und Osten in die Siedlung - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 1	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- keine Vorbelastung - keine Beeinflussung - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 79

Standort FA2: Nördlich und südlich des Warngauer Wegs, östlich der Bahnhofstraße



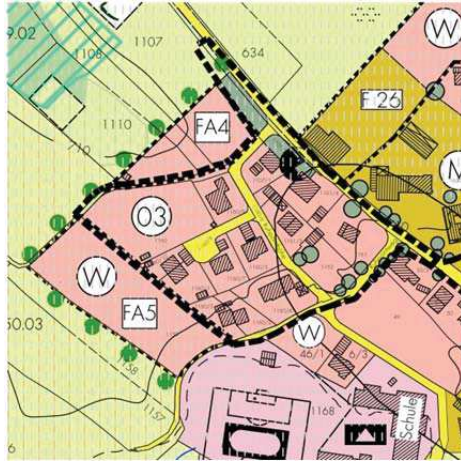
Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Mittelgründiger Boden mit hoher Nährstoffausstattung, gering verdichteter Boden - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 1	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- geringe Vorbelastung durch Warngauer Weg vorhanden - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

Standort FA3: Südwestlich des Frimmerweihers



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Mittelgründiger Boden mit hoher Nährstoffausstattung, gering verdichteter Boden - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluftbildende Fläche ohne Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 1	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch randliche Bebauung und Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- Keine Vorbelastungen vorhanden - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

Standort FA4: Westlich der Sachsenkammer Straße



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Mittelgründiger Boden mit hoher Nährstoffausstattung, gering verdichteter Boden - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne größere Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland mit randlich gelegenen Einzelstrukturen mit geringer bis mittlerer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand mit geringem Struktureichtum - sehr geringe bis geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 2	- Vorbelastung durch Sachsenkammer Straße vorhanden - mittelschwere Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

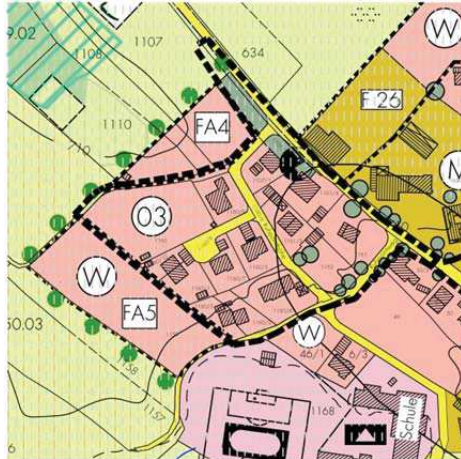
GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 82

Standort FA5: Nordwestlich des Sportplatzes



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Mittelgründiger Boden mit hoher Nährstoffausstattung, mäßig verdichteter Boden - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne größere Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 1	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - sehr geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 3	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand mit geringem Strukturreichtum, allerdings dient Fläche als Trenngrün zwischen Max-Rill-Schule und Siedlung - mittelschwere Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch östlich liegender Bebauung und Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- geringe Vorbelastung durch Sachsenkammer Straße vorhanden - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

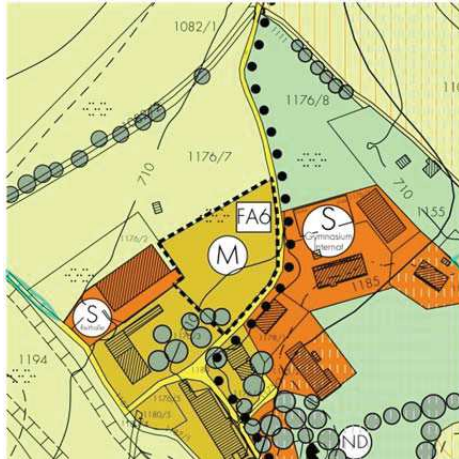
GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 83

Standort FA6: Nördlich des Schlosses



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Mittelgründiger Boden mit hoher Nährstoffausstattung, mäßig verdichteter Boden - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Mischgebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 1	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand - geringe bis mittelschwere Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 2	- Vorbelastung durch Landwirtschaft vorhanden - mittelschwere Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 84

Standort FA7: Westlicher Ortsrand an der Tölzer Straße (Zufahrt Deponie)



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Mittelgründiger Boden mit hoher Nährstoffausstattung, gering verdichteter Boden - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Mischgebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 1	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand, einsehbar von der B 472 - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 3	- starke Vorbelastung durch Verkehr auf der B 472 - mittelschwere Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

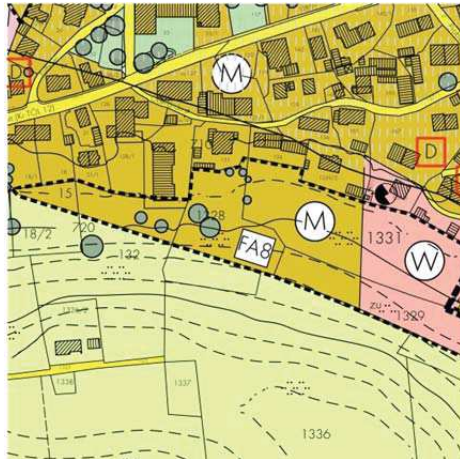
GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 85

Standort FA8: Nördlich des Kirchberges



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	- Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Mittelgründiger Boden mit hoher Nährstoffausstattung, gering verdichteter Boden - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohn- und Mischgebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 2	- leicht Hangschichtwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe bis mittelschwere Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 2	- Kaltluft bildende Fläche mit Abflussmöglichkeit nach Norden in die Siedlung - geringe bis mittelschwere Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 1	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 3	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand, allerdings Eingriff in Topographie und Landschaftsbild des Kirchberges - mittelschwere Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Beschränkung der Firsthöhen, nördliche Platzierung der Gebäude und Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 3	- keine Vorbelastung vorhanden - sehr geringe Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

4.3.3.2. Neuausweisungen

Standort 1 und 18: Zwischen der Bahnhofstraße und Bodenzaun

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Kies-Lehmgemisch mit mehr Kies, Boden durch Landwirtschaft verdichtet - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche mit Abflussmöglichkeit nach Westen - sehr geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Tier und Pflanzen	Stufe 1	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- zersplitterter aufwertungsbedürftiger Ortsrand - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch randliche Bebauung und Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- keine Vorbelastungen vorhanden, wichtige Fußwegeverbindung zum Bahnhof - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Vermeidungsmaßnahme durch Erhaltung des Fußweges auf der Ebene der Bebauungsplanung möglich
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Kies-Lehmgemisch mit hohem Lehmanteil, Boden durch Landwirtschaft verdichtet - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 2	- Kaltluft bildende Fläche mit Abflussmöglichkeit nach Süden in die Siedlung - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 1	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- zersplitterter aufwertungsbedürftiger Ortsrand - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch randliche Bebauung und Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- Keine Vorbelastungen vorhanden - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 88

Standort 5: Margeritenweg



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Kies-Lehmgemisch, Boden durch Landwirtschaft verdichtet - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 2	- Kaltluft bildende Fläche mit Abflussmöglichkeit nach Norden in die Siedlung - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 1	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch randliche Bebauung und Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- leichte Vorbelastung durch Warngauer Weg - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 89

Standort 8 und 28: Westlich der Herdergasse



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Mittelgründiger Boden mit hoher Nährstoffausstattung, nicht verdichtet - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne Abflussmöglichkeit - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland mit geringer Lebensraumqualität, alte Esche südwestlich von Fläche 8, Streuobstbestand im Süden von Fläche 28 - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Erhaltung der Bäume und Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- teilweise aufwertungsbedürftiger Ortsrand - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch randliche Bebauung und Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 3	- starke Vorbelastung durch Verkehr auf der B472 - mittelschwere Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

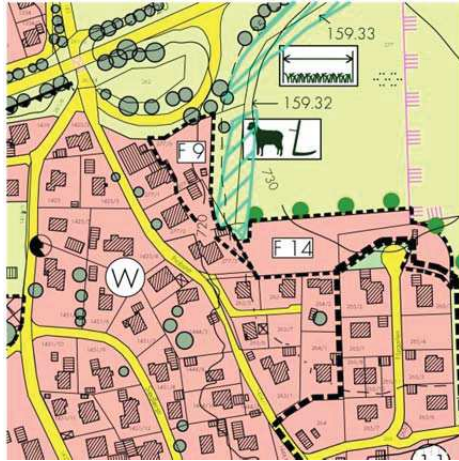
GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 90

Standort 9 und 14: Östlich der Probststraße



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Mittelgründiger Boden mit hoher Nährstoffausstattung, nicht verdichteter Boden, das Gelände ist teilweise stark geneigt - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche mit Abflussmöglichkeit nach Westen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv bis extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, östlich an Fläche 9 grenzt ein Magerrasenbiotop - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Erhaltung der Bäume
Landschaftsbild	Stufe 1	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand bei Fläche 14 - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 3	- starke Vorbelastung durch Verkehr auf der B472 - mittelschwere Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

Standort 10: Westlicher Ortsrand, unmittelbar an der B 472


Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Mittelgründiger Boden mit hoher Nährstoffausstattung, nicht verdichteter Boden - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 3	- starke Vorbelastung durch Verkehr auf der B472 trotz Lärmschutzwand - mittelschwere Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 92

Standort 15: Südlich der Tegernseer Str., Am östlichen Ortseingang



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Kies-Lehmgemisch mit hohem Lehmanteil, Boden durch Landwirtschaft verdichtet - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität, auf Gartengrundstück Einzelbäume - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 3	- starke Vorbelastung durch Verkehr auf der B472 - mittelschwere Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

Standort 16: Am Alpenblick



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Kies-Lehmgemisch mit hohem Lehmanteil, Boden durch Landwirtschaft verdichtet - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- stellenweise aufwertungsbedürftiger Ortsrand - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- keine Vorbelastung vorhanden, Fußwegeverbindung zum Bahnhof führt westlich am Gebiet vorbei, geht im Norden durch das Gebiet - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Vermeidungsmaßnahme durch Erhaltung des Fußweges auf der Ebene der Bebauungsplanung möglich
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

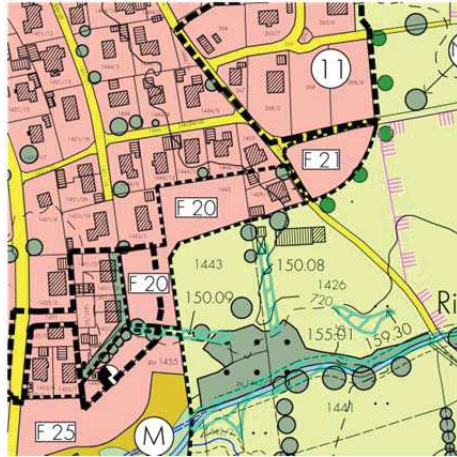
GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 94

Standort 20: Südöstlicher Ortsrand oberhalb des Rinnenbaches



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- mittel- bis tiefgründige Böden mit hoher Wasserspeicherkapazität, gut nährstoffversorgt, Böden durch Landwirtschaft beeinflusst - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität, südlich angrenzender Biotop - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- innerörtliche Grünfläche von Hecken umrahmt - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Erhaltung und Ergänzung des südlich gelegenen Hages
Mensch	Stufe 1	- keine Vorbelastung vorhanden - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

Standort 21: Südöstlicher Ortsrand oberhalb des Rinnenbaches



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Landwirtschaftliche Fläche mit Humus, mittel- bis tiefgründige Böden mit hoher Wasserspeicherkapazität, gut nährstoffversorgt, landwirtschaftlich beeinflusst - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- Ortsrand mit geringem Struktureichtum - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- keine Vorbelastung vorhanden - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

Standort 23: Südlich des Warngauer Wegs, östlich der Bahnhofstraße



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Kies-Lehmgemisch mit hohem Lehmanteil, Boden durch Landwirtschaft verdichtet - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohngebiet mit voraussichtlich geringem bis mittleren Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- Ortsrand mit geringem Strukturreichtum - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- geringe Vorbelastung durch Warngauer Weg vorhanden - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 97

Standort 25a: Südlicher Ortsrand bei bestehendem Sägewerk (westlich der Straße)



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Landwirtschaftliche Fläche mit Humus, mittel- bis tiefgründige Böden mit hoher Nährstoffausstattung, nicht verdichteter Boden - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche mit voraussichtlich geringem bis mittleren Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden, südlich des Gebietes liegt der Rinnenbach - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- Ortsrand mit geringem Strukturreichtum - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- Vorbelastung durch Gewerbe (Sägewerk) vorhanden - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Verbesserung durch Rückbau des Gewerbebetriebes
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

Standort 25b: Südlicher Ortsrand bei bestehendem Sägewerk (östlich der Straße)

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 2	- 2/3 der Fläche als Lagerplatz mit großflächigen Betonplatten versiegelt, 1/3 der Fläche Kies - Verbesserung durch Entsiegelung zu erwarten, da vorgesehen als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden, durch das Gebiet verläuft der Rinnenbach, der in diesem Bereich verrohrt ist, jedoch im Rahmen der Umsetzung dieser Planung teilweise freigelegt wird. - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- keine Kaltluft bildende Fläche - Verbesserung durch Entsiegelung zu erwarten - Verbesserung durch Rückbau des Gewerbebetriebes
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- versiegelte Fläche mit geringer Lebensraumqualität, mit Ausnahme der östlichen Kiesflächen, die der Sukzession unterliegen - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- Ortsrand mit geringem Strukturreichtum - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- Vorbelastung durch Gewerbe (Sägewerk) vorhanden - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Verbesserung durch Rückbau des Gewerbebetriebes
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung ist keine Überwachung notwendig, da die geplanten Darstellungen von Wohnbau- und Mischgebietsflächen im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben.

Standort 26: An der Sachsenkamer Straße



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Kies-Lehmgemisch mit hohem Lehmanteil, Boden durch Landwirtschaft verdichtet - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohn- und Mischgebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne größere Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland ohne Einzelstrukturen mit geringer Lebensraumqualität - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- aufwertungsbedürftiger Ortsrand mit geringem Struktureichtum - sehr geringe Beeinträchtigung - Verbesserung und Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 1	- geringe Vorbelastung durch Sachsenkamer Straße vorhanden - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

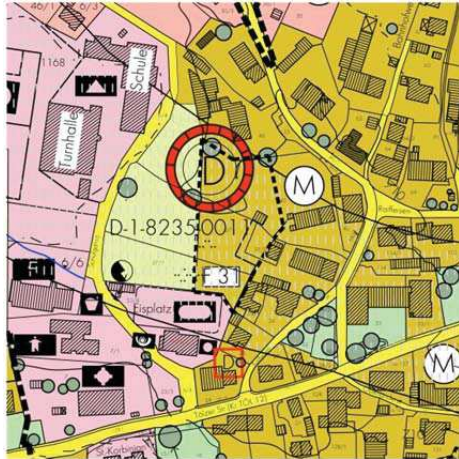
Seite 100

Standort 30: Nördlich der Tölzer Straße



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Mittelgründiger Boden mit hoher Nährstoffausstattung, verdichteter Boden - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Wohn- und Mischgebiet mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland mit Streuobstwiese im Südwesten - mittelschwere Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Erhaltung der Obstwiese und Ortsrandeingrünung
Landschaftsbild	Stufe 1	- ansprechender Ortsrand mit Streuobstwiese - mittelschwere Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Erhaltung der Obstwiese und Ortsrandeingrünung
Mensch	Stufe 2	- Vorbelastung durch Tölzer Straße vorhanden - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	- nicht vorhanden bzw. nicht berührt

Standort 31: Zwischen Schule, Eisplatz und Gemeindeverwaltung



Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	Stufe 3	- Kies-Lehm-Gemisch, Boden anthropogen überformt - mittelschwere Beeinträchtigung durch Versiegelung zu erwarten, da vorgesehen als Gebiet für gemischte Baufläche mit voraussichtlich geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	Stufe 1	- keine Grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser vorhanden - geringe Beeinträchtigung (Grundwasserneubildungsrate) bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	Stufe 1	- Kaltluft bildende Fläche ohne größere Bedeutung für angrenzende Flächen - geringe Beeinträchtigung bei geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Tier und Pflanzen	Stufe 2	- intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland - mittelschwere Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Erhaltung der Gehölze
Landschaftsbild	Stufe 1	- innerörtliche Freifläche zwischen Sportanlagen im Südwesten - geringe Beeinträchtigung - Beitrag zur Vermeidung durch Erhaltung der Gehölze
Mensch	Stufe 2	- Lärm - Vorbelastung durch Sport- und Eisplatz vorhanden - geringe Beeinflussung von Teilflächen - Keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Kultur- und Sachgüter	Stufe 3	- Verdacht auf Bodendenkmal - hohe Beeinträchtigung durch Zerstörung bei Überbauung - Vermeidungsmaßnahmen durch Freihalten des Bodendenkmals auf der Ebene der Bebauungsplanung denkbar

4.3.3.3. Biotopverbundkonzept

Das Biotopverbundkonzept der Gemeinde besitzt folgende Schwerpunkte:

Allgauer Moor und umgebende Wälder

Wesentliche Maßnahmen sind hierbei die Wiedervernässung von Moorbereichen sowie die Extensivierung von Grünlandflächen. Durch die Anlage von Feldgehölzen und Waldflächen wird das ursprünglich vorhandene Wald-Wiesenmosaik ergänzt.

Magerrasen- und Streuwiesen-Restflächen nördlich von Reichersbeuern

Ziel ist hierbei die Erhaltung und Sicherung vorhandener Restflächen und die Ausweitung auf potentiell mögliche Standorte durch entsprechende Pflegemaßnahmen.

Streuwiesenkomplexe südlich und südöstlich von Reichersbeuern

Auch hier ist das Ziel die Sicherung vorhandener Flächen und die Ausweitung auf potentielle Standorte durch entsprechende Pflegemaßnahmen.

Hage und Hecken

Hier sind vor allem Verbesserungsmaßnahmen an vorhandenen Hagen und Hecken durchzuführen, um den linearen Verbund zu sichern.

Uferbereiche der Gewässer 3. Ordnung

In diesem Zusammenhang steht die Erhaltung und Aufwertung des Rinnenbaches mit seinen Zuflüssen durch die empfohlene Anlage von düngungs- und beweidungsfreien Pufferzonen (mindestens 5m beidseits), einer abschnittswisen Bepflanzung von Bachabschnitten und der Freilegung von verrohrten Bachabschnitten.

Diese Planungen tragen vor allem in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere zu einer Aufwertung der Bestandsituation bei.

Insgesamt sind durch die Förderung des Verbundsystems ausschließlich positive Entwicklungen für die Schutzgüter zu erwarten.

4.3.4. Wechsel- und Summenwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So bestehen Wechselwirkungen bei der Siedlungsentwicklung durch Versiegelung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Die Versiegelung beeinflusst die Sickerfähigkeit sowie die Filter und Pufferfunktion des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Qualität des Boden- und Grundwasser hat.

In Zusammenhang mit der Entwicklung eines Biotopverbunds treten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch / Erholung auf. Ein artenreicher und standortgerechter Bewuchs trägt nicht zur Verbesserung der Boden- und Grundwasserqualität bei, sondern bietet auch einen qualitativ hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Er fördert die Strukturvielfalt und somit auch die Erholungseigenschaft der Landschaft für den Menschen.

Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

Eine Verstärkung der Auswirkungen durch die Wechsel- und Summenwirkungen der einzelnen Planungen im Bereich Siedlungsentwicklung und Biotopverbund entsteht nicht, da die Darstellungen unterschiedliche Bereiche des Gemeindegebietes betreffen.

4.3.5. Betroffenheit von Natura – 2000 – Gebieten (FFH-Verträglichkeit)

Die im Gemeindegebiet liegenden FFH-Gebiete „Ellbach- und Kirchseemoor“ sowie „Attenloher Filzen und Mariensteiner Moore“ werden durch die Planungen nicht berührt.

Demnach besteht keine Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

4.3.6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

4.3.6.1. Siedlungsentwicklung

Bei Verzicht auf die dargestellten Flächen für die Siedlungsentwicklung würden diese voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

4.3.6.2. Biotopverbundkonzept

Bei einem Verzicht auf die Darstellungen zum Biotopverbund würde sich der bestehende Zustand der Streuwiesen- und Magerrasen durch Überdüngung verschlechtern und die für den Artenaustausch erforderliche Vernetzung von Feuchtlebensräumen wird nicht erreicht. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen wertvollen Lebensräume weiter isoliert bleiben. Daraus können negative Auswirkungen auf die Arten, Isolationseffekte und Artenverluste resultieren.

Bei einem Verzicht auf die Darstellung der Flächen, die sich als Ausgleichsflächen besonders eignen, hätte die Gemeinde kein Konzept bei der Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen für die Siedlungsentwicklung.

4.3.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.3.7.1. Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

Die Umwandlung des Sägewerkes auf Fläche F25 trägt zur Verringerung der Versiegelung bei, da davon auszugehen ist, dass die geplante Nutzung als Wohngebiet einen geringeren Versiegelungsgrad aufweist.

Schutzgut Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaft

Die Darstellung eines breiten grünen Ortsrandes trägt bei den Flächen F18, F15 und F30 zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter bei. Auch hier wirkt sich die Umwandlung des Sägewerkes auf Fläche F25 ebenso positiv auf die oben genannten Schutzgüter aus.

Schutzgut Mensch

Die Umwandlung des Sägewerkes auf Fläche F25 trägt zur Vermeidung von Belastungen durch Lärm, Erschütterung und Abgasen bei.

4.3.7.2. Ausgleich

Ausgleich ist für die Siedlungsentwicklung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG zu erbringen, für den Biotopverbund ist er nicht erforderlich.

Die nachstehenden Tabellen stellen den Ausgleichsbedarf bezogen auf die Siedlungsentwicklung dar, basierend auf der Arbeitshilfe des LfU zur Eingriffsregelung auf der Ebene der Landschaftsplanung (LfU 2001). Sie enthalten die Einschätzungen entsprechend der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und der Landschaft, den erwarteten Kompensationsbedarf, eine Empfehlung für das anzuwendende Kompensationsmodell (z.B. Ökokonto oder geteilter Bebauungsplan) und eine Empfehlung für die mögliche Kompensation im Einzelfall.

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 104

Die Gemeinde kann auf der Grundlage der nachstehenden Tabellen den Bedarf an Ausgleichsflächen abschätzen und durch ein Ökokonto oder den Flächenerwerb vorsorgen.

Der Ausgleichsbedarf kann sich bei der Feinplanung ändern, wenn bei der Verwendung des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" der Ausgleichsfaktor genauer berechnet wird.

Das StMUG erarbeitet derzeit eine neue Verordnung, mit der alle gängigen Eingriffsvorhaben bzgl. der Abarbeitung der Eingriffsregelung behandelt werden. Es ist deshalb nicht völlig auszuschließen, dass schon in kurzer Zeit die jetzt gültigen Berechnungsmodelle bzgl. des notwendigen Ausgleichs nicht mehr gültig sein werden. Die Berechnung des Ausgleichs muss jedenfalls immer nach der gerade aktuellen Rechtslage erfolgen.

Ausgleichsbedarf für den Standort FA1 „Westlich Margeritenweg“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	FA1
Größe (in ha)	0,55
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,11 – 0,28
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort FA2 „Nördlich und südlich des Warngauer Wegs, östlich der Bahnhofstraße“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	FA2
Größe (in ha)	0,63
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,13 – 0,32
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 105

Ausgleichsbedarf für den Standort FA3 „Südwestlich des Frimmerweiher“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	FA3
Größe (in ha)	0,18
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,04 – 0,09
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort FA4 „Westlich der Sachsenkammer Straße“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	FA4
Größe (in ha)	0,28
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,06 – 0,14
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort FA5 „Nordwestlich des Sportplatzes“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	FA5
Größe (in ha)	0,54
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,11 – 0,27
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 106

Ausgleichsbedarf für den Standort FA6 „Nördlich des Schlosses“

geplante Nutzung	Mischgebiet
Nummer im Plan	FA6
Größe (in ha)	0,44
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,09 – 0,22
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort FA7 „Westlicher Ortsrand an der Tölzer Straße (Zufahrt Deponie)“

geplante Nutzung	Mischgebiet
Nummer im Plan	FA7
Größe (in ha)	0,2
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,04 – 0,1
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort FA8 „Nördlich des Kirchbergs“

geplante Nutzung	Wohn- und Mischgebiet
Nummer im Plan	FA8
Größe (in ha)	1,59
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,32 – 0,8
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 107

Ausgleichsbedarf für den Standort F1 und F18 „Zwischen der Bahnhofstraße und Bodenzaun“

geplante Nutzung	Wohnen
Nummer im Plan	F1, F18
Größe (in ha)	1,3
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,26 – 0,65
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort F3 und F29 „Nördlich des Moar-Angers, westlich der Bahnhofstraße“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	F3 und F 29
Größe (in ha)	1,11
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,22 – 0,55
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort F5 „Margeritenweg“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	F5
Größe (in ha)	0,6
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,12 – 0,30
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 108

Ausgleichsbedarf für den Standort F8 und F28 „Westlich der Herdergasse“

geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Nummer im Plan	F8 und F28
Größe (in ha)	1,31
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,26 – 0,65
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort F9 und F14 „Östlich der Probststraße“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	F9 und F14
Größe (in ha)	0,6
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,12 – 0,3
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes auf F14

Ausgleichsbedarf für den Standort F10 „Westlicher Ortsrand, unmittelbar an der B 472“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	F10
Größe (in ha)	0,01
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,002 – 0,005
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes und/oder externer Ausgleich, da Fläche sehr klein

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 109

Ausgleichsbedarf für den Standort F15 „Südlich der Tegernseer Str., Am östlichen Ortseingang“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	F15
Größe (in ha)	0,41
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, strukturarmer Garten
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,08 – 0,21
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort F16 „Am Alpenblick“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	F16
Größe (in ha)	0,4
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,08 – 0,20
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort F20 „Südöstlicher Ortsrand“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	F20
Größe (in ha)	0,44
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,09 – 0,22
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Erhaltung und Ergänzung des südwestlich gelegenen Hages und/oder externer Ausgleich im Biotopverbund der Gemeinde

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 110

Ausgleichsbedarf für den Standort F21 „Südöstlicher Ortsrand oberhalb des Rinnenbaches“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	F21
Größe (in ha)	0,16
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,03 – 0,08
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort F23 „Südlich des Warngauer Wegs, östlich der Bahnhofstraße“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	F23
Größe (in ha)	0,45
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,09 – 0,23
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort F25 „Südlicher Ortsrand bei bestehendem Sägewerk“

geplante Nutzung	Wohngebiet
Nummer im Plan	F25
Größe (in ha)	1,57
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, versiegelte Gewerbefläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,31 – 0,78
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes und großflächige Entsiegelung

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 111

Ausgleichsbedarf für den Standort F26 „An der Sachsenkammer Straße“

geplante Nutzung	Wohn- und Mischgebiet
Nummer im Plan	F26
Größe (in ha)	0,66
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, versiegelte Gewerbefläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,13 – 0,33
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes

Ausgleichsbedarf für den Standort F30 „Nördlich der Tölzer Straße“

geplante Nutzung	Mischgebiet
Nummer im Plan	F30
Größe (in ha)	0,32
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,06 – 0,16
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	Ausgleich im Gebiet durch Aufbau eines grünen Ortsrandes und Erhaltung und Sicherung der westlich gelegenen Obstwiese

Ausgleichsbedarf für den Standort F31 „Zwischen Schule, Eisplatz und Gemeindeverwaltung“

geplante Nutzung	Gebiet für den Gemeinbedarf
Nummer im Plan	F31
Größe (in ha)	0,41
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	landwirtschaftlich genutzte Fläche
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	0,08 – 0,205
empfohlenes Kompensationsmodell	beliebig
Empfehlung für die Kompensation	externer Ausgleich im Biotopverbund der Gemeinde

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 112

Tabelle Ausgleichsbedarf in der Gemeinde

Wie die Tabelle zeigt, werden bei der Durchführung zahlreicher Vermeidungsmaßnahmen im Gebiet ca. 2,74 ha, im ungünstigsten Fall bei wenigen Maßnahmen rund 6,85 ha an Ausgleichsflächen für die Entwicklung neuer Siedlungsstandorte benötigt.

Nummer	Größe (ha)	min. Faktor	max. Faktor	min. Ausgleich (ha)	max. Ausgleich (ha)
FA1	0,55	0,2	0,5	0,11	0,28
FA2	0,63	0,2	0,5	0,13	0,32
FA3	0,18	0,2	0,5	0,04	0,09
FA4	0,28	0,2	0,5	0,06	0,14
FA5	0,54	0,2	0,5	0,11	0,27
FA6	0,44	0,2	0,5	0,09	0,22
FA7	0,2	0,2	0,5	0,04	0,1
FA8	1,59	0,2	0,5	0,32	0,8
F1 / F18	1,3	0,2	0,5	0,26	0,65
F3 / F29	1,11	0,2	0,5	0,22	0,55
F5	0,6	0,2	0,5	0,12	0,3
F8 / F28	1,31	0,2	0,5	0,26	0,65
F9 / F14	0,6	0,2	0,5	0,12	0,3
F10	0,01	0,2	0,5	0,002	0,005
F15	0,41	0,2	0,5	0,08	0,21
F16	0,4	0,2	0,5	0,08	0,2
F20	0,44	0,2	0,5	0,09	0,22
F21	0,16	0,2	0,5	0,03	0,08
F23	0,45	0,2	0,5	0,09	0,23
F25	1,57	0,2	0,5	0,31	0,78
F26	0,66	0,2	0,5	0,13	0,33
F30	0,32	0,2	0,5	0,06	0,16
F31	0,41	0,2	0,5	0,08	0,2
Summen				2,832	7,085

Ausgleichsflächen

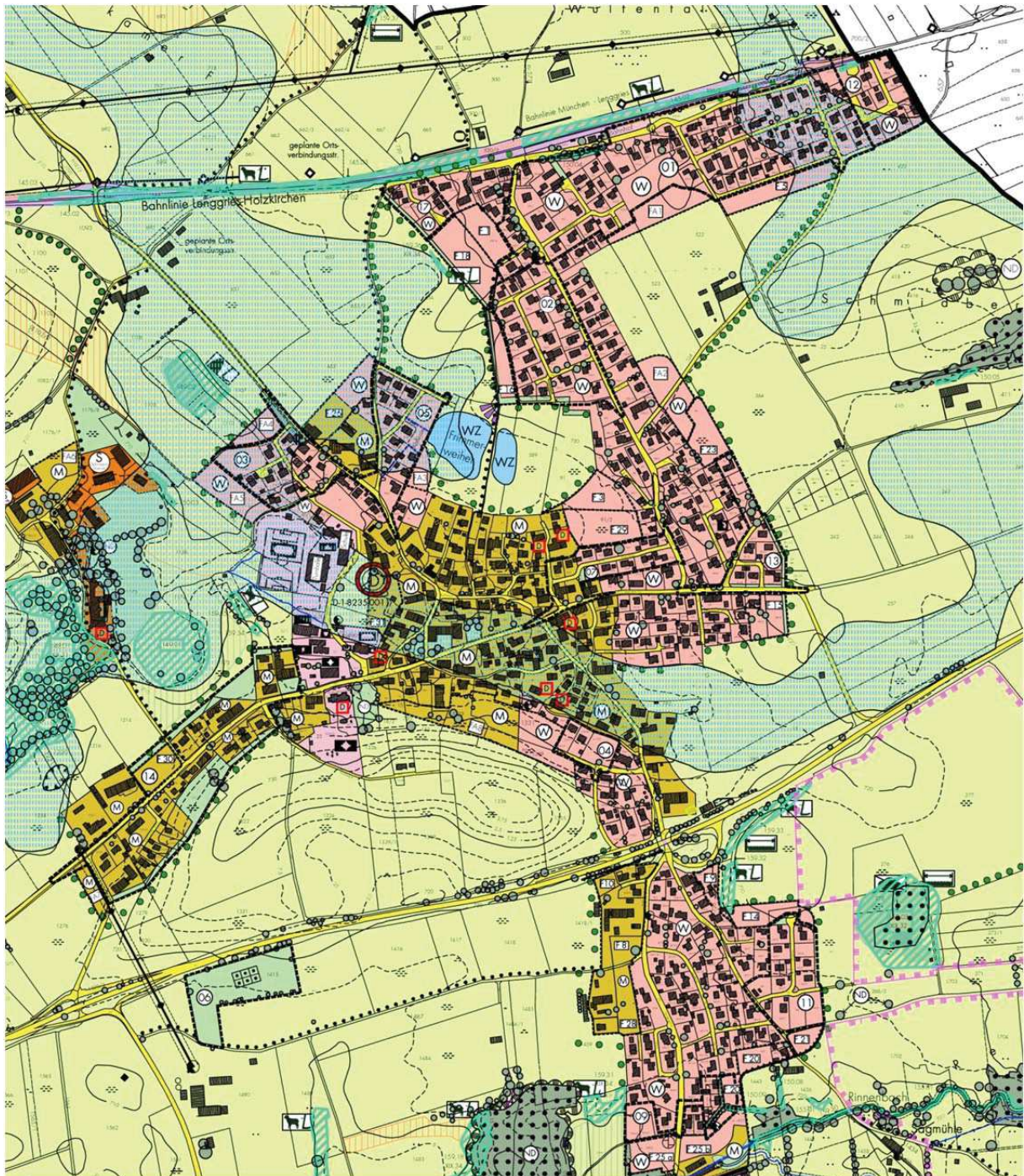
Aufgrund der geringen Eingriffe, der vorherrschenden intensiven Grünland-Bewirtschaftung, der Anzahl der vorhandenen Biotope und der Insellage der meisten Biotope erscheint ein Ausgleich in der errechneten Größenordnung innerhalb des Gemeindegebietes ohne Weiteres leistbar. Es erscheint daher nicht notwendig, Ausgleichsflächen im Plan darzustellen.

Grundvoraussetzung für die Eignung als Ausgleichsfläche ist, dass die Flächen ökologisch aufgewertet werden können und ein naturschutzfachliches Leitbild für die Biotopentwicklung existiert.

4.3.8. Alternative Planungsmöglichkeiten

4.3.8.1. Siedlungsentwicklung

Alle Ortsteile des Gemeindegebiets wurden im Hinblick auf innerörtliche Potenziale wie vorhandene Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten intensiv untersucht. Diese Prüfung hat ergeben, dass durch die Innenentwicklung allein der Bedarf nicht gedeckt werden kann. Die nachstehende Abbildung zeigt eine Übersicht zu den alternativ diskutierten Standorten für die Neuausweisung von Wohnstandorten (mit roter Umrandung)



Alternativstandorte für Wohnen

Standort F2 wurde nicht aufgenommen, um die ortsplanerische wichtige Sichtbeziehung Kirche-Schloss nicht zu beeinträchtigen, sowie wegen der schwierigen Topographie.

Standort F3 wurde verkleinert, um die innerörtliche, ortsbildprägende Grünfläche um den Frimmerweiher nicht zu beschneiden.

Standort F4 wurde nicht aufgenommen, weil durch die räumliche Nähe zur B472 ohne Lärmschutzwand eine Siedlungserweiterung in diese Richtung als nicht geeignet erscheint.

Standort F6 und F13 wurden verworfen, weil die Schaffung von Baurecht im Außenbereich die Zersiedelung der Landschaft fördern würde.

Die Standorte F7 und F22 wurden verworfen, um den östlichen Ortsrand nicht in die freie Landschaft ausufern zu lassen. Um diesen Ortsrand sinnvoll abzurunden wurde Standort F15 verkleinert.

Um den westlichen Ortsrand zu begrenzen, wurden die Standorte F8 und F28 verkleinert.

Standort F9 wurde verkleinert, um den dort vorhandenen Magerrasenbiotop nicht zu beeinträchtigen.

Auch aus Biotopschutzgründen und aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde Standort F11 verworfen.

Standort F12 wurde verworfen, um an dieser Stelle den Ortsrand nicht weiter in die Landschaft ausufern zu lassen und um die ortsbildprägende, innerörtliche Freifläche in Richtung Frimmerweiher nicht zu beschneiden. Aus den gleichen Gründen wurden die Standorte F19, F16 und F27 verworfen.

Um das östlich gelegene Biotop nicht zu beeinträchtigen und um den Ortsrand an dieser Stelle nicht in die freie Landschaft ausufern zu lassen, wurden die Standorte F14 und F21 verkleinert.

Um den Ortsrand an dieser Stelle geschlossen zu halten und aufgrund der für eine Bebauung ungünstigen starken Neigung, wurden die Standorte F17 und F32 verworfen.

Standort 24 wurde verworfen, um an dieser Stelle den Ortsrand geschlossen zu halten.

4.3.8.2. Biotopverbundkonzept

Auf Grund der vorhandenen Biotope, naturnahen Flächen und Bäche war keine alternative Konzeption zum Biotopverbund im Gemeindegebiet möglich.

4.3.9. Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

4.3.9.1. Methodisches Vorgehen

Bei der Bestandsaufnahme erfolgt auch eine Bewertung der Empfindlichkeit, die unabhängig von der Schutzwürdigkeit erfasst wurde. Die Empfindlichkeit gibt an, gegen welche Auswirkungen von Vorhaben die Schutzgüter empfindlich reagieren. Zu beschreiben ist dabei die Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Darstellungen und deren möglichen Auswirkungen.

Um die einzelnen Standortalternativen für verschiedene Flächennutzungen erkennbar und rasch nachvollziehbar zu machen, wurde eine fünfteilige ordinale Skalierung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gewählt. Die Abstufungen werden in der folgenden Tabelle erläutert.

GEMEINDE REICHERSBEUERN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 16. Mai 2013, geändert am 21. November 2013

Seite 115

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
Nicht betroffen	Keine Auswirkungen	Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt, Beispiel: Kulturgüter sind nicht vorhanden oder Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.
Stufe 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit	Sehr geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder das Schutzgut weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf oder vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden, Beispiel: Durch intensive Pflanzmaßnahmen im Rahmen der Vermeidung und Verringerung können geringe kleinklimatische Wirkungen weiter vermindert werden.
Stufe 2	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit	Geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden. Beispiel: Es erfolgen nur kleinflächige Eingriffe
Stufe 3	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit	Mittelschwere Auswirkungen sind vorhanden, und/oder Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert.
Stufe 4	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit	Hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert.
Stufe 5	Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit	Sehr hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden. Beispiel: Flächen für die industrielle Entwicklung lassen Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden erwarten.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe des LfU zur Eingriffsregelung auf der Ebene der Landschaftsplanung (LfU 2001) durchgeführt. Im Einzelfall kann der Bedarf an Ausgleichsflächen von der im FNP berechneten Größe abweichen, im Besonderen weil das STMUG eine neue Verordnung für die Bearbeitung gerade erstellt, und die Beurteilung der Schutzgüter in der Einzelfallbetrachtung auch abweichen kann.

4.3.9.2. Schwierigkeiten

Grundsätzlich bestanden Schwierigkeiten im Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser, da keine flächendeckenden Angaben zum Grundwasserstand vorlagen. Daher ergaben sich insbesondere bei der Bewertung der baulichen Entwicklung Unsicherheiten bei der Einstufung der Beeinträchtigung. Nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" gilt für die Eingriffserheblichkeit bei dem Schutzgut Wasser für die meisten hier betroffenen Gebiete folgende Einstufung:

"Gebiet mittlerer Bedeutung ... (Kategorie II) für "Gebiete mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand".

Überträgt man diese Einstufung in die Matrix für die Berechnung zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, dann liegt man je nach Versiegelungsgrad bei einem Gebiet mittlerer Bedeutung, oberer oder unterer Wert.

Demnach kann die Bewertung nach der im Umweltbericht verwendeten Systematik auch in Stufe 3 angeordnet sein.

Daher wird empfohlen, zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Ausgleichsflächen im Einzelfall von der im FNP berechneten Größe abweichen kann, wenn für den Bebauungsplan o.g. Leitfaden verwendet wird.

4.3.10. Maßnahmen zur Überwachung

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung ist keine Überwachung notwendig, da die geplanten Darstellungen von Wohnbau- und Mischgebietsflächen im Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben.

4.3.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde plant die Neu-Ausweisung von Wohnbaubebieten und gemischten Bauflächen. Darüber hinaus wird ein Biotopverbundsystem angestrebt, das inselartig gelegene Lebensräume miteinander vernetzt.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Umweltberichtes in einer fünfteiligen Skalierung bewertet. Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen der beabsichtigten Siedlungsentwicklung ergibt sich als folgende zusammenfassende Bewertung, dass alle ausgewählten Standorte überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt erwarten lassen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt werden. Hierbei sind die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere an den Siedlungsrändern und im Bereich der Ortseingänge, zu beachten.

Die überprüften Alternativen für eine städtebauliche Entwicklung sind dagegen deutlich ungünstiger.

Die Planung eines Biotopverbundes für die Lebensräume von Tieren und Pflanzen, lässt vor allem für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Mensch-Erholung und Landschaftsbild positive Auswirkungen erwarten.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken bestehen im Hinblick auf den Grundwasserstand in verschiedenen Teilen des Gemeindegebietes.

Verfasser Umweltbericht:: Mathias Rauh, Landschaftsarchitekt, Wolfratshausen, www.rzwei.de

5. QUELLENNACHWEIS

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (HRSG.), Informationsdienst Alpine Naturgefahren:
<http://www.bayern.de/lfw/ian/welcome.htm>; Stand 04/2009

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, Bayernviewer Denkmal:
<http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>; Stand 04/2009

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriffsregelung auf der Ebene der
Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), 2007, Daten im Fachinformationssystem Naturschutz
(FIS Natur): http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur; Stand 04/2009

BAYERISCHE STAATSFORSTVERWALTUNG, BAYERISCHES FORSTAMT BAD Tölz (heute Amt für Landwirt-
schaft und Forsten, Außenstelle Miesbach), 1998, Waldfunktionsplan Region 17, Bad Tölz

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, PROJEKT-
GRUPPE ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM (HRSG.) 1997, Arten- und Biotopschutzprogramm
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.)
2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (HRSG) 2007, Der Um-
weltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND, 2006: Regionalplan Oberland 17, Weilheim

Reichersbeuern, den 21. November 2013

ARCHITEKT ORTSPLANER ENERGIEBERATER
JOSEF SINGHAMMER



Längentalstr. 7, 83646 Arzbach, Tel. 08042/4800



1. BÜRGERMEISTERIN MARIA FÄHRMANN
GEMEINDE REICHERSBEUERN



Tölzer Str. 12, 83677 Reichersbeuern, Tel. 08041/7822-0