



GEMEINDE REICHLING

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „LUDENHAUSEN NORD“ BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung

02.05.2022
07.11.2022
19.12.2022

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

Landschaftsplanerischer Teil
PLANUNGSBÜRO U-Plan

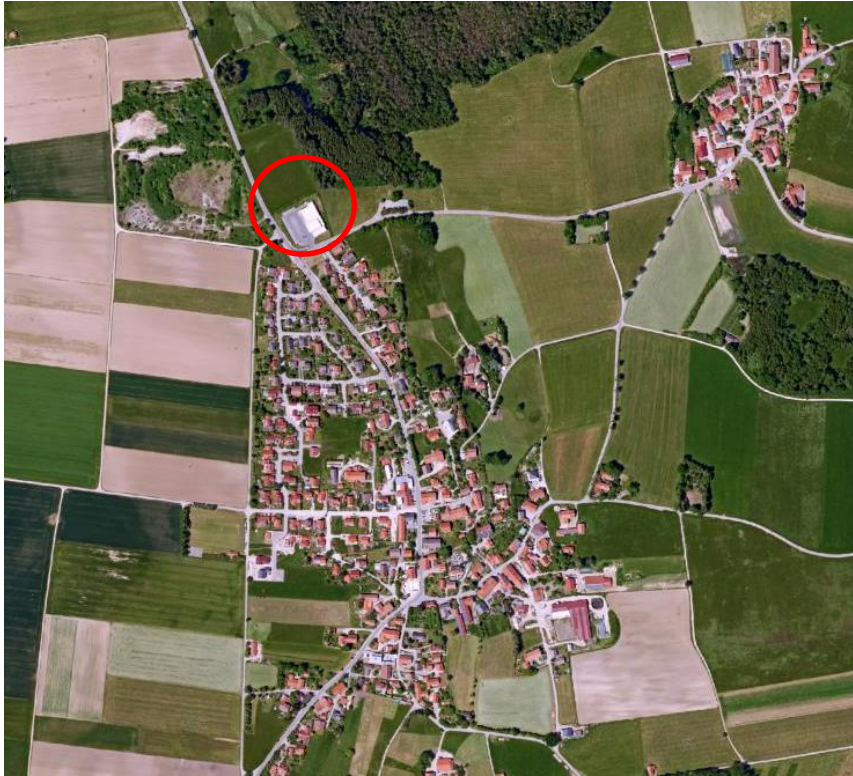
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

Inhaltsverzeichnis

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

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes



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

Das Plangebiet liegt in nördlicher Randlage und ist ca. 0,5 km Luftlinie zum Ortszentrum des Gemeindeteils Ludenhausens entfernt.

1.2 Planungsanlass

Die Firma Nuscheler plant den Neubau einer Lager- und Produktionsstätte für Dreh- und Frästechnik auf einem Teilbereich der Fl.Nr. 976, Gemarkung Ludenhausen.

Mit Beschluss vom 02.05.2022 hat der Gemeinderat Reichling die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ludenhausen Nord“ beschlossen.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau geschaffen werden.

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.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Reichling besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 10.01.2000, zuletzt geändert am 18.07.2019.

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 9. Änderung entsprechend geändert.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Derzeit ist der geplante Geltungsbereich nach dem § 35 Bauen im Außenbereich des BauGB einzuordnen. Die geplante Betriebsansiedlung 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

Der geplante Geltungsbereich liegt südlich eines Fauna-Flora-Habitat-Gebietes ID 8032-372 Moore und Wälder westlich Dießen.

Durch die Schaffung des geplanten Gewerbegebietes ist jedoch keine negative Wechselwirkung gegeben.



Quelle Bayern Atlas, unmaßstäblich

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. 5.000 m².

Das geplante Bauquartier befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Ludenhäusen und kann als eben bezeichnet werden.

Das Plangebiet ist im Norden von landwirtschaftlicher Fläche, im Osten durch Baumbestand, im Süden durch eine bestehende Gewerbebebauung umgeben sowie im Westen durch die Staatsstraße St2057 begrenzt.

4.2 Erschließung

Der Betrieb wird über eine noch zu erstellende Stichstraße, welche hinterhalb der Haus-Nr. Straßäcker 1 verläuft, erschlossen. Diese wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende private Verkehrsfläche ausgewiesen.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Privatbesitz.

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.

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

Für den direkt angrenzenden Lebensmittelmarkt wurde ein Geotechnisches Gutachten von der fm geotechnik, Projekt Nr. A 1606016, vom 13.07.2016 durchgeführt. Als Ergebnis wurde ein trag- bzw. gut sickerfähiger Untergrund erschlossen. Aufgrund der direkten Nähe werden die gleichen Untergrundverhältnisse angenommen und diesem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

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 Sickertest) ist eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich.

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

Zu den Bauanträgen ist der Gemeinde ein Entwässerungsplan vorzulegen.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde das Gewerbegebiet „Ludenhäuser Nord“ konzipiert, um der ortsansässigen Firma den Neubau eines Gewerbebetriebs zu ermöglichen.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

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 ortsuntypisches Gewerbe dar, das zudem durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen ein erhebliches Konfliktpotential beinhaltet.

Im Geltungsbereich können ausnahmsweise gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind errichtet werden. Durch diese Festsetzung reagiert die Gemeinde auf den Wunsch des Bauwerbers einen Wohnraum an der Betriebsstätte schaffen zu können.

5.4 Maß der baulicher Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist als Höchstmaß für die Bebauung der Haupt- und Nebengebäude festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die GRZ für die Errichtung von Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätzen um maximal 50% überschritten werden. Für die Berechnung der GRZ ist die Fläche der privaten Grünflächen heranzuziehen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung ist auf Grund des vorgenannten Betriebskonzeptes notwendig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde durch die Festsetzung einer absoluten Höhe über NN, in Bezug auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses, festgelegt. Die maximale Wandhöhe ist ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses zu messen.

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

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Geltungsbereich wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind innerhalb und außerhalb, der Baugrenzen zugelassen, mit Ausnahme der Anbaufreien Zone und der privaten Grünflächen.

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.

5.7 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird angestrebt, den Planbereich zur Staatsstraße 2057 und nach Norden landschaftsgerecht einzugrünen. Dabei wird in der Anbauverbotszone bewusst eine lockere Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorgesehen, so dass die Firma von der Straße noch sichtbar ist. Die Festsetzung von Einzelbäumen setzt die bei dem benachbarten Einzelhändler begonnene Baumbepflanzung entlang der Straße konsequent fort. Demgegenüber ist die Eingrünung nach Norden dichter und soll dadurch längere Gebäudefronten visuell zu unterbrechen. Auf weitere Festsetzungen kann mit Blick auf das Ziel, auf dem Baugrundstück dauerhaft eine gute gewerbliche Nutzbarkeit zu ermöglichen, verzichtet werden.

5.8 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.

5.9 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. Ingenieurgeologisches Gutachten

Durch die GHB Consult GmbH wurde ein ingenieurgeologisches Gutachten mit der Projekt Nr. 220758 am 17.10.2022 erstellt. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

Das Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:

Es wurden keine bodenschutzrechtlich relevanten Schadstoffgehalte festgestellt. Erhöhte Arsengehalte bis 20 mg/kg können besonders in den oberen Bodenschichten im Alpenvorland geogen in Konzentrationen zw. 8 - 17 mg/kg auftreten (siehe LfU: Hintergrundwerte von anorganischen und organischen Schadstoffen in Böden Bayerns, Seite 19); die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung durch Arsen wird ausgeschlossen.

In den ungestörten Bodenschichten (Rotlage und Kies) wurden keine Schadstoffgehalte gemessen. Es handelt sich um Z 0-Material, welches in eine Verwertungsmaßnahme für unbelasteten Bodenaushub verbracht werden kann. Der TOC-Gehalt (Humusgehalte) in der Rotlage kann zu einem erhöhten Entsorgungsaufwand führen.

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Auffüllungen in der Zufahrt zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen / verwerten. Bei geringen Belastungen bis Z 1.1 ist auch der Wiedereinbau denkbar. Wir empfehlen hier die Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

7. Umweltbericht (Zusammenfassung)

Der vom Büro U-Plan gefertigte Umweltbericht vom 07.04.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei.

Mit der vorliegenden Bebauungsaufstellung verfolgt die Gemeinde Reichling das Ziel, für einen ortsansässigen Betrieb eine neue Gewerbefläche 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 Büro U-Plan, 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 und nach Norden bestehen (vgl. grünordnerische Festsetzungen) verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland) sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde ein Ausgleichsbedarf von 3.600 Wertpunkten ermittelt.

Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt auf einer Ökokontofläche der Bayerischen Staatsforsten im gleichen Naturraum. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des sogenannten Mauserfilzes bei Penzberg, welches durch Wiedervernässung renaturiert wurde.

Gemeinde Reichling,

Johannes Leis
Erster Bürgermeister