



BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zum Bebauungsplan "Südlich Bahnhof"

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Bichl hat am 21.03.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bichl derzeit noch als Dorfgebiet und in Teilen als Fläche für die Bahn dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
3. Mit der Planausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Bögl Planungs-GmbH, Deutenhausener Str. 4, 82362 Weilheim i. OB beauftragt. Die Grünordnung erfolgte durch das Büro r2 Landschaftsarchitektur, Mathias Rauh, Moosbauerweg 22, 82515 Wolfratshausen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bichl.

Es ist umgrenzt:

- im Westen von der Bahnlinie Tutzing-Kochel
 - im Osten von den Fl.Nrn. 182, 183/1, 185, 179/70, 811/61, 797/5, 792, 791/2, 787, 209, 219, 222, 223, 225
 - im Süden von der Straße „Am Bühel“
 - im Norden von der Fl-Nr. 811/65
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von 1.2325 ha und umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke Flur-Nrn. : 811/63, 787, 811/62, 811/59, 811/54, 811/56, 811/58, 811/57, 811/53 und 811/55.
 3. Das Gelände ist relativ eben. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.
 4. Die angrenzende Bebauung ist zweigeschossig und dient überwiegend der Wohnnutzung.

C. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1. Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 12.325 m² ist aufgrund seiner Lage an der Bahntrasse und umgeben von Wohnbebauung im Osten, sowie dem gemeindlichen Bauhof im Norden, zur Bebauung geeignet.
2. Durch den Erwerb der Bahngrundstücke hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Flächen südlich des Bauhofes zu überplanen.
3. Dafür wird das Plangebiet städtebaulich nachverdichtet, wobei im nördlichen Bereich ein Mischgebiet entstehen soll um den Bedarf der ortsansässigen Gewerbetreibenden zu decken.
4. Mittlerweile gibt es viele Bewerber für größere und kleinere Gewerbegrundstücke. Deshalb wurde der nördliche Bereich des Mischgebietes in kleinere Parzellen aufgeteilt. U.a. besteht für die Grundstücke Nr. 4 und 5 die Möglichkeit hier ein Doppelhaus zu errichten.
5. Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues wurde in den vergangenen Jahren nicht mehr geschaffen. In der Gemeinde Bichl besteht dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Familien.
6. Auf den gemeindeeigenen Grundstücken östlich der Bahnlinie Tutzing-Kochel soll Baurecht für Geschosswohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geschaffen werden.

D. Geplante bauliche Nutzung

1. Das Planungsgebiet wird im nördlichen Bereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und im südlichen Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
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 Anzahl Wohneinheiten.
Ziel der Gemeinde ist, familiengerechten Wohnraum zu schaffen.
Um die vorhandene dörfliche Struktur zu erhalten, werden nur Einzelhäuser zugelassen. Der Geltungsbereich ist in drei Baugebiete A, B und C aufgeteilt. Der Einbau von Kleinst- und Zweitwohnungen ist nicht erwünscht, deshalb wird die Anzahl der Wohneinheiten im gesamten Geltungsbereich beschränkt.
4. Um eine zu starke Verdichtung des Mischgebietes zu vermeiden, sind die Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.
5. Um das Mischungsverhältnis von Wohn- und Gewerbeflächen im Mischgebiet zu gewährleisten, wird die Gewerbefläche festgesetzt. Dies dient dem Planungsziel zur Erhaltung und Sicherung einer gewachsenen Mischstruktur des festgesetzten Mischgebietes.

E. Grünordnung

1. Aussagen des Bebauungsplanes zur Grünordnung beziehen sich v.a. auf die Durchgrünung des Gebietes :
Um eine ausreichende und für die Ortsrandgestaltung wichtige Straßenbegleitpflanzung gewährleisten, werden durch Festsetzung A 6.12 und C 7.1 entlang der Erschließungsstraße mind. 3 Bäume Wuchsordnung festgesetzt.
Zur Durchgrünung sind auf den Grundstücksflächen insgesamt mind. 24 Bäume zu pflanzen.
2. Durch die Festsetzung des Bahngaßl als öffentliche Verkehrsfläche wird die für die Naherholung wichtige Nord-Süd-Verbindung planungsrechtlich gesichert.
3. Die Ausstattung der oberirdischen Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen und die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Gelände erhöhen die flächige Grundwasserneubildung und vermeidet eine Belastung der Kläranlage.
4. Die Bodenfreiheit der Einfriedungen lässt die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere zu.
5. Die Überbauung des kartierten Biotops Nr. 8234-0110 „Bahndammvegetation entlang der Strecke Tutzing-Kochel im Bahnhof von Bichl und nördlich“ und die Zerstörung von Lebensraum für Eidechsen wird durch eine Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen als Eidechsenhabitat ausgeglichen. Dies ist möglich, weil der Lebensraum kurzfristig wieder herstellbar ist und südlich des Umgriffs Anschlusspopulationen vorhanden sind.

F. Umweltbericht

1. Der Umweltbericht des r² Landschaftsarchitektur, vom 02.07.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung als Anhang beigefügt.

G. Schallimmissionsschutz

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 17-009-02 vom 15.11.2017 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. An einigen Nordwestfassaden der geplanten Gebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die Bauleitplanung durch die Geräusche der Bahn überschritten, im Mischgebiet um 2 dB(A), im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 9 dB(A). In der Teilfläche B werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die regelmäßig die Grenze des Abwägungsspielraums darstellen, nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden jedoch überall eingehalten, so dass im Gebiet regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind und somit das Gebiet zum Wohnen prinzipiell geeignet ist.

2. Von der Gemeinde wurde der Belang Schallschutz in der Abwägung (siehe Ziffer 7 der schalltechnischen Begutachtung) im Rang zurückgestellt. Ferner sind keine "aktiven" Schallschutzmaßnahmen an der Bahnlinie (z.B. Schallschutzwände) gewünscht. Die betroffenen möglichen Gebäude sind deshalb durch "passive", bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel zu schützen.
3. Die betroffenen Außenbauteile müssen eine der Höhe der "maßgeblichen Außenlärmpegel" entsprechende Mindestschalldämmung aufweisen, diese wurde festgesetzt. Dabei wurde besonders auf den Schutzbedarf von solchen Schlaf- und Kinderzimmern eingegangen, die nur eine geringe Entfernung zum Bahngleis aufweisen.
4. Für die Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern mit Sichtverbindung zur Bahnlinie ist eine der nachfolgend genannten Maßnahmen vorzusehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt.

Maßnahme 1: Vorbauten

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

Ausführungsbeispiele: Siehe "Handlungsprogramm Mittlerer Ring; Lärm - schutzbaukästen der LH München; Referat für Stadtplanung und Bauordnung; Stand 2005.

Maßnahme 2: Mechanische Lüftungen

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

H. Altlasten

1. Auf die im Bebauungsplan unter Punkt 8.0 genannten Hinweise bezüglich Altlasten wird verwiesen.

I. Erschließung

1. Das vorhandene Bahngaßl wird entlang der neuen Bebauung ausgebaut. Im südlichen Plangebiet wird die vorhandene Straße nur geringfügig verbreitert, um die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu erhalten. 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.

J. Diese Begründung ist (jeweils) zusammen mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegt worden.

Aufgestellt am :

Weilheim, 20. November 2017
Geändert, 27. November 2017
Geändert, 19. Dezember 2017
Weilheim, 29. Januar 2018
Geändert, 26. Februar 2019
Geändert, 16. April 2019
Geändert, 30. Juli 2019
Geändert, 22. Oktober 2019

Bichl, 20. November 2017
Geändert, 27. November 2017
Geändert, 19. Dezember 2017
Bichl, 29. Januar 2018
Geändert, 26. Februar 2019
Geändert, 16. April 2019
Geändert, 30. Juli 2019
Geändert, 22. Oktober 2019

Bögl Planungs-GmbH

Gemeinde Bichl



.....
Architekt Manfred Bögl

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