

1. Änderung des Bebauungsplans

der Gemeinde Reichling für das Gebiet Ludenhausen "Kapellenring-Nord"

Der Bebauungsplan der Gemeinde Reichling für das Gebiet Ludenhausen "Kapellenring-Nord" wird im beschleunigten Verfahren geändert und erhält nachstehende Fassung:

Gemeinde:

Reichling

Verwaltungsgemeinschaft:

Reichling

Landkreis:

Landsberg am Lech

Gemeinde: Gemeinde Reichling
Untergasse 3
86934 Reichling

Fassung **15.11.2021**

Inhaltsverzeichnis:





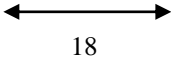










Blatt 3:	Planzeichnung, M = 1 : 1 000
Blatt 4:	A. Festsetzungen durch Planzeichen
Blatt 4:	B. Hinweise durch Planzeichen
Blatt 5:	C. Festsetzungen durch Text
Blatt 10:	D. Hinweise durch Text
Blatt 11:	E. Verfahrensvermerke
Blatt 12:	F. Begründung
Blatt 15:	G. Flächennutzungsplanberichtigung

1. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Reichling für das Gebiet Ludenhausen
"Kapellenring-Nord"

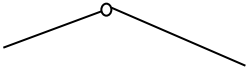





Siehe gesonderte Planzeichnung

Blatt 3

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
Grenze des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches	
Allgemeines Wohngebiet	
Baugrenze	
Verbindliche Maßangaben in Metern	
Straßenbegrenzungslinie	
Straßenverkehrsflächen	
Private Verkehrsfläche	
Verbindliche Lage der Zufahrt	
Private Grünfläche	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung: Buswartehäuschen)	
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	
Zu erhaltende Bäume	
Zu pflanzende Bäume	

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Bestehende Grundstücksgrenzen	
Flurnummern	
Vorhandene Gebäude und Nebengebäude	
Fahrbahnkante Staatsstraße	
Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1+3 BayStrWG)	
Geplante Grundstücksgrenze	

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 auf 0,30 festgesetzt - sofern nicht durch die Baugrenzen und sonstigen Festsetzungen ohnehin eine geringe Ausnutzung vorgegeben ist. (§§ 16, 23 der BauNVO).

Überschreitungen der Grundflächen der in § 19 Abs. 4. Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 60% zulässig, soweit dies zur Erfüllung des Stellplatznachweises erforderlich ist. Die Grundflächenüberschreitung hat sich hierbei auf die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze und ihrer Zufahrten zu beschränken.

2. Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

- 2.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 Höhenlage
Höhenlage EG-Fußboden: max. 0,25 m über der Höhe des Fahrbahnrandes im Bereich der verbindlich festgesetzten Zufahrt.

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 Es sind wahlweise folgende Haustypen zulässig:
- 4.1.1 Gebäudetyp E+D_{4,75}:
- 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: Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung.
 - Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
- 4.1.2 Gebäudetyp E+1_{6,20}:
- Genau 2 Vollgeschosse
 - Wandhöhe traufseitig höchstens 6,20 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 22° bis einschließlich 26°
 - Dachform: Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung.
 - Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

- 4.1.3 Gebäudetyp E+1_{6,75}:
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°.
- 4.2 Die trauf- und firstseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachoberkante zu ermitteln.
- 4.3 Die Zahl der festgelegten Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze, darf jedoch unterschritten werden

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 naturroten Dachpfannen oder alternativ mit Dachpfannen in Grau- oder Schwarztönen (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 Zwerchiegel 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. Die Geländehöhe im Sinne des Abstandsflächenrechts wird auf die jeweilige Höhe des Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße festgelegt.

8. Einfriedung

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

Für die Hinterpflanzung von Einfriedungen gilt zudem 10.2.

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 und 1 einheimischer Strauch zu pflanzen. Einfriedungen sind pro 10 lfm mit 3 standorttypischen Sträuchern zu hinterpflanzen. Die nach Satz 2 zu pflanzenden Sträucher und die gemäß Festsetzungen durch Planzeichnung zu pflanzenden Bäume werden auf die nach Satz 1 zu pflanzenden Sträucher und Bäume angerechnet.
Die zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.
- 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. Die als „private Grünfläche“ dargestellte Flächen sind von jeglicher Bebauung mit Ausnahme von Einfriedungen freizuhalten. Auf diesen Flächen kann ausnahmsweise die Anlegung von Stellplätzen gestattet werden, wenn die Belange des Straßenverkehrs (Anbauverbotszone nach BayStrWG) gewahrt bleiben.

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. Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens folgender Pflanzqualität entsprechen:

Bäume:

Hochstämme, mind. 12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt

Obstbäume:

Alle Arten, auch Wildformen, mind. 8 cm Stammumfang

Nachfolgend aufgeführte Pflanzen werden empfohlen:

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

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

- 11.1 Zur Kompensation des in Folge der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans Kapellenring Nord ist ein Ausgleich von 219 qm notwendig gewesen. Der Ausgleich erfolgt auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichneten Fläche (=Ausgleichsfläche).
- 11.2. Die Maßnahmen zur Herstellung der festgesetzten Ausgleichsfläche sind spätestens innerhalb eines Jahres ab Errichtung des ersten Gebäudes im Planbereich zu beginnen und danach dauerhaft zu erhalten.
- 11.3 Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
Auf der Ausgleichsfläche ist eine Ortsrandeingrünung mit Einzelbäumen, Büschen und Feldgehölzen aufzubauen.

12. Sonstiges

- 12.1 Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
- 12.2 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.
- 12.3 Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostationen, Masten usw. (LEW-Anlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet.
- 12.4 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Der Mindestabstand zu jeweiligen Leitungsachse muss 1,5 m betragen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung sind hinzunehmen.
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 nicht möglich, so gilt B. 9.2.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung dieses Plans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung am 31.08.2020 gefasst.
2. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan-entwurf mit Begründung in der Fassung vom 25.08.2020 erfolgte mit Schreiben vom 10.09.2021 für die Dauer eines Monats.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 25.08.2020 hat in der Zeit vom 21.09.2020 bis 21.10.2020 stattgefunden (§ 13a, § 3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 10.09.2020 hingewiesen.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Reichling am 23.11.2020 gefasst (§ 10 BauGB).
5. Der Satzungsbeschluss wurde am 17.01.2021 widerrufen und aufgehoben sowie eine geänderte Planfassung gebilligt.
6. Die geänderte Planfassung wurde mit Bekanntmachung vom 24.11.2021 verkürzt vom 03.12.2021 bis 17.12.2021 öffentlich ausgelegt (§ 13a, § 4a Abs. 3 BauGB).
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2021 wurde vom Gemeinderat Reichling am 17.01.2022 gefasst (§ 10 BauGB).

Reichling, den 20.01.2022

gez. Siegel

gez.

Leis, Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 26.01.2022, 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 15.11.2021 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 04.02.2022

gez. Siegel

gez.

Hentschke, Verwaltungsrat

F. BEGRÜNDUNG

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Kapellenring-Nord“ vollständig überarbeitet.

Der damalige Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans (Ermöglichung der Ansiedlung eines Getränkemarkts auf dem Grundstück FINr. 104 Gemarkung Ludenhausen) ist entfallen. Diese Planung wurde nicht realisiert.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde den Auftrag erteilt, die bestehende Starkstromleitung der LEW in diesem Bereich zu verkabeln, so dass die Bauhöhenbeschränkung insoweit entfallen könnte.

Im Sinne des Grundsatzes „Innen statt außen“ erscheint es der Gemeinde sinnvoll, auf dem noch unbebauten Grundstück eine höhere Bebauung zuzulassen. Das Grundstück eignet sich grundsätzlich für die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus.

Die Festsetzungen des vorliegenden Planes sollen eine derartige Bebauung ermöglichen.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich um die beiden mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke FINrn. 104/1 und 104/3 Gemarkung Ludenhausen verkleinert. Aufgrund der Tatsache, dass diese beiden Grundstücke bereits bebaut sind, entfällt aus Sicht der Gemeinde das Planungserfordernis. Insoweit bildet der im § 34 BauGB vorgegebene Zulässigkeitsmaßstab den Planungswillen der Gemeinde ausreichend ab.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Reichling mit insgesamt 8 Änderungen. Seit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Planbereich als „Mischgebiet“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan gilt mit Rechtskraft der vorliegenden Planung entsprechend der Anlage als berichtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

II. Ziel der Planung/alternative Planungsmöglichkeiten

Die Bebauungsplanänderung dient der Deckung des Wohnbedarfes.

III. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Umweltbelange

1. Lage

Das Baugebiet ist eingebunden durch die bestehende Bebauung im Süden und Nordosten. Es liegt am Nordrand des Ortsteils Ludenhausen.

Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen:

Bushaltestelle	25 m
Lebensmittelgeschäft	200 m

2. Größe

Das Gesamtplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.000 qm.

3. Beschaffenheit

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eben.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Gebiet ebenso wenig ausgewiesen wie kartierte Biotop- oder Wasserschutzgebiete.

Die Artenschutzkartierung enthält für das Gebiet keine Einträge.

Allerdings ist aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kapellenring-Nord“ ein Teilbereich als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche wurde aufgrund des bislang nicht realisierten Eingriffs bislang nicht entsprechend der Festsetzungen entwickelt. Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll der Ausgleich nun nicht mehr innerhalb des Planbereichs, sondern extern erfolgen.

Art und flächenmäßiger Umfang des Ausgleichs bleiben gleich.

Es besteht kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes. Allerdings ist ein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Altlastenverdachtsflächen und kartierte Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

IV. Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Baugebiet sind vorgesehen:

Ca. ein Wohngebäude mit voraussichtlich ca. 6 Wohnungen.

Es ist damit zu rechnen, dass diese Bebauung innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt.

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 öffentlichen Feld- und Waldweg „Alte Straß“, der zwischen Staatsstraße und der geplanten Zufahrt zur Ortstraße umgestuft wird, Anschluss an das bestehende Wegenetz.

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 versickert.

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. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach §13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Nichtsdestotrotz sind mit der Realisierung der Planung Eingriffe in Schutzgüter verbunden, die nachstehend aufgezeigt und bewertet werden:

Schutzgut Boden

Die Änderung der Planung führt gegenüber der bisherigen Planung (es ist zwar keine höhere GRZ festgesetzt, durch die Vergrößerung des Baufensters lässt sich aber nach der Änderung eine GRZ von 0,3 vollständig realisieren, was bislang durch das kleine Baufenster nur eingeschränkt der Fall war) zu leicht verstärkten

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

Schutzgut Wasser

Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit ist nach Einschätzung der Gemeinde durchaus gut (unmittelbar im Norden grenzen ehemalige Kiesabbaugebiete an).

Die Änderung der Planung führt gegenüber der bisherigen Planung zu einer leicht verstärkten

- 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

Die Änderung der Planung führt zu einer leicht erhöhten

1. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Reichling für das Gebiet Ludenhausen "Kapellenring-Nord"

Blatt 14

- 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 stellt bislang eine Brachfläche dar. In den Bauflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die durch die Änderungsplanung bewirkte leicht veränderte bauliche Nutzungsmöglichkeit ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben.

Im Plangebiet ist eine wertvolle Baumgruppe vorhanden. Diese wird als „zu erhaltender Baumbestand“ festgesetzt und damit geschützt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Verbesserung der Artenvielfalt durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die Änderungsplanung betroffen, da die nun zulässige Bebauung mit höherem Baukörper hier stärkere Auswirkungen zu erwarten sind. Durch den an der Staatsstraße gegenüberliegenden Einzelhandelsmarkt ist das Landschaftsbild in diesem Bereich jedoch ohnehin bereits überformt.

Durch den Abbau der 20-kV-Leitung im Zusammenhang mit der Änderungsplanung wird das Landschaftsbild verbessert.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes festgesetzt. Die zu erhaltende Baumgruppe minimiert ebenfalls die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

Die bestehende Wohnfunktion in den angrenzenden Wohngebieten und der Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da lediglich die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks leicht erhöht 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 die Änderungsplanung keine wesentlichen Auswirkungen.

Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Er dient der Innenentwicklung insofern, als das bislang mit relativ schwachem Baurecht ausgestattete Grundstück nun einer Bebauung mit einer leicht erhöhten überbaubaren Grundfläche und höherem Gebäudekörper ermöglicht wird. Auf diese Weise können gegenüber der bisherigen Planung mehr Wohnungen geschaffen und damit Grund und Boden besser genutzt werden. Im Sinne des Grundsatzes „Innen statt außen“ wird eine Verdichtung ermöglicht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ein Ausgleich des durch die Planung verursachten zusätzlichen Eingriffs nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Allerdings bleibt die bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenring-Nord“ berechnete Ausgleichsverpflichtung von 219 qm unberührt; d.h. diese ist weiterhin zu erbringen, was durch die Festsetzung in Ziffer ____ des Bebauungsplans erfolgt.

Reichling, 20.01.2022

gez. Siegel

gez.

Leis, Erster Bürgermeister

G. Flächennutzungsplanberichtigung

Mit Bebauungsplanänderung ist der Flächennutzungsplan geändert. Dieser wird wie folgt berichtigt:

Bestand



Änderung

