



GEMEINDE REICHLING

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Höhenberg“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung

06.05.2024
13.10.2025
08.12.2025

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@vogel-kloyer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Bedarfsnachweis	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Geltendes Planungsrecht	6
2.5	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.6	Denkmalschutz	6
2.7	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	7
3.	Verfahren	7
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	7
4.2	Erschließung	8
4.3	Eigentumsverhältnisse	8
4.4	Technische Infrastruktur/Leitungen	8
4.5	Boden / Wasser / Altlasten	9
4.6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser-Beseitigung	9
5.	Planungsziel und Planungskonzept	10
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
5.3	Art der baulichen Nutzung	10
5.4	Maß der baulichen Nutzung	11
5.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	12
5.6	Baulinien und Baugrenzen	12
5.7	Grünordnung	13
5.8	Gestalterische Festsetzungen	13
5.9	Bodendenkmalpflege	13
5.10	Vorbeugender Brandschutz	13
6.	Immissionsschutz	14
7.	Ingenieurgeologisches Gutachten	14
8.	Fließweganalyse	14
9.	Umweltbericht	14
	Anlage	
	Umweltbericht	
	Fließweganalyse	
	Umwelt- und geotechnischer Bericht	
	Schalltechnische Untersuchung	

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in nord-östlicher Randlage und ist ca. 0,6 km Luftlinie zum Ortszentrum des Gemeindeteils Reichling entfernt.

1.2 Anlass und Bedarfsnachweis

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 als zusätzliche Fläche für eine Gewerbeansiedlung zu überplanen.

Das Plangebiet umfasst einen nördlich des bestehenden Bebauungsplans „Eggartenweg/Höhenberg“ gelegenen Bereich.

Es kann von künftig dort entstehenden Nettobauf lächen von insgesamt ca. 17.530 qm ausgegangen werden.

Mit der Planung soll dem Bedarf insbesondere der örtlichen Gewerbebetrieben Rechnung getragen werden.

Im Erweiterungsgebiet sollen Bauflächen für ca. 9-10 Gewerbegebäude geschaffen werden.

Das bestehende Gewerbegebiet „Eggartenweg/Höhenberg“ ist vollständig bebaut. Andere Potentiale im Gemeindegebiet sind nicht vorhanden.

Derzeit liegen 9 Bewerbungen aus Reichling und den Nachbargemeinden für Gewerbegrundstücke vor:

Betriebsart	Größe (m²)
Bauschlossereibetrieb	ca. 1.500 – 2.000
angemeldeter Erweiterungsbedarf eines angrenzenden Zimmereibetriebes	ca. 2.250
angemeldeter Erweiterungsbedarf eines angrenzenden Malereibetriebes	ca. 750– 1.000
Gartenbaubetrieb	ca. 2.000
Malereibetrieb	ca. 1.500
angemeldeter Erweiterungsbedarf eines angrenzenden Betriebes für Wärmeanlagen	ca. 2.000 – 2.500
Metallbaubetrieb	ca. 1.500 – 2.000
Kabelbaubetrieb	ca. 1.500 – 2.500
Automotion	ca. 2.000
SUMME	ca. 15.000 bis 17.750

Damit kann der vorliegende Bedarf durch die angedachte Größe des Planungsgebiets relativ genau gedeckt werden, so dass damit zu rechnen ist, dass das Planungsgebiet zeitnah vollständig bebaut wird.

Die Gemeinde Reichling ist im zentralen Orte System als Unterzentrum ausgewiesen. Es entspricht der Zielvorstellung der Gemeinde, bestehenden Gewerbebetrieben eine Zukunftsperspektive mit entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten zu geben und darüber hinaus auch einzelne Betriebe aus umliegenden Gemeinden im Gemeindegebiet neu anzusiedeln.

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:

(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.

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.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Reichling besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 10.01.2000, zuletzt geändert am 10.01.2023.

In der vorliegenden rechtswirksamen Fassung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichling, unmaßstäblich



Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Das Bebauungsplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der 11. Änderung entsprechend geändert.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Derzeit ist der geplante Geltungsbereich nach dem § 35 Bauen im Außenbereich des BauGB einzuordnen. Die geplante Entwicklung als Gewerbegebiet und Ansiedlung von Gewerbebetrieben bedingt eine Planung im Rahmen einer Bauleitplanung.

2.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert nicht.

2.6 Denkmalschutz

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

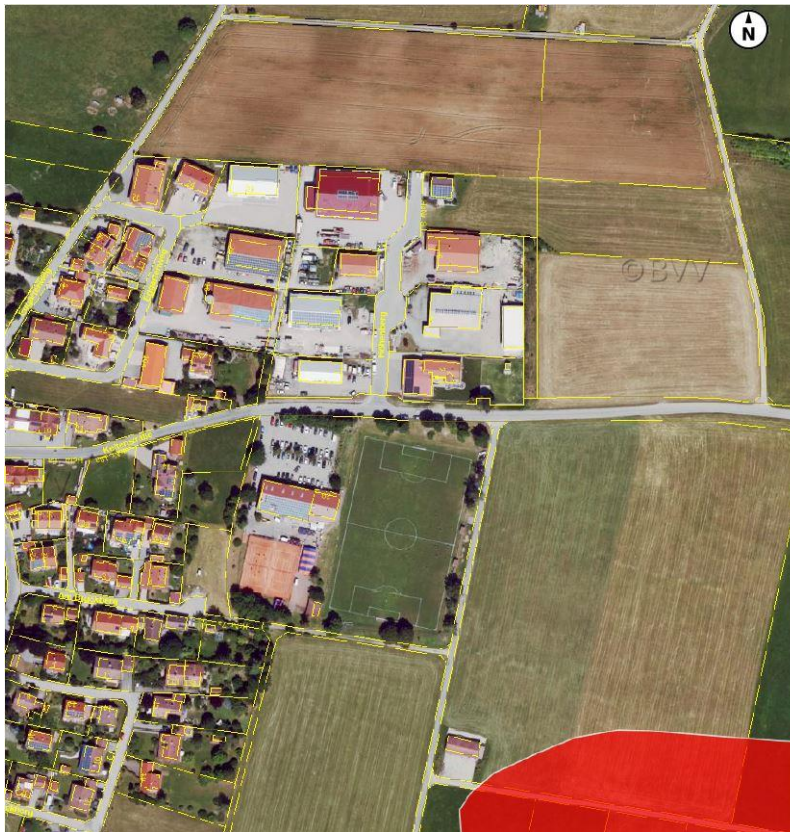
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

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

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

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

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



Quelle Bayern Atlas, unmaßstäblich

2.7 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit ca. 19.724 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.



Quelle Bayern Atlas, unmaßstäblich

4.2 Erschließung

Der Geltungsbereich wird über den noch auszubauende Eggartenweg und den bereits ausgebauten Höhenberg erschlossen.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Gemeindebesitz.

4.4 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.

4.5 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.

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

4.6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

4.6.1 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 Landsberg am Lech 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.

4.6.2 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.

4.6.3 Abwasserentsorgung

4.6.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

4.6.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (siehe geotechnischer Bericht) ist eine Versickerung des Oberflächenwassers mit entsprechenden Maßnahmen möglich. Es wird jedoch empfohlen Notüberlaufsysteme einzuplanen.

Gemäß § 9 des Textteils ist das Oberflächenwasser über belebte Bodenschichten zu entwässern.

Zu den Bauanträgen ist der Gemeinde ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Auf den geotechnischen Bericht der Firma fm geotechnik, Projekt Nr. A2404009 vom 26.06.2024 mit Ergänzung vom 23.07.2025, wird verwiesen.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde das Gewerbegebiet „Höhenberg“ konzipiert, um den städtebaulichen Anschluss an das bereits südliche Gewerbegebiet „Eggartenweg / Höhenberg“ anzuschließen. Langfristig ist ein städtebaulicher Lückenschluss zur nördlich gelegenen Motorcross-Strecke des MSC Reichling geplant. Um diesen Lückenschluss praktikabel und zukunftsorientiert realisieren zu können sind Bereich der neu geplanten nördlichen Stichstraße und dem Bereich der privaten Grünfläche (OREG) Abgrabung gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen im Textteil 12.1. erforderlich.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht. Aus städtebaulicher und infrastruktureller Sicht kommt nach Ansicht der Gemeinde Reichling nur die Angliederung an das südliche Gewerbegebiet in Betracht. Zusätzlich befinden sich im Umfeld keine emissionsrechtlichen Konfliktpotenziale (Gewerbegebiet im Süden, Motorcrossstrecke im Norden, östlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen).

5.3 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.

Im Geltungsbereich werden die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen. Die Zulässigkeit solcher Betriebe stellt für Ortschaften wie die Gemeinde Reichling ein ortstypisches Gewerbe dar, das zudem durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen ein erhebliches Konfliktpotential beinhaltet.

Im Geltungsbereich gilt die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) mit maximal 1/3 der Bruttogeschossfläche, die dem Gewerbe zugeordnet sind. 2/3 der Bruttogeschossfläche müssen gewerblich genutzt werden.

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 ABCBebauungsplan für das Gebiet Reichling "Eggartenweg/Höhenberg“ Blatt 6 Einsatz“, Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.3.2005 Az.: ID 2-2212.17-1).

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl wird für die Bebauung der Haupt- und Nebengebäude festgesetzt. Für alle befestigten Flächen ist eine Überschreitung gemäß 3.2 des Textteils zulässig.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe und Firsthöhe bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde im Bereich der Nutzungsschablone 1.1 und partiell 2.1 durch die Festsetzung einer absoluten Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens über Meeresspiegel festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde durch die Festsetzung einer maximalen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens über dem mittleren Straßenscheitel im Bereich der Nutzungsschablone 2.1 festgelegt.

Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens in den Nutzungsschablonen 1.2 und 2.2 wird nicht geregelt, da anstatt dessen die maximal zulässige Wandhöhe klare Maßbezüge zum Straßenscheitel erhält.

Die maximal zulässige Wandhöhe in den Nutzungsschablone 1.1 und 2.1 wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufwand.

Die maximal zulässige Wandhöhe in den Nutzungsschablonen 1.2 und 2.2 wird gemessen vom mittleren Straßenscheitel in Grundstücksmitte des anliegenden Grundstücks (Gradiente) bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufwand.

Die maximal zulässige Firsthöhe in den Nutzungsschablonen 1.1 und 2.1 wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Giebelwand.

Die maximal zulässige Firsthöhe in den Nutzungsschablonen 1.2 und 2.2 wird gemessen vom mittleren Straßenscheitel in Grundstücksmitte des anliegenden Grundstücks (Gradiente) bis Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Giebelwand.

Grund für die abweichenden Festsetzungen in den Nutzungsschablonen 1.2 und 2.2 ist, das durch den Verzicht auf eine Festsetzung der maximalen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens eine zusätzliche horizontale Splittung der Ebenen / Nutzungen und eine städtebauliche verträgliche und wirtschaftliche Aufteilung möglich ist.

Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ in Verbindung mit der Wandhöhe bestimmt.

Die Art der Abgrenzung der baulichen Nutzung wurde sinngemäß aus dem südlichen Gewerbegebiet Eggartenweg / Höhenberg übernommen und auf die aktuelle Planungssituation angepasst.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Geltungsbereich wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Sämtliche Gebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen und Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Grund hierfür sind die großzügig festgesetzten Baugrenzen. Daher ist der Straßenbegleitraum freizuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten.

5.6 Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet wurde ein genügend großes Baufenster festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen. Im südlichen Bereich der Nutzungsschablone 1.1 West und 2 wurde die Baugrenze auf die südliche Grenze des Geltungsbereichs gelegt um eine Betriebserweiterung der südlich bestehenden Gewerbebetriebe zu erleichtern.

5.7 Grünordnung

Am östlichen Ortsrand wird eine Ortsrandeingrünung durch eine dreireihige Hecke festgesetzt, wohingegen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches aufgrund einer späteren Erweiterungsmöglichkeit keine Eingrünung vorgesehen wird. Zur Durchgrünung des Baugebietes auf den Baugrundstücken sind die Festsetzungen im Planteil zu beachten.

Der Umweltbericht des Büros Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten aus September 2025 ist zu beachten.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltungsvorgaben werden gegenüber dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet Eggartenweg / Höhenberg weitestgehend übernommen.

Die Höheneinstellung in der Nutzungsschablone 1.1 wird als absolute Höhe über Meeresspiegel angegeben, da im Bereich der Nutzungsschablone 1.1 mit abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist und eine hochwassersichere Bauweise einzuhalten ist.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. In der Nutzungsschablone 1.2 und 2.2 werden Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses ausschließlich an der Westfassade des Hauptgebäudes mit einer Fläche bis zu 250 m² und einer maximalen Tiefe bis zu 1,0m unter mittleren Straßenscheitel in Grundstücksmitte des anliegenden Grundstücks (Gradiente) zugelassen. Grund hierfür ist, dass durch die mögliche Vertiefung des Einfahrtsniveaus eine zusätzliche horizontale Splittung der Ebenen / Nutzungen und eine städtebauliche verträgliche und wirtschaftliche Aufteilung möglich ist. Diese fügt ich so in das Landschaftsbild ein und bildet einen maßvollen Abschluss des Geltungsbereichs in Richtung Osten.

5.9 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Einzel- oder Bodendenkmäler, sowie keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

Im Textteil wurde jedoch unter den Hinweisen vorsorglich auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG und auf den Art. 8 DSchG hingewiesen.

5.10 Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit des Grundstückes gewährleistet. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt.

6. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh vom 06.10.2025 kommt zu dem Ergebnis, dass für das geplante Gewerbegebiet ein mit den bestehenden Gewerbeflächen vergleichbares Emissionskontingent $L_{EK} = 60/45$ dB(A) tags/nachts festgesetzt werden kann, wodurch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Summe mit den bestehenden Emissionen einschließlich Motocross-Anlage nicht vollständig ausgeschöpft werden und noch ein Entwicklungspotential für weitere Gewerbeflächen verbleibt.

7. Ingenieurgeologisches Gutachten

Auf den geotechnischen Bericht der Firma fm geotechnik, Projekt Nr. A2404009 vom 26.06.2024 mit Ergänzung vom 23.07.2025, wird verwiesen.

8. Fließweganalyse

Durch das Ingenieurbüro Kokai GmbH wurde ein Erläuterungsbericht zur Fließweganalyse mit Datum 15.09.2025 erstellt. Dieser Bericht ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

9. Umweltbericht

Der vom Landschaftsarchitekturbüro Vogl + Kloyer gefertigte Umweltbericht aus September 2025 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Gemeinde Reichling das Ziel, für ortsansässige Betriebe neue Gewerbeflächen bereitzustellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung in der Zusammenfassung wiedergegeben. Auf die detaillierten Aussagen im Umweltbericht, gefertigt vom Landschaftsarchitekturbüro Vogl + Kloyer, wird hier verwiesen.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich um artenarmes, intensiv genutztes Grünland. Ökologisch wertvolle Vegetationsbestände oder Tierlebensräume sind nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die hier in einer Eingrünung nach Westen (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 16.903 Wertpunkten ermittelt.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Flur-Nrn. 2487 und 2488, Gemarkung Apfeldorf.

Gemeinde Reichling,

Johannes Hintersberger
Erster Bürgermeister