

# **2. Änderung Bebauungsplan**

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

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

**Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 18 Seiten.**

Gemeinde: Gemeinde Reichling  
Untergasse 3  
86934 Reichling

Fassung **05.02.2024**

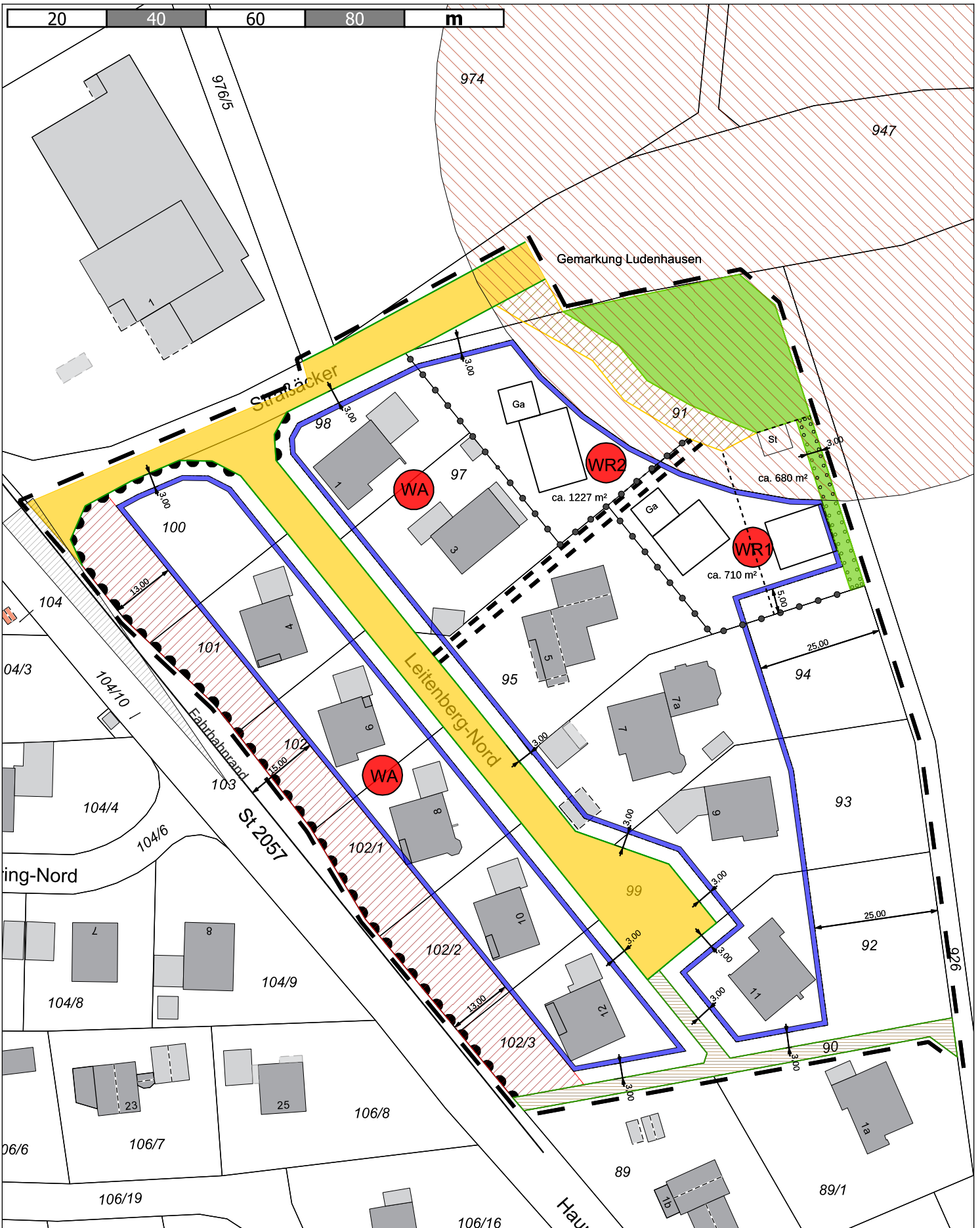
Inhaltsverzeichnis:

- Blatt 3:           Übersichtsplan, M = 1 : 2 500
- Blatt 4:           Planzeichnung (Fassung 08.05.2023)
- Blatt 5-6:        A. Festsetzungen durch Planzeichen
- Blatt 6           B. Hinweise durch Planzeichen
- Blatt 6-11:      C. Festsetzungen durch Text
- Blatt 12:        D. Hinweise durch Text
- Blatt 13:        E. Verfahrensvermerke
- Blatt 14-18:     F. Begründung

# Übersichtsplan

M = 1 : 2500





2. Änderung Bebauungsplan "Leitenberg"  
Seite 4: Planzeichnung

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!  
©Daten: LDBV 2023



VG Reichling  
Erstellt von: Hentschke, Bauamt  
Erstellt am: 08.05.2023  
Maßstab 1:1000

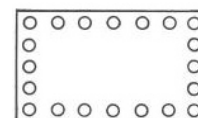
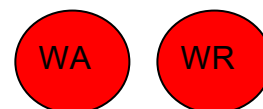


Die Gemeinde Reichling erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der bisherige Bebauungsplan „Leitenberg“ wird geändert und erhält die nachstehende Fassung:

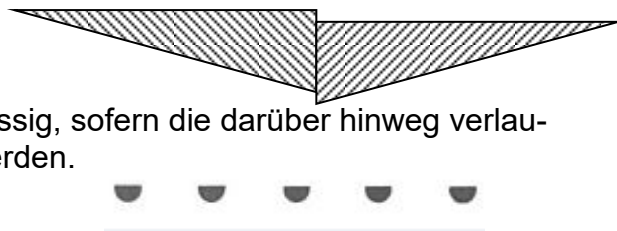
## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Allgemeines Wohngebiet/Reines Wohngebiet
3. Baugrenze
4. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung
5. Straßenverkehrsflächen
6. private Verkehrsfläche
7. Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Fußweg
8. Straßenbegrenzungslinie
9. private Grünfläche
10. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
11. mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
12. verbindliche Maßangabe in Meter (hier z.B. 25m)
13. Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG  
Hier ist die Errichtung baulicher Anlagen und notwendiger Stellplätze unzulässig. Ausnahmen können im Rahmen des Art. 23 Abs. 2 BayStrWG zugelassen werden.



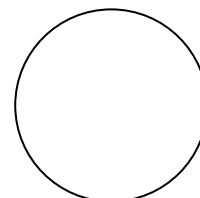
## 14. Sichtfeld

Im Bereich der Sichtfelder ist gemäß Art. 26 BayStrWG eine Bebauung nur zulässig, sofern die darüber hinweg verlaufenden Sichtachsen nicht beeinträchtigt werden.

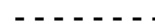


## 15. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

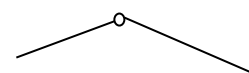
16. Flächen, die zum Schutz wegen schädlichen Bodenveränderungen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Eine Bebauung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass von der Altlast keine schädlichen Einwirkungen auf die Bebauung und die Nutzungen hervorgehen können.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



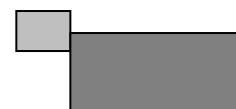
bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird je nach Eintragung in der Planzeichnung als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) bzw. „Reines Wohngebiet“ (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank und Speisewirtschaften nicht zulässig, auch nicht als Ausnahme. Die Ausnahmen des §3 Abs.3 und §4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 Garagen und Stellplätze und ihrer Zufahrten zu beschränken.

2. Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

2.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 2 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Mit Ausnahme der in 5.8 genannten Nebenanlagen dürfen sämtliche Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

### 4. Gebäudetypen

4.1 Es sind im WA wahlweise folgende Haustypen zulässig:

#### 4.1.1 Gebäudety E

- max. ein Vollgeschoss,
- Dachneigung 24° bis 28°  
Dachform: Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung.
- Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

#### 4.1.2 Gebäudety E+D<sub>1,25</sub>

- max. zwei Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss
- Dachneigung 35° bis 40°  
Dachform: Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung. Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen
- Kniestock (gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Unterkante Sparren an der Außenwand) max. 1,25 m

#### 4.1.3 Gebäudety E+1

- max. zwei Vollgeschosse
- Dachneigung 22° bis 28°  
Dachform: Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung. Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen
- Traufseitige Wandhöhe max. 6,20 m  
Die traufseitige Wandhöhe ist von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachoberkante zu ermitteln.

4.1.4 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf max. 0,5 m über dem höchsten Punkt des am Grundstück anliegenden Fahrbahnrandes liegen, von dem aus Zufahrten aufs Grundstück zulässig sind.

4.2 Es sind im WR2 folgende Haustypen zulässig:

#### 4.2.1 Gebäudety E+D<sub>5,00</sub>:

- 1 oder 2 Vollgeschosse, 2. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.
- Wandhöhe traufseitig höchstens 5,00 m in Verbindung mit einer Dachneigung von über 26° bis 36°  
Dachform: Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung.
- Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

#### 4.2.2 Gebäudety E+1<sub>6,20</sub>:

- Genau 2 Vollgeschosse
- Wandhöhe traufseitig höchstens 6,50 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 22° bis einschließlich 26°
- Dachform: Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung.
- Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

4.2.3 Die traufseitige Wandhöhe ist vom arithmetischen Mittel der natürlichen Geländehöhe an den beiden bergseitigen Gebäudeecken bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachoberkante zu ermitteln.

4.3. Im WR 1 ist nur der in 4.2.1 beschriebene Haustyp E+D<sub>5,00</sub> zulässig.

## 5. Bauliche Gestaltung

5.1 Hauptgebäude sind aus rechteckigen Grundrissen zu entwickeln. Die Gebäudelänge muss mindestens das 1,1-fache der Gebäudebreite betragen.  
Bei Doppelhäusern ist unter Gebäudelänge die gemeinsame Länge der beiden Doppelhaushälften zu verstehen.  
Die Gebäudebreite muss mindestens das 1,5-fache der traufseitigen Wandhöhe betragen.

5.2 Loggien sind unzulässig.

5.3 Für eingeschossige Anbauten und Garagen ist im gesamten Bauraum nur Satteldach (auch als abgeschlepptes Dach) 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. Dachgauben sind nur als Satteldachgauben zulässig.

5.6 Der First von Gauben, Quer- oder Zwerchgiebel muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen; die Dachneigung ist der Hauptdachneigung anzugleichen.

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 Wandhöhe dieser Nebenanlagen darf 2,5 m, die Dachneigung 25 Grad nicht überschreiten. Sie sind nur in Holzbauweise mit Pult- oder Satteldach auszuführen.



## 6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 6.1. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus der gemeindlichen Stellplatzsatzung in ihrer jeweiligen Fassung.
- 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 Länge x 3,00 m Breite. 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

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

## 8. Einfriedung

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

Für die Hinterpflanzung von Einfriedungen gilt zudem 10.2.

## 9. Ver- und Entsorgung

- 9.1. Das Baugebiet ist 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 (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 im WR 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.

Eine Rückhaltung von mindestens 1m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens jedoch 6 m<sup>3</sup> ist in jedem Falle einzuplanen und nachzuweisen. Die Abgabe des angestauten Wassers an den gemeindlichen Regenwasserkanal hat zunächst mittels Drossel mit max. 1,0 l/s zu erfolgen, danach darf bei Höchststand mittels Notüberlauf ungedrosselt eingeleitet werden.

Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabeplan der Gemeinde vorzulegen.

(Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Kanal kann je nach Festlegung und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung kostenpflichtig sein; nach den Festlegungen in der Entwässerungssatzung ist die Grundstücksentwässerungsanlage von der Gemeinde überprüfen und abnehmen zu lassen).

- 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 Baum und zwei einheimische Sträucher zu pflanzen. Auf der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung sind insgesamt 6 Gehölzgruppen bestehend aus jeweils einem einheimischen Baum und 3 einheimischen Sträuchern zu pflanzen. Einfriedungen sind pro 10 lfm mit 3 standorttypischen Sträuchern zu hinterpflanzen. Die nach den Sätzen 2 und 3 zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden auf die nach Satz 1 zu pflanzenden Sträucher und Bäume angerechnet.  
Die zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.
- 10.3. Schutz des Oberbodens:  
- Lagerung nicht höher als 1,20 m  
- Oberbodenauftrag bei Rasenflächen mind. 0,2 m, bei Gehölzen mind. 0,4 m.
- 10.4. Raseneinsaat mit Normalgräsern
- 10.5. Zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden sowie aus Gründen der Wohnumfeldgestaltung wird eine Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen empfohlen.
- 10.6. 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 verwenden

det 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.

#### 10.7. Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens folgender Pflanzqualität entsprechen:

Bäume:  
Hochstämme, mind. 12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt  
Obstbäume:  
Alle Arten, auch Wildformen, mind. 8 cm Stammumfang

Nachfolgend aufgeführte Pflanzen werden empfohlen:

Feldahorn	<i>acer campestre</i>
Eberesche	<i>sorbus acuparia</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 lut.</i>
Hasel	<i>corylus avellana</i>
Flieder	<i>syringa vulg.</i>
Schlehe	<i>prunus spinosa</i>
Berberitze	<i>berber. vulg.</i>
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 vulg.</i>
Schneeball	<i>viburnum lantana</i>
Rotbuche	<i>fagus silvatica</i>
Hainbuche	<i>carpinus betul.</i>
Kornelkirsche	<i>cornus mas</i>
Feldahorn	<i>acer campestre</i>

### 11. Sonstiges

- 11.1 Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
- 11.2 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.
- 11.3 Im hierfür gekennzeichneten Bereich werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) für von Ver- und Entsorgungsleitungen belastet. Auch die private Verkehrsfläche ist eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen belastet wird.
- 11.4 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Der Mindestabstand zu jeweiligen Leitungsachse muss 1,5 m betragen.

- 11.5 Im WR gilt: Das natürliche Gelände ist soweit als möglich zu erhalten. Abgrabungen sind unzulässig; abweichend hiervon sind auf der bergseitig gelegenen Gebäudeseite Abgrabungen zur Anlegung von Terrassen auf dem Niveau der OK Fertigfußboden Erdgeschoss zulässig, wobei diese Abgrabungen mindestens 1,5 m von den Grundstücksgrenzen entfernt bleiben müssen.
- Aufschüttungen sind nur zur Anlegung von Zugängen und Zufahrten zulässig, wobei Stützmauern von der Grundstücksgrenze jeweils mindestens 1,5 m entfernt bleiben müssen.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen aus landw. Tätigkeit und Tierhaltung sind im neuen Wohngebiet gantzätig hinzunehmen.
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. 9.2.
4. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass die durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung am nächstgelegenen Immissionsort in der Nachbarschaft den jeweiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (siehe unten).  
Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tonhaltigkeit und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen.  
Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet  
Der um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert der TA Lärm beträgt für die Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) im reinen Wohngebiet 29 dB(A), im Allgemeinen Wohngebiet 34 dB(A)  
Hinweise zu den erforderlichen Mindestabständen und weitergehende Informationen können den folgenden Merkblättern entnommen werden:  
- LfU-Leitfaden:  
[https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe\\_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)  
- LAI-Leitfaden:  
[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung\\_1698052163.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf)  
Zur Vermeidung von Lärmkonflikten sollte der Bauherr vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen lassen.

## E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung dieses Plans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wurde in der Sitzung am 19.12.2022 gefasst und am 22.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung am 06.02.2023 gefasst.
3. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 23.01.2023 erfolgte mit Schreiben vom 07.02.2023 für die Dauer eines Monats.
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 23.01.2023 hat in der Zeit vom 16.02.2023 bis 20.03.2023 stattgefunden (§ 13a, § 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 09.02.2023 hingewiesen.
5. Mit Beschluss in der Sitzung vom 08.05.2023 wurde eine geänderte Fassung gebilligt.
6. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, §4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB) zum geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.05.2023 erfolgte mit Schreiben vom 09.05.2023 für die Dauer eines Monats.
7. Die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.05.2023 hat in der Zeit vom 19.05.2023 bis 02.06.2023 stattgefunden (§ 13a, §4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 11.05.2023 hingewiesen.
8. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 05.02.2024
9. Beteiligung der Behörden an der Vorprüfung des Einzelfalls mit Email vom 14.02.2024.
10. Ergänzende Behördenbeteiligung mit Email vom 19.02.2024
11. Abschluss des Ergebnisses der Vorprüfung: 20.03.2024, Bekanntmachung des Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls am 21.03.2024.
12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.02.2024 wurde vom Gemeinderat Reichling am 25.03.2024 gefasst (§ 10 BauGB).

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

Hintersberger, Erster Bürgermeister

13. 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 25.03.2024 in Kraft (§ 12 BauGB).

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

Hentschke, Verwaltungsrat

## F. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 2. ÄNDERUNG „LEITENBERG“

#### **I. Planungsrechtliche Voraussetzungen (derzeitige bauplanungsrechtliche Situation/Flächennutzungsplan)**

Das Plangebiet umfasst den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Ludenhausen „Leitenberg“ und umfasst darüber hinaus das Grundstück FINr. 91 (Gemarkung Ludenhausen).

Das Gesamtplanungsgebiet umfasst ca. 1,90 ha, hiervon waren bereits 1,21 ha innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Leitenberg“ und 0,69 ha qm gehörten bisher baurechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) an, wurden insbesondere im südöstlichen Teil bereits als Hausgärten genutzt. Das Grundstück FINr. 91 mit einer Größe von 0,38 ha wurde bislang als Pferdeweide oder Jungviehweide genutzt (Grünland).

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Reichling. In diesem Flächennutzungsplan ist der Bereich seit der 5. Änderung bereits als Wohngebiet dargestellt:



#### **II. Ziel der Planung/alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs insbesondere der einheimischen Bevölkerung.

Den Bedarf für Wohnbauflächen hat die Gemeinde entsprechend der Auslegungshilfe zum LEP ermittelt und mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.07.2022 festgestellt.

Demnach ergibt sich für den Ortsteil Ludenhausen ein Bedarf von 28 zusätzlichen Wohnungen bis 2038. Die Bedarfsermittlung hat ergeben, dass hiervon ungefähr 8 Wohnungen geschaffen werden können durch Nachverdichtung, Aktivierung unbebauter Baugrundstücke, Aktivierung von schwach genutzten Hofstellen oder Leerständen. Die übrigen 20 Wohnungen können geschaffen werden, indem die im Flächennutzungsplan dargestellten künftigen Bauflächen realisiert werden. Soweit der Flächennutzungsplan mehr künftige Wohnbauflächen dargestellt hatte, als zur Deckung dieses Bedarfs von 20 zusätzlichen Wohnungen erforderlich waren, wurden

die künftigen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan im Rahmen der 9. Änderungen bereits auf das notwendige Maß reduziert.

Der vorliegende Plan dient beiden Zielen, der Ermöglichung von Nachverdichtung im bisherigen Geltungsbereich, sowie der Umsetzung der nach der 9. Änderung des Flächennutzungsplans immer noch als künftige Wohnbauflächen notwendigen neuen Wohnbauflächen.

### II.1. Nachverdichtung im bisherigen Geltungsbereich (Ziel 1)

Im Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Reichling ist folgende Maßnahme definiert:

1.1 Ermöglichung der Nachverdichtung in den aus dem vergangenen Jahrhundert stammenden „klassischen“ Einfamilienhauswohngebieten	Überarbeitung der Bebauungspläne „Am Bruckberg“, „Bruckberg II“, „Kapellenring Nord“ und „Griesacker“
--	---

Hier ist der Bebauungsplan Leitenberg zwar nicht erwähnt, aber auch dieser stellt ein klassisches Einfamilienhausgebiet aus den 70er Jahren mit relativ großen Grundstücken dar.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist größtenteils bebaut. Der Bebauungsplan soll erhalten bleiben, jedoch grundsätzlich überarbeitet werden. Insbesondere wird

- die GRZ von überwiegend bisher nur 0,2 auf generell 0,3 erhöht,
- die Höhe des zulässigen Kniestocks von bisher teilweise nur 1,20 m erhöht, indem künftig Wandhöhen von 4,75-6,75m zugelassen werden.
- Die bisher relativ kleinen Baufenster vergrößert werden.

Insofern soll hier ein Beitrag zur Nachverdichtung erfolgen.

### II.2. Erweiterung des Geltungsbereichs auf das Grundstück FINr. 91 Gemarkung Ludenhausen

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan soll die Bebauung auf die angrenzende östliche Fläche (FINr. 91 Gmkg Ludenhausen) erweitert werden. Bereits im Zeitraum 2017/2018 war hier die Ausweisung eines Baurechts durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung „Straßäcker“ geplant. Die Erschließung wurde bereits vorbereitet. Aufgrund der damals vorhandenen Freileitung war eine Bebauung aber mit zu vielen Restriktionen behaftet. Zwischenzeitlich wurde die Freileitung abgebaut, so dass dieses Hindernis entfallen ist. Unter Berücksichtigung einer Schutzzone im die Altlast ist hier die Bebauung mit voraussichtlich drei Gebäuden möglich. Dabei ist davon auszugehen, dass insbesondere das nördliche Grundstück aufgrund der Größe und des Geländeverlaufs mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden wird.

## III. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Umweltbelange

### 1. Lage

Das Gebiet liegt am Nordostrand des Ortsteils Ludenhausen.

Die mittlere Entfernung des Planungsgebietes zu folgenden Einrichtungen beträgt:

Bushaltestelle	100 m
Lebensmittelmarkt	100 m
Wertstoffhof	100 m

Alle anderen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Gesundheitsversorgung) sind im Ortsteil Ludenhausen nicht vorhanden. Diese bestehen im Ortssteil Reichling oder in den Nachbarorten Issing und Rott.

Im Plangebiet selbst sind Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotope 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

Im nordöstlichen Bereich befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich ein Gehölz, welches aber von der Planung nicht berührt wird.

Im Bereich des Grundstücks FINr. 972 Gemarkung Ludenhausen befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Da das Risikopotential dieser Fläche noch nicht untersucht ist, werden aus Vorsorgegründen alle Bauräume mit einem Abstand von 80m zum Deponierand geplant.

## **2. Größe**

Das Gesamtplangebiet umfasst eine Fläche von 1,90 ha.

## **3. Beschaffenheit**

Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt maximal 10 m.

## **4. Umweltbelange**

Soweit das Planungsgebiet bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Leitenberg“ liegt, sind durch die vorliegende Planung keine nennenswerten Eingriffe in Schutzgüter verbunden. Soweit der Geltungsbereich bisher dem Außenbereich angehörige Flächen umfasst, sind mit der Realisierung der Planung Eingriffe in Schutzgüter verbunden, die nachstehend bewertet werden:

### **Schutzgut Boden**

Der Boden wird durch die neu zulässige Bebauung verändert. Aufgrund der zusätzlich zulässigen Bebauung sind auf dieses Schutzgut mittelstarke Auswirkungen zu erwarten, nämlich

- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch eine zunehmende Überbauung und Versiegelung

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß (GRZ 0,3)

### **Schutzgut Wasser**

Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit auf den gering durchlässigen Moränenablagerungen ist gering.

Aufgrund der zusätzlich zulässigen Bebauung sind auf dieses Schutzgut mittlere Auswirkungen zu erwarten, nämlich

- Beeinträchtigung des Oberflächenwasserabflusses durch die zusätzlich zulässigen Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Empfehlung zur Nutzung des Dachwassers zur Gartenbewässerung



- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Aufgrund des Ausmaßes der zusätzlich zulässigen Bebauung sind hier keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

In den vorhandenen und geplanten Bauflächen ist kein Vorkommen nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten bekannt.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet grenzt an bestehende Bebauung an. Die Bebauung auf der Kuppe im Süden des Grundstücks FINr. 91 führt zu zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds. Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen wird die Beeinträchtigung gemildert und die Einbindung ins Landschaftsbild verbessert.

### **Schutzgut Mensch**

Die hohe Qualität der Wohnfunktion im Planungsgebiet und die Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

### **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

### **Gesamtbewertung**

Aus der Gesamtschau für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. In der Gesamtabwägung erscheint unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen die Beeinträchtigung der Schutzgüter im Verhältnis zum Ziel der Planung vertretbar.

## **IV. Geplante bauliche Nutzung**

Der Geltungsbereich umfasst nicht nur den „neuen“ östlichen Teil, sondern bewusst auch den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans. Es soll statt der dort bisher vorhandenen „schmalen“ Baufenster größere Baufenster über alle Grundstücke erstreckt werden. Innerhalb dieses Bereichs gelten für den Abstand der Gebäude zueinander allein die sich aus dem Bauordnungsrecht ergebenden Abstände (Art. 6 BayBO). Dies soll eine flexiblere Einteilung der Bauflächen und damit eine behutsame Nachverdichtung ermöglichen.

Das Plangebiet soll vollständig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es ist damit zu rechnen, dass Erweiterungsgebiet drei neue Gebäude mit ca. insgesamt 4-6 Wohnungen entstehen.

Das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung geht über den im Bestand vorhandenen Gebäudetyp hinaus und soll eine höhere Bebauung und damit eine bessere Nutzung von Grund und Boden ermöglicht werden.

## **V. 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.

## **VI. Erschließung**

Das Baugebiet ist über die vorhandenen Straßen Leitenberg-Nord und Straßäcker erschlossen. Die südlich gelegenen Bauflächen des Grundstücks FINr. 91 müssen mit einer privaten Zufahrt erschlossen werden.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die, zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.

Das anfallende Schmutzwasser wird abgeleitet durch Anschluss den bereits bestehenden Kanal. Das von den im Bereich der Grundstücke FINr. 91 anfallende Regenwasser kann in die restliche Grünfläche über die belebte Oberbodenzone schadlos abgeleitet werden.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LVN.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Landsberg a. Lech

## **VII. Umweltbericht**

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

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

Siegel

Hintersberger, Erster Bürgermeister