

GEMEINDE REICHLING

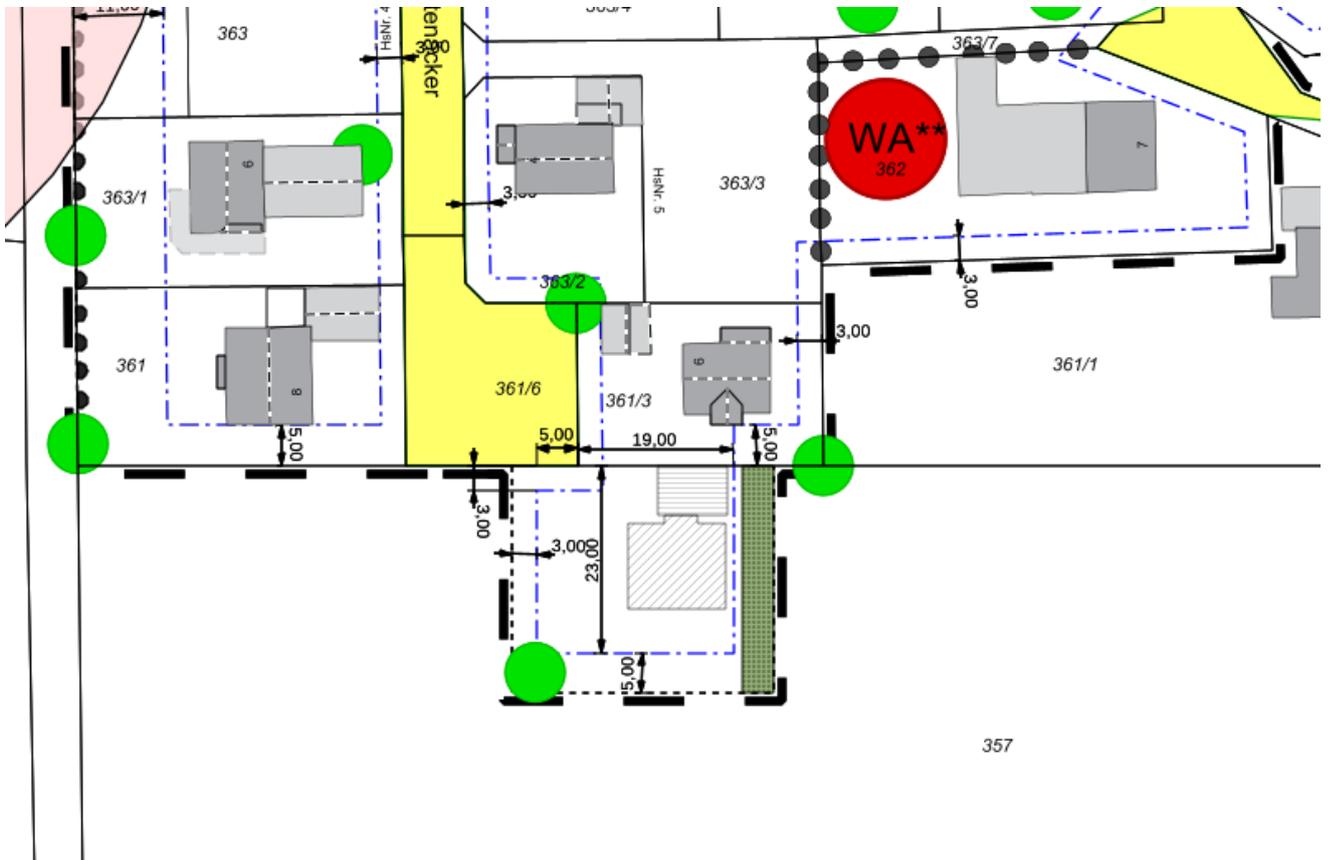
6. Änderung

Bebauungsplan für das Gebiet

"Riederweg" Ludenhausen

Flur-Nr. 357 der Gemarkung Ludenhausen

BEGRÜNDUNG



BEGRÜNDUNG

1. Bestand

Auf dem gegenständlichen Grundstück Flur-Nr.357 der Gemarkung Ludenhausen plant die Eigentümerin die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Antragstellerin ist in Ludenhausen aufgewachsen, das Wohnhaus ihrer Eltern liegt südöstlich auf gleicher Flurnummer. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich als Grünland/Weide genutzt und weist keine Grünstrukturen auf.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Reichling plant die Änderung des Bebauungsplans, um Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses zur Eigennutzung auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 357 (nachstehend „Erweiterungsfläche“) zu ermöglichen.

Nach Einschätzung durch das Landratsamt befindet sich der Bauort im Außenbereich; eine Zulassung des Vorhabens im Einzelfall nach § 35 Abs. 2 BauGB ist nicht möglich.

Die Gemeinde Reichling will ermöglichen, dass sich die nachfolgende Generation im Nahfeld ihres Elternhauses niederlassen und somit im Ort bleiben bzw. zurückkehren kann. Dies soll möglichst familiennah auch außerhalb ausgewiesener Gebiete möglich sein. Sie hat daher beschlossen, bauleitplanerisch tätig zu werden und den vorliegenden Bebauungsplan "Riederweg" – Ludenhausen“ zu ändern. Der Änderungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die fünfte Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2021 erweiterte das bestehende Wohngebiet „Riederweg“ nach Süden um ca. 13 Bauplätze. Das gegenständliche Vorhaben schließt südlich an diesen bereits überwiegend bebauten Änderungsbereich an.

Der Innenverdichtung ist nach allen übergeordneten Grundsätzen Vorrang zu geben vor der Flächeninanspruchnahme neuer Gebiete. Auch ist das gegenständliche Grundstück geprägt durch die großteils bereits bestehende Wohnbebauung des angrenzenden Gebiets. Die Erschließung ist durch die Lage am südlichen Rand des Wohngebiets bereits vorhanden, die Infrastruktur der Versorgungsleitungen mit vergleichsweise geringem Aufwand herzustellen.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (zuletzt geändert mit 10. Änderung i.d.F. vom 09.07.2025) ist die gegenständliche Erweiterungsfläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine parallele Änderung ist nicht angezeigt.

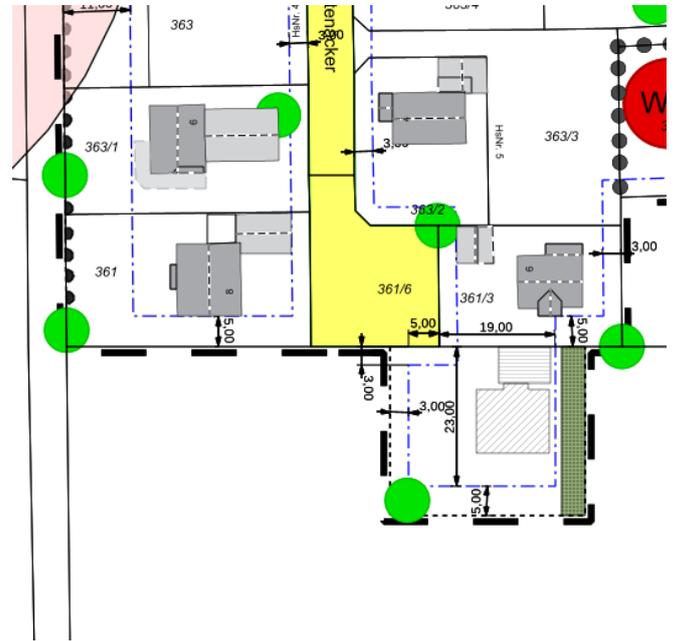
4. Erläuterung zur baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche

Nördlich der Erweiterungsfläche grenzt das Wohngebiet „Riederweg“ an. Südlich, westlich und östlich liegen direkt angrenzend Grünlandflächen. Weiter südöstlich befinden sich Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen entlang der Hauptstraße, die großteils dem Altort zuzurechnen sind. Am südlichen Ende liegen neuere Wohngebäude. Nordwestlich befindet sich der Sportplatz der Gemeinde. Im Westen schließt jenseits eines Wirtschaftswegs der freie Landschaftsraum an.

Das Baufenster wird so situiert, dass das neue Wohngebäude so nahe wie möglich an den vorhandenen Gebäudebestand anschließt.



Abb. 1
Luftbild Ludenhausen mit Baugrundstück
Quelle: Bayernatlas



Auszug aktuelle Änderung



Foto 1:
Blick nach Osten: im Bild die letzte Häuserzeile des Wohngebiets, im Vordergrund das Baugrundstück



Foto 2:
Blick nach Norden zum Rand der Bebauung nach Erweiterung des Bebauungsplans Riederweg, links der Wirtschaftsweg

5. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes – mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Die detaillierte Beschreibung der Schutzgüter und der Auswirkungen des Vorhabens auf diese erfolgt im Umweltbericht.

Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Auf dem Bauort sind keine weiteren Vegetationsstrukturen vorhanden. Das Gelände ist relativ eben; es steigt in Richtung Süden leicht an.

Schutzgut Boden/Fläche

Die im Plangebiet vorhandene „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) – 30 a“ weist keine erhöhte Empfindlichkeit auf.

Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung offenen Bodens für nur ein Wohngebäude bei einer GRZ von 0,25 erfolgt in sehr geringem Umfang von 224 qm (Grundstücksfläche 895 qm).

Schutzgut Wasser:

Die Erweiterungsfläche und ihr weiteres Umfeld sind nicht als wassersensibler Bereich oder als „potentiell von hohen Grundwasserständen betroffenes Gebiet“ nach Risikokulisse 2018 eingestuft. Hochwassergefahrenflächen liegen in weiter Entfernung westlich am Lech.

Aufgrund der ausreichend weiten Entfernung des Baugeschehens zu den Oberflächengewässern sowie der geringen Flächenversiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wie erhöhter Oberflächenwasserabfluß etc. insgesamt als gering einzustufen.

Schutzgut Biotop/Biodiversität

Auf der Erweiterungsfläche und ihrem weiten Umfeld sind keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG § 23 bis 30 vorhanden.

Das nächstgelegene Biotop Nr. 8031-0250-001 „Großseggenried südlich Ludenhausen“ liegt ca. 400 m südlich.

Von einer Beeinträchtigung der Biotop, des europarechtlichen Schutzgebiets FFH-Gebiet Nr. 8032-372.07 „Moore und Wälder westlich Dießen“ sowie des Trinkwasserschutzgebiets ist aufgrund der nahezu emissionsfreien Wohnnutzung und den weiten Entfernungen nicht auszugehen.

Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild und Mensch und Naturgenuss

Der Landschaftsraum rund um den Eingriffsort verfügt nicht über hervorgehobene optische Qualitäten mit resultierend erhöhter Empfindlichkeit oder besonderer Bedeutung für die Naherholung.

Durch den Anschluss an ein bereits bestehendes Wohngebiet erfolgt kein Verlust eines bisher dörflich geprägten Ortsrandes. Der Bauort weist auch keine topographisch exponierte Lage auf. Die verbleibende Beeinträchtigung wird durch die Festsetzungen zur optischen Einbindung durch heimische Laubgehölze minimiert. Die Erholungsfunktion wird aus den genannten Gründen sowie den Erhalt von Wegebeziehungen nicht eingeschränkt.

Bau- oder Bodendenkmäler

Auf der Erweiterungsfläche sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Die im Umfeld befindlichen Bau- und Bodendenkmäler erfahren durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung.

6. Erschließung

Die Erschließung ist durch die Lage am südlichen Rand des Wohngebiets bereits vorhanden, die Infrastruktur der Versorgungsleitungen mit vergleichsweise geringem Aufwand herzustellen. Die Anbindung erfolgt über die vorhandene Stichstraße des Wohngebiet, „Reitenacker“ mit Wendehammer, die von Norden her das Grundstück erschließt.

7. Maß der baulichen Nutzung

Durch das Baufenster für Haupt- und Nebengebäude ist das Ausmaß für das neue Gebäude beschränkt und dieses darf nur innerhalb der im Lageplan eingezeichneten Begrenzung errichtet werden.

Für das gegenständliche Vorhaben gelten die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudetypen, Grünordnung etc.. Die GRZ ist auf 0,25 festgesetzt. Somit ist im Allgemeinen Wohngebiet nur der Haustyp E + D zulässig, d.h. 1 oder 2 Vollgeschosse, 2. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.

8. Gestaltung des Gebäudes und Höhenlage

Für die Gestaltung des Gebäudes sind folgende Maßgaben einzuhalten:

- 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.
- Höhenlage EG-Fußboden: max. 50 cm über Straßenscheitel. Die Straßenhöhe wird durch die Straßenplanung festgelegt

Weitere Gestaltungsvorgaben zum Dachüberstand an Giebel und Traufe, zur Dacheindeckung, Glashäusern, Wintergärten und Fensterflächen regelt die Satzung.

9. Grünordnung und Eingriffsregelung

Das Baugrundstück liegt zwar am südlichen Rand des Wohngebiets, aufgrund des weiter südlich vorhandenen Gebäudebestands aber nicht am Ortsrand von Ludenhausen.

Die Satzung gibt die Pflanzung von mindestens einem einheimischen, standorttypischen Laubbaum pro 300 m² Grundstücksfläche und je 50 m² Grünfläche von einem einheimischen Strauch vor. Zusätzlich müssen die Einfriedungen mit Sträuchern hinterpflanzt werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem neuen Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Bauen, Wohnen und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ aus 2021.

Die detaillierte rechnerische Ermittlung erfolgt im Umweltbericht, die zeichnerische Ermittlung in der Anlage 1 des Umweltberichts.

Demnach ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **588 Wertpunkten (WP)**

Der benötigte Ausgleich wird auf der Ostseite des Grundstücks zur Verfügung gestellt. Intensiv genutztes Grünland (G11) wird in eine „Streuobstwiese auf intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B432)“ mit einer Größe von 112 qm umgewandelt.

Reichling, den

.....
Johannes Hintersberger, Erster Bürgermeister