

**Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „Wiesenweg“
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 dreimal im förmlichen Verfahren geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Änderungsverfahren für einen etwas größeren Bereich des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Mit dem Bebauungsplan soll nun in einem ersten Schritt ein Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet überplant werden.

Für die Überplanung der Außenbereichsfläche wurde ein Bebauungsplan gewählt, weil bei einer städtebaulichen Satzung eine spätere Erweiterung nur mit einer großräumigeren Neuplanung mit Bebauungsplan unter Einbeziehung des Satzungsgebietes möglich wäre. Eine Satzung kann nicht mit einer weiteren Satzung ergänzt werden, dies würde den planungsrechtlichen Grundlagen des §34 Abs.3 BauGB zuwiderlaufen.

Es soll Baurecht für Einheimische geschaffen werden. Die Bauparzellen werden mit dem Einheimischenmodell der Gemeinde Bichl belegt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat die Gemeinde Bichl die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung, und wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Westen grenzt ein Wohngebiet mit einer Einzelhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise an. Im Süden und Osten grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Das fast ebene Gelände erstreckt sich im Süden bis zu einem Abstand von ca. 80m an die Bundesstraße 472.

Auf dem Gelände besteht weder Baum- und Strauchbewuchs, noch bauliche Anlagen. Es ist geplant, das Baugebiet später nach Osten hin zu erweitern. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 2.000 m².

C) Geplante bauliche Nutzung:

Die Gemeinde Bichl möchte in einem ersten Schritt zwei einheimischen Bauwerbern ermöglichen, Wohnraum für sich und ihre Familien zu schaffen. Die Baugrundstücke sind bereits parzelliert. Die Bebauung soll durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung so geregelt werden, dass sich die Baukörper in ihrer Größe und Proportion in die Umgebung einfügen.

Die Art der Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung, das bestehende Wohngebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ erweitert werden. Es werden neben Festsetzungen zum Maß der Nutzung die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt sowie die Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit entsteht ein qualifizierter Bebauungsplan, die Baumaßnahmen können nach Abschluss des Verfahrens, sofern die Gemeinde zustimmt, über das Freistellungsverfahren erfolgen.

Im Geltungsbereich ist eine relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,20 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. Bei der Bebauung kann von einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 ausgegangen werden.

Die umgebende Bebauung ist auf relativ großen Grundstücken mit ca. 700 m² und größer errichtet. Diese Größen sollen auch wegen der Ortsrandlage nicht unterschritten werden. Es soll die bestehende lockere Bebauung fortgesetzt werden. Eine Verdichtung der Bebauung ist nicht vorgesehen; die bereits geplanten Baukörper haben Größen, die durchaus noch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden bei der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße gewährleisten.

Es ist zu erwarten, dass zwei Wohngebäude mit durchschnittlich je zwei Wohnungen entstehen, bei einer Annahme von durchschnittlich drei Bewohner je Wohnung ergibt sich ein zu erwartender Zuwachs um zwölf Bewohner im Geltungsbereich.

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

D) Immissionsschutz:

Wegen der Nähe zur Bundesstraße 472 (Ortsumgehung) wurden Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 ermittelt. Es werden deshalb Maßnahmen zum Schallschutz durch die Festsetzung einer Grundrissorientierung und eine Verpflichtung zum Einbau von Schallschutzfenstern getroffen. Gesunde Wohnverhältnisse können so gewährleistet werden.

E) Erschließung:

Das Baugebiet ist durch eine geplante Stichstraße abzweigend vom Wiesenweg ausreichend erschlossen.

Die Gebäude 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 09.09.2003 mit Begründung in der Fassung vom 09.09.2003 wurde in der Zeit vom 13.10.2003 bis 17.11.2003 öffentlich ausgelegt.

Gefertigt:

geändert:

Benediktbeuern, 02.02.03

09.09.03

24.11.2003



Horst Nadler

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das geplante Baugebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es liegt am südlichen Ortsrand von Bichl und ist auf zwei Seiten (Norden und Westen) von Wohnbebauung umgeben. Die Grünlandfläche erstreckt sich in südlicher Richtung bis zur B 472 und in östlicher Richtung bis zur Ortsdurchfahrt. Auf dem Grundstück befindet sich kein Baum- und Strauchbestand. Quellen sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich. Durch die Bepflanzung entlang der B 472 ist das Gebiet von Süden her nicht einsehbar. Das Baugebiet ist damit eindeutig in die Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, einzuordnen.

2. Auswirkungen des Eingriffs und Maßnahmen zur Verringerung

Durch die Bebauung und die Erschließung wird bisher belebter und versickerungsfähiger Boden beseitigt und verlieren diese Flächen damit vollständig ihre Schutzfunktionen. Zur Verringerung der Eingriffswirkungen werden daher folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in Mulden-Rigolensystemen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades (Asphalt-Fahrbahn)
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Garagen-Vorplätze)
- Baumpflanzungen in der Erschließungsstraße
- Mindest-Baumpflanzung in den Gärten
- Heckenpflanzungen in den Gärten aus heimischen, standortgerechten Gehölzen
- Pflanzung von Obstbäumen in den Gärten

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die errechnete GRZ ist größer als 0,35 und der Gesamtversiegelungsanteil mit der Verkehrsfläche beträgt mind. 0,45 und höchstens 0,51. Damit ist das Baugebiet gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als Typ A, Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, einzustufen. Der Kompensationsfaktor für A1 bewegt sich von 0,3 bis 0,6. Da bei der Planung umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden, wird der niedrige Faktor mit 0,3 angesetzt. Die Eingriffsfläche beträgt:

3	Baugebiet	$34 \times 54 =$	1.836 m ²
4	Erschließung	$28 \times 6 =$	168 m ²
	Gesamtfläche		2.004 m ²

Bei einem Kompensationsfaktor von 0,3 errechnet sich eine Ausgleichsfläche von 601 m².

Sollten die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden (rechtlich verbindlich), so kann nicht der niedrige Faktor zur Anwendung kommen, sondern ein höherer, vermutlich Faktor 0,5. Daraus errechnet sich dann eine Ausgleichsfläche von 1.002 m².

4. Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Ausgangszustand

Die Gemeinde Bichl hat als Ausgleichsfläche den Pitzbach samt Quelle und Pufferstreifen, Flurstück Nummer 545, angeboten und zusätzlich eine Teilfläche der Flurstücksnummer 613. Dieser Bach wurde im Rahmen der Flurbereinigung begradigt. Die Quelle ist unverbaut, also ein natürlicher Quellaustritt. Leider hat der Bach durch diverse Drainageeinleitungen aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünlandflächen eine schlechte Wasserqualität.

Das Bachgerinne selbst ist mit einem Holzbeschlächt beidseitig verbaut. Die Sohle ist offen und auch die Uferböschungen sind unverbaut. Die früheren Mäander wurden abgeschnitten, sind aber im Gelände noch erkennbar. Beidseitig des Baches sind üppige Mädesüß-Hochstaudenfluren. Es sind nur wenige bachbegleitende Bäume vorhanden.

Der Bach mit den Pufferstreifen ist als Amtlicher Biotop Nr. 113.3 erfasst. Auf der Südwestseite des Baches geht die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche auf weiten Strecken unmittelbar bis an das Bachufer heran. Nur im mittleren Teil ist ein größerer Pufferstreifen als verschilfte Streuwiese vorhanden. Der Bach hat einige starke Zuläufe, die verrohrt sind.

Das Fließgewässer ist unterbrochen durch Einleitung des Pitzbaches in den Weiher auf Fl.Nr. 597. Nach dem Weiher-Überlauf fließt der Bach wieder weiter gen Loisach durch eine Streuwiese.

Der Bach ist als „Leitlinie in der Landschaft“ aufgrund des Fehlens von bachbegleitenden Bäumen nicht erkennbar.

4.2 Zielkonzept

Der relativ kurze Bachlauf des Pitzbaches von der Quelle bis zur Mündung in die Loisach soll als durchgängiges Fließgewässer wieder hergestellt werden. Die Quelle soll als natürlicher Austritt erhalten und gesichert werden. Die Begradigung und der Verbau der Ufer soll beseitigt werden. Der Bach soll renaturiert und in sein ursprüngliches Bachbett zurück verlegt werden. Im Bereich des Weihers soll der Bach nicht komplett eingeleitet werden, sondern über ein Ausleitbauwerk nur eine Mindestwassermenge dem Weiher zugeführt werden. Bei angrenzenden Intensivwiesen soll ein mindestens 5 m breiter extensiver Pufferstreifen festgelegt werden. Der Bach soll mit Erlen und Weiden, sowie einzelnen Gebüschgruppen bepflanzt werden.

4.3 Ökokonto

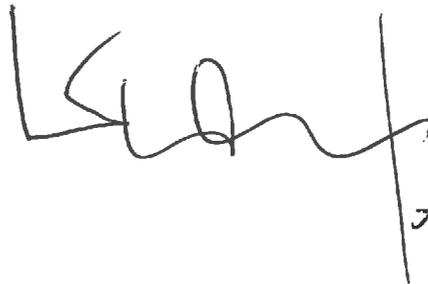
Die Gemeinde Bichl möchte vorstehendes Renaturierungskonzept im Rahmen eines Ökokontos verwirklichen, um auch künftig notwendige Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit anderen Eingriffen parat zu haben. Das weitere Vorgehen wird zu gegebener Zeit mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abgestimmt werden.

4.4 Aktueller Ausgleich für den Bebauungsplan „Wiesenweg“

Um den Verfahrenablauf des og. Bebauungsplanes nicht zu behindern, wird als Ausgleichsfläche eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.Nr. 613 festgesetzt. Die als Ausgleich benötigten 601 m² werden als Pufferstreifen entlang des Pitzbaches ausgewiesen, nördlich und südlich der bestehenden Restfläche einer Streuwiese, die als amtlicher Biotop Nr.113.3 erfasst ist. Die Gemeinde wird diese Teilfläche erwerben, so dass die dauerhafte Funktion der Ausgleichsfläche gewährleistet ist.

Aufgestellt: Weilheim, den 09.09.2003

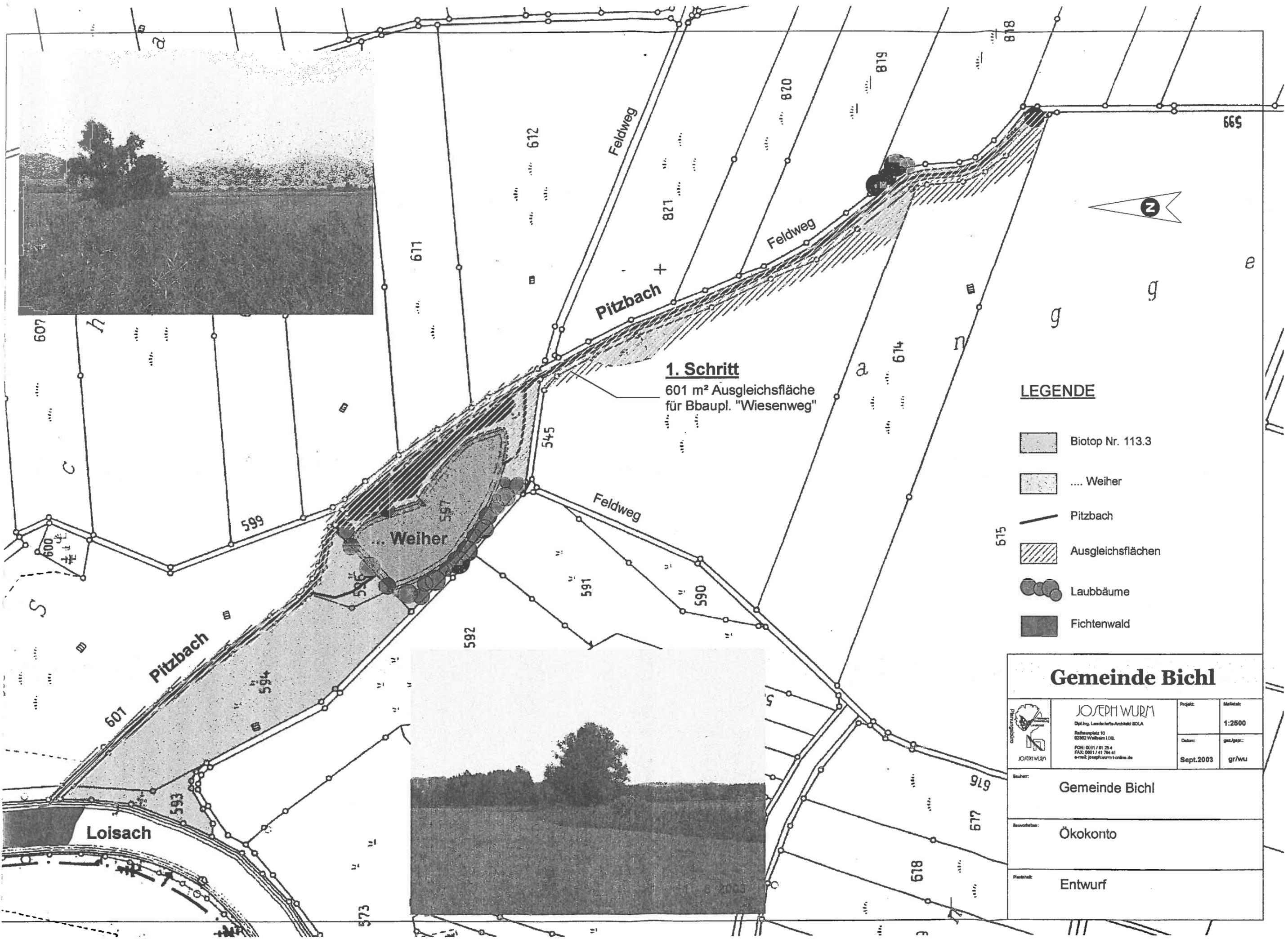
Planungsbüro Joseph Wurm
Dipl.Ing. LandschaftsArchitekt
Rathausplatz 10
82362 Weilheim



Gemeinde Bichl
Bichl, *09.12.03*


Schmid, 1. Bürgermeister





1. Schritt
 601 m² Ausgleichsfläche
 für Bbaupl. "Wiesenweg"

LEGENDE

-  Biotop Nr. 113.3
-  Weiher
-  Pitzbach
-  Ausgleichsflächen
-  Laubbäume
-  Fichtenwald

Gemeinde Bichl

 JOSEPH WURM Dipl. Ing. Landschafts-Architekt BDLA Rathausplatz 10 62382 Weihen LDBL FON: 0631 / 61 23 4 FAX: 0631 / 41 794 41 e-mail: joseph.wurm@t-online.de	Projekt:	Maßstab:
		1:2500
Beauftragter: Gemeinde Bichl	Datum:	gezeichnet:
	Sept. 2003	gr/wu
Beauftragter: Ökokonto		Planinhalt:
		Entwurf