



BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

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

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Bichl hat am 26.07.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
2. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.
Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen erfüllt, 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. 6.463 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 BauGB 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 Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bichl derzeit noch als Fläche für für die Landwirtschaft und in Teilen als allgemeines Wohngebiet dargestellt.
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, Landschaftsarchitekten Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bichl.

Es ist umgrenzt:

- im Westen von der Fl.Nrn. 1521/10 und /11 und vom Wiesenweg
- im Osten von der Kocheler Straße
- im Süden von den Flur-Nrn. 1520/3, /4, /5 und /6, sowie die Fl.Nr. 1520
- im Norden von den Flur-Nrn. 1522, 1521/1 und /2, 1522/6 und /9

2. Das Gelände steigt von Westen nach Osten an. Entlang der Kocheler Straße ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.
3. 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. Dafür wird das Baugebiet städtebaulich dem Charakter der umgebenden Wohnbebauung angepasst und in diesem Sinne weiterentwickelt.
2. Die Gemeinde beabsichtigt im Plangebiet im Anschluss an die bestehende Bebauung Wohnraum zu schaffen um die anhaltende Nachfrage zu decken.
3. 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. Der Geltungsbereich 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. Der Sicherung des Gebietscharakters dient auch die Beschränkung der Wohneinheiten.
Ziel der Gemeinde Bichl ist, familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Um die vorhandene dörfliche Struktur zu erhalten werden nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Der Einbau von Kleinst- und Zweitwohnungen ist nicht erwünscht, deshalb wird die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet beschränkt.

4. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen verhindert eine zu starke Verdichtung des Baugebietes.
5. Mit den Festsetzungen wird gewährleistet, dass der vorhandene Gebietscharakter mit seiner kleinteiligen Bebauungsstruktur erhalten bleibt. Zusammen mit der festgesetzten Wandhöhe und der flachen Dachneigung wird dem Übergang zu freien Landschaft und der Lage am Ortsrand Rechnung getragen.

E. Grünordnung

1. Bestand:
Der Geltungsbereich weist eine intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung auf.
Drei jüngere Bestandsbäume befinden sich an der Kocheler Straße. Etwa 60 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine durchgängige Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern entlang der B11. Zudem grenzt er nach Westen und Norden an bestehende Bebauung an, sowie im Osten an die Kocheler Straße mit begleitender Bebauung, so dass der Geltungsbereich nur wenig einsehbar ist.
Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für Klimafunktionen. Der Boden ist anthropogen verändert.
2. Die vorgesehene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von etwa 0,3 und die zu ergänzende Straße werden zu einer Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen führen. Betroffen sind Lebensräume geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der abgeschirmten Lage eher gering. Die jüngeren Bestandsbäume an der Kocheler Straße sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden, weil die vorgesehene Verlängerung des Gehweges mit den bestehenden Baumstandorten kollidiert und es angestrebt ist, eine durchgängige Baumreihe neben dem Gehweg zu entwickeln.
3. Folgende grünordnerische Festsetzungen sind vorgesehen:
Entwicklung einer Straßenbegleitenden Begrünung mit Bäumen an der Kocheler Straße (es sollte auf eine autochthone Herkunft der Pflanzen geachtet werden), 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.
Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens entfällt die Ausgleichspflicht.
4. Artenschutz
Der Geltungsbereich hat keine Bedeutung für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Unter Berücksichtigung von Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeiten sind keine Konflikte mit dem Artenschutz zu befürchten.

F. Schallimmissionsschutz

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 17-019-02 vom 12.11.2019 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Straßenverkehrsgeräusche (B11 und Kocheler Straße):

In weiten Bereichen des Bebauungsplangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die Bauleitplanung (für allgemeine Wohngebiete WA) ein gehalten.

Ab einer Außenlärmbelastung des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 sind die Gebäude durch "passive", bauliche Maßnahmen zu schützen (Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel). Die betroffenen Außenbauteile müssen eine der Höhe der "maßgeblichen Außenlärmpegel" entsprechende Mindest - schalldämmung aufweisen, diese wurde für eine Fassade festgesetzt.

Zum Lüften erforderliche Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sollten an den in den Festsetzungen beschriebenen Straßen nahen Fassaden des östlichen Hauses auf Parzelle 4 soweit möglich vermieden werden. Anders falls ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine der nachfolgend genannten Maß - nahmen vorzusehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt.

Maßnahme 1: Lüften über ein abgewandtes Fenster

Anstatt über ein Fenster in einer lärmbelasteten Fassade sollen die betroffenen Räume über ein Fenster in der unbelasteten Westfassade gelüftet werden (Eckräume).

Maßnahme 2: Vorbauten

Zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können durch hinterlüftete Vorbauten geschützt werden (Wintergärten, Erker, verglaste Balkone, Loggien oder ähnliches).

Maßnahme 3: Mechanische Lüftungen

Die erforderliche Raumbelüftung kann auch durch fensterunabhängige mech - anische schalldämpfte Lüftungen (Fassadenlüfter, Fensterlüfter, Schachtlüfter, Nachströmöffnung im Fensterfalz o.ä.) gewährleistet werden. DIN 1946-6 ist zu beachten. Die Lüfter dürfen die erforderliche Fassaden- bzw. Fensterschall - dämmung nicht wesentlich vermindern. Es empfiehlt sich, aus Gründen der Heizenergieeinsparung eine Lösung mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit zu wählen.

2. Geräusche von Gewerbebetrieben (Fa Ley, Praxis Greutelaers und andere): Für den genehmigten Betrieb der Fa. Ley bestehen im Bescheid von 2008 Auflagen, die zusammen mit einer abgestimmten Betriebsbeschreibung dazu führen, dass an den geplanten Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber eingehalten werden können. Ein Nacht - betrieb ist gemäß Bescheid nicht vorgesehen. Schallschutzmaßnahmen bzgl. der Geräuscheinwirkungen von Gewerbebetrieben sind entbehrlich.
3. Zur Begründung des Hinweises zu den Geräuschen von Luft-Wärmepumpen wird vom Landratsamt SG 35 folgendes übernommen :
In Gebieten von WA/WR- Nutzung kann es aufgrund von Geräuschemissionen, die von Luft- Wärmepumpen ausgehen und aufgrund der oftmals geringen Abstandsflächen der Anlagen zur benachbarten Wohnbebauung vor allem nachts zu Überschreitungen der in diesen Gebietskategorien anzusetzenden Immissionsrichtwerte kommen. Erfahrungen zeigen, dass dies bzgl. vermehrt Beschwerden geäußert werden.

Erforderliche Mindestabstände zwischen Luftwärmepumpen (WP) und Bebauung in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung nach BauNVO und dem Schalleistungspegel der WP:

Schalleis- tungspegel der Wärme- pumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohn- gebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbe- gebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange = Stand der Technik

Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

G. Baugrunduntersuchung

1. Die Baugrunduntersuchung des Ing.-Büros Clemens Mechnig, Gartenstraße 32, 86938 Schondorf, vom 06.09.2017 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung als Anhang beigelegt.

H. Erschließung

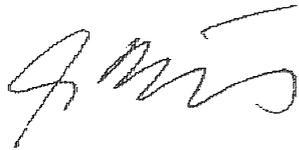
1. Der vorhandene Straßbergweg wird in Richtung Osten, zur Kocheler Straße verlängert. Dadurch ist das Baugebiet an die bestehenden, gemeindlichen Straßen angeschlossen. Die Erschließung ist gesichert.
2. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E-on gesichert.
3. Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
4. Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.
5. Die Abwasserbeseitigung ist durch die öffentliche Kanalisation gesichert.

Aufgestellt am :

Weilheim, 14. Juni 2017
Ergänzt, 10. Juli 2017
Ergänzt, 25. Sept. 2017
Geändert, 12. Dez. 2017
Geändert, 19. Dez. 2017
Geändert, 24. April 2018
Geändert, 15. Nov. 2019
Geändert, 09. Nov. 2020
Geändert, 18. Nov. 2020

Bichl, 14. Juni 2017
Ergänzt, 10. Juli 2017
Ergänzt, 25. Sept. 2017
Geändert, 12. Dez. 2017
Geändert, 19. Dez. 2017
Geändert, 24. April 2018
Geändert, 15. Nov. 2019
Geändert, 09. Nov. 2020
Geändert, 18. Nov. 2020

Bögl Planungs-GmbH



.....
Architekt Manfred Bögl

Gemeinde Bichl

.....
B. Pössenbacher, 1. Bürgermeister