



Otterfing, den 12.04.2024

BEBAUUNGSPLAN

„Südlicher Bahnhof“

Erweiterung

BEGRÜNDUNG

Gemäß §9, Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur 2.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „südlicher Bahnhof“ der Gemeinde und Gemarkung Bichl.

1 PLANERISCHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat hat am 24.10.2023 die 2.Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Bahnhof“ und die Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlicher Bahnhof“ beschlossen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Südlich Bahnhof“ ist seit ... rechtskräftig.

Im Flächennutzungsplan ist der von der Bebauungsplanänderung betroffene Bereich als Mischgebiet – MI – ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert

Der Gemeinderat beschließt die Bebauungsplanänderung und die Erweiterung im beschleunigten Änderungsverfahren gemäß §13 a BauGB mit zwei Verfahrensschritten durchzuführen. Aufgrund des geplanten Bauvolumens und der damit einhergehenden Verdichtung der Bebauung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs.1, Satz 1 BauGB. Der Schwellenwert des § 13a) Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB von 20 000 m² wird unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB entfällt wegen der fehlenden Umweltprüfung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (max. Grundfläche weniger als 20.000 qm) Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher in diesem Fall nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit ausgesetzt.

Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich Bahnhof“

2 Erweiterung des Bebauungsplans

2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Gebiet, um das der Bebauungsplan erweitert wird, liegt am südlichen Rand des Plans. Es liegt in unmittelbarer Nähe der Kirche St.Georg.

2.1.1 Angrenzenden Flurstücke

Der Geltungsbereich der Erweiterung grenzt an folgende Flurstücke: 192/1, 198, 199, 200, 200/1, 201/1, 201/2, 201/3, 212, 213, 214, 218, 222, 791/1, 791/2, 811/81, 811/82, 811/83

2.1.2 Größe des Geltungsbereichs der Erweiterung

Die Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 1400m² im er umfasst die Flurnummern: 201 (Teilfläche), 209, 210, 219, 787, 787/1, 787/2

2.1.3 Topografie

Das Gelände steigt im Süden zur Kirche hin stark an. Ansonsten fällt das Gelände nach Süden hin ab.

2.1.4 Aktuelle Nutzung

Das Erweiterungsgebiet ist im Norden, Flur Nr. 787 und 201 bereits mit einer Wohnbebauung und Nebengebäuden bebaut.

Auf FlurNr. 209 befinden sich Nebengebäude.

Zwischen FlurNr. 787/2 und der Herzogstandstraße verläuft ein Weg.

2.1.5 Verkehrliche Anbindung

Die geplanten Wohnbebauungen werden von der Herzogstandstraße aus erschlossen. Diese verläuft parallel zur Bahnlinie. Südlich führt sie zur B11 und nördlich gelangt man ins Ortszentrum von Bichl.

2.1.6 Lage im Ort

Die Entfernung vom Baugebiet D (ca. Am Bühel 8) zu folgenden Anlagen und Einrichtungen in Straßenmetern beträgt:

Bushaltestelle bei der Post: 550 m

Läden der täglichen Versorgung: 900 m

Kindergarten: 750 m

Spielplatz: 900 m

Kirche: 400 m

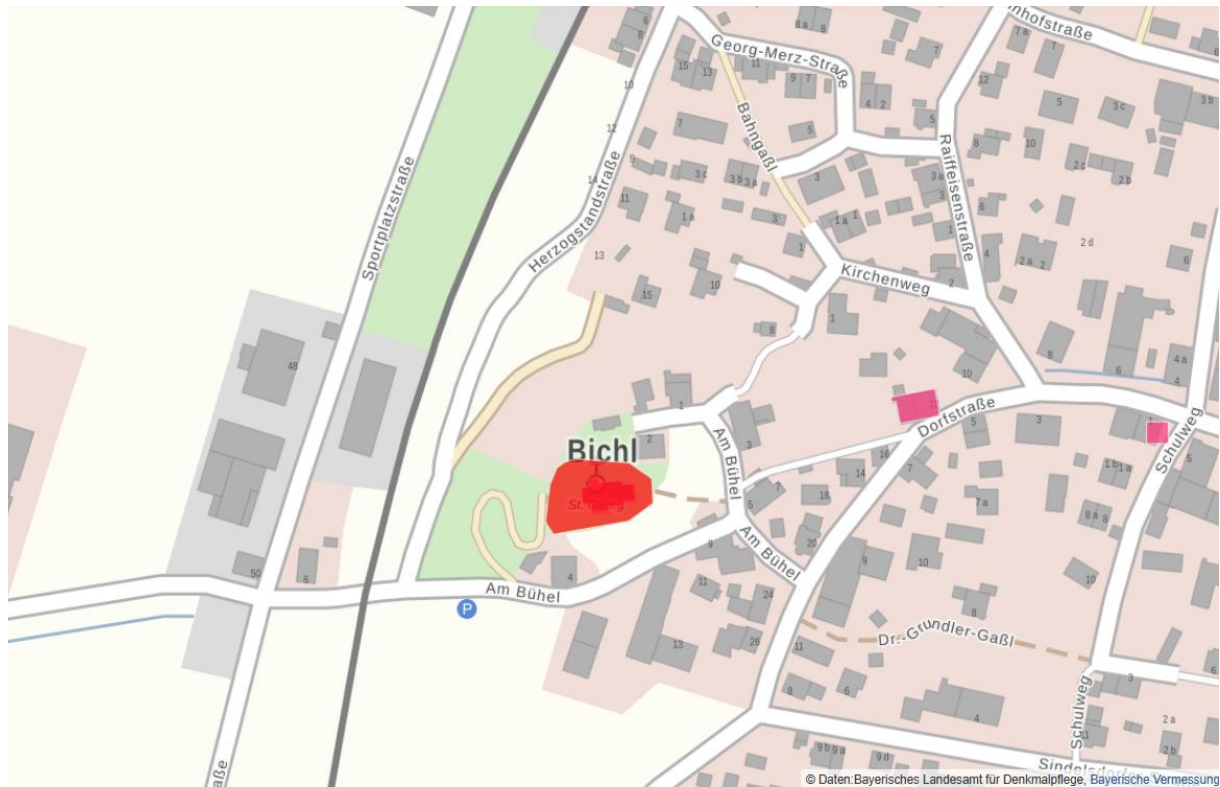
Grundschule: 2,7 km

2.2 Denkmalschutz

Das Gebiet der Erweiterung grenzt unmittelbar an das Bodendenkmal D-1-8234-0033 «Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Bichl und ihrer Vorgängerbauten» und an das Baudenkmal D-1-73-115-1 «Am Bühel; Nähe Am Bühel. Kath. Pfarrkirche St. Georg, barocker zentralbauartig ausgerundeter Gemeinderaum mit rechteckigem Eingangsraum, abgeschrägtem quadratischem Chor und nordseitigem Zwiebelturm, von Johann Michael Fischer, 1751-53; mit Ausstattung». Der Denkmalge-

Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich Bahnhof“

geschützte Bereich selbst liegt ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die geplanten neuen Gebäude liegen 8m unter dem Gelände, auf dem die Kirche steht. Das Denkmal wird daher durch die Neubauten nicht beeinträchtigt.



Bau- und Bodendenkmäler in der Gemeinde Bichl, Quelle Bayernatlas

2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.3.1 Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

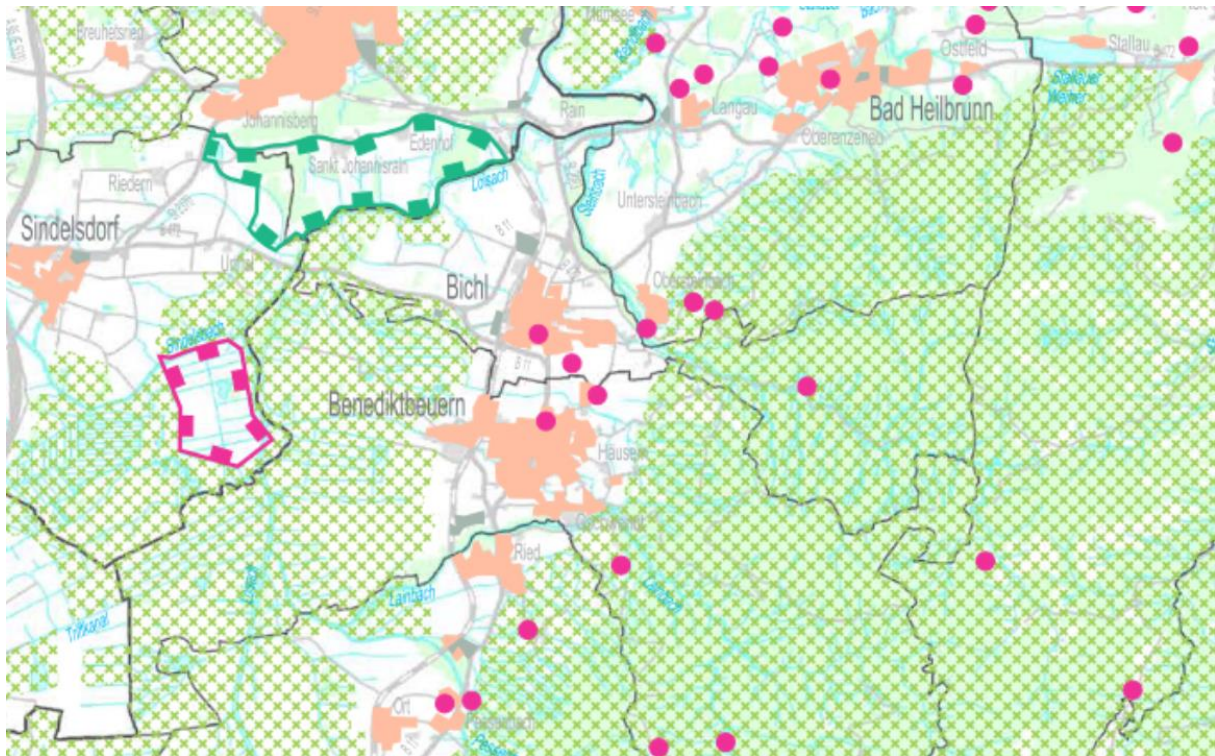
Im LEP (Stand 01.09.2013 mit Teilfortschreibungen von 2018 und 2019) ist der Grundsatz 3.1. verankert, dass „die Ausweisung von Bauflächen (...) an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur

Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich Bahnhof“

sollen vermieden werden (3.3). „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (7.1.1).

Regionalplan

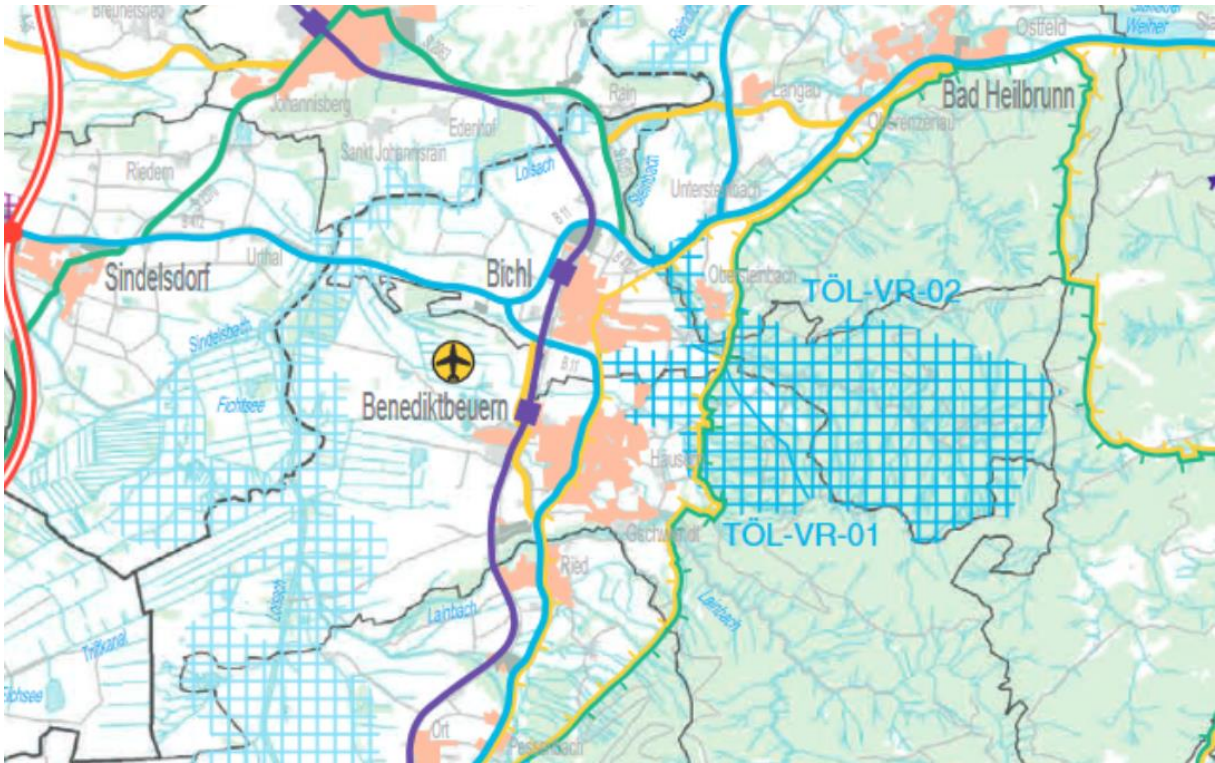
Die Gemeinde Bichl liegt im Bereich des Regionalplan 17, Region Oberland.



Auszug aus Karte 3 (Landschaft und Erholung [Stand 23.10.2006])

Das Gebiet der geplanten Erweiterung liegt ausserhalb der Vorbehaltlichen Vorranggebiete für «Natürliche Lebensgrundlagen»

Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich Bahnhof“



Auszug aus Karte 2 (Siedlung und Versorgung [Stand 2013])

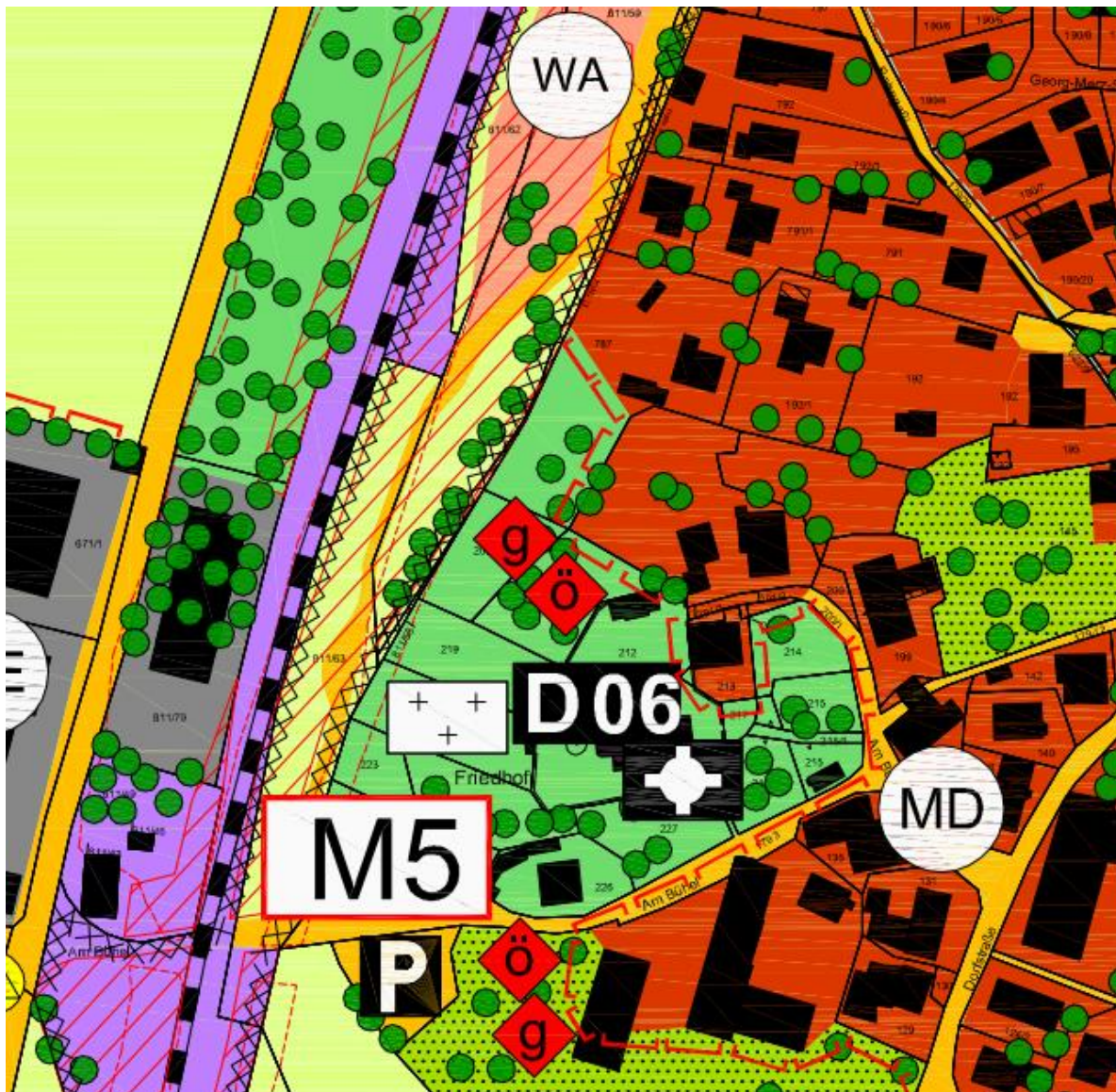
Das Gebiet der geplanten Erweiterung liegt ausserhalb der Vorranggebiete für Wasserversorgung und Hochwasser.

Daher stimmt es mit den Grundsätzen der Regionalplanung überein.

2.3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist den nördlichen Teil der Erweiterung als MD (Dorfgebiet) und den südlichen Teil als «sonstige Grünfläche (für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen, Schutzstreifen um Bau- und Gewerbegebiete) aus. Im Süden wird ein Teil des Biotops Nr. 8234 verändert.

Der FNP wird parallel zur Erweiterung des Bebauungsplans geändert.



Ausschnitt aus der 6. Änderung des FNP (Stand 2021)

2.4 Planerische Leitgedanken

2.4.1 Allgemein

Aufgrund der nach wie vor sehr angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt plant die Gemeinde Bichl die Möglichkeit zu schaffen, um neuen Wohnraum zu bauen. Daher wird eine innerörtliche Fläche für eine Maßvolle Nachverdichtung überplant. Ziel der Erweiterung des Bebauungsplanes ist es daher, eine Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs.2 BauGB) zu ermöglichen.

Die Gemeinde Bichl hat mit dem Bebauungsplan «Südlicher Bahnhof» in dessen südlichen Teil eine Reihe größere Wohnbauten für Geschosswohnungsbau geplant. Diese Reihe soll mit einem weiteren Gebäude fortgesetzt werden. Die Reihe findet ihren Abschluss mit dem neu geplanten Gebäude auf der östlichen Seite der Herzogstandstraße. Eine direkte Fortsetzung der Reihe ist aufgrund des Straßenverlaufs, und wegen der Trichterförmigen Topografie an dieser Stelle nicht möglich.

Das Gebäude im Baubereich D ist größer als die Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft, im größeren Umgriff sind Gebäude mit den gleichen Abmessungen vorhanden. Aufgrund der Topografie liegt das Gebäude unter den nördlich angrenzenden Nachbargebäuden. Die notwendigen Stellplätze werden in einem Garagengebäude untergebracht.

Das Gebäude im Baubereich E fügt sich in die kleinteile Struktur der umliegenden Bebauung ein. Es führt diese fort und schließt eine Lücke in der Siedlungsstruktur.

Im Zuge der Erweiterung wird neben den Wohnbebauungen auch die Erschließung der Kirche und des Friedhofs verbessert. Auf dem Gemeindeeigenen FlurNr. 787/1 entstehen öffentliche Parkplätze für die Besucher des Friedhofs und der Kirche, sowie ein Nebengebäude für Zwecke der Gemeinde. Eine Wohnnutzung ist nicht gestattet. Der Parkplatz wird im Verlauf des bestehenden Wegs «am Bühel» platziert und über diesen mit der Herzogstandstraße verbunden. Der Weg wird auf öffentliche Fläche verlegt und ausgebaut. Aktuell sind an der Kirche und am Friedhof keine öffentlichen Parkplätze vorhanden.

Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich Bahnhof“

An der neu entstehenden Zufahrt soll auf der FlurNr. 210 ein privater Parkplatz und ein Nebengebäude entstehen. Das Nebengebäude wird benötigt um die private Grünfläche im östlichen Teil der FlurNr. 210 zu pflegen. Eine Wohnnutzung ist nicht gestattet. Diese beiden Bereiche werden als Baubereich bezeichnet.

2.4.2 Landschaftspflege und Bepflanzung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a BNatSchG nicht erforderlich.

2.4.3 Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist aus städtebaulichen und ökologischen Gründen eine angemessene Baudichte anzustreben, diesem Grundsatz wird mit der Erweiterung des B-Planes Rechnung getragen. Die Grünflächen werden aktuell schon als Abstellflächen für Fahrzeuge und Wegeflächen genutzt. Das kartierte Biotop Nr. 8234-0110 Tfl.7 «Bahndammvegetation entlang der Strecke Kochel-Tutzing im Bahnhof von Bichl und nördlich davon» wird an seinen Rändern leicht beschnitten. In die Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

Siehe «Naturschutzfachlicher Beitrag zum «Bebauungsplan „Südlicher Bahnhof“, Erweiterung» von r2 Landschaftsarchitektur vom 06.03.2024.

2.5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung nach §45 BauGB oder eine Grenzregelung nach §80 ff. BauGB nicht notwendig.

Erweiterung des Bebauungsplanes „Südlich Bahnhof“

2.6 Lärmschutz

Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Tutzing-Kochel, die zu Geräuschimmissionen im Plangebiet führt. Der geplante Parkplatz verursacht ebenfalls Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft. Zur Prüfung der Auswirkungen wurde eine Schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt. (Müller BBM Bericht Nr. M173692/01 vom 03.07.2023) Das Ergebnis der Untersuchung ist in die Planung eingeflossen. Für den Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans sind keine besonderen Maßnahmen zum Immissionsschutz nötig. Dies wird entsprechend festgesetzt.

2.7 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung für das Vorhaben ist vollumfänglich gesichert. Zufahrt, Kanal und Wasser liegen in den umgebenden Straßen.

2.8 KOSTEN

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aus der Bebauungsplanänderung.

3 PLANUNG

Planverfasser



Zach Architekten GmbH

Staudenfeldweg 18

83624 Otterfing

Tel.: 0802491385

Mail: info@zacharchitektengmbh.de

www.zacharchitektengmbh.de