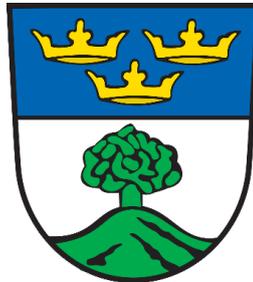


Gemeinde Bichl



1. Änderung des Bebauungsplanes

"FALAK WEST"

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER.

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

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

Der Bebauungsplan „Falak West“ mit Begründung und Umweltbericht, ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 08.01.2021 in Kraft getreten.

Nachdem sich die Anforderungen an den Bauhof und der Nebengebäude / Nebenanlagen (z.B. Fläche für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle) geändert haben, ist es erforderlich den Bebauungsplan in Teilbereichen zu ändern bzw. zu ergänzen.

Durch eine angepasste, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung ermöglicht werden.

2. städtebauliches Konzept

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ sowie „Fläche für gefährliche und nicht gefährliche Abfälle“ grenzen im Nordwesten an die bestehende Bundesstraße und werden vom Pitzweg im Süden und der östlich verlaufenden Straße Falak aus erschlossen.

Die verbleibende Fläche im Südosten wird als GE ausgewiesen und schafft einen Übergang zu dem bestehenden Gewerbegebiet Falak.

Das Areal ist für die Art der baulichen Entwicklung geeignet, da es an einen erschlossenen Siedlungsbereich anschließt und von Straßen umgeben ist.

3. Lage und Größe des Planungsgebietes

Bichl liegt im Westen des Landkreises Bad Tölz – Wolfratshausen, gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Verwaltungsgemeinschaft Benediktbeuern.

Das zu ändernde Plangebiet in Bichl mit ca. 1,2 ha befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Falak West“ und umfasst die Flur-Nr. 845/24, 845/22, 845/20 und 845/15 Tfl., Gemarkung Bichl.

4. Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

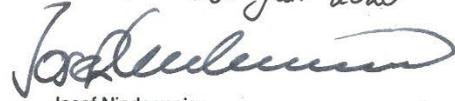
In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist Bichl als "Allgemeiner ländlicher Raum" und Grundzentrum ausgewiesen.

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
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

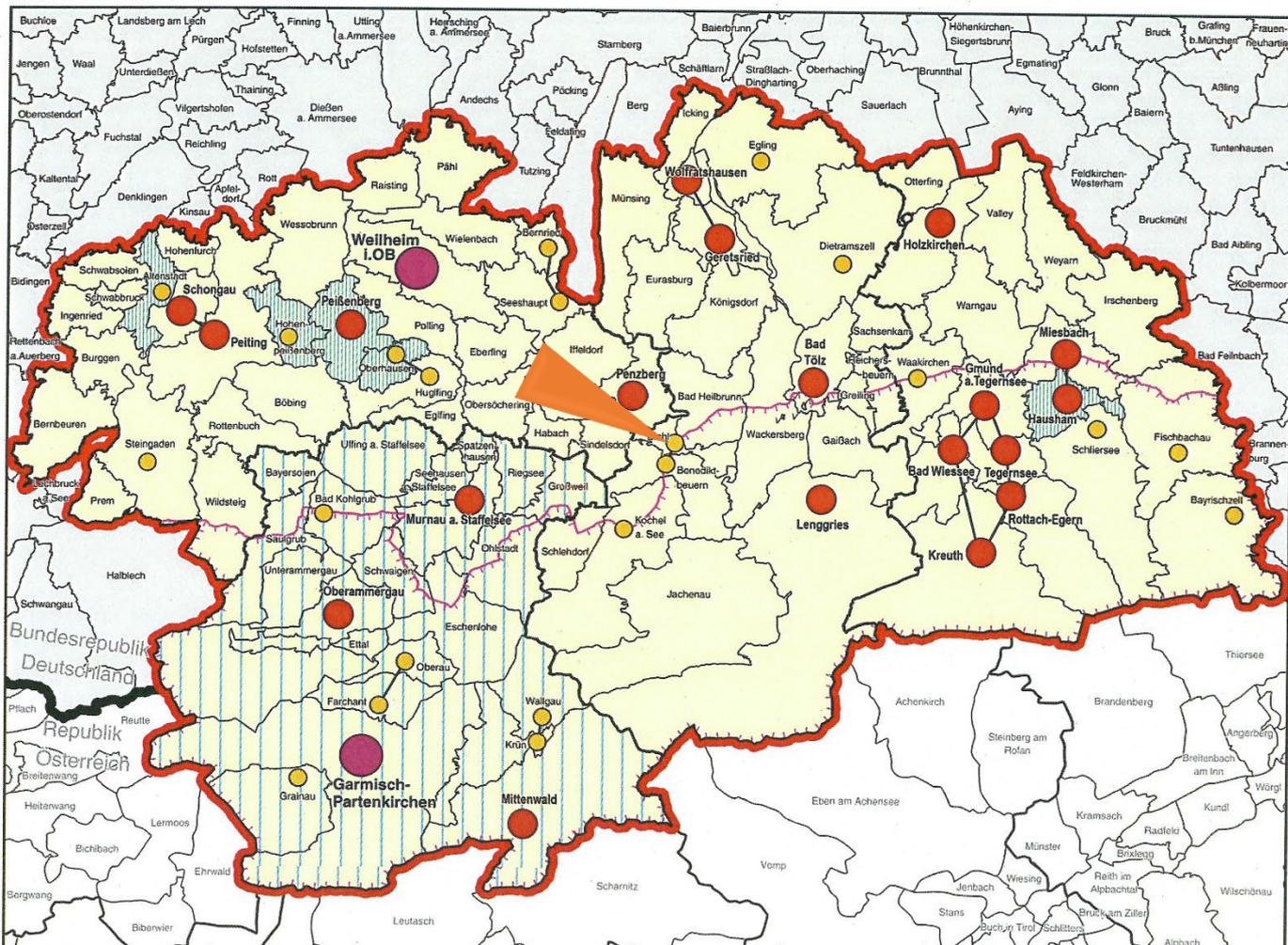
II. Zusätzliche Darstellungen

-  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
Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

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



Regionalplan Karte 1, Raumstruktur

5. Ziele der Planung

Die ortsplanerischen Zielsetzungen sind die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, Schaffung von neuem Baurecht unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauweise mit einer angemessenen Begrünung mittels Einzelbäumen und Gehölzgruppen.

6. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs	ca. 12.000 m ²
davon:	
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2.100 m ²
Fläche für Gewerbe (GE)	ca. 2.000 m ²
Verkehrsfläche öffentlich Bestand	ca. 500 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.400 m ²
Grünflächen	ca. 4.000 m ²

7. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden folgende Änderungen / Ergänzungen vorgenommen:

- Der Geltungsbereich wurde vergrößert, sodass nun das Grundstück Fl.-Nr. 845/22 vollständig im Geltungsbereich dargestellt ist.
- Das Baufenster vom GE wird nach Süden geringfügig vergrößert, im Westen erhält es nun einen Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze.
- Die Überschneidungsfläche mit einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Falak“ ist in die Zeichnung aufgenommen worden, da das Sichtdreieck im Süden z. T. auf das Grundstück Fl.-Nr. 845/22 fällt.
- Das Flurstück Nr. 845/24 wurde im Norden abgegrenzt. Die Art der Nutzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird für den nördlichen Bereich mit der Zweckbestimmung „Fläche für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle“, im verbleibenden Bereich mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt.
- Da im Zuge der fortführenden Planung Änderungen erforderlich wurden, sind die Baufenstergrößen, Höhenfestsetzungen und Erschließungsflächen überarbeitet worden.
- Die GRZ der Gewerbegebietsfläche wird auf die auch für den Bauhof festgesetzte GRZ erhöht, um die Fläche bestmöglich nutzen zu können. Der Bedarf an Gewerbeflächen in der Region ist groß.
- Die Flächen mit Pflanzbindung und die verbleibenden Flächen wurden der Änderung angepasst.
- Für die Niederschlagswasserbeseitigung muss das bestehende Gesamtkonzept vom 06.06.2016 an den Stand der Technik angepasst werden. Die Vorgaben des DWA-A 102 sowie des LfU-Merkblatts 4.5/5 sind einzuhalten. Zur Sicherstellung dessen, wird dies als Festsetzung in den Plan aufgenommen. Vor Bauausführung muss das überarbeitete Entwässerungskonzept vorliegen und mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt werden.
- Um sicherzustellen, dass es zu keinen Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft kommt, wird festgesetzt, dass das Freistellungsverfahren für gewerbliche und handwerkliche Betriebe ausgeschlossen ist, da keine Emissionskontingente festgesetzt wurden.

-Die Festsetzung, dass eine Betriebsleiterwohnung nicht zulässig ist, resultiert aus der Nähe des Plangebiets zur Bundesstraße und deren Verkehrslärmpegel.

-Die FOK -Höhen im Bauraum 3 und 4 werden geändert (+ 15-20 cm), damit sichergestellt werden kann, dass das Niederschlagswasser von den Gebäuden weg geleitet wird.

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, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren, da keine maßgeblichen Nachteile zu erwarten sind.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Falak West“ außer Kraft.

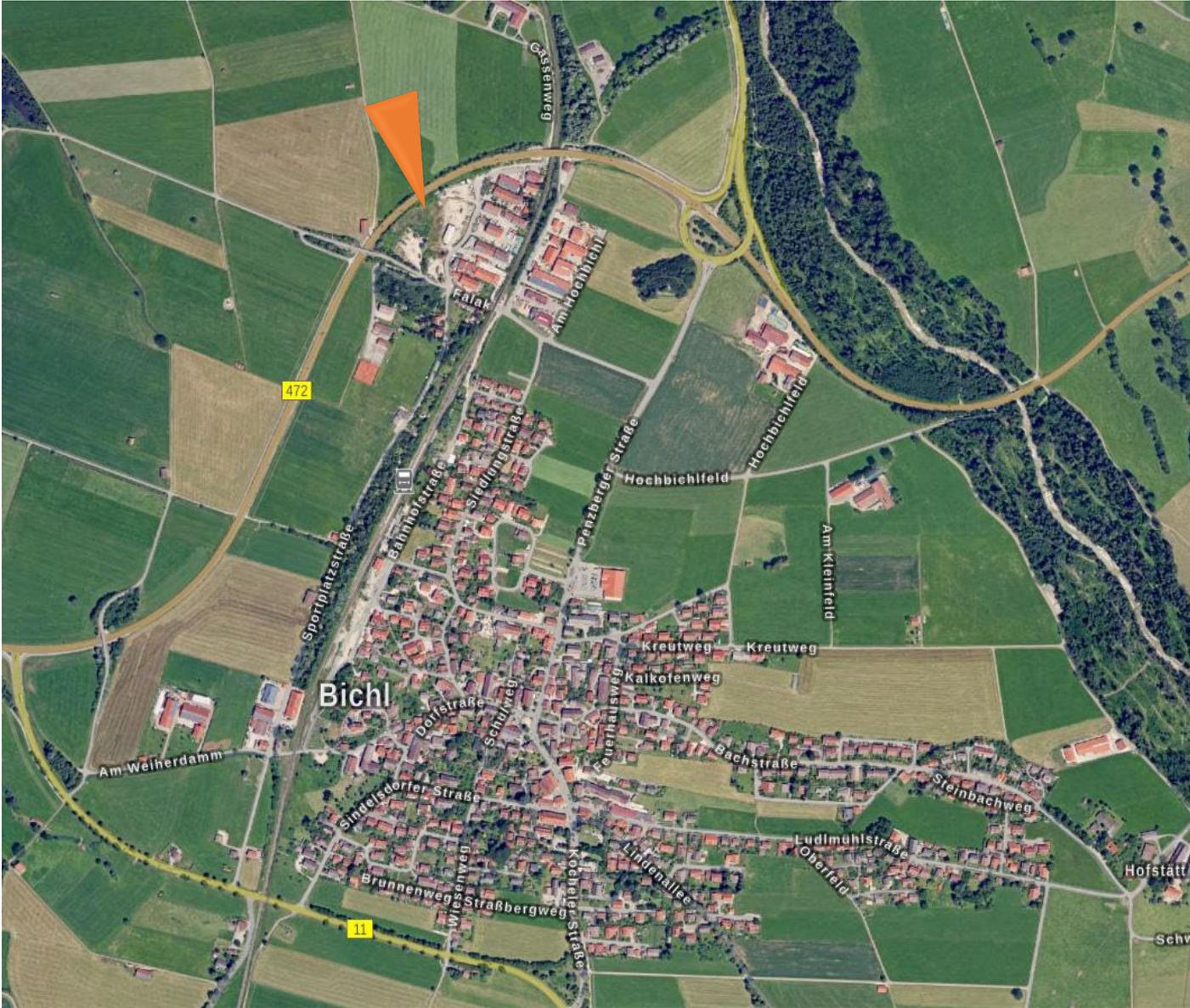
Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes „Falak West“ gelten unverändert.

Aufgestellt: 21.12.2021, ergänzt 02.05.2022

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

Bichl, den 29.06.2022

Benedikt Pössenbacher
Erster Bürgermeister



Orthofoto



Areal Blickrichtung künftiger Bauhof



Areal Blickrichtung künftiger Bauhof



Areal Blickrichtung künftige Fläche für den Gemeinbedarf (Lagerfläche für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle)



Areal Blickrichtung künftige Fläche für den Gemeinbedarf (Lagerfläche für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle)



Blickrichtung Zufahrt GE



Areal Blickrichtung künftiges GE