



GEMEINDE REICHLING

11. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG nach § 5 Abs. 5 BauGB

Schongau, den
Endfertigung

06.05.2024

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
Landschaftsarchitekten
Vogl + Kloyer
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Tel. 0881 / 9010074
mail@vogl-kloyer.de

Inhaltsverzeichnis

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

1. Planungsanlass

Der Gemeinderat Reichling hat in seiner Sitzung vom 04.09.2023 beschlossen die Fl.Nr. 182/1, eine Teilfläche der Fl.Nr. 172 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 183 für zusätzliche Fläche für eine Gewerbeansiedlung zu überplanen.

Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

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

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

3.1. Flächensparen

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

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

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

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

2.2 Regionalplanung

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

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

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

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

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird diesen Zielen Rechnung getragen.

2.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert nicht.

2.4 Denkmalschutz

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

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

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

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

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

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



Quelle Bayern Atlas, unmaßstäblich

2.5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht kartiert und bekannt.

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche mit ca. 30.065 m².

Das geplante Bauquartier befindet sich am nord-östlichen Ortsrand der Gemeinde Reichling und weist ein Gefälle in süd-westlicher Richtung von ca. 9 m auf.

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Westen von landwirtschaftlicher Fläche umgeben und grenzt im Süden an eine bestehende Gewerbebebauung. Weiter im Norden, mit einem Abstand von ca. 130 m Luftlinie, befindet sich eine Motorcrossstrecke.

3.2 Erschließung

Der Geltungsbereich wird über den noch auszubauende Eggartenweg und den bereits ausgebauten Höhenberg und die südlich parallel verlaufende Keltenstraße erschlossen.

Teilbereich des Eggartenwegs und der Gewerbefläche werden als mit Leitungsrechten zu belastende Bereiche ausgewiesen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Besitz der Gemeinde Reichling

3.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

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

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

3.5 Boden / Wasser / Altlasten

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

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

Für den Geltungsbereich wurde ein Geotechnisches Gutachten von der fm geotechnik, Projekt Nr. x xx, vom xx.xx.xxxx durchgeführt. Als Ergebnis wurde ein trag- bzw. gut sickerfähiger Untergrund erschlossen.

Das Büro fm geotechnik, Altusried, wurde mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Dies wird im fortlaufenden Bebauungsplanverfahren eingearbeitet.

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

Derzeit wird von den Bodenverhältnissen des südlichen Gewerbegebiets ausgegangen (Versickerung möglich).

3.6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

3.6.1 Grundwasser

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

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

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

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

3.6.2 Altlastenverdachtsflächen

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

3.6.3 Abwasserentsorgung

3.6.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

3.6.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Zu den Bauanträgen ist der Gemeinde ein Entwässerungsplan vorzulegen.

4. Planungsziel und Planungskonzept

4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

4.2 Art der baulichen Nutzung

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

Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung.

4.3 Grünordnung

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes sind keine konkreten Festsetzungen zur Grünordnung zu treffen. Mit Blick auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan wird auf den vom Landschaftsarchitekturbüro Vogel + Kloyer gefertigte Umweltbericht vom Mai 2024 hingewiesen.

5. Umweltbericht

Der vom Landschaftsarchitekturbüro Vogel + Kloyer gefertigte Umweltbericht vom Mai 2024 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

Gemeinde Reichling,

Johannes Leis
Erster Bürgermeister