

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „FALAK WEST“

DER GEMEINDE BICHL

LANDKREIS BAD TÖLZ - WOLFRATSHAUSEN

Datum: 21.12.2020

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

1.1 Lage und Anbindung

Bichl liegt nur sieben Kilometer von der Autobahn A95 Richtung Garmisch - München entfernt, außerdem führt die Bundesstraße B472 Richtung Peißenberg - Tegernsee und die B11 Richtung Mittenwald – Wolfratshausen, an Bichl vorbei.

Des Weiteren ist Bichl durch die im Stundentakt andienende Bahnlinie München - Kochel gut zu erreichen.

Bichl ist ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Benediktbeuern.

Quelle: www.bichl.de ; 03.10.2018

2. Örtliche Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid (AZ: 21-610-31/1-Ko/Sch) vom 18.01.2010 durch das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen, die Fläche als „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt.

2.2 Lage des Planungsgebietes - Verkehr

Die B11 verläuft nordwestlich des Plangebietes, welches über die Gemeindestraße *Falak* und *Pitzweg* erschlossen ist.

Falak verläuft im Osten und der *Pitzweg* im Süden des BPLAN-Gebietes.

Östlich der Erschließungsstraße *Falak* liegt der *BPLAN Nr. 8 ehemals Falak-Gelände* sowie die Anlage des Straßenbauamts. Südlich, im Anschluss an den *Pitzweg* liegt eine Kleingartenanlage an die die gemeindliche Sportanlage anbindet.

Das Planungsgebiet weist eine Höhendifferenz um max. 2,00m auf. Im Südwesten und Westen wird das Gebiet von einer Böschung mit einer Höhe von ca. 2,50m eingegrenzt.

2.3 Ziel der Bauleitplanung

Dieser BPLAN dient der Sicherung der Fläche für den gemeindlichen Bauhof und zusätzlichen Gewerbeflächen.

Nur ein kleiner Bereich, ca. 1750qm dient der Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Flächen, zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen. Der größte Teil bleibt dem gemeindlichen Bauhof, mit ca. 8500qm vorbehalten.

Im Rahmen der Voruntersuchung zum Bebauungsplan beschäftigte sich der Gemeinderat in verschiedenen Erschließungs- und Verdichtungsalternativen mit dem Baugebiet. Grundlagen dafür bilden die Ziele für die Entwicklung von Bichl.

Entsprechend den Nutzungsanforderungen hat die Gemeinde sich an dieser Stelle für die Errichtung des Bauhofes und der Schaffung eines kleinen Gewerbegebietes entschieden.

2.4 Grünordnung

Im Rahmen der Ortsrandeingrünung wird der Erhalt der bereits vorhandenen Baumstrukturen im Westen, entlang der Bundesstraße B 11, gewährleistet. Die Planung zur Eingrünung zur *Falak* und dem *Pitzweg*, sowie die Begrünung im Inneren, wurde durch den LA-Architekten, Florian Breinl, Reisbach, erstellt.

2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz des Bayernwerkes. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der straßenabgewandten Grenze des Gehwegs übereinstimmt und die Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die lagegenauen Standorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

Die Leitungen für Telekommunikationsanlagen TK-Linien sind sowohl ober- als auch unterirdisch zu verlegen.

2.6 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Entsorgung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Es gelten die einschlägigen kommunalen Satzungen.

2.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung sind dem Konzept für die Gemeinde Bichl *Niederschlagswasserableitung Gassengraben* vom 06.06.2016 des Planungsbüros Ponholzer zu entnehmen.

Falls Betriebe angesiedelt werden, bei denen die NWFreiV nicht angewendet werden kann, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA-Tölz zu beantragen.

2.8 In diesem Bereich sind keine Bodendenkmäler gelistet.

2.9 Aufgrund vorhandener Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung ist mit den damit verbundenen typischen Immissionen zu rechnen.

2.10 Die Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

In einem Abstand von 150m sind Überflurhydranten DN 80 mit einer Entnahmemenge von 800 l/Min. bei einem Fließdruck von mind. 2 bar vorzusehen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bichl hat in seiner Sitzung am 20.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Falak West“ beschlossen, um Flächen für den Gemeinbedarf, hier für einen Bauhof, sowie zusätzliche Gewerbeflächen zu sichern.

4. Festsetzungen und Planinhalt

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs 1 BauGB erarbeitet.

Die Art der baulichen Nutzung wird in zwei Bereiche aufgeteilt: GE und Fläche für den Gemeinbedarf, hier für die Einrichtung des gemeindlichen Bauhofs.

Die Zulässigkeit und Gliederung des Gebietes stellt sich aufgrund der gewünschten und notwendigen Nutzungen, wie folgt dar:

Das **Gewerbegebiet GE** bleibt Gewerbebetrieben aller Art, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden vorbehalten und deckt damit den gemeindlichen Bedarf an Gewerbeflächen dieser Art. Aufgrund dessen werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, auch Lagerplätze für Abfälle zur Beseitigung, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, für kirchliche und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Die Wohnnutzung wird beschränkt auf nur eine direkt dem Gewerbeunternehmen zugeordnete Betriebsleiterwohnung. Damit soll einer langfristigen zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebiets entgegen gewirkt sowie evtl. zukünftige Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Um dem Betriebsleiter eine Unterkunft in der Nähe seines Gewerbebetriebs bereitzustellen, ist pro Betrieb ausnahmsweise der Bau einer Betriebsleiterwohnung möglich. Da Betriebsleiterwohnungen gem. § 8 Abs. 3, Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, ist hier ein Baugesuch im Freistellungsverfahren nicht möglich. Die Gemeinde schließt gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO im Gewerbegebiet das Freistellungsverfahren aus.

Die westliche Fläche des Planungsgebiets soll als **Fläche für den Gemeinbedarf** zur Einrichtung des Bau- und Wertstoffhofs genutzt werden, um den gemeindlichen Bedarf zu decken.

Auf dieser Gemeinbedarfs-Anlage sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig: Bauhof und Wertstoffhof, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die für den Betrieb des Bau- und Wertstoffhofes nötig sind, auch Lagerplätze von nicht gefährlichen, mineralischen Abfällen, Büro- und Verwaltungsgebäude für den Bau- und Wertstoffhof sowie unselbstständige, betriebseigene Tankstellen. Die Nutzungen sind in Bezug zu der Bauhofstätigkeit zu setzen und zu sehen.

Die im Norden gelegene Fläche für die Lagerung von mineralischem Abfall dient nur der Lagerung bzw. Zwischenlagerung von unbelastetem Aushubmaterial von privaten bzw. öffentlichen Baumaßnahmen.

Eine Überdachung ist aufgrund der derzeit geplanten Nutzung in diesem Bereich nicht notwendig, da dafür derzeit weder eine Überdachung noch ein Gebäude vorgesehen ist. Die Festsetzung des Baufensters ermöglicht jedoch eine zukünftige Erweiterung der Gebäude für den Bauhof. Eine Überdachung soll möglich sein.

Der nord-westliche Bereich ist nur zur Lagerung bzw. Zwischenlagerung belasteten Aushubmaterials vorgesehen. Zum Schutz des Bodens und der Umwelt ist dieser Bereich deshalb als asphaltierte Fläche auszuführen und das Material in überdachten Boxen zu lagern.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird für Gewerbegebiet durch eine GRZ von maximal 0,45, für die Gemeinbedarfsfläche ist mit einer GRZ von maximal 0,70 festgelegt. Für den Bereich des Bauhofs ist hier eine höhere GRZ als für das Gewerbegebiet nötig, um den erhöhten Bedarf an versiegelten Flächen (Lagerflächen sowie Bewegungsflächen) zu berücksichtigen. Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 7,0m gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss beschränkt, um das Gebäude ins Gelände einzubinden und zugleich eine Erschließung und Andienung beider Geschosse zu ermöglichen.

Da die Baufenster sehr groß gehalten sind, sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dies gilt auch für die Aufstellflächen der Container. Die übrigen Grundstücksflächen dienen lediglich den Erschließungswegen und Begrünung.

Die Abstandsflächen werden angeordnet, um die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden sicherzustellen.

Der vorgegebene Gebäudetypus mit einem Satteldach, einer Dachneigung von 22-30° und einem Dachübertrag von mind. 0,50m Tiefe passt sich der Bebauung im Gemeindegebiet an. Damit sich die Gebäude gut in die Umgebung einfügen, sollen die Dächer in dunklen, nicht glänzenden Farbtönen und die Fassaden als glatt verputzte Flächen in gedämpften Farben ausgeführt oder mit hellem Naturholz verkleidet werden sowie auf die Verwendung von Blecheindeckungen und metallische Verkleidungen verzichtet werden.

Um die in den Gewerbeeinheiten benötigten Stellplätze sicherzustellen, ist die „*Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze*“ (§ 20 GaStellV) anzuwenden. Die Anbindung des Gebietes erfolgt im Nord-Osten über die Straße Falak und im Süden über die gemeindliche Fläche Fl.Nr. 845/15 über den Pitzweg. Die Anbindung des Gebietes erfolgt im Nord-Osten über die

Straße Falak und im Süden über die gemeindliche Fläche Fl.Nr. 845/15 über den Pitzweg, der zugleich als Anfahrt zur Entsorgung in die Grüncontainer dient.

Der bestehende, außerhalb des Geländes nordöstlich des Pitzweges gelegene Weg wird als Fahrweg beibehalten.

5. Damit die Werbeanlagen des Gewerbegebiets nicht störend auf die umliegende Bebauung und den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B11 wirkt, dürfen nur innerhalb der Baufenster fest installierte Werbeanlagen ohne bewegtes Licht und Bilder errichtet werden.
6. Der Bedarf an Mobilfunkanlagen ist bereits ausreichend abgedeckt, deshalb ist hier keine Installation von weiteren Mobilfunkanlagen notwendig.
7. Zur Sicherstellung eines einheitlichen Ortsbildes gilt auch für dieses Gewerbegebiet sowie die Gemeinbedarfs-Anlage die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bichl in der Fassung vom 28.06.2017 als verbindlich.
8. Um dem im Voralpenland möglichen erhöhten Schneevorkommens Rechnung zu tragen, sind den statischen Berechnungen der Gebäude dementsprechend höhere Schneelastannahmen zugrunde zu legen.
9. Oberflächenwasser/ Grundwasser/ Niederschlagswasser
Da das Planungsgebiet laut Informationsdienst *Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* vollständig im wassersensiblen Bereich liegt, ist ein besonderes Augenmerk auf die Vermeidung von Risiken durch Hochwasser zu legen. Deswegen wird empfohlen, bauliche Schutzmaßnahmen und eine an Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu wählen. Außerdem muss der Bauherr geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung von Grundwassereintritt, in Form von Hang-, Schicht- und abfließendem Niederschlagswasser, in Kellerräume etc. treffen, z.B. weiße Wanne.

Die Niederschlagswasserableitung wurde für das Gebiet über den Gassengraben in die Loisach im Wasserrechtsverfahren vom 06.06.2016 genehmigt. Der komplette Bereich des Gebietes *Falak West* wurde hier als gepflasterte Fläche festgelegt.

10. Grünstruktur und Grünordnung
Die Grünordnung dient vorwiegend der Eingrünung des Gebietes nach Westen sowie Festsetzung einer gewissen Durchgrünung des geplanten Bauhofareals. Detaillierte Aussagen zu den geplanten Maßnahmen, den Minimierungsmaßnahmen und den Kompensationsmaßnahmen sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.
11. Naturschutz und Landschaftspflege
Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Es ist ein Ausgleichsbedarf notwendig (siehe Anhang) der außerhalb des Vorhabenbereiches in den Geltungsbereichen Nr. 2, Nr.3 und Nr. 4 geleistet wird.
12. UP
Die UP – Umweltprüfung ist nachfolgender Teil der Begründung.
Siehe hierzu Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Florian Breinl, Reisbach vom 17.09.2020.

Gemeinde Bichl

.....
1. Bürgermeister Pössenbacher

.....
Architektin, Vera Winzinger