



BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich Bahnhof"

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nördlich Bahnhof“ der Gemeinde Bichl weist für den südlichen Geltungsbereich durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen aus. Weiter setzt der Bebauungsplan für die Grundstücke Fl.Nr. 811/69 und 811/77 eine Bauweise mit Einzelhäusern fest.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Bichl. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde die Möglichkeit schaffen auf der Fl.Nr. 811/77 ein Doppelhaus errichten zu können. Der Verkauf wird nach dem Einheimischen Modell erfolgen.

Um die Bebauung umsetzen zu können wird die Grundstücksteilung nach Süden verschoben, ebenso müssen die Mindestgrundstücksgrößen verringert werden. Die übrigen zulässigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Durch die Neudefinition des Gebäudetyps (Doppelhaus) auf der Fl.Nr. 811/77 werden keine geschützten nachbarlichen Interessen unzumutbar beeinträchtigt.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme, bei der durch städtebaulich vertretbare Neuordnung der bebaubaren Grundstücksbereiche eine geordnete Nachverdichtung ermöglicht wird. Die Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich vertretbar.

Die von der Bebauungsplanänderung zulässige Grundfläche unterschreitet deutlich die Flächenbegrenzung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Bei der zugelassenen Bebauung handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und sie lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB). Abgesehen wird von Umweltprüfung und Umweltbericht, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewandt.

Schallimmissionsschutz

1. Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 12-015-02 vom 16.10.2012 erstellt, die durch eine Stellungnahme vom 16.07.2013 bzgl. der aktuellen Planung ergänzt wird. Letztere kommt zu folgenden Ergebnissen:

2. An den Nordwestfassaden der geplanten Gebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die Bauleitplanung durch die Geräusche der Bahn nicht überschritten, so dass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

An diesen Fassaden wird auch der Immissionsrichtwert zur Beurteilung der Sportanlagengeräusche im kritischsten Beurteilungszeitraum (Sonntags, Ruhezeit 13-15 Uhr) nicht überschritten.

Altlasten

1. Im Rahmen von Altlastenerkundungen im Auftrag der Deutsche Bahn AG, zuletzt begutachtet durch das Ingenieurbüro MECHNIG (04.11.2009), wurden insbesondere im südlichen Planungsbereich des Bebauungsplanes schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt. Dies gilt insbesondere für die Parzellen 5 – 9 des gegenständlichen Bebauungsplanes „Nördlich Bahnhof“ der Gemeinde Bichl.

Für die Baugrundstücke Fl.Nr. 811/65 sowie 811/69 liegen Einträge in das behördliche Altlastenkataster vor.

2. Mit Schreiben vom 18.01.2013 wurden vom LRA Bad Tölz – Wolfratshausen, SG 31 – Bodenschutzrecht, Anregungen und Erläuterungen zum Umgang mit den Altlastenverdachtsflächen mitgeteilt. Die Inhalte dieses Schreibens, welches bei der Verwaltungsgemeinschaft Benediktbeuern einzusehen ist, sind zu beachten.
3. Gemäß Beschluss des Gemeinderates Bichl wird die Gemeinde Bichl bei den relevanten Grundstücken und Flächen die Mehrkosten für eine Sanierung möglicher schädlicher Bodenverunreinigungen übernehmen. Sämtliche Erdarbeiten insbesondere im südlichen Planungsbereich (Parzellen 5 – 9) des Bebauungsplangebietes „Nördlich Bahnhof“ sind der Gemeinde Bichl durch den Bauherrn rechtzeitig anzuzeigen.
4. Die Aushub-/Erdarbeiten werden durch das von der Gemeinde Bichl beauftragte Ingenieurbüro A&HTEC Albrecht & Hörmann Umwelttechnik GmbH, Seehausen, baubegleitend betreut. Der Aushub (Haufwerksproben), sowie die Baugrube (Beweissicherung) werden dabei beprobt, laborchemisch untersucht und abfall- sowie bodenschutzrechtlich bewertet.

Der Aushub ist bis zur abschließenden Bewertung und Feststellung des Entsorgungsweges vor Ort auf geeigneten, möglichst versiegelten Flächen zu lagern und mit wasserundurchlässiger Folie abzudecken.

Die Baugruben sind bis zur Freigabe durch das Ingenieurbüro offen zu halten.

5. In Abhängigkeit vom Belastungsgrad wird das Ingenieurbüro einen geeigneten Entsorgungsfachbetrieb benennen oder den Aushub zur weiteren uneingeschränkten Verwendung freigeben. Die ordnungsgemäße Entsorgung wird durch die Vorlage der durch das Ingenieurbüro geprüften Entsorgungsunterlagen belegt.
6. Aufgrund der Nutzung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs als Wohnfläche ist sicherzustellen, dass der Oberboden frei von Belastungen ist. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen im Geltungsbereich ursprünglich vorhandener Oberboden bestehen bleiben und als reiner Wohn- bzw. als Nutzgarten (zum Anbau von Nutzpflanzen) bzw. als Teil davon dienen, so ist sicherzustellen, dass die betreffenden Bereiche bis in 35 cm (Wohngarten) bzw. 60 cm (Nutzgarten) Tiefe unbelastet sind, entweder durch Untersuchungen (und

anschließenden Bodenaustausch, sofern entsprechend belastet) oder durch Abschieben und Neuerstellen mit nachweislich unbelastetem Material.

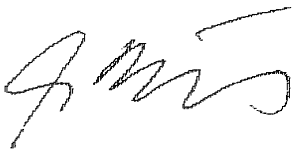
Aufgestellt am :

Weilheim, 15. November 2019
Weilheim, 26. November 2019
Weilheim, 21. April 2020

Bichl, 15. November 2019
Bichl, 26. November 2019
Bichl, 21. April 2020

Bögl Planungs-GmbH

Gemeinde Bichl



.....
Architekt Manfred Bögl

.....
B. Pössenbacher, 1. Bürgermeister