

Bebauungsplan

der Gemeinde Reichling für das Gebiet **Reichling "Kinsfeld"**

Gemeinde:	Reichling
Verwaltungsgemeinschaft:	Reichling
Landkreis:	Landsberg am Lech

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt 16 Seiten.

Gemeinde: Gemeinde Reichling
Untergasse 3
86934 Reichling

Fassung **28.09.2020**

Inhaltsverzeichnis:

Blatt 3: Planzeichnung, M = 1 : 1 000

Blatt 4: A. Festsetzungen durch Planzeichen

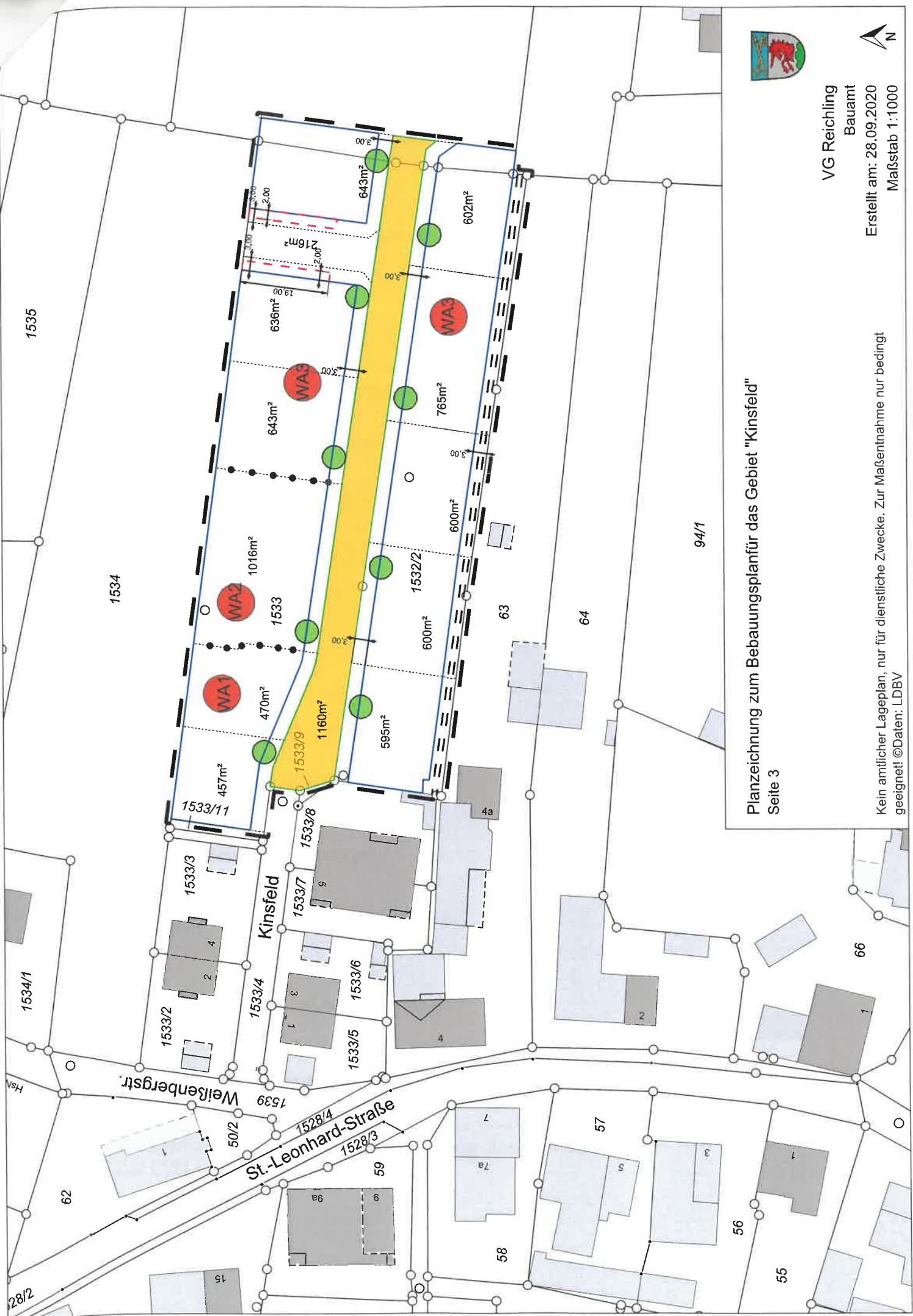
B. Hinweise durch Planzeichen

Blatt 5: C. Festsetzungen durch Text

Blatt 10: D. Hinweise durch Text

Blatt 11: E. Verfahrensvermerke

Blatt 12: F. Begründung



VG Reichling
Bauamt



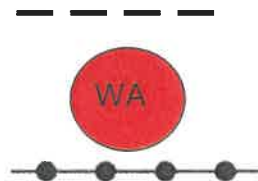
Erstellt am: 28.09.2020
Maßstab 1:1000

Planzeichnung zum Bebauungsplan für das Gebiet "Kinsfeld"
Seite 3

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

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Allgemeines Wohngebiet

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung

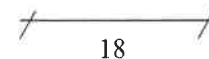
Baugrenzen



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude



Verbindliche Maßangaben in Metern



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Vorschlag zur Bepflanzung



B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



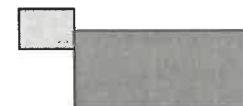
Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



Nachrichtliche Übernahme des Kabelschutzbereiches von 1,0 m beiderseits der Trasse für die mittels Dienstbarkeit für die Lechwerke AG, Augsburg, gesicherte 1—kV-Kabelleitung. Die Bauherren haben sich die entsprechende Spartenauskunft bei der LVN einzuholen.



C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- 1.2 Die GRZ wird im WA 1 und 2 auf 0,40, im WA 3 auf 0,30 festgesetzt -
sofern nicht durch die Baugrenzen und sonstigen Festsetzungen ohnehin eine geringe Ausnutzung vorgegeben ist. (§§ 16, 23 der BauNVO).

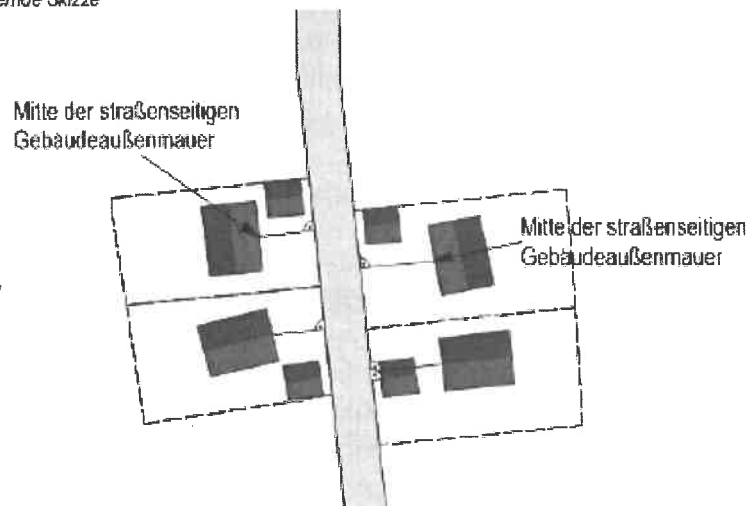
Eine Überschreitung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu 60 % zulässig, soweit dies zur Erfüllung des Stellplatznachweises erforderlich ist.

2. Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

- 2.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind im WA1 nur Doppelhäuser, im WA2 Einzelhäuser und im WA 3 Einzel- und Doppelhäuser.
- 2.2 Höhenlage
Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Gebäude darf max. +0,35 m über dem befestigten Rand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Bezugshöhe: OK Straßenrand in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer).
Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei entlang der Erschließungsstraße die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnkante der zugeordneten Erschließungsstraße dar.

Die Höhe der Fahrbahnkante ergibt sich aus der beschlossenen Erschließungsplanung des IB Kurt Kummer Ing. GmbH. Diese liegt in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Erläuternde Skizze



Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer senkrecht auf den Rand der Erschließungsstraße gemessen (Bezugshöhe)

3. überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 2 BauNVO

- 3.1 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 Im WA1 und im WA3 sind wahlweise folgende Haustypen zulässig:
- 4.1.1 Gebäudetyp E+D:
- 1 oder 2 Vollgeschosse, 2. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.
 - Wandhöhe traufseitig höchstens 4,75 m in Verbindung mit einer Dachneigung von über 26° bis 36°
Dachform: Walmdach oder Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung. Krüppelwalme sind unzulässig.
 - Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
- 4.1.2 Gebäudetyp E+1:
- Zwingend 2 Vollgeschosse
 - Wandhöhe traufseitig höchstens 6,20 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 22° bis einschließlich 26°
 - Dachform: Walmdach oder Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung. Krüppelwalme sind unzulässig.
 - Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
- 4.2 Im WA2 sind die in 4.1 beschriebenen Haustypen oder alternativ auch der folgende Haustyp zulässig:
1 oder 2 Vollgeschosse.
Wandhöhe traufseitig höchstens 6,75m.
Dachform: Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung.
Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Seite verlaufen.
Dachneigung: 16°-22°.
- 4.3 Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachoberkante zu ermitteln.

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 Dachpfannen in Rot-, Schwarz- oder Grautönen (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.
Der First von Gauben, Quer- oder Zwerchgiebel muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen; die Dachneigung ist der Hauptdachneigung anzugleichen.
- 5.6 Fensterflächen ab 2,6 qm Größe (Rohbaumaß) sind senkrecht zu teilen oder 2-flügelig auszuführen. Ausgenommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung sowie Wintergärten.
- 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 m² je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,5 m 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 x 3,00 m. 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 gemessen von der in 7.1. festgelegten Geländehöhe darf max. 3,50 m betragen.
- 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 und festgelegte Geländehöhe

- 7.1. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.
- 7.2. Das Gelände auf den Baugrundstücken ist auf das jeweilige Niveau der anliegenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Dies gilt nicht für einen jeweils 3 m breiten Streifen am Nord-, Süd- und Ostrand des Plangebiets. In diesem 3-Meterstreife ist die Geländeoberfläche so zu gestalten, dass der Höhenunterschied u den ans Plangebiet angrenzenden Flächen in gleichmäßigem Gefälle ausgeglichen wird.

8. Einfriedung

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

Einfriedungen sind nur sockellos mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zulässig, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Für die Hinterpflanzung von Einfriedungen gilt zudem 10.5.

9. Ver- und Entsorgung

- 9.1. Das Baugebiet wird an die gemeindliche Wasserversorgung und an das gemeindliche Kanalnetz angebunden. Die Abwässer sind entsprechend der gemeindlichen Satzung in die Kanalisation einzuleiten.
- 9.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich 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 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 1m³ je 100m² Grundstücksfläche, mindestens jedoch 6 m³ 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 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche 1 einheimischer Strauch zu pflanzen.
- 10.3. Sicherstellung des Raumes für Rasen und Gehölzflächen
- Schutz des Oberbodens – Lagerung nicht höher als 1,20 m
- Oberbodenauftrag bei Rasenflächen mind. 20 cm, bei Gehölzen mind. 40 cm.
- 10.4. Raseneinsaat mit Normalgräsern
- 10.5. Einfriedungen sind pro 10 lfm mit 3 standorttypischen Büschen zu hinterpflanzen. Die zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.
- 10.6. Zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden sowie aus Gründen der Wohnumfeldgestaltung wird eine Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen empfohlen.
- 10.7. 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 verwendet 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.
- 10.8. Nachfolgend aufgeführte Pflanzen werden empfohlen:

Bäume:

Hochstämme, mind. 12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt

Obstbäume:

Alle Arten, auch Wildformen, mind. 8 cm Stammumfang

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>

Sträucher:

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>

Hecken:

Rotbuche	<i>fagus silvatica</i>
Hainbuche	<i>carpinus betul.</i>
Kornelkirsche	<i>cornus mas</i>
Feldahorn	<i>acer campestre</i>

11. Sonstiges

1. Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
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.
3. Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostationen, Masten usw. (LEW-Anlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet.
4. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet.
5. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Der Mindestabstand zu jeweiligen Leitungsachse muss 1,5 m betragen.
6. Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Febr. 2011 verwiesen (http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwarmepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwarmepumpen.pdf).

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgen zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden. Vorstehendes gilt entsprechend für Immissionen aus der Motorsportanlage des MSC-Reichling.
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 (zu den Bodenverhältnissen siehe Hinweis D.4.) nicht möglich, so gilt B. 9.2.

4. Auf das Baugrundgutachten von Crystal Geotechnik vom 20.01.2020, das in der Gemeinde zur Einsichtnahme ausliegt, wird hingewiesen.

Das Baugrundgutachten stellt für die Sickerfähigkeit einen kf-Wert von $1 \cdot 10^{-7} \text{m/s}$ vor. Dies bedeutet, dass nur äußerst eingeschränkt in den Untergrund versickert werden kann. Erst ab einer Tiefe von ca. 7 bis 10m ab OK Gelände steht sickerfähiger Kies an; u.U. erfordert dies jedoch jeweils ein gesondertes Wasserrechtsverfahren vom Grundstückseigentümer.

Im Hinblick auf die nach den im Bodengutachten festgestellten Bodenverhältnissen zu erwartende auftretende Staunässe wird empfohlen, dass die Keller wasserundurchlässig ausgeführt werden, einschl. der Kellerfenster. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrubenhinterfüllung im eingebauten Zustand bei dem weitgehend wasserundurchlässigen Boden wie eine Wasserwanne wirkt, was zum Wasseranstau im aufgefüllten Arbeitsraumbereich führen kann.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung dieses Plans im beschleunigten Verfahren wurde in der Sitzung am 09.12.2019 gefasst.
2. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 20.07.2020 gefasst.
3. Die Beteiligung der Behörden (§§ 13b, § 13a, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 20.07.2020 erfolgte mit Schreiben vom 28.07.2020 für die Dauer eines Monats.
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 20.07.2020 hat in der Zeit vom 31.07.2020 bis 31.08.2020 stattgefunden (§§ 13b, § 13a, § 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 23.07.2020 hingewiesen.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2020 wurde vom Gemeinderat Reichling am 28.09.2020 gefasst (§ 10 BauGB).

Reichling, den

14. OKT. 2020

.....
Leis, Erster Bürgermeister



6. 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 _____ in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

.....
Hentschke, Verwaltungsrat

F. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „KINSFELD“

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Planbereich umfasst eine bislang im Außenbereich gelegene Fläche von ca. 8250 qm. Das Plangebiet grenzt im Westen an die bestehende Siedlung Kinsfeld an. Im Süden grenzen gärtnerisch genutzte Hofflächen an.

Im nördlichen Anschluss an den bereits bebauten Bereich soll ebenfalls Wohnbebauung zugelassen werden.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Reichling mit insgesamt 8 Änderungen. Er stellt den Planungsumgriff als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB.

II. Ziel der Planung/alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbedarfes für die örtliche Bevölkerung, nachdem die Baugrundstücke im Baugebiet Riederweg und An der Rees vollständig vergeben sind.

Das Baugebiet ist noch angebunden an bestehende Bebauung.

Natürlich gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Allerdings kommt der vorliegenden Planung nach Einschätzung der Gemeinde der Vorzug zu gegenüber einer Bebauung der vorhandenen innerörtlichen Freiflächen (z.B. entlang der Straße Am Bruckberg).

III. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Umweltbelange

1. Lage

Das Gebiet liegt am Nordostrand des Ortsteils Reichling.

Kindergarten mit Kinderkrippe 750 m

Bushaltestelle 400 m

Bäcker, Lebensmittelgeschäft 500 m

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet 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.

2. Größe

Durch den nördlichen bislang nicht bebauten Bereich wird das bestehende Wohngebiet um ca. 11 Bauplätze erweitert.

Das Gesamtplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.250 qm.

3. Beschaffenheit

Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt maximal 3,5 m.

Baumbestand oder sonstige Bepflanzung ist nicht vorhanden.

4. Umweltbelange

Selbstverständlich sind mit der Realisierung der Planung Eingriffe in Schutzgüter verbunden, die nachstehend bewertet werden:

Schutzgut Boden

Geologisches Ausgangsmaterial ist nacheiszeitlicher Schotter. Es handelt sich um sandige Lehme bis lehmige Sande, die z.T. mit Flusssand bzw. Flussmergeln überdeckt sind. Als Bodentyp hat sich eine Parabraunerde entwickelt.

Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Intensivnutzung verändert.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

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

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

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

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Nutzung des Dachwassers zur Gartenbewässerung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)
- Wasserrückhalt im Gebiet durch Rückhaltevolumen

Schutzgut Klima/ Luft

Über dem bisherigen Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt. Allerdings bestehen keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen
- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Verbesserung des Kleinklimas durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Plangebiet wird bisher intensiv durch Grünland genutzt. In den vorhandenen und geplanten Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Verbesserung der Artenvielfalt durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die Planung nur in sehr geringem Maß betroffen, da die Bebauung an die bereits bestehende Bebauung anschließt. Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Die bestehende Wohnfunktion in den angrenzenden Wohngebieten und der Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da lediglich die Bebauung ein wenig nach Osten vergrößert wird.

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 geringe bis 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

Das Plangebiet soll vollständig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Baugebiet sind vorgesehen:

Ca. 11 Wohngebäude, davon mindestens ein Doppelhaus (im WA1) und ein Mehrfamilienhaus (im WA 2). Insgesamt entstehen voraussichtlich ca. 16-20 Wohnungen.

Es ist damit zu rechnen, dass das Erweiterungsgebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständig bebaut wird.

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 erhält über den vorhandenen Eigentümerweg, der zu einer Ortsstraße umgestuft wird, sowie eine noch zu errichtende Erschließungsstraße Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde. Der Anschluss ist sofort möglich.

Das anfallende Schmutzwasser wird abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene, zentrale Kanalisation der Gemeinde.

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch Anschluss an den das Plangebiet bereits querenden Oberflächenwasserkanal abgeleitet.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg (LEW).

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, 14. OKT. 2020




Leis, Erster Bürgermeister