

,

# **2. Änderung Bebauungsplan**

der Gemeinde Reichling für das Gebiet  
**"Riederweg" Ludenhausen**

*unter Berücksichtigung der 3. Änderung vom 18.01.2018  
unter Berücksichtigung der 4. Änderung vom 27.06.2019*

<b>Gemeinde:</b>	<b>Reichling</b>
<b>Verwaltungsgemeinschaft:</b>	<b>Reichling</b>
<b>Landkreis:</b>	<b>Landsberg am Lech</b>

**Der bisherige Bebauungsplan „Riederweg“ wird geändert und erhält die nachstehende Fassung.**

**Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 20 Seiten.**

Gemeinde: Gemeinde Reichling  
Untergasse 3  
86934 Reichling

Fassung **18.08.2016**

Inhaltsverzeichnis:

- Blatt 3:   Übersichtsplan,   M = 1 : 2 000
- Blatt 4:   Planzeichnung
- Blatt 5:   A. Festsetzungen durch Planzeichen  
          B. Hinweise durch Planzeichen
- Blatt 6:   C. Festsetzungen durch Text
- Blatt 11:  D. Hinweise durch Text  
          E. Verfahrensvermerke
- Blatt 12:  F. Begründung

# Übersichtsplan

M = 1 : 2000



**Siehe gesonderte Planzeichnung**

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Allgemeines Wohngebiet



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung



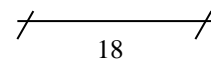
Baugrenzen



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude



Verbindliche Maßangaben in Metern



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Grünflächen



Vorschlag zur Bepflanzung

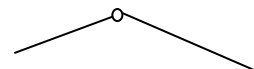


## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Bestehende Grundstücksgrenzen



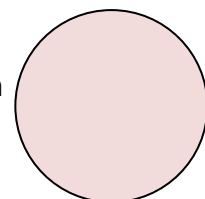
Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



Kennzeichnung von Flächen (75m von Platzmitte des Sportplatzes) innerhalb derer mit Lärmeinwirkung von der Sportanlage zu rechnen ist



## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- 1.2 Die GRZ wird auf 0,25 festgesetzt - sofern nicht durch die Baugrenzen und sonstigen Festsetzungen ohnehin eine geringe Ausnutzung vorgegeben ist. (§§ 16, 23 der BauNVO).

Überschreitungen der Grundflächen der in § 19 Abs. 4. Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50% zulässig, soweit dies zur Erfüllung des Stellplatznachweises erforderlich ist. Die Grundflächenüberschreitung hat sich hierbei auf die nachgewiesenen Garage und Stellplätze und ihrer Zufahrten zu beschränken.

### 2. Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

- 2.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.  
Die zulässige Anzahl an Wohnungen wird auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt  
Abweichend von Satz 2 sind auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße von mehr als 800 qm in Einzelhäusern max. 3 Wohnungen zulässig.
- 2.2 Höhenlage  
Höhenlage EG-Fußboden: max. 50 cm über Straßenscheitel.  
Die Straßenhöhe wird durch die Straßenplanung festgelegt.

### 3. Bauweise nach § 23 Abs. 2 BauNVO

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

### 4. Gebäudetypen

- 4.1 Im WA ist nur der Haustyp E + D zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:
- 1 oder 2 Vollgeschosse, 2. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.
  - Wandhöhe traufseitig höchstens 4,75 m in Verbindung mit einer Dachneigung von über 26° bis 36°  
oder alternativ:  
Wandhöhe traufseitig höchstens 6,00 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 22° bis einschließlich 26°
  - Dachform: Walmdach oder Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung.
  - Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Dies gilt nicht, wenn die Gebäudelänge nicht mehr als 12,5 m und das Längen-/Breitenverhältnis weniger als 1,1 beträgt.
  - Krüppelwalme sind unzulässig.

- 4.2 Auf den mit WA\* und WA\*\* gekennzeichneten Grundstücken ist der in 4.1 beschriebene Haustyp E+D oder alternativ auch der Haustyp E + 1 zulässig. Dabei sind folgende Maßgaben einzuhalten:  
1 oder 2 Vollgeschosse.  
Wandhöhe traufseitig höchstens 6,75m.  
Dachform: Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung.  
Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Seite verlaufen.  
Krüppelwalme sind unzulässig.  
Dachneigung im WA\*: 22°-32°.  
Dachneigung im WA\*\*: 22°-38°.
- 4.3 Die trauf- und firstseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachoberkante zu ermitteln.
- 4.4 Die Zahl der festgelegten Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze, darf jedoch unterschritten werden

## 5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Hauptgebäude sind aus rechteckigen Grundrissen zu errichten.
- 5.2 Loggien sind unzulässig.
- 5.3 Für erdgeschossige Anbauten und Garagen ist im gesamten Bauraum nur Satteldach oder Pultdach zugelassen. Pultdächer sind aber nur möglich, wenn der Pultfirst an der Wand eines höheren Baukörpers anliegt. Für die in Satz 1 genannten Gebäude sind Unterschreitungen der bei den Haustypen angegebenen Dachneigungen möglich. Für die Verbindungsbauten zwischen Wohngebäude und Garage mit einer Fläche von bis zu 25 qm Grundfläche ist auch ein Flachdach zugelassen.
- 5.4 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei Hauptgebäuden auf mind. 0,70m, bei Nebengebäuden und Garagen mind. 0,50 m festgesetzt.
- 5.5 Die Dachdeckung hat mit naturroten Dachpfannen oder alternativ mit Dachpfannen in Grau- oder Schwarztönen (ohne Engobe) zu erfolgen. Vordächer können auch in Kupfer oder Zinkblech, angebaute Glashäuser und Wintergärten mit Glaskonstruktionen eingedeckt werden.
- 5.6 Fensterflächen ab 2,0 qm Größe (Rohbaumaß) sind senkrecht zu teilen oder 2-flügelig auszuführen. Ausgenommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung sowie Wintergärten.
- 5.7 Ortsfremde Materialien wie Keramikverblender, Glasbausteine, Faserzement- und blanke Metallplatten- Verkleidungen usw. sind unzulässig.

- 5.8 Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 12 m<sup>2</sup> je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,5 m nicht überschreiten. Sie sind nur in Holzbauweise mit Pult- oder Satteldach auszuführen.

## 6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 6.1. Für jede Wohneinheit (WE) sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Zufahrtsraum zur Garage von öffentlichen Verkehrsflächen kann nicht als Stellplatz anerkannt werden.
- 6.2. Freistehende Garagen sind mit Satteldach, zu versehen – die Firstrichtung der Garage ist frei. Für angebaute Garagen gelten die Vorgaben des Abs. 5.3.
- 6.3. 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.
- 6.4. Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Hofeinfahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Kalkschotter, offenfugige Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu befestigen.
- 6.5. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die traufseitige Wandhöhe darf max. 3,50 m betragen; die Festsetzung Nr. 7.1 bleibt hiervon unberührt.
- 6.6. Offene Garagen (Carports) in Holzbauweise sind zulässig. Diese können abweichend von Ziffern 5.3 und 6.2 auch mit Flachdach ausgeführt werden.

## 7. Abstandsflächen

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

## 8. Einfriedung

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Reichling in Ihrer jeweils geltenden Fassung.

## 9. Ver- und Entsorgung

- 9.1. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung und an das gemeindliche Kanalnetz angebunden. Die Abwässer sind entsprechend der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten.
- 9.2. Anfallendes Niederschlagswasser als Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierbei sind die gesetzlichen Regelungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NFFreiV)



und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

- 9.3. Standplätze für Abfallbehälter sind in der Nähe der Gebäude vorzusehen und gegen Einblicke angemessen zu verkleiden und einzupflanzen.
- 9.4. Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.

## 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 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 10.2. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche 1 einheimischer Strauch zu pflanzen.
- 10.3. Öffentliche Grünflächen zwischen privaten Grundstücksgrenzen sind im Sinne der Ortsrandbegrünung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 10.4. 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 mind. 40 cm.
- 10.5. Raseneinsaat mit Normalgräsern
- 10.6. Einfriedungen sind pro 10 lfm mit 3 standorttypischen Büschen zu hinterpflanzen. 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 geldnadeligen 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	<i>acer campestre</i>
Eberesche	<i>sorbus acuparia</i>
Esche	<i>fraxinus excelsior</i>
Kaiserlinde	<i>tilia intermedia</i>
Stiel-Eiche	<i>quercus robur</i>
Rotbuche	<i>fagus silvatica</i>
Winter-Linde	<i>tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>sorbus aria</i> lut.

## Sträucher:

Hasel	<i>corylus avellana</i>
Flieder	<i>syringa</i> vulg.
Schlehe	<i>prunus spinosa</i>
Berberitze	berber. vulg.
Weißdorn	<i>dratagus</i>
Spierstrauch	<i>spirea arguta</i>
Heckenkirsche	<i>lonicera xylosteum</i>
Blut-Johannisbeere	<i>ribes sanguin.</i>
Hartriegel	<i>cornus alba</i>
Goldglöck.	<i>forsythia</i>
Sanddorn	<i>hippophae</i>
Liguster	<i>ligustrum</i> vulg.
Schneeball	<i>viburnum lantana</i>

## Hecken:

Rotbuche	<i>fagus silvatica</i>
Hainbuche	<i>carpinus betul.</i>
Kornelkirsche	<i>cornus mas</i>
Feldahorn	<i>acer campestre</i>

11. Sonstiges

1. Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
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.
3. Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostationen, Masten usw. (LEW-Anlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet.
4. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet.
5. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Der Mindestabstand zu jeweiligen Leitungsachse muss 1,5 m betragen.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen aus landw. Tätigkeit und Tierhaltung sind im neuen Wohngebiet ganztägig hinzunehmen.
2. Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Planbereich Bodendenkmäler zutage treten ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

## E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 23.03.2015 gefasst.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 27.06.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.07.2016 bis einschließlich 04.08.2016 öffentlich ausgelegt.
3. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zur Bebauungsplanaufstellung (Fassung 27.06.2016) hat in der Zeit vom 30.06.2016 bis 04.08.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 12.09.2016 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 18.08.2016 erfolgte mit Schreiben vom 14.09.2016 für die Dauer eines Monats.
6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 18.08.2016 hat in der Zeit vom 16.09.2016 bis 17.10.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.08.2016 wurde vom Gemeinderat Reichling am 24.10.2016 gefasst (§ 10 BauGB).

Reichling, den \_\_\_\_\_

.....  
Horner-Spindler, Erste Bürgermeisterin

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am \_\_\_\_\_, 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 18.08.2016 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den \_\_\_\_\_

.....  
Hentschke, Verwaltungsrat

## F. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 2. ÄNDERUNG „RIEDERWEG“

### **I. Planungsrechtliche Voraussetzungen.**

- 1.) Der Bebauungsplan in seiner bisherigen Form sah eine einzeilige Bebauung südlich entlang des Riederwegs vor. Hieran schloss sich im Süden ein öffentlicher Grünstreifen mit geplantem Spielplatz an.  
Die vorliegende Planung gibt diesen geplanten Grünstreifen und den Spielplatz auf. Der Spielplatz für den Ortsteil Ludenhausen wurde mittlerweile im Pfarrgarten grundlegend erneuert. Statt der Grünfläche soll dort eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Bereich, der im Vergleich zum bisherigen Geltungsbereich hinzukommt (südlich des bisherigen Plangebiets) soll ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen werden.  
Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als überwiegend bereits als Wohnbaufläche teilweise auch als Grünfläche dargestellt.  
Durch die derzeit laufende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der bisher als Grünstreifen ausgewiesene Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden. Unter Berücksichtigung der 6. Änderung des FNP ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.
- 2.) Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:  
zur Deckung des Wohnbedarfes für die örtliche Bevölkerung.

### **II. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes.**

- 1.) Das Gebiet liegt ca. 200 m westlich des Ortskerns von Ludenhausen, es erweitert das bestehende Wohngebiet „Riederweg“ um ca. 13 Bauplätze. Das Gesamtplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,22 ha.  
Davon sind in der bisherigen Fassung als Wohnbauland bereits 0,77 ha und 0,247 als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Übrigen 1,20 ha werden als Bauland neu ausgewiesen.
- 2.) Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen beträgt:
  - Bushaltestelle ca. 200 m,
  - Katholische Kirche ca. 200 m,
  - Grund- und Teilhauptschule in Rott ca. 4 km.
- 3.) Das Gelände ist relativ eben; es steigt in Richtung Süden leicht an.
- 4.) Baumbestand oder sonstige Bepflanzung ist nicht vorhanden.

### **III. Geplante bauliche Nutzung.**

- 1.) Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:
 

- Allgemeines Wohngebiet	= ca. 19.00 qm
- Verkehrsflächen	= ca. 4.425 qm
- Grünfläche	= ca. 650 qm
Summe	= ca. 24.080 qm

Das Plangebiet soll vollständig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dabei soll auch das Grundstück Wirtsweg 7 in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen werden. Zwar ist der Gemeinde bekannt, dass dort die Absicht besteht, eine Werkstatt zur Fensterrestauration einzurichten. Seitens der Gemeinde wurde geprüft, die Fläche als Mischgebiet auszuweisen und die Werkstatt insofern zuzulassen. Dies hätte allerdings Einschränkungen für die Wohnqualität der umliegenden geplanten Neubebauung zur Folge. Nach Abwägung dieser Nutzungswünsche mit den Belangen dort ein möglichst hochwertiges Wohnquartier entstehen zu lassen, kommt aus Sicht der Gemeinde den Belangen der Wohnbebauung das größere Gewicht zu. Im Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die geplante Restaurationswerkstatt müsste (um künftig zulässig zu sein), den Nachweis erbringen, ein solcher nichtstörender Gewerbebetrieb zu sein.

- 2.) Im Baugebiet sind vorgesehen:  
13 E + D geschossige Wohngebäude mit voraussichtlich ca. 13-18 Wohnungen.
- 3.) Der bisherige Planbereich ist bereits vollständig veräußert. Es ist damit zu rechnen, dass das Erweiterungsgebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständig bebaut wird.

#### **IV. Bodenordnende Maßnahmen.**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Grenzregelung im gesamten Baugebiet nicht erforderlich.

#### **V. Erschließung**

- 1.) Das Baugebiet erhält über die eine noch zu errichtende Straße vom Riederweg bzw. Wirtsweg Anschluss an das bestehende Wegenetz.
- 2.) Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstrasse wird in 2 Bauabschnitten hergestellt:
  1. BA = Unterbau mit Ver- und Entsorgungsleitungen,
  2. BA = Oberflächenbefestigung einschließlich Begleitgrün.
- 3.) Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Reichling. Der Anschluß ist sofort möglich.
- 4.) Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Kanalisation der Gemeinde Reichling.
- 5.) Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg (LEW).
- 6.) Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Landsberg a. Lech, Sondermüllentsorgung und die Wertstoffsammelstelle in Ludenhausen.

7.) Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Reichling.

## VI. Umweltbericht

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Er ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung der Abwägungsunterlagen, aber auch der Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Für die Gliederung wurde auf den Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und "Der Umweltbericht in der Praxis" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen.

Das Gebiet liegt im Westen von Ludenhausen. Es ist von kiesigem Boden auszugehen. Daher sind Versickerungen aufgrund der anstehenden sandigen Kiese unproblematisch

Biotope im Sinne der bayerischen Biotopkartierung liegen im Planungsgebiet nicht vor.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. Art. 23 Abs. 1 oder Lebensstätten gem. Art. 23 Abs. 5 BayNatSchG liegen nicht vor.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Grundwasserschutz sind nicht betroffen.

Natura 2000-Gebiete, geschützt gemäß Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und gemäß Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen im Planungsgebiet nicht vor.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg am Lech.

### 1. Einleitung

#### *1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes*

Wie oben dargestellt sollen durch das neue Wohngebiet dringend benötigte Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

#### *1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung*

Es werden im konkreten Fall wegen der Ortsrandlage die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt. Es wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

#### *1.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan*

Das LEP und der Regionalplan der Planungsregion 14 weist die gesamte Flur des Ortsteils Ludenhausen der Gemeinde Reichling als "Allgemeinen ländlichen Raum" aus. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sind in ihrer Funktion und ihrem Zusammenwirken nachhaltig zu sichern und wiederherzustellen. Die Entwicklung im von Ökonomie, Ökologie und sozialen und kulturellen Belangen ist zu unterstützen.

Für den Ortsteil Ludenhausen der Gemeinde Reichling sind im Regionalplan keine besonderen Vorgaben getroffen. Nach Regionalplan soll in Bereichen mit überwiegend und naturnahen Lebensgemeinschaften den ökologischen Ausgleichsfunktionen der Vorrang eingeräumt werden.

#### *1.4 Flächennutzungsplan*

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Gemeinderat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die Fläche grenzt an die bestehende Bebauung an.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt, es sind keine Einzel- oder Feldgehölze vorhanden.

### **SCHUTZGUT BODEN**

Baubedingt für Gebäude und Zufahrten werden Flächen verändert und der Oberboden zwischengelagert. Es sind aufgrund der teilweisen Versiegelung des Untergrundes Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **SCHUTZGUT WASSER**

In der näheren und weiteren Umgebung befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer. Durch die Errichtung von Gebäuden wird unversiegelter Boden teilweise versiegelt. Retentionsflächen und Filtervermögen des Bodens zur Grundwasserbildung gehen teilweise verloren. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, die genannten Auswirkungen können somit durch die nicht versiegelten Flächen nahezu vollständig ausgeglichen werden.

Durch die Wohnnutzung sind keine übermäßigen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Durch die nur teilweise Versiegelung sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **SCHUTZGUT KLIMA/LUFT**

Die Gebäude werden am westlichen Ortsrand von Ludenhausen errichtet. Die Hauptwindrichtung ist von Westen.

In geringem Ausmaß geht gewachsener Boden zur Frischluftbildung verloren. Durch die Nutzung als Wohngebiet sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind als gering einzustufen.

### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird zurzeit als Grünfläche genutzt. Artenarme Monokulturen herrschen somit vor. Im Planungsgebiet sind keine ASK-Punktnachweise (Artenschutzkartierung), keine sonstigen ASK-Lebensräume, keine Amphibienkartierung, keine Biotop, keine FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat), keine SPA-Vogelschutzgebiete (Spezial protectet area) und keine Schutzgebiete nach dem bayerischen Naturschutzgesetz bekannt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tier/Pflanzen sind als gering einzustufen.

### **SCHUTZGUT MENSCH**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und das Wohlbefinden im Vordergrund. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion. Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erholung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohnbereiches und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung und die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßge-

bend. Bezüglich der Erholungsfunktion der Landschaft und auch die zu erwartenden Emissionen, sowie die Auswirkungen auf die angrenzenden und zukünftigen Bewohner sind hier zu beurteilen.

Der Bau der Gebäude kann sich auf die umliegenden Bewohner störend auswirken, dies ist aber zeitlich begrenzt. Das Ausmaß der Emissionen während der Bauzeit ist als gering einzustufen. An das Baugebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, eine besondere Erholungsfunktion besteht nicht. Die Moränenlandschaft bietet für Spaziergänger und Radfahrer schöne Ausblicke in die umgebende Landschaft. Im Bereich der Planung sind keine Wege vorhanden.

Durch den Neubau der Gebäude werden weder die Nachbarn noch die Erholungssuchenden beeinträchtigt.

Angrenzend an den Geltungsbereich im Westen liegt der Trainingsplatz des SV Reichling. Dieser wird montags bis freitags bis max. 21:00 Uhr genutzt. Nach einer überschlägigen Bewertung sind im geplanten allgemeinen Wohngebiet keine schädlichen Lärmeinwirkungen, die vom Sportplatz ausgehen, zu erwarten. Der Abstand von der Platzmitte bis zu den jeweiligen Bauräumen beträgt mindestens 75m. So ist gewährleistet, dass keine schädlichen Lärmeinwirkungen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) auf das zukünftige allgemeine Wohngebiet einwirken.

Auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Die Fläche ist eben. Für das Landschaftsbild hat die neue Wohnbebauung keine besonders wertvolle Bedeutung. Landschaftsprägende Gehölze sind nicht vorhanden. Die Fläche verfügt nicht über eine bedeutende Topographie. Die neuen Gebäude entstehen wohl eher auf einer Baulücke des gewachsenen Ortsrandes. Die zusätzlichen Gebäude wirken nicht stärker in die vorhandene Landschaft als die bestehende Bebauung.

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

#### SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter landwirtschaftlich genutzt, es sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Bauleitplanung)**

Das bayerische Naturschutzgesetz fordert in Art. 6a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Zur Eingriffsminimierung sind die nachfolgenden Maßnahmen vorgesehen:

**SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN:** Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Baumbestand und Hecken sind nicht vorhanden. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes ist die Bepflanzung der Grundstücke durch den Bebauungsplan vorgegeben.

**SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:** Stellplätze und Zufahrten sind als wasser-durchlässige Flächen auszubilden, damit wird eine flächige Versickerung und



Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Die Eingrünung der Baugrundstücke trägt zur landschaftlichen Einbindung bei.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Alle anderen potentiellen Bauflächen würden aber im Vergleich zur vorliegenden Planung gravierendere Auswirkungen auf die Planung haben.

### 6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

### 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der leichten Hanglage und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt.

Es ist vorgesehen, zwei Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen, Versickerung von Niederschlagswasser, GRZ < 0,35) umgesetzt wurden und zur Reduzierung der Ausgleichsmaßnahmen geführt haben. Ist dies nicht der Fall, so wird eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen notwendig.

### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein Bereich am westlichen Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Begrünung der Baugrundstücke werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Das Monitoring sieht eine Überprüfung vor. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Lärm-Immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß die Auswirkungen auf die Schutzgüter sich insgesamt eher gering einzustufen sind.

### 9. Ausgleichsflächenbedarf

Nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wieder herzustellen, daß

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume und
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zum Ausgleich der Eingriffe durch diesen Bebauungsplan werden folgende Ausgleichsfaktoren festgelegt:

Die Nutzung der Grundstücke FINr. 361 (2582 qm) und FINr. 363 (3880 qm) ist als intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung zu bewerten und somit gemäß Leitfaden der Kategorie I („Gebiete geringer Bedeutung“) zuzurechnen.

Durch den niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt sich nach dem Leitfaden das Feld Typ B, Kategorie 1 ein Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Auf Grund der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Planungsgebiet ist der Ausgleichsfaktor sachgerecht festzulegen auf 0,30.

Die Nutzung der Grundstücke FINr. 364 (3049 qm) und FINr. 364 (2551 qm) ist als extensive Grünlandnutzung zu bewerten. Diese Fläche wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Riederweg als Ausgleichsfläche dargestellt und hat sich nachfolgend zu einer extensiven Grünlandnutzung entwickelt. Das Gebiet ist somit gemäß Leitfaden der Kategorie II („Gebiete mittlerer Bedeutung“) zuzurechnen.

Durch den niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt sich nach dem Leitfaden das Feld Typ B, Kategorie II ein Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Auf Grund der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Planungsgebiet ist der Ausgleichsfaktor sachgerecht festzulegen auf 0,60.

Es ergibt sich somit folgende Ausgleichsverpflichtung:

FINr.	Fläche	x	Ausgleichsfaktor	=	Ausgleichsbedarf
361	2582	x	0,3	=	775 qm
363	3880	x	0,3	=	1164 qm
364	3049	x	0,6	=	1829 qm
365	2551	x	0,6	=	1531 qm
Summe					5299 qm

Die gesamte Ausgleichsverpflichtung beträgt somit = 5.299 m<sup>2</sup>.

## 10. Ausgleichskonzept

Für den Ausgleich werden zwei Flächen zur Verfügung gestellt, die sich im Eigentum der Gemeinde Reichling befinden:



### Ausgleichsfläche 1

#### Flurnummer 193 Gmkg. Reichling:

Das Grundstück mit einer Fläche von 2.474 qm wird bislang intensiv als Grünland genutzt.

Es soll künftig extensiviert werden.

#### Pflegeziel:

- Extensivierung der Flächen mit dem Ziel einer stabilen Populationsentwicklung von Flora und Fauna

#### Maßnahmen:

- Mahd nicht vor dem 15.7.
- Abtransport Mähgut
- kein Einsatz von Düngemitteln

### Ausgleichsfläche 2 Flurnummer 196 Gmkg. Reichling:

Desweiteren werden als Ausgleichsfläche Teilflächen auf den Grundstücken mit den Flurnummern 196 und 172 (Gemarkung Reichling) von insgesamt 2.825 qm zur Verfügung gestellt.

Diese Fläche umgrenzt einen zeitweise wasserführenden Weiher.

Durch die nahe an den Weiher heranreichende Landwirtschaft kommt es zu Nährstoffeinträgen in den Weiher. Durch den Aufbau eines Krautsaums und Ergänzung des Weiherrandes mit Laubholzbeständen soll ein Schutzstreifen zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Weiher aufgebaut werden.

**Pflegeziel:**

- Extensivierung der Flächennutzung und Etablierung eines Krautsaums sowie Ergänzung des Gehölzbestandes entlang bestehender Gehölzstrukturen
- Artenreicher Laubgehölzbestand mit umgebenden Krautsaum

**Gestaltung, Bepflanzung und Pflege:**Kräutersaum

- Oberboden abmagern
- Einsaat von Kräutersaum mit Saatgutmischung Schattsaum mit Kräuteranteil 40 % und Gräseranteil 60 % (z. B. Mischung Schattsaum von Rieger-Hofmann)
- Mahd im späten Herbst, ab 10. Oktober oder im zeitigen Frühjahr bis 15. März
- Mahd in mehrjährigen Abstand, Abtransport Mähgut

**Entwicklungsziel und Entwicklungszeitraum:**

- Schattsaum, 5 Jahre

Gehölzpflanzung:

- Pflanzung von 2 Hochstämmen Stu. 12/14 Quercus robur
- Anpflanzung von Sträuchern

**Entwicklungsziel und Entwicklungszeitraum:**

- Artenreicher Gehölzbestand Laubgehölze, 10 Jahre
- Solitärbäume, 50 – 80 Jahre

**Bepflanzung:**

Die Gehölzpflanzung sollte mit folgenden Arten erfolgen:

**Sträucher:**

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Malus sylvestris  
Prunus spinosa  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

Hartriegel  
Hasel  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Wildapfel  
Schlehe  
Wolliger Schneeball  
Gemeiner Schneeball

**Heister**

Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fraxinus excelsior Esche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Quercus petraea Traubeneiche  
Sorbus aucuparia Eberesche

**VII. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Reichling, \_\_\_\_\_

---

Horner-Spindler, Erste Bürgermeisterin