

Bebauungsplan

der Gemeinde Reichling für das Gebiet
Reichling Eggartenweg/Höhenberg

Gemeinde:	Reichling
Verwaltungsgemeinschaft:	Reichling
Landkreis:	Landsberg am Lech

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 15 Seiten.

Gemeinde: Gemeinde Reichling
Untergasse 3
86934 Reichling

Fassung **03.07.2023**






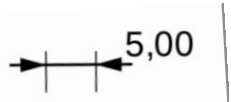
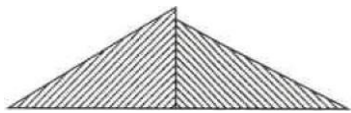





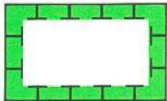

Die Gemeinde Reichling erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und der § 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches BauGB-, der Baunutzungsverordnung — BauNVO-, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO-, dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungserlasses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan „Reichling Eggartenweg/Höhenberg“ als Satzung. Dabei ersetzt dieser Bebauungsplan die bisher bestehenden Bebauungspläne „Eggarten“ und „Reichling Eggarten II“

Inhaltsverzeichnis:

Blatt 3:	Planzeichnung, M = 1 : 1 000
Blatt 4:	A. Festsetzungen durch Planzeichen
Blatt 5:	B. Hinweise durch Planzeichen
Blatt 5-11:	C. Festsetzungen durch Text
Blatt 11:	D. Hinweise durch Text
Blatt 12:	E. Verfahrensvermerke
Blatt 13-15:	F. Begründung

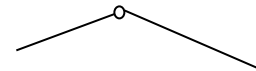
Siehe gesonderte Planzeichnung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |  |
| 2. | Mischgebiet |  |
| 3. | Gewerbegebiet |  |
| 4. | Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung |  |
| 5. | Baugrenze |  |
| 6. | Verbindliche Maßangaben in Metern |  |
| 7. | Sichtdreieck, das von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1 m Höhe über Fahrbahnmitte freizuhalten. Erlaubt sind jedoch Bäume mit hohem Stamm, wenn und solange der Durchblick gewährleistet ist. |  |
| 8. | Straßenverkehrsflächen |  |
| 9. | private Verkehrsflächen |  |
| 10. | Straßenbegrenzungslinie |  |
| 11. | private Grünfläche (Ortsrandeingrünung) |  |
| 12. | öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün; Bereich ohne Ein- und Ausfahrten) |  |
| 13. | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) |  |
| 14. | Baumpflanzung |  |

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



Nachrichtliche Übernahme der Trasse für die mittels Dienstbarkeit für die Lechwerke AG, Augsburg, gesicherte 20—kV-Kabelleitung (Kabelschutzbereiches 1,0 m beiderseits). Die Bauherren haben sich die entsprechende Spartenauskunft bei der LVN einzuholen.

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird je nach Eintragung in der Planzeichnung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) bzw. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

1.1. Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet gilt § 8 BauNVO mit folgenden Maßgaben: Vergnügungsstätten sind unzulässig. Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil der Satzung.

Im GE3 und GE4 gilt die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur auf Grundstücken über 950 qm.

1.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet gilt § 6 BauNVO mit folgenden Maßgaben: Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig (auch nicht als Ausnahme). Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil der Satzung.

1.3 Ausschluss bestimmter Nutzungen im gesamten Plangebiet

Im gesamten Plangebiet sind folgende Anlagen/Nutzungen unzulässig:

- Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen in zulässigen Betrieben bleiben davon unberührt.
- Anlagen oder Betriebe, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Erlaubnis nach §4 BImSchG bedürfen.
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA oder IIIA der Feuerwehrdienstvorschrift 500-FwDV 500 „Einheiten im ABC-

Einsatz“, Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen
(Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren
vom 3.3.2005 Az.: ID 2-2212.17-1)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Sämtliche Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2.3 Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten folgende Grundflächenzahlen (GRZ):

	GE1/GE2	GE3/GE5	GE4	MI
für Gebäude	0,5	0,4	0,4	0,4
für alle befestigten Flächen	0,75	0,65	0,8	0,6

§ 19 Abs. 4 findet darüber hinaus keine Anwendung.

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke; Zahl der Wohnungen

4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im jeweiligen Gewerbegebiet:

GE1	GE2	GE3 bis GE5
800 qm	1000 qm	800qm

4.2 Im GE1 und GE2 sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. Gebäudetypen

5.1 Die Gebäude müssen im GE1, GE2 und MI folgende Vorgaben einhalten:

	freistehende Wohngebäude	sonstige Gebäude bis 120 qm Grundfläche	sonstige Gebäude über 120 qm Grundfläche
Dachform/ Dachneigung	nur Satteldächer		
Dachneigung	25°-30°	18°-30°	
max. Wandhöhe	6,50 m	5,50 m	7,00 m
max. Firsthöhe		10,00 m	11,00 m
Minstdachüberstand	0,50 m		
Mindestverhältnis Länge zu Breite	1,16 : 1		

Hierbei gilt: Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im EG bis Schnittpunkt Außenkante der Traufwand mit Oberseite Dachhaut; die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im EG bis Oberseite Dachhaut.

5.2 Die Gebäude müssen im GE3 bis GE5 folgende Vorgaben einhalten:

	Hauptgebäude			Garagen/ Nebengebäude GE3-GE5
	GE3	GE4	GE5	
Dachform/ Dachneigung	nur geneigte Dächer DN 15°-35° oder extensiv begrünte Flachdächer			
Max. Wandhöhe	6,00 m	8,30 m	7,00 m	6,00 m
Max. Firsthöhe	12,00 m			
Mindestdachüberstand	0,50 m			0,40 m
Mindestverhältnis Länge zu Breite	1,16 : 1			

Hierbei gilt: Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Geländes bis Unterkante Sparren an der Traufwand; die Firsthöhe wird gemessen vom Gelände bis Unterkante Sparren am First an der Giebelwand. Oberseite Dachhaut.

6. Bauliche Gestaltung

- 6.1 Gebäude sind aus rechteckigen Grundrissen zu entwickeln.
- 6.2 Die Firstrichtung des Hauptfirsts darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
- 6.3 Die Dachdeckung hat mit Dachpfannen oder Wellplatten in Rot-, Schwarz- oder Grautönen zu erfolgen.
(Hinweis: empfohlen werden Dachflächen aus nichtmetallischen Materialien; soweit dennoch metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollten diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen werden.)
- 6.4 Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
- 6.4 Gebäudefassaden sind als Putzflächen, Holzverkleidungen und Plattenverkleidungen zulässig.
- 6.5 Höheneinstellung: Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude darf max. 0,50 m über dem mittleren Straßenscheitel liegen. Mittlerer Straßenscheitel ist die gemittelte Höhe des Straßenscheitels über den gesamten Verlauf der Straße, soweit diese am zu bebauenden Grundstück angrenzt. Diese ist in der Regel im Raster von 5m zu ermitteln, bei einem stark bewegten Verlauf ggf. in einem engeren Raster.

7. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 7.1. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung in ihrer jeweiligen Fassung.
- 7.2. Vor der Garage ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Freiraum zu schaffen: je Garage mindestens 5,00 x 3,00 m. Einfriedungen (auch als Tor) zu öffentlichen Verkehrsflächen, sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- 7.3. Garageneinfahrten, Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in wasserdurchlässigem Verbundpflaster zu erstellen.

8. Einfriedung

Einfriedungen sind nur wie folgt zulässig:

- 8.1. senkrechte Holzlattenzäune, Höhe max. 1,50m, sockellos mit einem Bodenabstand von mind. 20 cm
- 8.2. Maschendrahtzäune (auch als Stabgittermattenzaun), Höhe max. 1,80m, sockellos mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm
- 8.3. im Tor/Eingangsbereich (auf eine Länge von max. 10,0 m): Mauerwerk, Höhe max. 1,20m

Die Einfriedungen sind gemäß Ziffer 10.5. zu hinterpflanzen.

9. Ver- und Entsorgung

- 9.1. Sämtliche Strom- und Versorgungsleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
- 9.2. Soweit erforderlich, ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken die Aufstellung von Stromverteilerschränken zu gestatten. Die Verteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, dass die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.
- 9.3. Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostationen, Masten usw. (LEW-Anlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet.
- 9.4. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Der Mindestabstand zu jeweiligen Leitungsachse muss 1,5 m betragen.
- 9.5. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Reichling.
Die Einleitung von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen Nutzungen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen.
- 9.6. Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich flächenhaft über die belebte Oberbodenzone zu versickern (siehe D.3).
Wird nachgewiesen, dass eine Versickerung auf Grund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, so kann auf Antrag bei der Gemeinde ein Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen.

Dabei sind auf dem Grundstück ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. als unterirdische Wasserbehälter ohne Boden zur Nutzung zumindest einer eingeschränkten Versickerung) oder naturnah gestaltete Teiche zu schaffen.

10. Grünordnung

10.1. Bindung für die Begrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh-, Fahr- und Stellplatzflächen erforderlich sind, innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

10.2. Sicherstellung des Raumes für Rasen und Gehölzflächen

- Schutz des Oberbodens: Lagerung nicht höher als 1,20 m
- Oberbodenauftrag bei Rasenflächen mind. 20 cm, bei Gehölzen 40 cm.

10.3. Raseneinsaat mit Normalgräsern

10.4 Auf den als Ortsrandeingrünung und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist eine dreireihige Bepflanzung (Pflanzabstand 1,0m x 1,0m) vorzunehmen mit 90% Sträuchern (Haselnuss, Bluthartriegel, Liguster, Knorpelkirsche, Heckenkirsche, Wildrose, wolliger Schneeball) und 5% Bäumen erster Wuchsklasse (Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldulme) und 5% Laubbäume zweiter Wuchsklasse (Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche).

10.5 Einfriedungen sind pro 10 lfm mit 3 standorttypischen Büschen zu hinterpflanzen.

10.6 Die zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.

10.7. Zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden sowie aus Gründen der Wohnumfeldgestaltung wird eine Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen empfohlen.

10.8 Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze wie Thujen, Zypressen, Fichten, Tannen und Zedern aller Art, insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen, sowie Säulenformen von Wacholder dürfen nicht verwendet werden. Ebenfalls nicht verwendet werden dürfen Trauer- und Hängeformen (z.B. von Birken, Weiden und Buchen) sowie rotlaubige Zuchtformen (z.B. Blutbuchen). Freiwachsenden Wildgehölzhecken aus einheimischen Arten ist der Vorzug vor streng geschnittenen Hecken zu geben.

10.9. Nachfolgend aufgeführte Pflanzen werden empfohlen:

Bäume:

Hochstämme, mind. 12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt

Obstbäume:

Alle Arten, auch Wildformen, mind. 8 cm Stammumfang

Feldahorn	acer campestre
Eberesche	sorbus acuparia
Kaiserlinde	tilia intermedia
Stiel-Eiche	quercus robur
Rotbuche	fagus silvatica
Winter-Linde	tilia cordata
Vogelkirsche	prunus avium
Mehlbeere	sorbus aria lut.
Sträucher:	
Hasel	corylus avellana
Flieder	syringa vulg.
Schlehe	prunus spinosa
Berberitze	berber. vulg.
Weißdorn	dratagus
Spierstrauch	spirea arguta
Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Blut-Johannisbeere	ribes sanguin.
Hartriegel	cornus alba
Goldglöck.	forsythia
Sanddorn	hippophae
Liguster	ligustrum vulg.
Schneeball	viburnum lantana
Hecken:	
Rotbuche	fagus silvatica
Hainbuche	carpinus betul.
Kornelkirsche	cornus mas
Feldahorn	acer campestre

11. Sonstiges

- 11.1 Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf andere Weise Gebäude auf dem Grundstück nicht sinnvoll zu verwirklichen sind.
(Hinweis: Mit der Vorlage des Eingabeplans ist ein Geländeschnitt/Höhenplan des vorhandenen und geplanten Geländes mit genauen Koten des Geländes vorzulegen.)
- 11.2 Lagerungen sind nur auf befestigten Grundstücksflächen und nur mit einer Stapelhöhe von max. 4,0 m zulässig.
- 11.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblick zu schützen.

12. Immissionsschutz

- 12.1 Innerhalb des Plangebiets sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreitet:

	GE1	GE2, GE3 und GE4
Tagsüber	55 dB(A)/qm	60 dB(A)/qm
Nachts	40 dB(A)/qm	45 dB(A)/qm

- 12.2 Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen

Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

- 12.3 Die unter Ziffer 12.1. festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten, schutzbedürftigen Gebieten überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten, die direkt an sein Baugrundstück grenzen, die jeweils aktuellen Bestimmungen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise die Immissionsrichtwerte der TALärm einzuhalten.

Hinweis:

Der festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel bedeutet, dass nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten im Gebäudeinneren erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.

- 12.4 Büro- und Sozialräume und dgl. sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).
- 12.5 Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und dergleichen sind so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 35/30dB(A) tags/nachts sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A)t2gs/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).

13. Werbeanlagen

Werbung ist grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig. Unzulässig ist außerdem Werbung auf Dachflächen sowie im MI, GE 1 und GE 2 Werbung an den Einfriedungen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit einem Wohnen und Arbeiten in einem ländlichen Misch- oder Gewerbegebiet vereinbar. Vorstehendes gilt entsprechend für Immissionen aus der Motorsportanlage des MSC-Reichling, vom Dorfgemeinschaftshaus und den Sportplätzen an der Keltenstrasse sowie für Immissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben.
2. Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Planbereich Bodendenkmäler zutage treten ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.
3. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und

die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.

Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gern. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so gilt C. 9.6.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung dieses Plans im beschleunigten Verfahren wurde in der Sitzung am 18.07.2022 gefasst.
2. Die Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB fand am 08.08.2022 statt. Hierzu wurden mit Schreiben vom 02.08.2022 die betroffenen Behörden beteiligt.
3. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 08.08..2022 gefasst.
4. Die Beteiligung der Behörden (§§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 20.07.2022(Text)/27.07.2022(Planzeichnung) erfolgte mit Schreiben vom 25.08.2022 für die Dauer eines Monats.
5. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.07.2022(Text)/27.07.2022(Planzeichnung) hat in der Zeit vom 03.09.2022 bis 04.10.2022 stattgefunden (§ 13a, § 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 26.08.2022 hingewiesen.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.2023 wurde vom Gemeinderat Reichling am 03.07.2023 gefasst (§ 10 BauGB).

Reichling, den _____

.....
 Johannes Hintersberger,
 Erster Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 13.07.2023, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.2023 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

.....
 Schappele, Nichttechnisches Bauamt

F. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „EGGARTEN- WEG/HÖHENBERG“

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Planbereich umfasst die Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne „Eggarten“ und „Reichling-Eggarten II“. Diese bestehenden Bebauungspläne sehen derzeit gestaffelt von West nach Ost folgende Abfolge der festgesetzten Art der baulichen Nutzung vor:

Mischgebiet – eingeschränktes Gewerbegebiet – Gewerbegebiet

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Reichling mit insgesamt 10 Änderungen. Er stellt den Planungsumgriff als Gewerbegebiet (teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet) dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren §13a BauGB.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

II. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es insbesondere, einen Streifen entlang der Keltenstraße behutsam für eine stärkere Wohnnutzung zu öffnen. Dieser Bereich ist bisher überwiegend als GE/E dargestellt.

Die Öffnung zur Wohnnutzung dient der Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen im Gemeindegebiet. Insbesondere ist für Gewerbetreibenden teilweise sinnvoll, auf dem Betriebsgelände Wohnungen zu schaffen, die beispielsweise an weitere Familienangehörige oder an Mitarbeiter überlassen werden. Dies ist in Gewerbegebieten jedoch nur eingeschränkt (im Rahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) möglich.

Durch die Ermöglichung von Wohnungen können die bestehenden gewerblichen Grundstücke dichter genutzt werden. Die Ausweisung von Wohnbauflächen „auf der grünen Wiese“ kann somit teilweise vermieden werden. Insoweit stellt die Überarbeitung dieser Bebauungspläne auch eine Umsetzung des im Rahmen der Initiative „Innen statt außen“ beschlossenen Innenentwicklungskonzepts dar.

III. Begründung der Festsetzungen

Im Vergleich zu den bisher geltenden Planungen „Eggarten“ und Reichling Eggarten II“ wird wie oben dargestellt insbesondere in der Planzeichnung die Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung geändert. Entlang der Keltenstraße werden Teilflächen als weitere Mischgebietsflächen ausgewiesen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen inhaltsgleich aus den bisherigen Planungen übernommen, ebenso die Vorgaben zum Immissionsschutz.

Die Gestaltungsvorgaben werden gegenüber der bisherigen Planung weitestgehend überarbeitet und verschlankt. Begrenzungen hinsichtlich der Anzahl der Dachgauben, die eine Dachgeschossnutzung erschweren, entfallen künftig vollständig.

IV. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Lage

Das Gebiet liegt am Nordostrand des Ortsteils Reichling.
Bushaltestelle 50 m

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotop- oder Wasserschutzgebiete. Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge.

Es besteht kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

2. Größe

Das Gesamtplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 47.400 qm.

3. Beschaffenheit

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut. Es finden sich lediglich zwei nahezu unbebaute Grundstücke und eine unbebaute Teilfläche eines Grundstücks. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt maximal 2,5 m.

V. Umweltbelange

Da im Plangebiet eine versiegelte Fläche zwischen 20.000 und 70.000 qm zulässig sein wird, war gemäß § 13a BauGB eine Vorprüfung (unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) durchzuführen. Die Vorprüfung hat ergeben, dass erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter nicht zu erwarten sind. Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe in Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig durch die bestehenden Bebauungspläne bebaubar. Zusätzlich Eingriffe in Bezug auf den Boden resultieren aus dem Inkrafttreten der Planung insoweit nicht. Insbesondere bleiben die Festsetzungen zur GRZ unverändert.

Schutzgut Wasser

Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit ist eingeschränkt, aber im Wesentlichen möglich.

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig durch die bestehenden Bebauungspläne bebaubar. Zusätzlich Eingriffe in Bezug auf den Wasserhaushalt resultieren aus dem Inkrafttreten der Planung insoweit nicht.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/ Luft

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig durch die bestehenden Bebauungspläne bebaubar. Zusätzlich Eingriffe in Bezug auf Klima/Luft resultieren aus dem Inkrafttreten der Planung insoweit nicht.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig durch die bestehenden Bebauungspläne bebaubar. Zusätzlich Eingriffe in Bezug auf Arten und Lebensräume resultieren aus dem Inkrafttreten der Planung insoweit nicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig durch die bestehenden Bebauungspläne bebaubar. Zusätzlich Eingriffe in Bezug auf das Landschaftsbild resultiert aus dem Inkrafttreten der Planung insofern nicht.

Schutzgut Mensch

Die bestehende Wohnfunktion in den angrenzenden Wohngebieten und der Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da die Planbereiche bereits jetzt bebaubar sind. Die Menschen, die in der zusätzlich im Plangebiet zulässige Wohnbebauung (den neuen Mischgebietsflächen) leben wird, ist im Hinblick auf die Vorgaben, die für die Gewerbebetriebe im Planbereich gemacht werden, keinen ungesunden Lebensverhältnissen ausgesetzt. Insbesondere dürften sie ausreichend vor Lärm geschützt sein.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Flächen

Die Planung versucht im Hinblick auf das gemeindliche Innenentwicklungskonzept bestehendes Baurecht im Hinblick auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen nutzbar zu machen und damit die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen „auf der grünen Wiese“ zu vermeiden und will damit ein Beitrag zum Flächensparen darstellen.

Gesamtbewertung

Aus der Gesamtschau für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich durchweg keine nennenswerten Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter. In der Gesamtabwägung erscheint die Planung damit gut vertretbar.

VII. Umweltbericht

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach §13b, §13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Reichling, 06.07.2023

.....
Johannes Hintersberger,
Erster Bürgermeister