

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

TIEFENSTÄTT 3.ÄNDERUNG

GEMEINDE REICHERTSHEIM

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT REICHERTSHEIM
LANDKREIS MÜHLDFORF AM INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BREINL. 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchs Dorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum Planstand: 27.09.2022

1.	Rahmenbedingungen	3
1.1	Lage und Anbindung	3
1.2	Infrastruktur	3
1.3	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	4
1.3.1	<i>Aussagen des LEP (vom 01.01.2020).....</i>	<i>4</i>
1.3.2	<i>Aussagen des Regionalplanes Region 18 Südostbayern (Stand 2001).....</i>	<i>4</i>
1.4	Örtliche Rahmenbedingungen.....	4
2.	Angaben zum Planungsgebiet.....	6
2.1	Räumliche Lage und Begrenzung	6
2.2	Verkehrsanbindung	6
2.3	Stromversorgung	7
2.4	Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung	7
2.5	Fernmeldewesen	7
2.6	Löschwasserversorgung.....	7
2.7	Altlasten.....	7
2.8	Spartengespräche	8
3.	Ziel und Zweck der Planung.....	8
4.	Städtebauliche Begründung/Entwurf.....	8
5.	Festsetzungen und Planinhalt	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	9
5.4	Bauliche Gestalt	10
5.5	Verkehrsflächen.....	10
5.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen.....	10
5.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze,	11
5.8	Grünordnung	11
6.	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung.....	11
7.	Denkmalschutz (Siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnung).....	12
8.	Immissionsschutz (Siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnung).....	12
9.	Flächenbilanz	12

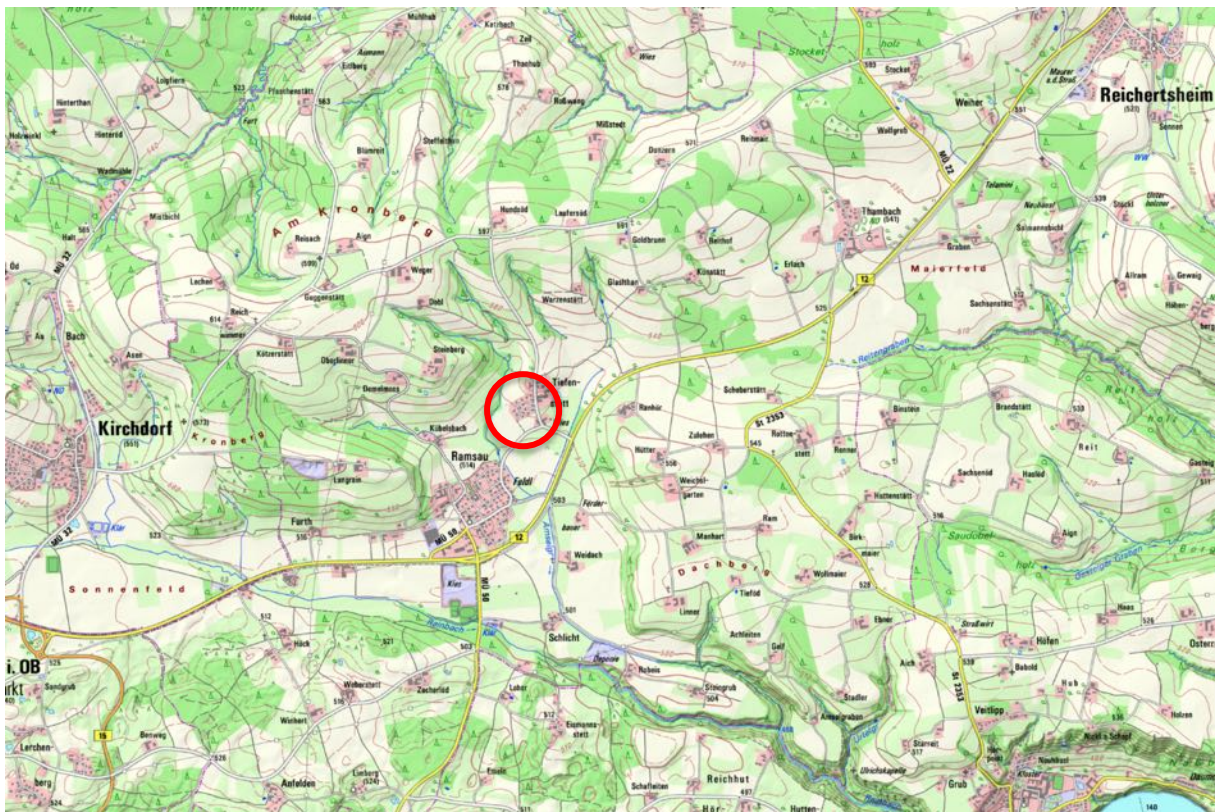
1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Reichertsheim der Region 18 zugeordnet. Tiefenstätt liegt ca. 4km westlich des Hauptortes Reichertsheim und 17km westlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn. Im Regionalplan wird das Gemeindegebiet als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Kronberg.

Tiefenstätt liegt direkt an der B 12 und hat eine gute Anbindung an die Orte Haag i.OB. und Ampfing. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Gars am Inn.



Luftbildausschnitt von Tiefenstätt und Umgebung; Quelle Bayernatlas, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 Infrastruktur

In Tiefenstätt gibt es ausser dem Wirtshaus Baumgartner keine nennenswerten infrastrukturellen Einrichtungen.

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.01.2020)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 18 (Südostbayern) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind die Mittelzentren Waldkraiburg im Westen Mühldorf a.Inn, Altötting sowie Wasserburg im Süden.

1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 18 Südostbayern (Stand 2001)

Gemäß der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes liegt Tiefenstätt im Nahbereich mit dem Mittelzentrum Waldkraiburg und Wasserburg und in der Nähe von überregionalen als auch regionalen Entwicklungsachsen. Ansonsten sind keine weiteren Aussagen getroffen.

1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan 3. Änderung
2. Reichertsheim / Tiefenstätt
Ausschnitt neu M : 1 : 5000

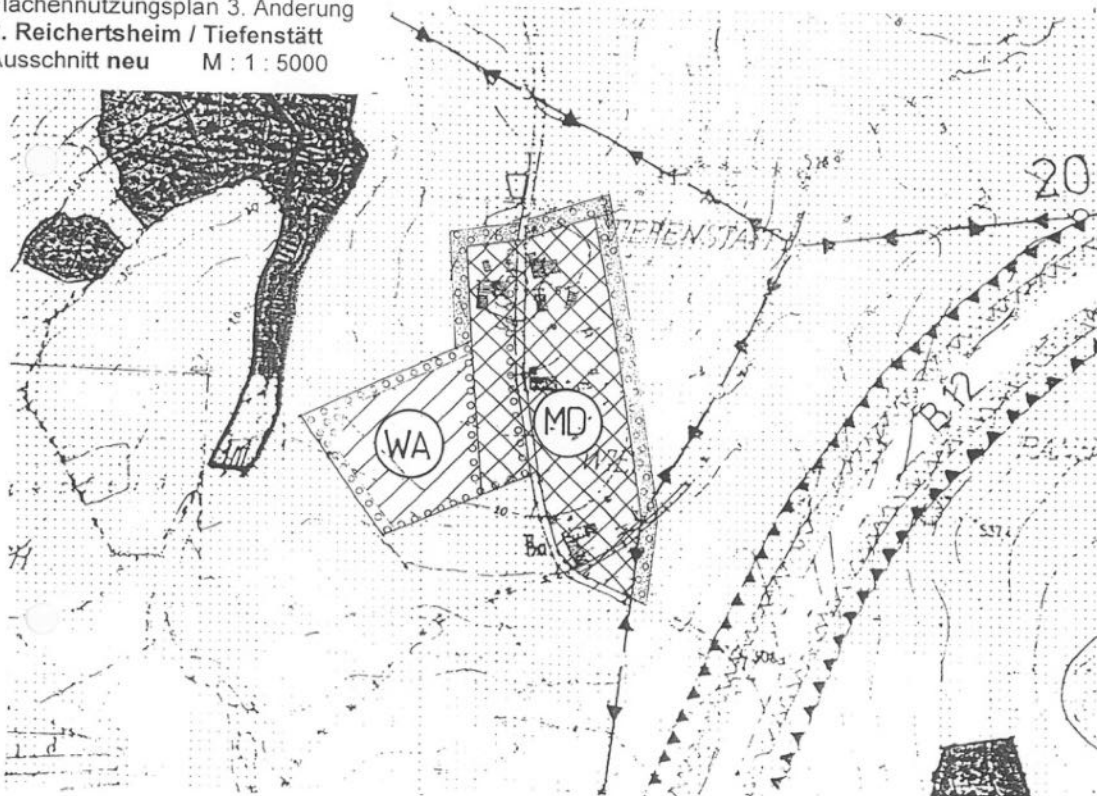


Abbildung: Bebauungsplan rechtsgültiger Flächennutzungsplan; Stand: 19.03.2002 / 20.06.2002

Für die Gemeinde Reichertsheim besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Bereich des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der Berichtigung geändert werden und als Dorfgebiet dargestellt werden.

Die Gemeinde möchte durch die Erweiterung des Wohngebietes einerseits Wohnbauflächen vor allem für ortsansässige schaffen und andererseits bereits entwickelte Struktur sichern bzw. die bisherigen Planungen planlich zusammenführen. Die Gemeinde Reichertsheim ist sich ihrer Verantwortung hinsichtlich infrastruktureller und landschaftspflegerischer Entwicklung bewusst und stellt diesen Bebauungsplan aufgrund der vorher genannten Punkte unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf.

1.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren durchgeführt werden.

Es wird ein Umweltbericht beigefügt, welcher die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter prüft und Aussagen zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen trifft. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan bzw. Erläuterungsbericht zur Grünordnung Rechnung getragen.

1.4.3 Bebauungsplan Tiefenstätt Deckblatt Nr. 2

Derzeit liegt ein Teilbereich des vorliegenden Planungsgebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Tiefenstätt“ 2.Änderung. Der Bebauungsplan samt seiner bisher zwei Änderungen soll durch die vorliegenden Planfassung vollständig ersetzt und im Bereich der Parzelle 20 sowie dem neuen Regenrückhaltebecken ergänzt werden. Die bisherige Ausgleichsfläche im östlichen Bereich des bisherigen Geltungsbereiches soll komplett entfallen und an anderer Stelle dargestellt werden.

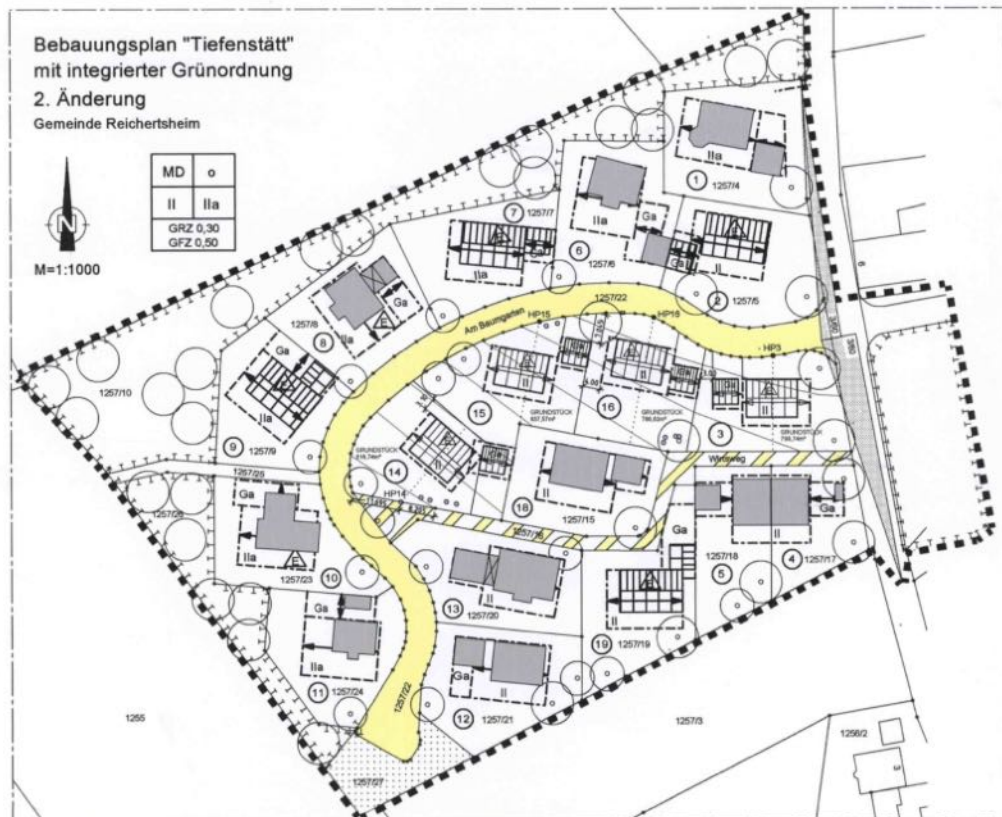


Abbildung: Bebauungsplan „Tiefenstätt“ 2.Änderung

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 1257, 1275/4, 1257/5, 1257/6, 1257/7, 1257/8, 1257/9, 1257/10, 1257/11, 1257/12, 1257/13, 1257/15, 1257/16, 1257/17, 1257/18, 1257/19, 1257/20, 1257/21, 1257/23, 1257/24, 1257/25, 1257/26, 1257/27(Teil), 1257/28, 1257/29, 1257/30, 1257/31, 1257/32, 1276 (Teil) und 1268 (Teil) schließt eine Fläche von 22.680 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch das Gelände des Wirtshaus „Baumgartner“
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen durch einen Bach, den „Amselgraben“ mit Gewässerbegleitgehölzen

2.2 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet ist über den „Wirtsweg“ und „Am Baumgarten“ voll erschlossen. Zur Erschließung der zusätzlichen Bauparzelle wurde ein verkehrsberuhigter Erschließungsstich wie beim „Wirtsweg“ östlich davon vorgesehen.

2.3 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG Netzcenter Ampfing Mobil-Oil-Straße 34 84539 Ampfing. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt.

Die Nutzung der Sonnenenergie zu Warmwasseraufbereitung, Stromerzeugung, Heizung, usw. werden seitens der Gemeinde im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Rohstoffen und des Umweltschutzes begrüßt und sollte nach dem derzeitigen Stand der Technik ausgenutzt werden.

2.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Schlicht-Gruppe und ist für das Planungsgebiet gesichert.

Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Tiefenstätt ist voll kanalisiert. Die Abwässer werden in der gemeindlichen Kläranlage gereinigt. Die Kanalisation besteht in diesem Bereich ausschließlich aus einer Schmutzwasserkanalisation.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt mittels eines Trennsystems über Rohrleitungen in das bestehende Regenrückhaltebecken auf Flurnummer 1257/10. Das bestehende Rückhaltebecken soll zugunsten einer neuen Bauparzelle nach Westen verlegt werden.

Für die Dimensionierung des neuen Regenrückhaltebeckens liegt eine Planung vor.

2.5 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

2.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

2.7 Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde keine bekannt.

2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

3. Ziel und Zweck der Planung

Der qualifizierte Bebauungsplan (i.S. des § 8 BauGB) soll neues Baurecht für ein Wohngebäude am westlichen Ortsrand von Tiefenstätt schaffen und die bisherigen Änderungen planlich zusammenführen. Er wird aufgestellt um den Bedarf an einem weiteren Wohngebäude für Familien in Tiefenstätt zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Geplant das derzeit bestehende Regenrückhaltebecken nach Westen zu verlegen und diese Parzelle der Bebauung zuzuführen.

Der Bebauungsplan ist als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Reichertsheim nicht entgegen.

4. Städtebauliche Begründung/Entwurf

Für den Ortsteil Tiefenstätt wurde Jahre 2000 der Bebauungsplan Tiefenstätt aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Der Bebauungsplan wurde bisher zweimal geändert. Der nun vorliegende Plan soll das bestehende Baugebiet um eine Bauparzelle im Bereich des derzeitigen Regenrückhaltebeckens erweitern und die bisherigen Änderungen planlich zusammenführen.

Das Baugebiet ist verkehrlich bereits voll erschlossen. Für die neu geplante Bauparzelle wird der derzeit als Pflweg genutzte Bereich zum verkehrsberuhigten Erschließungsstich umgewidmet.

Für die Realisierung der geplanten zusätzlichen Bauparzelle ist die Verlegung des Regenrückhaltebeckens in Richtung Westen erforderlich.

Der städtebauliche Entwurf sieht für das zusätzliche Gebäude die auch bisher zulässigen Gebäudetypologien vor. Die städtebauliche Anordnung der Gebäude ergibt sich aus der Topographie.

5. Festsetzungen und Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 6 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich grundsätzlich der bereits vorhandenen Prägung, dem Wohnen und dörflichen Nutzungen, vorbehalten bleibt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt oder dem natürlichen Gelände angegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird darüberhinaus auch noch über die maximal zulässige Geschossflächenzahl definiert.

Die festgesetzten Wandhöhen mit maximal 5,50 beim Haustyp IIa und 6,10m bei Haustyp II sowie 8,50m Firsthöhe bei Pultdächern entsprechen der bereits vorhandenen Prägung (Umgebungs-Wohnbebauung) und sichern das städtebaulich gewünschte Erscheinungsbild.

Die Außenwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt oder natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und sichern ein ortstypisches Maß an Versiegelung in diesem Bereich.

Um das natürliche Geländere relief soweit wie möglich zu sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in geringem Umfang zulässig. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig. In Bereichen mit geneigtem Gelände sind Stützmauern bis 1,50 m zulässig. Mauern sind als Naturstein Trockenmauerwerk oder Verblendung auszuführen und zu bepflanzen. Vor öffentlichen Zufahrtsstraßen ist ein Abstand von 2 m einzuhalten.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Im gesamten Planungsgebiet ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig. Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Garagen/Carports bzw. Nebengebäude schafft für dieses Dorfgebiet eine ortstypische, offene Bauweise. Die Anordnung der Einzelhäuser entspricht der bereits begonnenen städtebaulichen Struktur und sichert die Lage der gewünschten Baukörper in diesem Quartier.

Die Situierung der Garagen wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren. Garagen sind auch innerhalb der Baufenster für Hauptgebäude zulässig. Die Lage der offenen Stellplätze ist frei wählbar.

5.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet nur ortstypische Sattel- und Pultdächer zugelassen. Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 27° bis 33° und für Pultdächer von 15° bis 33° vorgesehen. Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Es sind nur symmetrische Dächer zulässig. Als Dacheindeckungen wurden naturrote kleinteilige Platten oder begrünte Dächer festgesetzt.

Für die gewünschte städtebauliche Proportion der Baukörper wurden außerdem noch die Giebelbreiten und Gebäudelängen sowie ein Mindestverhältnis von Länge zu breite von 1,3 : 1 definiert.

Dachaufbauten sind nur in Form von einem Zwerchhaus bis max. 1/3 der Gebäudelänge oder 2 Dachgauben ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Aussenwand noch oben entwickeln oder max. 0,5m vorspringen. Kombinationen aus Standgiebel oder Giebelgauben oder Dachflächenfenstern sind unzulässig. Die definierten sichern einen harmonischen Übergang der Bebauung in Richtung des Ortsrandes und ortstypische Bauweise.

Die Dächer der Garagen sind entsprechend dem Dach des Hauptgebäudes als Satteldach, als angepultetes Dach oder als begrüntes Flachdach zulässig.

Die Gebäudetypologien und Dachformen sind den bereits bestehenden Haustypen entlehnt. Die Dächer der untergeordneten Nebengebäude und/oder Garagen, Carports und Anbauten sind von der Dachfläche des Hauptgebäudes deutlich zu trennen und höhenmäßig abzusetzen.

5.5 Verkehrsflächen

Das Baugebiet ist eine Haupteerschließung, „Am Baumgarten“ mit einer Breite des Verkehrsraums vom 7,25 m erschlossen. Zur Erschließung der Parzellen 4,5,19,13,14 und 18 ist ein verkehrsberuhigter Erschließungsstich mit einer Breite von ca. 3,5m vorgesehen. Die neue Bauparzelle Nr. 20 wird künftig auch mit einem verkehrsberuhigten Erschließungsstich mit einer Breite von 3,0m erschlossen. Dieser Erschließungsstich dient auch als Pflegeweg für das verlegte Regenrückhaltebecken.

5.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäude wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen ist auch innerhalb des Baugrenzen der Hauptgebäude möglich und teilweise auch erforderlich.

Stellplätze, private Verkehrsflächen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Lage der Nebengebäude wurde so definiert, dass diese überwiegend hinter den prägenden Hauptgebäuden zurück bleiben und somit der Straßenraum nicht

durch untergeordnete Nebengebäude definiert wird. Die Festlegung der Baugrenzen auch für Nebengebäude sichert die gewünschte städtebauliche Lage zusätzlich.

5.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze,

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze notwendig. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Die geforderte Aufstellfläche von 4,0 m vor den Garagen ist nicht als Stellplatz zulässig.

5.8 Grünordnung

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der ursprünglichen Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist auch für die Erweiterung aufgrund des Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen für die Bebauung geeignet.

In direkten Wirkraum befinden sich keine Biotope oder geschützte Lebensräume. Westlich angrenzend befindet sich das Biotop 7839-1085-003 „Gewässerbegleitgehölz, linear“.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am westlichen Ortsrand von Tiefenstätt sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Die Eingrünung der Siedlung nach Norden, Osten und Süden erfolgt durch die Anlage einer Heckenstruktur. So soll hier eine dorfgerechte und für dieses Quartier prägenden Eingrünung geschaffen werden.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum südlichen Ortsrand darstellt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchzuführen. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe

Umweltbericht) welcher innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleistet wird.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen. Die UP – Umweltprüfung ist nachfolgender Teil der Begründung.

7. Denkmalschutz (Siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnung)

8. Immissionsschutz (Siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnung)

9. Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca.	<u>22.680 qm</u>
<u>davon Verkehrsflächen</u>	ca.	<u>3.325 qm</u>
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	<u>15.505 qm</u>
davon Gebäude	ca.	4.652 qm
davon überschreitungen	ca.	2.325 qm
davon Gartenfläche (min.) inkl. Priv. Grünfläche	ca.	8.528 qm
<u>davon Grünflächen</u>	ca.	<u>3.850 qm</u>

.....
Erster Bürgermeister/-in
Franz Stein


.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.