



# **GEMEINDE REICHLING**

## **9. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **BEGRÜNDUNG** nach § 5 Abs. 5 BauGB

**Schongau, den**  
Geändert:  
**Endfertigung**

02.05.2022

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil  
**PLANUNGSBÜRO U-Plan**  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
[mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Städtebaulicher Rahmenplan	4
2.4	Denkmalschutz	4
2.5	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
<b>3.</b>	<b>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</b>	<b>5</b>
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Eigentumsverhältnisse	5
3.4	Technische Infrastruktur/Leitungen	6
3.5	Boden / Wasser / Altlasten	6
3.6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	6
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>7</b>
4.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Grünordnung	7
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>

## 1. Planungsanlass

Der Gemeinderat Reichling hat in seiner Sitzung vom 00.00.2022 beschlossen eine Teilfläche der Fl.Nr. 976 für zusätzliche Fläche für eine Gewerbeansiedlung zu überüberplanen.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Reichling, mit ca. 1.700 Einwohnern, liegt im Landkreis Landsberg am Lech, im südwestlichen Bereich der Region 14 – München, angrenzend an die Regionen 17 Oberland und Region 16 Allgäu.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

#### 3.1. Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### 5.1 Wirtschaftsstruktur

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an dieser Stelle eine weitere Gewerbegebietsflächen für die Expansion eines heimischen Gewerbebetriebs entwickelt werden sollen.

### 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 14 München weist zu dem geplanten Konzept folgende Aussagen auf:

*G 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.*

*Z 2.3 Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäblich und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (vgl. B II Z 2.2).*

*G 2.4 Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.*

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird diesen Zielen Rechnung getragen.

### **2.3 Städtebaulicher Rahmenplan**

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert nicht.

### **2.4 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzeldenkmäler oder durch Ensembleschutz geprägte Bauquartiere. Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Quelle Bayern Atlas, unmaßstäblich

## 2.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Der geplante Geltungsbereich liegt südlich eines Fauna-Flora-Habitat-Gebietes ID 8032-372 Moore und Wälder westlich Dießen.

Durch die Schaffung des geplanten Gewerbegebietes ist jedoch keine negative Wechselwirkung gegeben.



Quelle Bayern Atlas, unmaßstäblich

## 3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

Das geplante Bauquartier befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Ludenhausen und kann als eben bezeichnet werden.

Das Plangebiet ist im Norden von landwirtschaftlicher Fläche, im Osten durch Baumbestand, im Süden durch eine bestehende Gewerbebebauung umgeben sowie im Westen durch die Staatsstraße St2057 begrenzt.

### 3.2 Erschließung

Der Betrieb wird über eine noch zu erstellende Stichstraße, welche hinterhalb der Haus-Nr. Straßäcker 1 verläuft, erschlossen. Diese wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende private Verkehrsfläche ausgewiesen.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Privatbesitz.

### **3.4 Technische Infrastruktur/Leitungen**

Sämtliche Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Reichling angeschlossen. Ein entsprechender Hausanschluss wird für das Grundstück vorgesehen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichend Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Die anfallenden Schmutzwässer aus der geplanten Neubebauung werden über den bestehenden Schmutzwasserkanal entsorgt.

### **3.5 Boden / Wasser / Altlasten**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Für den direkt angrenzenden Lebensmittelmarkt wurde ein Geotechnisches Gutachten von der fm geotechnik, Projekt Nr. A 1606016, vom 13.07.2016 durchgeführt. Als Ergebnis wurde ein trag- bzw. gut sickerfähiger Untergrund erschlossen. Aufgrund der direkten Nähe werden die gleichen Untergrundverhältnisse angenommen und diesem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück über belebte Bodenschichten versickert.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück über belebte Bodenschichten versickert.

### **3.6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

#### **3.6.1 Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4

WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

### **3.6.2 Altlastenverdachtsflächen**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **3.6.3 Abwasserentsorgung**

#### **3.6.3.1 Häusliches Schmutzwasser**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

#### **3.6.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

Auf Grund der Bodenbeschaffenheit (siehe Sickertest) ist eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich.

Zu den Bauanträgen ist der Gemeinde ein Entwässerungsplan vorzulegen.

## **4. Planungsziel und Planungskonzept**

### **4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

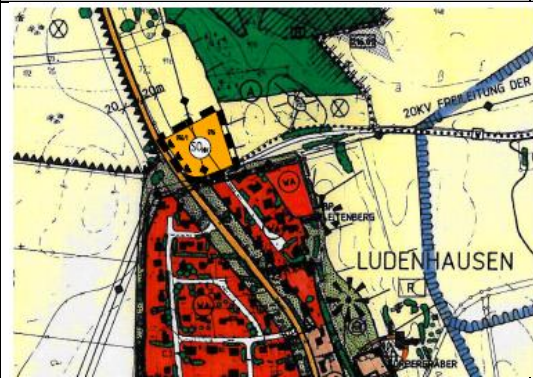

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Benutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung.

### **4.3 Grünordnung**

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes sind keine konkreten Festsetzungen zur Grünordnung zu treffen. Mit Blick auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan wird auf die zu beachtenden Anbauverbotszone hingewiesen, die als begrünte Fläche ausgebildet werden soll.

## 5. Umweltbericht

	Bestand	Planung
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Verbale Beschreibung</b>	<p>Der Planbereich nördlich liegt östlich der St 2057 (Hauptstraße) und nördlich des hier ansässigen Discounters.</p> <p>Der ca. 0,37 ha umfassende Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichling derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.</p>	<p>In der hier vorliegenden 9. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung „gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 BauNVO gewählt, um die planerische Grundlage für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes zu legen.</p>
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	<p>Mit der hier vorliegenden 9. Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, dessen Zufahrt östlich des bestehenden Discounters liegt, geschaffen werden.</p>	
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichling ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem verläuft eine oberirdische Stromleitung in Nord-Südrichtung durch den Planbereich. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in ca. 100 Meter Entfernung das Natura-2000-Gebiet „Moore und Wälder westlich Dießen“ (Nr. 8032-372) mit dem sogenannten Blindfilz. Dabei handelt es sich um ein entwässertes, bewaldetes Moor.</p>	
<b>Schutzgut</b> Tiere / Pflanzen	<p><u>1. Fläche für die Landwirtschaft:</u> Vegetationskundlich ist der Grünlandbestand als artenarm einzustufen, was sich in einer Dominanz von Gräsern zeigt. Die Nutzung ist von Düngung und häufigem Schnitt geprägt. Eine gewisse Ruderalisierung des Grünlandbestandes zeigt sich in unmittelbarem Anschluss an das Grundstück 976/1, Gem. Ludenhausen, auf dem sich ein Discounter befindet. Wahrscheinlich wurde bei dessen Errichtung überschüssiger humoser Boden auf die benachbarte landwirtschaftliche Nutzfläche aufgebracht, weshalb diese Fläche als flacher aufgeschütteter Wall anmutet und noch nährstoffreicher ist. Gleichfalls ist die östlich des Discounters gelegene Zufahrt zu der landwirtschaftlichen Fläche als ruderalisiertes Grünland (mit Fahrspuren) einzustufen. Schutzgebiete nach BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotopfläche sind nicht von der Planung betroffen.</p>	<p><u>1. Gewerbliche Baufläche:</u> Mit der Realisierung der Planung geht intensiv genutztes Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft verloren. Eine artenschutzrechtlich relevante Bedeutung des Planbereiches besteht nicht.</p>



	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Schutzgüter</b> Boden, Wasser, Klima/Luft	<p>Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 liegt der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsaufstellung im Bereich der Bodeneinheit 22a „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ sowie der Einheit 28a „Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus Kiessand bis Kieslehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch)“. Die genannten Bodentypen bilden die Grundlage für die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Entsprechend ist von einer hohen Produktionsfunktion gemäß BBodSchG auszugehen.</p> <p>Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer. An der Vegetation sind keine Anzeichen für oberflächennah anstehendes Grundwasser abzulesen.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet liegt auf ca. 720 m ü. NN. Den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch kommt dem in Ortsrandlage gelegenen Gebiet nicht zu.</p>	<p>Mit der Realisierung der Planung gehen im Umfeld des vorhandenen Sondergebietes naturnahe Böden verloren.</p> <p>Mit der Überbauung (Versiegelung) und den Nutzungsänderungen, geht eine Verminderung versickerungsaktiver Flächen einher.</p> <p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Niederschlagswasserversickerung und weitere grünordnerische Maßnahmen) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festzusetzen. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (-&gt; lokale klimatische Verhältnisse) werden insgesamt als geringfügig bis unerheblich eingeschätzt.</p>
<b>Schutzgut</b> Landschaftsbild	<p>Der Planbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung, eine oberirdische Stromleitung, die im Geltungsbereich von Norden nach Süden verläuft, sowie die nahegelegene Ortsverbindungsstraße zwischen Ludenhausen und Issing geprägt. Strukturierende Elemente, wie Baum- oder Strauchbestand sind im Planbereich nicht vorhanden. Demgegenüber ist der benachbarte Discounter durch eine Eingrünung aus Laubbäumen im Norden und im Westen charakterisiert. Das Gelände ist weitgehend eben. Eine Einsehbarkeit des Geländes für Dritte besteht von der Straße und von dem Parkplatz des Discounters. Im Osten (außerhalb des Planbereiches) schließt ein dichter von Kiefern geprägter Mischwaldbestand an. Zudem fällt das Gelände nach Osten (= außerhalb des Geltungsbereiches) steil ab und ist somit nicht einsehbar.</p>	<p>Mit der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen angrenzend an die bestehende Bebauung wird das bereits überprägte Landschaftsbild (im Umfeld der Straße und der Stromleitung) in einem von der Straße und von dem Parkplatz des Discounters einsehbaren Bereich verändert. Ausgehend von einer Eingrünung nach Norden und Westen wird von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgegangen.</p>
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	<p>Im Plangebiet sind keine Kultur und Sachgüter bekannt. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in ca. 200 m Entfernung in nördlicher Richtung ein Bodendenkmal „Verebneter Turmhügel des hohen Mittelalters). Das Bodendenkmal ist von der Planung nicht betroffen.</p>	<p>Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten. Das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Bodendenkmal ist von der Planung nicht betroffen.</p>

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Schutzgut</b> Mensch	Der Planbereich grenzt an die Ortsverbindungsstraße zwischen Ludenhausen und Issing. Die Erschließung des gewerblich genutzten Grundstückes erfolgt über eine private Zufahrt von der Straße „Straßäcker“ in nördlicher Richtung.	Entsprechend des Nutzungskonzeptes ist auf der Planungsebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob der Schutzbedürftigkeitsanspruch der südlich anschließenden Nutzungen gewahrt ist.
<b>„Nullvariante“</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.	
<b>Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen</b>	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall muss die Fläche für die gewerbliche Baufläche eine straßennahe, bereits vorbelastete Fläche mit einer geringen Wertigkeit für Natur und Landschaft gewählt.	
<b>Planungsalternative</b>	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben.	
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha oder Wertpunkte)</b>	Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass insbesondere der zentrale Teil des ca. 0,37 ha großen Areals bebaut wird. Im Sinne der Vermeidung kann die Begrünung innerhalb der Anbauverbotszone sowie eine im B-Plan festzusetzende Randeingrünung gewertet werden. Der im Parallelverfahren ermittelte erforderliche Ausgleichsumfang beläuft sich auf 3.600 Wertpunkte.	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Keine	
<b>Schwerpunkte der Umweltauswirkungen</b>	Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein ca. 0,37 ha großer Planbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, um die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes planerisch vorzubereiten. Es wird davon ausgegangen, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen insgesamt gering sind, da das Grundstück für Natur und Landschaft von geringem Wert ist, die geplante Bebauung unmittelbar an den bestehenden Discounter angrenzt und durch die Nähe zur Hauptstraße und eine über das Grundstück verlaufende Stromleitung eine gewisse Vorbelastung besteht. Die erforderlichen 3.600 Wertpunkte werden auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Grundstückes realisiert.	

Gemeinde Reichling,

Johannes Leis  
Erster Bürgermeister