

Gemeinde Bichl



3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

"BICHL NORD"

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER



Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

1. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

In der Region herrscht eine große Nachfrage nach Bauland und einem zeitgemäßen Wohnstandard nach aktuellen energetischen Ansprüchen.

Gemäß dem Demographie-Spiegel für Bichl wird auch die Bevölkerung in den kommenden Jahren stetig ansteigen. Der Anteil an Personen mit einem Alter von 65+ nimmt deutlich zu.

Datenblatt 09 173 115 Bichl

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 261	437	1 420	404
2020	2 250	440	1 400	410
2021	2 250	440	1 400	410
2022	2 260	440	1 410	410
2023	2 260	430	1 410	420
2024	2 270	440	1 380	440
2025	2 270	440	1 390	450
2026	2 270	440	1 380	460
2027	2 280	440	1 370	470
2028	2 280	440	1 360	480
2029	2 280	440	1 350	500
2030	2 290	440	1 340	510
2031	2 290	440	1 320	520
2032	2 290	440	1 320	530
2033	2 290	440	1 310	550

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Demographische Indikatoren 09 173 115 Bichl

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	2 261
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	2 270
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	2 290

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	1,4
unter 18-Jährige	0,5
18- bis unter 40-Jährige	-11,9
40- bis unter 65-Jährige	-4,6
65-Jährige oder Ältere	35,0

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 für Kinder und Jugendliche in Prozent

unter 3-Jährige	-9,5
3- bis unter 6-Jährige	0,1
6- bis unter 10-Jährige	9,6
10- bis unter 16-Jährige	1,9
16- bis unter 19-Jährige	-5,0

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 für Ältere in Prozent

60- bis unter 75-Jährige	32,1
75-Jährige oder Ältere	13,0

Die Änderung in der Altersstruktur der Bevölkerung hat Einfluss auf die Ausführung der Wohngebiete. Der Bedarf an kleineren Wohneinheiten steigt. Bestehende Einfamilienhäuser sind meist nicht barrierefrei, könnten jedoch jungen Familien Wohnraum anbieten.

Der Bebauungsplan „Bichl Nord“ ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 27.03.1997 in Kraft getreten und wurde bereits 2 Mal im vereinfachten Verfahren geändert. Aus den angeführten Gründen wird der Bebauungsplan „Bichl Nord“ ein 3. Mal für einen Teilbereich geändert, um das vorhandene Potential innerorts bestmöglich zu nutzen.

Die Gemeinde kommt so ihrer planungsrechtlichen Verpflichtung nach, durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

2. städtebauliches Konzept

Die 3 unbebauten Grundstücke im Südosten des Bebauungsplans „Bichl Nord“ sollen nachverdichtet werden. Die Fl.-Nr. 1179/3 u. 1179/4 sollen einen größeren Spielraum für die Bebauung erhalten. Die Größe des Baufensters sowie die Anforderungen an den Schallschutz bleiben bestehen.

Die größere, östliche Fläche wird für ein Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage ausgewiesen. Die Fläche ist groß genug um auch die erforderlichen oberirdischen Stellplätze nachweisen zu können.

Das Areal ist für Art und das Maß der baulichen Entwicklung geeignet.

3. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das zu ändernde Plangebiet von ca. 0,2 ha befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bichl Nord“ und umfasst die Flur-Nr. 1179, 1179/3 und 1179/4, Gemarkung Bichl.

4. Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist Bichl als "Allgemeiner ländlicher Raum" sowie als Grundzentrum ausgewiesen.

Karte 1 Raumstruktur

Anlage zur Siebten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Oberland (Zehnte Fortschreibung)

Planungsverband Region Oberland (17)

Bad Tölz, den 03. Juni 2020

Josef Niedermaier

Josef Niedermaier
Landrat, Verbandsvorsitzender

I. Ziele der Raumordnung

a) Ziele des Regionalplans

- Grundzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
- Alpenraum gemäß Alpenplan, LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.
- Grenze der Region

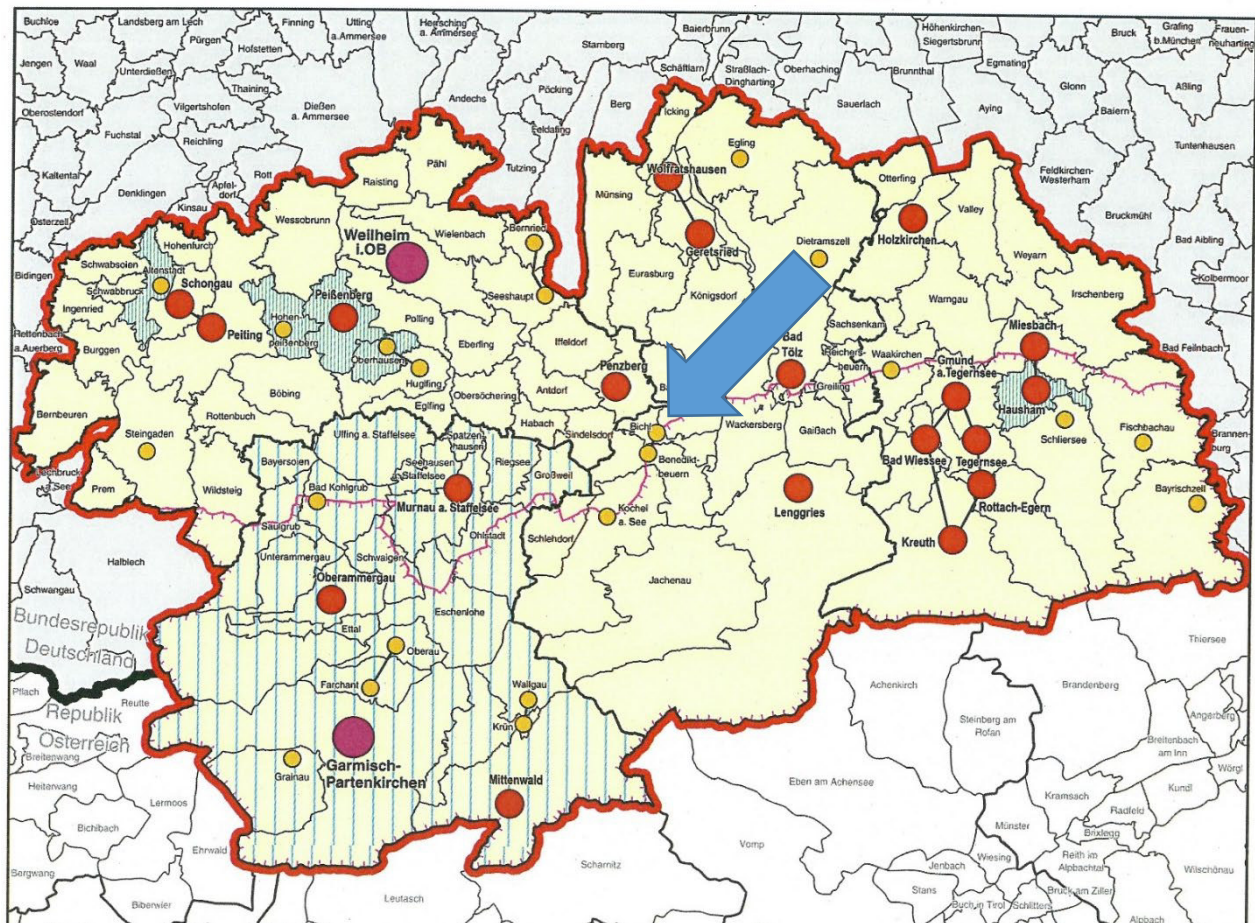
II. Zusätzliche Darstellungen

- Staatsgrenze
- Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
- Gemeindegrenzen
- Zusammengehörige Gebietsteile

Maßstab 1 : 500 000

Bearbeiter: Die Regionsbeauftragte für die Region Oberland
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Oberland
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.



Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Bauleitplanung im Änderungsbe-
reich nicht berührt.

5. Ziel der Planung

Die ortsplanerische Zielsetzung ist die Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur, Schaffung von Baurecht unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauweise mit einer angemessenen Begrünung mittels Einzelbäumen.

6. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans wurden folgende Änderungen / Ergänzungen vorgenommen:

-Für die Fl.-Nr. 1179 wird ein Wohngebäude mit max. 6 Wohneinheiten, Tiefgarage und 6 oberirdischen KFZ-Stellplätzen zugelassen.

-Auf den Fl.-Nr. 1179/3 und 1179/4 wird die Mindestgröße für ein Einzelhaus auf 450 m² geändert. Dies ermöglicht den Bau von 2 Einzelhäusern mit Garage. Zudem wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

-Auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde wird verwiesen.

-Im Plan werden relevante Hinweise durch Text ergänzt, welche in der Urfassung des Bebauungsplans noch nicht vorhanden waren.

7. Verfahren

Da durch die geringfügigen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes „Bichl Nord“ die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, wird die 3. Änderung des Bebauungsplans „Bichl Nord“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

8. Zusammenfassung

Die Gemeinde Bichl hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller Argumente für und gegen die Realisierung der Planung, kommt die Gemeinde Bichl zu dem Ergebnis, die 3. Änderung des Bebauungsplans „Bichl Nord“ in der vorliegenden Form zu realisieren, da keine maßgeblichen Nachteile zu erwarten sind.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Bichl Nord“ außer Kraft.

Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise der Urfassung des Bebauungsplans „Bichl Nord“ gelten unverändert.

Aufgestellt: 21.12.2021, ergänzt 04.05.2022

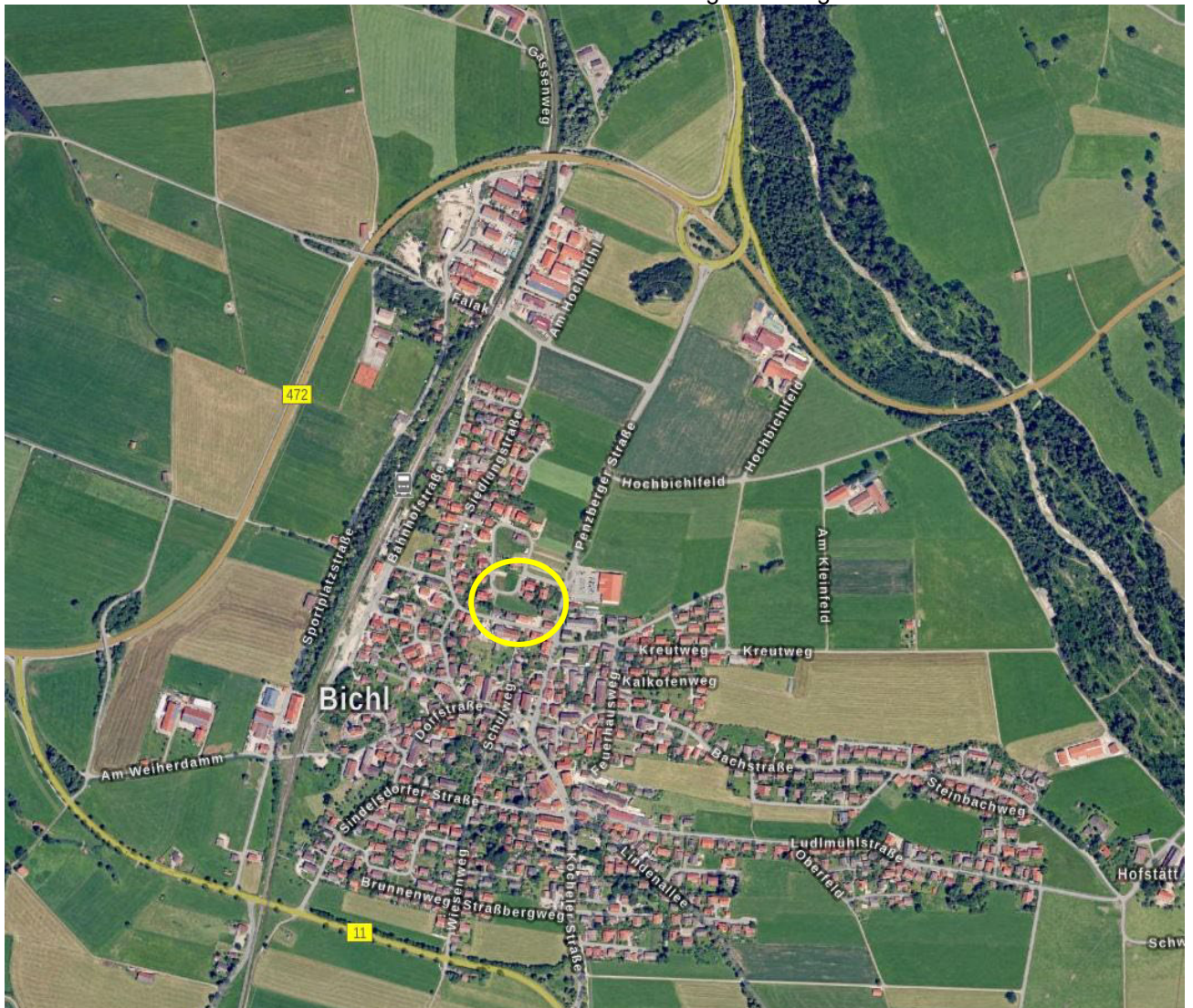
Planung: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Karlstr. 11
82377 Penzberg

Bichl, den 12.07.2022

Benedikt Pössenbacher
Erster Bürgermeister

ANLAGE

Richtung Penzberg



Orthofoto





Quelle: bayernatlas