

**Bebauungsplan**  
**„Wiesenweg West“ - 3. Änderung,**  
**Gemeinde Bichl**  
**- Begründung -**

Gemeinde Bichl  
VG Benediktbeuern  
Kocheler Straße 9  
83673 Bichl



Tel. 08857/238 Fax 08857/697838  
E-Mail: [poessenbacher@bichl.de](mailto:poessenbacher@bichl.de)  
Internet: [www.bichl.de](http://www.bichl.de)

Fassung vom: 18.11.2020  
Geändert am: 20.01.2021  
Geändert am: 16.03.2021

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

**Inhalt**

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan .....	2
4. Geplante bauliche Nutzung.....	3
5. Grünordnung.....	3
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz.....	4
7. Erschließung.....	4
8. Immissionen.....	5
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	5

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Gemeinderat Bichl hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wiesenweg West“ beschlossen, um den im Gebiet vorhandenen Gebäude- und Wohnraumbestand zu sichern und zugleich eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Dadurch soll im Besonderen den Wohnraumbedürfnissen der im Gebiet ansässigen und nachwachsenden Bewohner Rechnung getragen werden. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes verankerten Grünordnung dazu bei, das charakteristische Gebäudeumfeld mit Gartenflächen in den Grundzügen zu erhalten. Ferner stellt die nachrichtliche Übernahme der Ortsgestaltungssatzung eine harmonische Einbindung etwaiger Neubauten sowie eine Wahrung des Ortsbildes sicher.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Der Bebauungsplan „Wiesenweg West“ umfasst eine im Südwesten von Bichl gelegene Bebauung, welche sich entlang der Heimgartenstraße zwischen dem Wiesenweg im Osten und der Sindelsdorfer Straße im Westen erstreckt. Das ca. 1,50 ha große Plangebiet ist bereits mit 7 Einzelhäusern und 4 Doppelhäusern bebaut. 3 Grundstücke im Umfeld der bebauten Flächen sind noch unbebaut.



Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung;  
rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes  
„Wiesenweg West“ - 3. Änderung

## **3. Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bichl als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bichl, Bereich „Wiesenweg West“

#### **4. Bauliche Nutzung**

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan vorbereitete Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung als allgemeines Wohngebiet verbindlich verankert.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3, einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,30 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen wird ein Maß der Bebauung erreicht, was der im Bestand vorhandenen Bebauung entspricht, eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht und weiterhin ein hohes Maß an Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleistet.

##### 4.3 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der bestehenden Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bichl, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird und somit auch für das Plangebiet gilt, wird sichergestellt, dass das charakteristische Ortsbild erhalten wird und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind.

#### **5. Grünordnung**

Der Bebauungsplan „Wiesenweg West“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geändert. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Grundstücksbezogene Pflanzgebote, welche bereits in der 2. Änderung des

Bebauungsplanes verankert wurden und weiterhin gelten, stellen eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebiets sicher und dienen der Wahrung des Ortsbildes.

## **6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz**

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die bauliche Entwicklung auf Bereiche, welche bereits teilweise bebaut und von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, konzentriert und durch grünordnerische Maßnahmen neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen wird.

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Siedlungsgehölze sowie die bestehenden Gebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

## **7. Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Heimgartenstraße erschlossen.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zugeführt werden.

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bichl gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

## **8. Immissionen**

Die ermöglichte Nachverdichtung wird im Vergleich zur vorhandenen Bebauung zu keiner abwägungsrelevanten Mehrung der Schallemissionen führen.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Wiesenweg West“ - 3. Änderung ist weder eine Umlage nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Bichl, den 30.04.2021

\_\_\_\_\_  
Benedikt Pössenbacher  
1. Bürgermeister

(Siegel)



\_\_\_\_\_  
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger