

Bebauungsplan „Talweg“ - 1. Änderung,

Gemeinde Bad Heilbrunn

- Begründung -

Gemeinde Bad Heilbrunn
Badstraße 3
83670 Bad Heilbrunn



Tel. 08046/18890 Fax 08046/188929
E-Mail: info@bad-heilbrunn.de
Internet: www.bad-heilbrunn.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Fassung vom: 19.10.2023

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	3
4. Bauliche Nutzung.....	3
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	4
6. Artenschutz.....	6
7. Erschließung.....	7
8. Immissionen.....	7
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	7

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Bad Heilbrunn hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 die 1. Änderung des seit 30.09.2022 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Talweg“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Beschränkung der Wohneinheiten in den Wohngebäuden zu schaffen und damit einen Gebietscharakter zu gewährleisten, der dem Charakter der Umgebungsbebauung entspricht.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Talweg“ verankerte städtebauliche und grünordnerische Konzept wird ebenso beibehalten wie die Erschließungskonzeption.

2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes

Das ca. 0,34 ha große Plangebiet umfasst eine südlich an den Ramsauer Weg angrenzende Fläche, welche im Westen mit dem Talweg abschließt. Im Westen und Süden grenzen Wohngebiete an den Planbereich, der Norden und Osten ist durch landwirtschaftliche Flächen, welche den Übergang zur offenen Landschaft kennzeichnen, geprägt. Das Plangebiet selbst ist im Anschluss an den Talweg aktuell unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

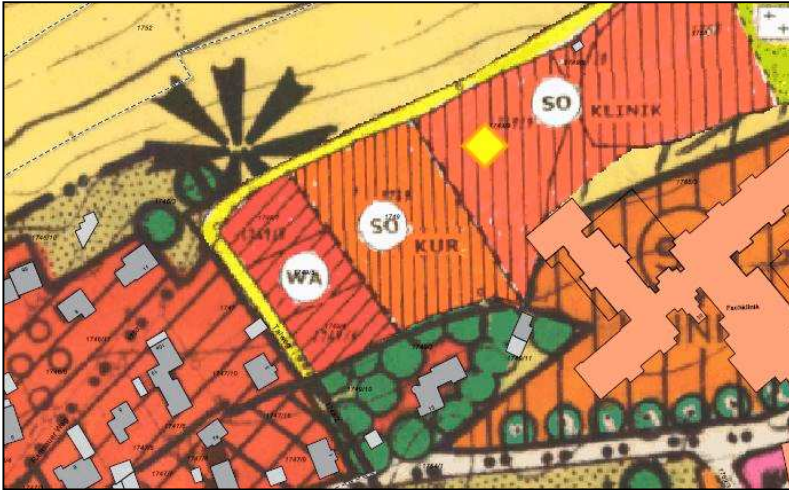


Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung; rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes „Talweg“

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn (12. Änderung aus dem Jahr 2003) als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (12. Änderung) der Gemeinde Bad Heilbrunn, Bereich „Talweg“

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart als allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden beibehalten, um die Wohnnutzung zu stützen und somit dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen. Zugleich wird die Anzahl der je Wohngebäude zulässigen Wohnungen beschränkt, um den Charakter der umliegenden Gebiete aufzugreifen und im Plangebiet des Bebauungsplanes „Talweg“ fortzusetzen. So wurde u. a. auch im Bebauungsplan „Unterfeldstraße“ - 1. Änderung, die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei beschränkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Talweg“ (maximale Grundflächenzahl von 0,3, maximal zulässige Wandhöhe von 6,40 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen) wird beibehalten, da damit ein Maß der Bebauung erreicht wird, das dem Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Wohngebietes entspricht, die Ortsrandsituation würdigt und zugleich eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleistet.

4.3 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der bestehenden Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Heilbrunn, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde 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.

4.4 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2022 verankert ist und erhalten bleibt, stellt weiterhin eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sicher und würdigt die Lage am Ortsrand.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Talweg“ eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zugleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet. Dabei wurde auch überprüft, inwieweit durch die Änderung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wird, welches über die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Talweg“ bereits mögliche Bebauung hinaus geht.

Ziel der Umweltprüfung bzw. der Darlegung ihrer Ergebnisse im gemäß § 2 a BauGB zu erstellenden Umweltbericht (s. nachfolgend), ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen:

Bestand

Tiere, Pflanzen und Lebensräume:

Das Plangebiet ist aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt, ihm kommt in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung zu.

Boden:

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000 sind im Plangebiet Braunerden, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm-kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) vorherrschend. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden bedingt.

Wasser:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, aufgrund der Lage des Plangebietes ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen (mittlere Bedeutung).

Klima und Luft:

In Bezug auf das Klima kommt den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu (geringe Bedeutung).

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Das Landschaftsbild ist durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die Lage im Übergangsbereich von besiedelten Bereichen zum Offenland geprägt. In Bezug auf die Erholungseignung ist der das Plangebiet im Norden tangierende örtliche Klima-Rundwanderweg 5 des Heilklimaparkes Tölzer Land erwähnenswert.

Des Weiteren sind im Plangebiet keine schützenswerten Kultur- (z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch kommt dem Plangebiet aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche zu.

In der Gesamtschau kommt dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Plangebiet eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu.

Beschreibung der Planung / Umweltauswirkungen / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Talweg“ sollen die Wohneinheiten in den Wohngebäuden beschränkt werden, um damit einen Gebietscharakter zu gewährleisten, der dem Charakter der Umgebungsbebauung entspricht. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan „Talweg“ verankerte städtebauliche und grünordnerische Konzept wird ebenso beibehalten wie die Erschließungskonzeption. In der Folge werden durch die Änderung des Bebauungsplanes weder Versiegelungen und Nutzungsänderungen noch erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgelöst. Ebenso ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern oder Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

Planungsalternativen und Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Aufhebung

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lassen die Zielsetzungen, die Wohneinheiten in den Wohngebäuden zu beschränken und damit einen Gebietscharakter zu gewährleisten, der der Umgebungsbebauung entspricht, keine Alternativen zu der vorliegenden zu.

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung könnte das Gebiet gemäß dem im rechtskräftigen Bebauungsplan „Talweg“ verankerten Konzept bebaut werden, ohne, dass die Wohneinheiten in den Wohngebäuden beschränkt wären.

Technische Verfahren der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse; Monitoring

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans zu schließen wären.

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern
(<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
(<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)
- Gemeinde Bad Heilbrunn: Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn

6. Artenschutz

Von der durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Nutzung als Wohngebiet werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. Weder sind im Plangebiet Siedlungsgehölze und Bestandsgebäude, welche 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 könnten, vorhanden, noch kommt dem Plangebiet floristisch eine artenschutzrechtliche Bedeutung zu.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über den bestehenden Talweg erschlossen.

Da die örtlichen Bodenverhältnisse keine ausreichende Versickerung zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser in Regenrückhalteräumen zu sammeln. Das gesammelte Niederschlagswasser kann mit einer Drossel von maximal 1 l/s je 100m² versiegelte Fläche in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Zu den jeweiligen Bauanträgen sind Entwässerungspläne vorzulegen, welche das erforderliche Rückhaltevolumen mit der 30-jährigen Regenreihe nach KOSTRA rechnerisch nachweisen. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers dennoch möglich sein, ist die Versickerung zu bevorzugen.

Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Bad Heilbrunn 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

Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben immissionsschutzrechtliche Belange berührt werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Talweg“ - 1. Änderung ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Bad Heilbrunn, den _____

Thomas Gründl
1. Bürgermeister

(Siegel)

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger