

B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zum qualifizierten Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB
der Gemeinde Bichl "Nördlich Bahnhof"

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Bichl hat am 11.09.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.
Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:
 - Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Bichl.
 - Das Maß der baulichen Nutzung liegt unter dem Höchstmaß von 20.000 m². Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 4.479 m².
Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
 - Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
 - Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfallen auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

3. Der südliche Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bichl derzeit noch als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Der nördliche Bereich des Planungsbereiches ist bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Nach Art. 13 a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan später im Wege der Berichtigung angepasst.
4. Mit der Planausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Bögl Planungs-GmbH, Deutenhausener Str. 4, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.
Die Grünordnung erfolgte durch das Büro Vogl und Kloyer, Landschafts -architekten Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bichl.

Es ist umgrenzt:

- im Westen von der Fl.Nr. 811/65
- im Osten von den Fl.Nrn. 808/1, 808, 807, 807/1, 806, 806/1, 865 und 805/1
- im Süden von den Flur-Nrn. 804/5, 811/42
- im Norden von den Flur-Nrn. 811/65, 809/3 und 809/6

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 0.45 ha und umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke Flur-Nr. 811/69, 808/1, 807, 807/1, 806, 809/4, 809/5 und 856.
3. Das Gelände ist relativ eben. Es ist kein schützenswerter Baumbestand vorhanden.
4. Die angrenzende Bebauung ist zweigeschossig und dient überwiegend der Wohnnutzung.

C. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Baugebietes für die einheimische Bevölkerung nach den Vorgaben der Gemeinde Bichl bewirkt werden.
2. Durch die Ausweisung der Grundstücke als Bauland ermöglicht die Gemeinde Bichl eine maßvolle Entwicklung für die Bewohner der Gemeinde, weil hier Teilflächen im Zusammenhang mit den bereits bebauten Ortsteilen einbezogen werden.

D. Geplante bauliche Nutzung

1. Das Planungsgebiet wird entsprechend der Umgebungsbebauung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und soll entsprechend der benachbarten Siedlungsstruktur mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse, der Grundfläche, sowie der Wandhöhe festgesetzt.
3. Ziel der Gemeinde Bichl ist, familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Um die vorhandene dörfliche Struktur zu erhalten werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Der Einbau von Kleinst- und Zweitwohnungen ist nicht erwünscht, deshalb wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 beschränkt.
4. Um eine zu starke Verdichtung des Baugebietes zu vermeiden, sind die Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

5. Aus Gründen des Ortsbildes sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind, unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschl. der Masten.

E. Grünordnung

1. Bestand:

Der südliche Teil des Geltungsbereiches umfasst mehrere beidseits eines Kiesweges gelegene Grundstücke, die als Lagerflächen, für Kleintierhaltung oder als Gartenflächen dienen. Sie sind teilweise mit Schuppen bebaut. Die Grünflächen sind weitgehend als Wiesen und Weiden ausgebildet. Gehölzbestand ist nur untergeordnet vorhanden und nicht von besonderer Erhaltungswürdigkeit. Der Bereich westlich des Weges ist überwiegend in der amtlichen Biotopkartierung als Teil eines größeren Biotopkomplexes enthalten (Bahndammvegetation – mehrere Teilflächen mit Feldgehölzen, Altgrasbeständen, initialen Magerrasen und Schotterflächen). Tatsächlich kann den Flächen im Geltungsbereich jedoch nur noch in kleinen Resten dieser Biotopstatus zugesprochen werden, die von der Größe her nicht mehr kartierungswürdig sein dürften.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist derzeit als Grünland intensiv bewirtschaftet. Am westlichen Rand befindet sich eine schmale Gehölzstruktur. Gewässer sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Gebiet umfasst eine Zwischenzone zwischen der Wohnbebauung und der Bahnlinie bzw. am nördlichen Rand der Wohnbebauung in einer Lücke zwischen Wohnen und Gewerbe.

Westlich der Bahn grenzen Gehölzbestände und eine Sportanlage an, so dass nach Westen keine Fernwirkung auf die Landschaft besteht. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist von Nordosten aus weiterer Entfernung einsehbar. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für Klimafunktionen. Der Boden ist anthropogen verändert.

2. Die vorgesehene Bebauung mit einer Grundfläche von 110 m² für ein Einzelhaus und 95 m² für eine Doppelhaushälfte wird zu einer Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen führen. Betroffen sind Lebensräume überwiegend geringer, teilweise auch mittlerer Wertigkeit für den Naturhaushalt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der bisherigen Nutzungen und der abgeschirmten Lage eher gering.
3. Folgende grünordnerische Festsetzungen sind vorgesehen:
Entwicklung einer Straßenbegleitenden Begrünung mit Bäumen, Bepflanzung der Gartengrundstücke mit Bäumen.
Darüber hinaus sieht der B-Plan die Minimierung der Versiegelung und die Versickerung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle vor.
Am Nordrand des Geltungsbereiches wird keine Ortsrandeingrünung festgesetzt, weil eine Fortsetzung der Bebauung in dieser Richtung anvisiert ist. Einzelne Bäume werden am Rand der Baugrundstücke festgesetzt.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens entfällt die Ausgleichspflicht.

F. Schallimmissionsschutz

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 :

1. An den Nordwestfassaden der geplanten Gebäude werden die schall - technischen 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.

G. Erschließung

1. Das Baugebiet ist aufgrund der vorhandenen, ausreichend breiten Bahnhofstraße an die bestehenden, gemeindlichen Straßen angeschlossen. Die Erschließung ist da durch gesichert. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird durch eine Stichstraße erschlossen. Die Parzelle 2 wird durch Eintragung eines Geh- und Fahrtrechtes gesichert.
2. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E-on gesichert.
3. Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
4. Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

H. Altlasten

1. Im Rahmen von Altlastenerkundungen im Auftrag der Deutsche Bahn AG, zuletzt begutachtet durch das Ingenieurbüro MECHNIG (04.09.2009), 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 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 abfallrechtlich, sowie wasserwirtschaftlich bewertet.

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

Aufgestellt am :

Weilheim, 27. November 2012
Geändert, 29. Januar 2013
Geändert, 10. Juli 2013
Geändert, 17. September 2013

Bichl, 27. November 2012
Geändert, 29. Januar 2013
Geändert, 10. Juli 2013
Geändert, 17. September 2013

Bögl Planungs-GmbH

Gemeinde Bichl


.....
Architekt Manfred Bögl



.....
Pössenbacher, 1. Bürgermeister
