

**Bebauungsplan „Strobl-Grundstück“
Gemeinde Bichl
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen**

**Begründung
(§9 Abs.8 BauGB)**

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Bichl besitzt einen von der Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher mehrmals im förmlichen Verfahren geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Private Grünfläche und Dorfgebiet ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan wird der Bereich der auszusiedelnden Hofstelle mit der zugehörigen Grünfläche, die bestehenden Wohngebäude entlang der Raiffeisenstraße und eine nördlich und südlich angrenzende Hofstelle überplant. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die private Grünfläche wird in Dorfgebiet geändert.

Der Bereich ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen, somit besteht Baurecht. Um die Bebauung und Erschließung zu regeln und den Geltungsbereich als Dorfgebiet zu erhalten, hat die Gemeinde Bichl die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Baugebiet liegt nordwestlich des Ortszentrums an der Bahnlinie Tutzing- Kochel.. Im Norden und Osten grenzt ein Wohngebiet mit einer Einzelhausbebauung in zweigeschoßiger Bauweise, im Süden grenzt Dorfgebiet an. Das fast ebene Gelände fällt zur Bahnlinie hin leicht ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen drei Hofstellen und einige Wohngebäude. Als Bewuchs bestehen einige ältere Obstbäume sowie einige Laubbäume. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,66 ha.

C) Geplante bauliche Nutzung:

Die Gemeinde Bichl möchte die Bebauung der innerörtlichen Angerfläche durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung so regeln, dass sich die Baukörper harmonisch in die Umgebung einfügen.

Wegen der noch bestehenden Hofstellen im Geltungsbereich wird die Art der Nutzung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Aussiedlung der Hofstelle Strobl ist geplant, ob aber sofort eine vollständige Aufgabe der jetzigen Hofstelle erfolgt, ist noch nicht endgültig entschieden. Auch aus diesem Grunde ist eine Überplanung als Dorfgebiet zu begründen. Neben der Landwirtschaft besteht im Planbereich noch Kleingewerbe. Die Erschließung wird neben Festsetzungen zum Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls geregelt. Damit entsteht ein qualifizierter Bebauungsplan, die Baumaßnahmen könnten nach Abschluß des Verfahrens, falls die Gemeinde zustimmt, über das Freistellungsverfahren erfolgen.

Im Bereich des qualifizierten Teils des Bebauungsplanes ist eine relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, die durch Überschreitungsmöglichkeiten gem. §19 Abs.4 BauNVO für Garagen und Nebenanlagen erweitert wird. Dadurch wird die Baukörpergrundfläche für die Hauptgebäude über die GRZ begrenzt, ein planerischer Spielraum für die Situierung der Gebäude auf dem Grundstück sowie die Wahl der Firstrichtung durch größere Baufenster belassen. Ob die Hofstelle nach der Aussiedlung abgebrochen, für bestimmte landwirtschaftliche Nutzungen noch weitergeführt, oder einer Nutzungsänderung zugeführt wird, ist noch nicht entschieden.

Es ist zu erwarten, dass ca. sieben Wohngebäude mit durchschnittlich je 1,5 Wohnungen und im Bereich der Hofstelle ca. acht Wohnungen entstehen. Bei einer Annahme von durchschnittlich drei Bewohner je Wohnung ergeben sich bei 19 Wohnungen im Bereich des qualifizierten Teils des Bebauungsplanes 57 Bewohner.

Weil das Gelände fast eben verläuft, und die natürliche Geländeoberfläche klar festzulegen ist, kann auf eine differenzierte Höhenfestsetzung verzichtet werden, es reicht, die maximale Fußbodenhöhe und die Wandhöhe über natürlichem Gelände festzusetzen.

D) Naturschutz und Grünordnung:

Das gem. §34 BauGB bestehende Baurecht wird durch den Bebauungsplan nicht gemehrt. Deshalb sind bei der Anwendung der Engriffsregelung keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Durch die Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl und genaueren Festsetzungen zur Bodenversiegelung soll der Eingriff minimiert werden. . Stellplätze und Zufahrten werden wasserdurchlässig ausgebildet. Regelungen zur Bepflanzung auf den Grundstücken sollen die Ökobilanz verbessern. Das Niederschlagswasser kann, soweit bekannt, auf den Grundstücken versickert werden, um den Grundwasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Planungen im Bereich des Baubestandes sind noch nicht bekannt.

E) Erschließung:

Das Baugebiet ist durch eine geplante Stichstraße abzweigend von der Raiffeisenstraße ausreichend erschlossen.

Die Neubauten werden an die Wasserversorgung der Gemeinde Bichl angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation der Gemeinde Bichl.

Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises entsorgt.

Die Energieversorgung kann durch die bestehenden Energieversorgungsunternehmen und durch private Anlagen gedeckt werden.

F) Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB:

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.08.2003 mit Begründung in der Fassung vom 03.08.2003 wurde in der Zeit vom 13.10.2003 bis 17.11.2003 öffentlich ausgelegt.

Gefertigt:

Benediktbeuern, 02.02.03



Horst Nadler

Geändert:

Benediktbeuern, 05.03.2003

03.08.2003

24.11.2003

Horst Nadler

