

1. Änderung zum Bebauungsplan Neue Ortsmitte

Gemeinde Bad Heilbrunn

-Begründung-

Gemeinde Bad Heilbrunn
Badstraße 3
83670 Bad Heilbrunn

Tel.: +49 8046 18890
E-Mail: gemeinde@bad-heilbrunn.de

manuplan
Schulgraben 2
83646 Bad Tölz

Tel.: +49 8041 799 993-0
E-Mail: info@manuplan.de

Inhalt

1. Planungsanlass	3
1.1 Planungsanlass des Bebauungsplans	3
1.2 Planungsanlass der 1. Änderung des Bebauungsplans	3
2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	3
2.1 Anwendung des §13a BauGB bei Erstellung des bestehenden Bebauungsplans	3
2.2 Anwendung des §13a BauGB in der 1. Änderung	4
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen des Bebauungsplans	4
3.1 Überregionale Planungen.....	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
4. Das Plangebiet	6
4.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung	6
4.2 Bodenbeschaffenheit, Altlasten.....	6
4.3 Bau- und Bodendenkmäler	6
4.4 Grundwasser, Umgang mit Niederschlagswasser, Quellschutzgebiet	7
5. Planung.....	8
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	8
5.2 Kubaturen und voralpenländische Architektur	9
5.3 Grünordnerisches Konzept.....	10
5.4 Verkehrskonzept und -erschließung	10
6. Festsetzungskonzept.....	11
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3 Bauweise und Baugrenzen	12
7. Örtliche Bauvorschriften	12
8. Schalltechnische Untersuchung.....	12
9. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	13
10. Artenschutzrechtliche Belange	14
10.1 Bestand und Betroffenheit von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	15
10.2 Bestand und Betroffenheit von Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.....	15
10.3 Bestand und Betroffenheit von Vogelarten	15
10.4 Zusammenfassung der notwendigen Maßnahmen.....	16
11. Ver- und Entsorgung.....	17
12. Geänderte Bereiche.....	17
13. Öffentlichkeitsbeteiligung	19
14 Anlagen.....	20

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Neue Ortsmitte

1. Planungsanlass

1.1 Planungsanlass des Bebauungsplans

Ziel der Planung des bestehenden Bebauungsplans vom 06.07.2021 ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der ca. 3,73 ha großen Fläche im Zentrum der Gemeinde Bad Heilbrunn. Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13a BauGB erstellt. Es sollen Wohngebäude mit unterschiedlicher Dichte und Bauhöhe in einem Allgemeinen Wohngebiet entstehen. Außerdem ist in Teilen des Gebietes eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe (MU) vorgesehen, zudem entsteht eine Kindertagesstätte. Darüber hinaus wurden westlich der Badstraße die städtebaulichen Festsetzungen im Bereich des Gebäudebestandes aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern“ übertragen. Diese festgesetzte Nutzungsmischung soll eine lebendige Ortsmitte schaffen. Die ortsbildprägende Baumallee innerhalb des Geltungsbereiches bleibt erhalten. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde ein Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung der Ortsmitte durchgeführt. Die prämierte Arbeit des Architekturbüros „LemmeLockeLux“ dient der vorliegenden Planung zur Umgestaltung der Ortsmitte von Bad Heilbrunn als Grundlage. Das Baugebiet dient der Entwicklung und Stärkung der Bad Heilbrunner Ortsmitte sowie der dringenden Schaffung von Wohnraum zur Deckung des hohen örtlichen Bedarfs an unterschiedlichen Wohnformen.

1.2 Planungsanlass der 1. Änderung des Bebauungsplans

Am 10.12.2024 hat die Gemeinde Bad Heilbrunn die 1. Änderung des Bebauungsplans vom beschlossen. Die Änderungen im Bebauungsplan dienen vor allem der Anpassung an zeitgemäße Anforderungen und der baulichen Umsetzung der geplanten Neubauten. Ziel ist die Anpassung an aktuelle Gegebenheiten und die Ermöglichung einer reibungslos umsetzbaren Entwicklung, die sowohl funktionalen als auch ästhetischen Anforderungen gerecht wird. Durch die Anpassung von Baugrenzen, Stellplatzvorgaben und Erschließung wird eine zukunftsfähige und praktikable Nutzung des Gebiets sichergestellt. Da keine wesentlichen Änderungen in der Planung vorgenommen wurden, wurde die bestehende Begründung des Bebauungsplans von LemmeLockeLux + JUKA zum größten Teil übernommen.

2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens

2.1 Anwendung des §13a BauGB bei Erstellung des bestehenden Bebauungsplans

Der bestehende Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist möglich, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Von der Erstellung eines gesonderten Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden, die potenziell betroffenen Umweltbelange wurden in Kapitel 8 der gegenständlichen Begründung jedoch gewürdigt.

2.2 Anwendung des §13a BauGB in der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.4 BauGB. Dies ermöglicht eine zügige Anpassung des Plans und erleichtert die Umsetzung der Planänderung. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen des Bebauungsplans

3.1 Überregionale Planungen

Die gegenständliche Planung wurde nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans Oberland (17) erstellt und entspricht somit im Wesentlichen den Zielen und Grundsätzen dieser Planungsinstrumente. Die konkreten Vorgaben des LEP sowie des Regionalplans werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Übergeordnete Planungsgrundlagen des städtebaulichen Rahmenplans bilden das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 sowie der Regionalplan Oberland (17). Beide Planwerke treffen Aussagen mit Grundsätzen (G) und Zielen (Z) für das Gemeindegebiet.

Gemäß der Strukturkarte des LEP 2018 ist die Gemeinde Bad Heilbrunn dem allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Penzberg und Bad Tölz zugeordnet. Darüber hinaus grenzt der Hauptort (südlich der B472) an den Alpenplan Zone A (im besiedelten Bereich) sowie Zone B (in den unbesiedelten Räumen) an. Neben allgemeinen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums, werden zu den Zonen A und B nur spezifische Vorgaben zur Erschließung der bayerischen Alpen mit Verkehrsvorhaben (z.B. Seilbahnen und Lifte sowie öffentliche Straßen und Wege - vgl. Entwicklungen am Riedberger Horn) getroffen, welche für den gegenständlichen Geltungsbereich nicht maßgebend sind.

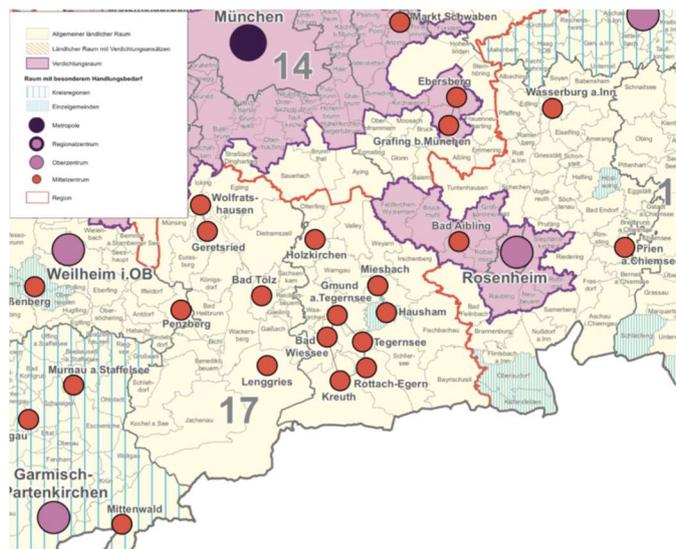


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Zum ländlichen Raum werden gemäß dem LEP (G 2.2.5) allgemeine Grundsätze formuliert. So soll dieser entwickelt werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im Weiteren soll im ländlichen Raum eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. Anzumerken ist hier, dass Bad Heilbrunn in der (alten) Strukturkarte des LEP 2006 noch unmittelbar an den ländlichen Verdichtungsraum im Umfeld der Stadt München angrenzend und auch die B 472 entlang des Alpenrandes und die A95 mit Anbindung an die Stadt München noch als übergeordnete Entwicklungsachsen dargestellt wurde. Die Strukturkarte des LEP 2018 ist hier in ihren Darstellungen und Aussagen insgesamt weniger spezifisch geblieben. Auch im Regionalplan Oberland (17) aus dem Jahr 2001 sind diese Angaben zur Raumstruktur und den Entwicklungsachsen noch enthalten. Gemäß dem Ziel (1.3 Z) soll sich dabei z.B. eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit auf geeignete zentrale Orte (z.B. Bad Tölz und Penzberg) und Bereiche an den Entwicklungsachsen beschränken. Dabei ist allerdings zu beachten, dass eine günstige Voraussetzung für die Anordnung von Wohn- und Arbeitsstätten an den Entwicklungsachsen zum Beispiel dann vorliegt, „wenn ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben, die Topographie den Siedlungsraum nicht zu stark einschränkt oder kein hoher Anteil an besonders schützenswerter Landschaft gegeben ist“. Es wird darüber hinaus sowohl im LEP als auch im Regionalplan (17) auf die verstärkte Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung abgezielt und eine Zersiedelung der Landschaft durch ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen grundsätzlich abgelehnt. Bad Heilbrunn befindet sich in einer überregionalen Raumstruktur, bei welcher sich insbesondere die günstige Lage zwischen Bad Tölz und Penzberg und schneller Anbindung an den Verdichtungsraum München einerseits und die besonderen Qualitäten des ländlichen Raumes andererseits gegenüberstehen. Deutlich wird dies z.B. an den Entwicklungen entlang der B 472, welche eine hohe Belastung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für den Ort darstellt und eine starke Zäsur im Hauptort bildet (vgl. auch Kap. 5.4), zugleich aber auch aufgrund der im ländlichen Raum allgemein schwachen öffentlichen Infrastruktur / ÖPNV die zentrale überregionale Anbindung für den Ort ist. Das Landesentwicklungsprogramm trifft darüber hinaus diverse allgemeingültige Aussagen, die bei Planungen und Maßnahmen grundsätzlich zu beachten oder zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen beispielsweise die Vorgaben zum ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Raumentwicklung, zum Klimawandel, zum Anbindegebot oder zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Ziele und Grundsätze werden durch die gegenständliche Planung in ihrer Mehrheit erfüllt - bei Nichterfüllung liegt jedoch kein Zielverstoß vor, der raumplanerisch zu behandeln wäre. Die gegenständliche Planung ist daher als mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung konform zu betrachten.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn wurde neu aufgestellt und mit seiner Bekanntmachung am 01.07.2024 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan weist die Aufteilung von Mischbaufläche und Wohnbaufläche analog zum Bebauungsplan auf.

4. Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,73 ha und befindet sich in zentraler Lage im Siedlungsgebiet von Bad Heilbrunn entlang der Badstraße. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut, der östliche Teil bildet derzeit eine innerörtliche untergenutzte Grünfläche. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1681/27, 1681/25, 1681/14, 1681/8, 1682/7, 1717/6, 1682/5, 1697/5, 1717/5, 1697/3, 1718/3, 1683/2, 1718/2, 1726/2, 1682, 1682/1, 1684, 1690/1, 1694, 1695, 1695/1 vollständig und die Flurstücke Nr. 1681/15, 1780/13, 1780/12, 1681/10, 1780/8, 1670/4, 1683, 1690, 1707 in Teilen. Das Gelände weist ein Nord-Süd-Gefälle auf und befindet sich im Mittel auf einer Höhenlage von ca. 678m ü.NN.

4.2 Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Zur Bodenbeschaffenheit und zu möglichen Altlasten wird auf das Baugrundgutachten (Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Büro für Baugrunderkundung) vom 18.06.2019 verwiesen, welches dieser Begründung beigelegt ist. Im Plangebiet ist mit unregelmäßig verteilten Torfen mit Schichtdicken bis zu 1,9 m zu rechnen (vgl. S. 3 des Gutachtens). Der Torf ist mit Verwitterungslehm unterlagert, welcher im gesamten Baugebiet anzutreffen ist. Die Schichtdicke des Lehms schwankt zwischen 0,60 – 2,60 m. Unter dem Verwitterungslehm liegt Geschiebemergel. Der Geschiebemergel bildet den Abschluss der erschlossenen Schichtenfolge und setzt zwischen 1,2 m Tiefe im mittleren Baugebiet und 3,2 m Tiefe im Norden ein. Mit den bis zu 6,8 m tiefen Sondierungen wurde der Geschiebemergel nicht durchstoßen. Der hellgraue Geschiebemergel ist ein vom Gletschereis unsortiert abgelagertes Sediment und besteht aus einem stark sandigen Gemisch aus Schluff und Kies, in dem Steine bis hin zu Findlingsblöcken regellos eingelagert sind. Bei Aushubarbeiten im Geschiebemergel sind Meißelarbeiten einzuplanen. Entsprechend der geologischen Situation wird sich der Geschiebemergel noch etliche Meter in die Tiefe fortsetzen. Im Nordwesten des Plangebiets befinden sich in den ehemals bebauten Bereichen noch Auffüllungen aus schluffigen bis stark schluffigen, stark sandigen und abschnittsweise steinigen Fein- bis Grobkies unter dem Mutterboden mit Schichtdicken von 0,30 – 1,00 m. Die Auffüllungen sind aufgrund ihrer sehr geringen Lagerungsdichte und Zusammensetzung als nicht tragfähiger Baugrund einzustufen. Die Bodenproben der Auffüllungen wurden chemisch analysiert. Dabei wurden teilweise Überschreitungen altlastenrelevanter Stoffe festgestellt (vgl. Baugrundgutachten) und in entsprechende Entsorgungsklassen eingestuft. Diese sind bei künftigen Bauvorhaben im Plangebiet zu beachten.

4.3 Bau- und Bodendenkmäler

Im Süd-Westen des Geltungsbereiches liegt das Pfarrhaus, welches ein amtlich kartiertes Baudenkmal darstellt (Nr. 218187). Eine Überplanung des Denkmals ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die baudenkmalgeschützte kath. Pfarrkirche St. Killian (Nr. 218183) und das amtlich kartierte Bodendenkmal Nr. 812379 (untertätige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Kilian). Da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegen, sind sie von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Im Bereich des Umfeldes der Kirche mit Friedhof sind Bodendenkmäler, welche auf die Gründung der Gemeinde mit Quelle zurückreichen nicht ausgeschlossen. In Abstimmung mit der Fachbehörde ist daher im Umfeld von 50m um die Kirche mit Friedhof gem. Art. 7

Abs. 1 BayDschG vor jeglichen Grabungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen. Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

4.4 Grundwasser, Umgang mit Niederschlagswasser, Quellschutzgebiet

4.4.1 Grundwasser

Grundwasser wurde gem. Gutachten bis auf RKS 4 in allen Bohrungen in Bohrtiefen von 0,67 – 1,85 m unter GOK aufgeschlossen. Bei dem angetroffenen Wasser handelt es sich um Schichtenwasser, das sich in den feinteilärmeren Bereichen des Verwitterungslehmes und im Torf ansammelt. Ein Abfallen des Wasserspiegels im Bohrloch deutet darauf hin, dass wasserführende Linsen im Verwitterungslehm zum Teil nur kleinräumig auftreten und schnell ausbluten können. Der Torf hingegen wirkt wie ein Schwamm und hat viel Wasser gespeichert. Insgesamt wird die Ergiebigkeit des Schichtenwassers als gering eingestuft.

4.4.2 Gründung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Schichtenwasser nach langanhaltenden und starken Niederschlägen bis zur Geländeoberkante ansteigt. Daher sollten Bodenplatten bei etwaig nicht unterkellerten Gebäuden aus wasserdichtem Beton hergestellt werden. Die angenommene Gründungssohle unterkellerten Gebäude liegt im Geschiebemergel. Es wird vorgeschlagen das Gebäudetragswerk flach auf einer biegesteifen Bodenplatte auf einem Teilbodenersatzkörper, der auf dem Geschiebemergel aufliegt, zu gründen. Die Keller müssen aus wasserdichtem Beton hergestellt werden. Detaillierte Angaben zur Gründung unterkellerten Gebäude kann dem Baugrundgutachten im Anhang entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Aushubarbeiten im Geschiebemergel auf Grund großer Steine in Kombination mit einer halbfesten Konsistenz die Herstellung eines ebenen Planums oftmals nicht realisierbar ist. Daher ist mit größeren Aushub- und Auffüllungsmengen zu rechnen. Bei unterkellerten Gebäuden wird die Baugrube mit dem erforderlichen Bodenaustausch bis zu 3,5 m tief. Beim Baugrubenaushub ist mit Schichtwasserzutritten zu rechnen, die nach Einschätzung des Baugrundgutachtens schnell „ausbluten“ werden. Halten die Schichtwasserzutritte an, sind die Böschungen mit Stützscheiben aus Einkornbeton zu sichern. Diese Maßnahme kann erst beim Aushub der Baugrube, wenn Schichtwasserzutritte bekannt sind, quantifiziert werden. Die Wasserhaltung wird sich auf das Entfernen des Schichtwassers beschränken und kann mit Pumpensäulen organisiert werden. Die zu fördernden Wassermengen werden als gering eingestuft.

4.4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die angetroffenen Böden sind aufgrund ihrer schluffigen Zusammensetzung nach DIN 18130 als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen und eignen sich nicht zur geregelten Versickerung von Niederschlagswasser. Es wird empfohlen das Niederschlagswasser in Schächten zu sammeln, das über einen Überlauf gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete des bayerischen Landesamtes für Umwelt, ist das Baugelände weder bei einem 100-jährigen Hochwasser HQ100 noch bei einem extremen Hochwasserereignis HQ-extrem überflutungsgefährdet.

4.4.4 Schutzgebiet der Heilquelle

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Heilquellenschutzbereichs der Quellfassung Adelheidquelle. Für die Quelle hat das Bayerische Staatsministerium des Innern mit Schreiben vom 23.11.1932 einen Schutzbereich festgesetzt, der zusammen mit der Anerkennung als Heilquelle (Entschließungen vom 25.06.1908 und 09.03.2014) noch rechtsgültig ist. Der Schutzbereich dient dem quantitativen Schutz der Heilquelle. Ein Schutzgebiet zum qualitativen Schutz kann aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht eingerichtet werden. Eine Bebauung ist nur unter Einbehaltung des festgesetzten Schutzbereichs sowie der darin geltenden Maßgaben erlaubt.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Grundkonzept



Abbildung 2:
Städtebaulicher
Entwurf des
Architekturbüros
LemmeLockeLux

Die „neue Ortsmitte“ von Bad Heilbrunn soll an die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung anknüpfen und das Ortszentrum weiterentwickeln und stärken. Die Nutzungsmischung aus Gewerbe, Geschosswohnungsbau und Doppelhaus wurde gewählt, um Angebote für möglichst viele Bedarfsgruppen zu schaffen. Im Einzelnen werden folgende Ziele und Zwecke mit der Planung verfolgt:

- Schaffung eines belebten zentralen Bereichs entlang des St.-Kilian-Platzes und der Badstraße mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie, Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohnen und Kindertagesstätte
- Erhalt und Neuansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere Läden für den täglichen Bedarf und Gastronomiebetrieben
- Aufwertung des Bereichs an der Badstraße als zentraler Platz und Treffpunkt, u.a. für das Veranstellen des Wochenmarktes
- Gestalterische und funktionale Verbesserung der großzügigen Freiflächen im Ortskern
- Sicherung, Erhalt und Vernetzung der öffentlichen Grünflächen

Mit der Aufweitung der Badstraße / St.-Kilian-Platz wird eine Platzsituation geschaffen, die Bad Heilbrunn eine sichtbare Ortsmitte verleiht. Die Bestandsbebauung westlich der Badstraße wird gesichert, damit bei möglichen zukünftigen Neu oder Ersatzbauten die derzeit

vorhandene städtebauliche Charakteristik erhalten bleibt. Hierfür wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan „Ortskern“ (2011) übernommen.

5.2 Kubaturen und voralpenländische Architektur

Den im Wettbewerbsbeitrag vom Architekturbüro „LemmeLockeLux“ gewählten Gebäudekubaturen und Gestaltungsempfehlungen lagen einige Beispiele zeitgemäßer voralpenländischer Architektur zu Grunde, welche hier beispielhaft aufgezeigt werden sollen.

Beispiel A:

Verputzter Massivbau mit Lochfassade und Holzelementen wie Fenstereinfassungen und Vorbauten / Balkone mit wenig Dachüberstand, um die Gebäudegrundform zu betonen.



Abbildung 3: Neubau Pfarrhaus Ampfing, Bauherr: Pfarrpfüdestiftung Ampfing, Architekt: Deppisch Architekten GmbH (Freising)

Beispiel B:

Holzbau mit vertikaler, geschossweise abgesetzter, Lochfassade und zurückhaltendem Dachüberstand. Nebengebäude im gleichen Architekturdiktus.



Abbildung 4: Wohn- und Geschäftshaus „Uf dr Säogo“ in Bizau, Bauherr: Kaufmann Liegenschaftsprojekte GmbH, Architekt: Johannes Kaufmann Architektur (Dornbirn), Bildrechte: RADON photography

Beispiel C:

Massiver Erdgeschosssockel mit aufgesetztem Holzbau im Obergeschoss, senkrechte Holzverschalung und „plattenförmig“ ausgearbeiteten Dachüberstand.



Abbildung 5: „Langes Haus“ in Karpfsee, Bauherr: Nantesbuch Stiftung, Architekt: Florian Nagler Architekten GmbH (München)

5.3 Grünordnerisches Konzept

Ein zentraler Aspekt ist der vorliegenden Planung ist der Erhalt der Baumallee, welche in West-Ost-Richtung durch das Plangebiet verläuft und eine innerörtliche Parkanlage und wichtigen Verbindungsweg darstellt. Das Baukonzept wurde in dieser Hinsicht optimiert, dass lediglich drei Bäume aus der Allee entfernt werden müssen. Die Planung sieht zudem eine Erweiterung des bestehenden Wegenetzes durch die Parkanlage vor, um Fuß- und Radverbindungen innerhalb der neuen Ortsmitte zu schaffen und die Grünanlagen an den gesamten Ort anzubinden. Für die Kindertagesstätte ist ein großzügiger Außenbereich mit ca., 1.250 m² vorgesehen. Im Süden ergeben sich durch die Situierung der Baufelder zwei zusätzliche Grünflächen, die dem Geschosswohnungsbau zugeordnet werden können und für die Nutzung der AnwohnerInnen vorgesehen sind (beispielsweise als Spielplätze für Kleinkinder). Baumfällungen wurden auf das notwendige Mindestmaß begrenzt und vorhandene Grünstrukturen und Bestandsbäume soweit möglich in das Konzept eingebunden. Für öffentliche und private Grünflächen werden bei Neu- und Ersatzpflanzungen ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze verwendet, um eine möglichst hohe ökologische Wertigkeit im Plangebiet zu erlangen. Darüber hinaus werden durch die Festsetzungen die privaten Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten. Auf standortfremde Bepflanzungen (z.B. Thuja- und Scheinzypressen) wird dabei verzichtet, um eine umgebungsuntypische Prägung des Straßenraumes zu verhindern.

5.4 Verkehrskonzept und -erschließung

Das Verkehrskonzept greift die vorhandene Straßenführung auf. Die Erschließung der Doppelhäuser im Norden erfolgt über die Malachias-Geiger-Weg. Das südliche Plangebiet wird über den Parkweg an das örtliche Straßennetz angegliedert. Die in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet laufende St.-Kilians-Platz / Badstraße wird im Rahmen der Planung als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Eine Ausweitung des Straßenraums auf Höhe St.-Kilians-Platz schafft einen neuen öffentlichen Platz in der Ortsmitte von Bad Heilbrunn. Durch die gegenständliche Planung wird es zu Veränderungen der Verkehrsströme in der Ortsmitte kommen. Um diese bewerten zu können, wurde im Juli 2019 eine Verkehrserhebung (Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, Ingenieur für Verkehrsplanung) durchgeführt und in einem Gutachten zusammengefasst.

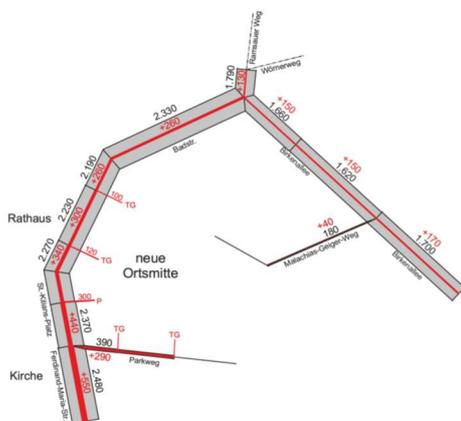


Abbildung 6: Gesamtverkehr in Kfz/24 Std., Istzustand Werktag 2019 mit Zusatzverkehr (rot dargestellt), Quelle: Prof. Dr. Ing. Harald Kurzak

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten, dass der durch die gegenständliche Planung anfallende zusätzliche Verkehr – umgerechnet sind es in den Spitzenstunden rd. 3 – 4 zusätzliche PKW pro Minute – problemlos über das bestehende Straßennetz abgewickelt

werden kann. Im Frühjahr 2020 wurden die verkehrlichen Wirkungen der geplanten Kindertagesstätte untersucht und im Gutachten ergänzt. Als Berechnungsgrundlage wurde eine KiTa mit insgesamt 86 Betreuungsplätzen angenommen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Hol- und Bringverkehr die Gesamtbelastung der Badstraße auf ca. 180 Kfz-Bewegungen/Tag ansteigt. Das bedeutet, dass die Belastung der Badstraße und des St.-Kilian-Platzes um ca. 40 PKW/Tag höher sein wird als nach den bisherigen Annahmen. Im Prinzip ist diese Belastungszunahme unwesentlich, da durch die Gesamtplanung Ortsmitte die Belastung der Badstraße um 260 – 300 Kfz/Tag auf ca. 2.200 Kfz/Tag zunimmt. Jedoch wird sich durch die KiTa eine stärkere Konzentrierung des Verkehrs vor allem auf die Morgenspitze (Zubringerverkehr) als bei der bisherigen Planung ergeben. Auch die im Zuge der Vorplanung beschlossene Verlegung der KiTa in den östlichen Teil des Parks mit Öffnung mit neuer Querverbindung Malachias-Geiger-Weg / Badstraße (bisher nur Fußweg) für den Fahrverkehr kann unter Beachtung der Annahme „Tempo 30“ (s. ergänzende Stellungnahme Prof. Kurzak vom 29.09.2020) als verkehrstechnisch unbeachtlich betrachtet werden. Die schalltechnischen Auswirkungen der Verkehrszunahme werden im Kapitel „Schalltechnische Untersuchung“ näher erläutert.

6. Festsetzungskonzept

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich entlang Badstraße / St.-Kilians-Platz wird ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies ermöglicht die unter Punkt 5.1 gewünschte Durchmischung in der neuen Ortsmitte von Bad Heilbrunn. Für die weiteren Teile des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, um den Charakter der angrenzenden Wohngebiete im Norden, Osten und Süden fortzusetzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Festsetzungskonzept zum Maß der baulichen Nutzung setzt den prämierten Beitrag des Realisierungswettbewerbs vom Architekturbüro LemmeLockeLux um. Dieser greift ortstypische Kubaturen, Dachformen und Gebäudegrößen auf. Die Bauräume des Geschoßwohnungsbaus wurden so situiert, dass kleine Platzsituationen mit Innenhof zwischen den Gebäuden entstehen, die von den AnwohnerInnen bespielt werden können. Im Osten des Plangebietes wird eine Kindertagesstätte errichtet. Oberirdische Stellplätze entlang des Malachias- Geiger-Wegs sollen dabei einen reibungslosen Ablauf der Hol- und Bringsituationen ermöglichen. Zudem ist für die KiTa ein großzügiger Außenbereich vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird differenziert festgesetzt. Für die Bestandsbebauung westlich der Badstraße wurden die Werte aus dem Bebauungsplan „Ortskern“ (2011) weitestgehend übernommen. In den urbanen Gebieten (MU) und Mischgebieten (MI) wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. In den Bereichen der freistehenden Einzel- und Doppelhäuser sowie der Bebauung im ehemaligen Park (WA) wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann hier diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten) und Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) um bis zu 50 %, im Bereich von Tiefgaragen auf einen maximalen Wert von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung ist damit zu begründen, dass der ruhende Verkehr überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden soll. Beim Bau

der Tiefgaragenflächen ist dabei mit den notwendigen, erforderlichen Versickerungsflächen für das Niederschlagswasser abzustimmen.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Bauräume sind so definiert, dass die Gebäude entlang der Straße mit möglichst geringen Erdmodellierungen errichtet werden können und die Erschließung der Grundstücke gewährleistet wird. Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen und Carports (GA) sowie Stellplätze (ST) innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen und Carports bzw. Stellplätze zulässig. Zusätzlich sind Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrten auf der Fläche des Geschosswohnungsbaus innerhalb des Baufensters sowie in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet gilt die jeweils aktuelle Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Heilbrunn. Diese stellt sicher, dass das charakteristische Ortsbild erhalten bleibt und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind. Abweichungen von dieser Vorschrift werden in der Satzung aufgeführt. Sie dienen im Wesentlichen der Umsetzbarkeit und Klarstellung des städtebaulichen Entwurfs und lösen etwaige Widersprüche zur Orts- und Gestaltungssatzung:

- Festsetzung einer maximalen FOK EG je Baufeld in Meter ü.NN, damit genaues Höhenbezugsmaß
- Gebäudehöhenfestsetzung mit Wandhöhen WHmax ab FOKmax
- Darstellung von abweichenden Dachformen auf Grund des städtebaulichen Entwurfs (neu geplanter Bürgersaal), bzw. aufgrund abweichender Dachneigungen im Bestand
- Vergrößerung der zulässigen Dachfenstergrößen auf 2,5m², um zeitgemäße Architektur und Belichtung zu ermöglichen
- Festsetzungen zur Geländemodellierung, insbesondere bei Tiefgaragen in der bestehenden Topographie, um einerseits zu massive Geländevertiefungen zu vermeiden und andererseits um die Tiefgaragen verträglich im Gelände zu situieren

8. Schalltechnische Untersuchung

Wie ausgeführt, wurde im Rahmen der Voruntersuchungen ein Verkehrsgutachten mit Bewertung des Bestands- sowie des Planfalls auf Grundlage der vorliegenden Planung erstellt. Auf Grundlage dieser Annahmen wurde die schalltechnische Untersuchung vorgenommen und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Als Ergebnis dieser Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden (§. Gutachten emPlan 10/2020 – Kap. 8): Die Gemeinde Heilbrunn beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“. Als Art der baulichen Nutzung wird im Bereich der Badstraße und des St.-Kilians-Platzes urbanes Gebiet bzw. Mischgebiet und im Osten des Plangebiets allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan sollen u. a. die baurechtlichen Voraussetzungen einer städtebaulich geordneten Nachverdichtung insbesondere zum Wohnen geschaffen werden. Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau erforderlich. Es waren die Verkehrsgeräusche im Plangebiet zu ermitteln, die aus dem angrenzenden Straßennetz resultieren. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für

Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht sowie die für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht an den Gebäudefassaden eingehalten werden. Lediglich im Nahbereich zum St.-Kilians-Platz wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A), nachts um 1 dB überschritten. Von Überschreitungen sind darüber hinaus mögliche Außenwohnbereiche entlang der Badstraße und auf Höhe des St.-Kilians-Platzes betroffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Schallimmissionen kommen vorliegend aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht in Betracht. Vor dem Hintergrund der Überschreitungen für die Außenwohnbereiche werden für diese Maßnahmen zum Schallschutz wie konstruktive Lösungen oder eine Orientierung erforderlich. Zur Einhaltung der Innenraumpegel im Sinne der DIN 4109 gelten ergänzend die dort genannten Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Umfassungsbauteile. Des Weiteren wird zur Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs eine lärmabgewandte Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern, alternativ der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder Raumlufanlage erforderlich. Sämtliche Maßnahmen gelten im Falle von Neubauten oder bei baurechtlich relevanten Änderungen der bestehenden Bebauung. Die Regelungen zum Schallschutz sind als Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen. Einen entsprechenden textlichen Vorschlag enthält Kap. 6. Weiterhin wurden die schalltechnischen Auswirkungen der planbedingten Verkehrsänderungen für die bestehende Bebauung außerhalb des Plangebiets ermittelt. Es zeigt sich, dass mit der Realisierung des Bebauungsplans im ungünstigsten Fall Pegelerhöhungen von rd. 1 dB zu erwarten sind. Pegeländerungen in dieser Größenordnung können als nicht wahrnehmbar eingestuft werden. Im Übrigen bleibt die Lärmsituation unverändert oder es ergeben sich im Einwirkungsbereich der vorgesehenen Verkehrsberuhigung der Badstraße Pegelminderungen von bis zu 2 dB.

9. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Bebauungsplanverfahren, die gemäß §13a BauGB aufgestellt werden, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich (vgl. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Um dennoch potenzielle Konflikte mit den Schutzgütern des Naturschutzrechts zu vermeiden, werden im folgenden Kapitel die Umweltbelange in vereinfachter Form untersucht und zusammengefasst dargestellt.

Mensch

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich bereits heute Wohnsiedlungen (Bestandsbebauung im Norden und Süden), auf die sich bei Umsetzung der Planung gewisse Auswirkungen aufgrund von Baustellenlärm, veränderter Blickbezüge und dergleichen ergeben. Es ist auch von einer Erhöhung der Verkehrsbelastung entlang der Badstraße und des St.-Kilian-Platz auszugehen, von erheblichen Beeinträchtigungen wird hier jedoch nicht ausgegangen, dies wird vom schalltechnischen Gutachten i.V. mit dem Verkehrsgutachten bestätigt.

Tiere und Pflanzen

Zur detaillierten Betrachtung des Schutzgutes wird auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung (Sommer 2019) und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Januar 2020) verwiesen (Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt). Die Ergebnisse werden nach erster Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen als ausreichend erachtet, die im

Plangebiet relevanten Arten nicht in erheblichem Ausmaß zu beeinträchtigen. Baumhöhlen und Nistmöglichkeiten befinden sich überwiegend im Bereich der Baumallee, welche nahezu vollständig erhalten bleibt.

Fläche und Boden

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans ist die geplante Versiegelung als vergleichsweise gering einzustufen, wobei ein Maß festgelegt wurde, dass sowohl dem schonenden Umgang mit Böden / Fläche als auch der Reduzierung des Versiegelungsgrades entgegenkommt. Das Konzept sieht eine eher dichte Bebauung vor, die viele Freiräume entstehen lässt (z.B. Erhalt Baumallee, Gestaltung von Innenhöfen).

Wasser

Bei Ausbildung von Kellergeschossen und einem generell sorgsamem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (v.a. während der Bauphase) ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

Luft und Klima in Gesamtbetrachtung mit dem Landschaftsbild

Mit Umsetzung der Planung verändert sich zwar das Lokalklima von Offenland- zu Siedlungsklima, jedoch können die Auswirkungen in ihrer Intensität minimiert werden, indem öffentliche und private Grünflächen reichlich durchgrünt werden. Dies führt darüber hinaus auch zu einer Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild. Ferner trägt der Erhalt der Baumallee positiv zum Klima bei.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Baudenkmal „Pfarrhaus“ (Aktenummer D-1-73-111-5) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dieses wird durch die Übernahme der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Ortskern“ in seiner derzeitigen Ausprägung geschützt. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenständen, Steingeräte, Scherben, Knochen, etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Im Umfeld der Kirche sind Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen, daher wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde vorgegeben, dass hier vor jeglichen Grabarbeiten gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

10. Artenschutzrechtliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Neue Ortsmitte“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die artenschutzrechtlichen Belange geprüft und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (siehe Fachgutachten im Anhang). In der saP wurden die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und

dargestellt und die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

10.1 Bestand und Betroffenheit von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Untersuchungsraum wurde keine Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Vorkommen sind aufgrund der Lebensraumausstattung auszuschließen.

10.2 Bestand und Betroffenheit von Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Aufgrund des Lebensraumtyps („Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ und „Hecken und Gehölze“) kann es lt. Arteninformation des LFU zu Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Kriechtieren und Lurchen kommen. Mit Kriechtieren und Lurchen ist im Plangebiet nicht zu rechnen, da keine geeignete Lebensraumausstattung für diese Arten vorliegt, daher beschränken sich die Untersuchungen auf Fledermäuse und Vögel. Im Frühjahr 2019 wurden die vorhandenen Baumhöhlen untersucht und im Sommer 2019 vier weitere Begehungen durchgeführt. Darüber hinaus wurde das Grundstück auch auf seine Jagdbiotopeignung bzw. Flugleitfunktion hin untersucht. Es konnten zwei Fledermausarten festgestellt werden (Myotis klein/mittel, Pipistrellus pipistrellus). Die Aktivitäten der Fledermäuse konnten ausschließlich im Bereich der Baumallee aufgenommen werden. Die Zwergfledermaus wurde nur zur Wochenstubenzeit im Juni und Juli gesichtet. Es konnten 3-4 Individuen beobachtet werden. Der Ausflug erfolgte aus einer Baumhöhle. Das Verlassen des Quartiers nach der Wochenstubenzeit ist typisch für Zwergfledermäuse. Zur Schwärm- und Zugzeit wurde das Quartier oder eine der anderen Baumhöhlen vermutlich von den durchziehenden Myotisarten genutzt (August, September). Da eine Wochenstube der Zwergfledermaus gefunden wurde, würde die Fällung der Alleebäume, die eine Baumhöhle aufweisen, einen Verbotstatbestand darstellen. Dieser ist allerdings nicht gegeben, da die Baumallee fast vollständig erhalten bleibt und die beiden zu fällenden Bäume im Westen der Allee keine Baumhöhlen enthalten. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden. Durch die baubedingten Auswirkungen, insbesondere durch Lärm und Erschütterungen, kann es zu einer Beeinträchtigung der Lebensräume kommen. Die Störeffekte sind jedoch zeitlich begrenzt und finden ausschließlich tagsüber statt, so dass die Fledermäuse das Gebiet in ihrer Aktivitätszeit am Abend und in der Nacht ungestört für die Jagd nutzen können. Um die betriebsbedingten Auswirkungen hinsichtlich der Lichtemissionen zu minimieren ist die Beschränkung der Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen auf max. 3.000 Kelvin (warmweiß) notwendig. Wird diese Beschränkung eingehalten, ist nicht davon auszugehen, dass es durch das Vorhaben zu einer Verwirklichung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m Abs. 5 BNatSchG für o.g. Arten kommt. Durch die geplante Bebauung wird das Kollisionsrisiko mit den nachtaktiven Fledermäusen nicht erhöht. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist also nicht von einem Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 auszugehen.

10.3 Bestand und Betroffenheit von Vogelarten

nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie: Bei einer Brutvogel-Revierkartierung konnten insgesamt 58 Brutvogelpaare festgestellt werden (eine Auflistung der Arten kann dem Fachgutachten im Anhang des Bebauungsplans entnommen werden). Die festgestellte Avifauna ist angesichts der Lage innerhalb der Siedlung naturschutzfachlich „unauffällig“. Alle festgestellten Arten sind in Bezug auf menschliche Nähe und Störung sehr tolerant. Bestand und Bestandsdichte entsprechen einer typischen Verteilung und Dichte. Die Höhlenbrüter, die aufgrund ihres Gesanges als

Brutvögel aufgenommen wurden, brüten wahrscheinlich in den umliegenden Gärten und Gebäuden, da in der Nähe keine Höhlenbäume gefunden wurden. Das Untersuchungsgebiet wurde auch von umliegenden Brutpaaren zur Nahrungssuche regelmäßig genutzt. Es wurde das Vorkommen von Freibrütern und Höhlenbrütern festgestellt. Da die zwei zu fällenden Alleebäume keine Baumhöhlen enthalten, sind die Höhlenbrüter von der Planung nicht betroffen. Zwar wird bei Freibrütern die örtliche Population durch eine Bebauung des Areals und der Fällung der zwei Bestandsbäume nicht gefährdet, aber zumindest beeinträchtigt. Um die anlagenbedingten Auswirkungen hinsichtlich der Lebensstätten zu minimieren, sind daher Pflanzungen von Gebüsch und Bäumen sowie Erhaltung und Neuanlage von Grünflächen notwendig. Damit bleibt die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt demnach kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 vor. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden. Durch die baubedingten Auswirkungen, insbesondere durch Lärm und visuelle Effekte, kann es zu einer Beeinträchtigung von Brutplätzen kommen. Die Störeffekte sind jedoch zeitlich begrenzt und die betroffenen Brutpaare können in ungestörte Bereiche ausweichen, so dass nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der lokalen Population auszugehen ist. Insgesamt ist demnach nicht zu befürchten, dass es durch das Vorhaben zu einer Verwirklichung des Störungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für o.g. Arten kommt. Um zu vermeiden, dass einzelne Individuen durch Fällungen getötet werden, sind Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit (d.h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März) vorzunehmen. Werden Fällungen außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt, ist durch eine fachliche versierte Person festzustellen, ob Nester bebrütet sind. Davon abgesehen kommt es durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu einem erhöhten Todes- oder Verletzungsrisikos der Vögel, das über das übliche Lebensrisiko hinausgeht.

10.4 Zusammenfassung der notwendigen Maßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Beschränkung der Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen auf max. 3.000 Kelvin (warmweiß)
- Pflanzung von Gebüsch und Bäumen sowie Erhaltung und Neuanlage von Grünflächen
- Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (d.h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März). Werden Fällungen außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt, ist durch eine fachlich versierte Person festzustellen, ob Nester bebrütet sind.

Das Fachgutachten kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der hier genannten Maßnahmen, für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden.

11. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung an das örtliche Kanalnetz.

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen geleistet.

Der Anschluss an das Stromnetz erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur geprüfte, marktübliche Einführungssysteme, verwendet werden.

12. Geänderte Bereiche

Die grundsätzliche Planung des Bebauungsplans bleibt in der ersten Änderung weitgehend erhalten, weshalb sowohl die ursprüngliche Begründung als auch die Planzeichnung von Lemme Locke Lux + JUCA größtenteils übernommen wurden. Die Änderungen betreffen keine umweltrelevanten Aspekte.

Urbanes Gebiet:

Im Bereich des urbanen Gebiets wurden im Westlichen Bereich geringfügige Anpassungen der möglichen Stellung der Gebäude vorgenommen.

Die Baugrenze im Nordwesten wurde in südöstliche Richtung verschoben, da das ursprünglich vorgesehene Baufeld aufgrund bestehender Dienstbarkeiten nicht für eine Bebauung genutzt werden kann. Durch diese Anpassung ist die Entfernung von zwei Bäumen erforderlich. Einer dieser Bäume ist bereits abgestorben. Für beide Bäume wird jeweils ein Ersatzbaum gepflanzt.

Die Verschiebung der möglichen Einfahrt zur Tiefgarage war notwendig, da das angrenzende Gebäude, neben dem sich die ursprüngliche Einfahrt befand, nun als Doppelhaus im Bereich „Allgemeines Wohnen“ geplant ist. Im Zuge dieser Änderungen wurde auch die Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungen angepasst.

Die Wandhöhe wurde in diesem Gebiet auf 10,5 m erhöht und die Dachneigung des Gebäudes im Nordwesten der Dachneigung der benachbarten Gebäude im Westen mit derselben Nutzung im Bereich des Urbanen Gebiets angepasst, um eine stimmige optische Einheit zu gewährleisten.

Im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplans wurden die notwendigen Stellplätze berechnet. Um diese unterbringen zu können, wurde die Tiefgarage im Urbanen Gebiet angepasst. Zur optimalen statischen Umsetzung ist eine leichte Verschiebung der Baulinien und Baugrenzen der Gebäude nötig. Zur Sicherstellung der Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Feuerwehrezufahrt muss ein Baum entfernt werden. Als Kompensationsmaßnahme wird an einer alternativen Stelle ein neuer Baum gepflanzt.

Für das Urbane Gebiet wird die Festsetzung zur Berechnung der Stellplätze aus der Ortsgestaltungssatzung und Stellplatzsatzung angepasst. Unter 30 m² Wohnfläche wird 0,5 eines Stellplatzes benötigt. Die Festlegung des Stellplatzbedarfs orientiert sich auch an den Flächengrößen der geplanten Nutzungseinheiten. Insbesondere bei spezialisierten Wohnformen wie z.B. Seniorenwohnungen ist davon auszugehen, dass der Stellplatzbedarf gering ausfällt. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird angenommen, dass etwa die Hälfte der späteren Nutzer auf ein eigenes Kraftfahrzeug verzichten kann. Daraus ergibt sich ein statistischer Mittelwert von ca. 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit, was als ausreichend betrachtet wird. Diese Annahme wird durch die hervorragende Erreichbarkeit von Nahversorgern und Dienstleistungsangeboten in unmittelbarer Nähe sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gestützt. Somit reduzieren die Nutzbarkeit von fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und die optimale Verkehrsanbindung den Bedarf an privaten Stellplätzen zusätzlich. Zudem trägt ein reduzierter Stellplatzbedarf zur Verringerung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung bei, was wiederum positiv für den Umwelt- und Klimaschutz ist.

Allgemeines Wohnen:

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind nun vier Doppelhäuser im „Allgemeinen Wohngebiet“ vorgesehen, anstelle der ursprünglich geplanten drei Gebäude. Die Wandhöhe wurde hier auf 6,5 m angehoben. Die Dachneigung wird auf 22° - 30°, wie in der Ortsgestaltungssatzung festgelegt, angepasst. Um diese Erweiterung umzusetzen, wurden die Baugrenzen im Norden durch den Zusammenschluss zweier der bereits geplanten Baugrenzen angepasst.

Mit Blick auf die bevorstehende Änderung der Stellplatzvorschriften wurde für das allgemeine Wohngebiet die Stellplatznachweispflicht angepasst. Künftig müssen für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche über 50 m² nur noch zwei statt drei Stellplätze nachgewiesen werden.

Obwohl durch diese Veränderung ein weiterer Baum entfernt werden muss, bleibt die Baumallee nahezu vollständig erhalten. Der betroffene Baum im Westen weist keine Baumhöhlen auf, weshalb die Fällung kein naturschutzrechtliches Hindernis darstellt. Es wird als Ausgleich ein zusätzlicher Baum an einer anderen Stelle angesetzt.

Allgemein:

Der ursprünglich zwischen den Gebäuden im Bereich „Allgemeines Wohnen“ verlaufende Fußweg wurde nach Westen verlegt, wo er nun zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen verläuft.

Es wurde ein Planzeichen zur Kennzeichnung von privaten Stellplätzen im nördlichen Bereich und im südlichen Bereich am Parkweg hinzugefügt. Und das Planzeichen „öffentliche Straßenverkehrsfläche als Eigentümerweg“ entfernt.

Zur Verbesserung der Infrastruktur wird eine direkte Verbindung zwischen der Badstraße und dem Malachias-Geiger-Weg geschaffen. Diese Anpassung dient der Optimierung des Verkehrsflusses und der besseren Erreichbarkeit der umliegenden Gebiete. Die Badstraße, die ursprünglich als verkehrsberuhigter Bereich geplant war, nun als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Diese Maßnahme ermöglicht eine effizientere Nutzung des Straßennetzes und trägt zur besseren Erschließung des Quartiers bei.

Aufgrund der erhöhten Wandhöhen sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie gemäß der aktuell gültigen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Bad Heilbrunn anzuwenden.

Insgesamt wurde die Geschossfläche durch die erste Änderung des Bebauungsplans um ca. 15% vergrößert. Die Berechnung basiert auf den dargestellten Kubaturen der geplanten Gebäude.

Nach der 1. Auslegung haben im Zuge weiterer Planungen gezeigt, dass die ursprünglich geplante Lage der Tiefgarageneinfahrt im Westen nicht optimal ist, da eine direkte Einfahrt unter das Gebäude technisch und funktional nicht realisierbar ist. Um eine sichere und effiziente Erschließung der Tiefgarage zu gewährleisten, wurde der zulässige Bereich für Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen nach Norden erweitert, um die Tiefgarageneinfahrt auch nördlich, neben das Gebäude, bauen zu können. Diese Anpassung trägt zur Verbesserung der Verkehrsführung und zur Vermeidung von bautechnischen Konflikten bei. Durch diese Änderung bleibt die grundsätzliche Erschließung des Areals gewährleistet und einige Bäume können bestehen bleiben, während gleichzeitig eine städtebaulich und verkehrstechnisch sinnvollere Lösung umgesetzt wird.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurden auf Grundlage von fortgeschrittenen Planungen Anpassungen an den Freiflächen vorgenommen. Das ursprünglich für den nördlichen Bereich vorgesehene Gefallenendenkmal bleibt an seinem bisherigen Standort erhalten. Der ursprünglich für den Norden vorgesehene Spielplatz nun im Südwesten vorgesehen ist. Dort wird ein Gebäude errichtet, das einerseits als Unterstand für den Spielplatz dient und andererseits in entgegengesetzter Richtung als öffentliche Toilette genutzt wird. Für dieses Gebäude wurden eine Baugrenze festgelegt und die baulichen Maße definiert.

Geplante Wege, Grundstücksgrenzen, Stellplätze sowie die Standorte geplanter Bäume wurden entsprechend der aktuellen Planungen überarbeitet.

Um eine harmonische Einbindung der Neubauten in die bestehende Umgebung zu gewährleisten, wurden die Festsetzungen zur Dachform und zur zulässigen Ausgestaltung von Gauen flexibler gestaltet.

Darüber hinaus wurde die ausdrückliche Zulässigkeit von Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung von Nebenanlagen wie Müllhäuschen oder Fahrradunterstellplätzen und trägt damit zur optimalen Nutzung der Hauptgebäude bei.

Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung für Außenwohnbereiche aufgrund von Immissionsschutzanforderungen wurde auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen gestrichen.

13. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Abstimmung mit den Fachbehörden gemäß § 4 BauGB sind essenzielle Bestandteile des Verfahrens. Die Anregungen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit und von Fachbehörden wurden geprüft und in die Planung integriert. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ermöglicht eine schnellere Umsetzung der Planänderung, ohne die notwendigen Beteiligungs- und Abstimmungsprozesse zu vernachlässigen.

Diese Begründung wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauBG zum ersten Mal in der Zeit vom 27.12.2024 bis zum 27.01.2025 öffentlich ausgelegt, **zum zweiten Mal in der Zeit vom 26.02.2025 bis zum 14.03.2025 und zum dritten Mal in der Zeit vom... bis zum... .**

14 Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung emPlan 10/2020 mit Anlagen
- Verkehrsuntersuchung Prof. Kurzak 11.09.2019 mit ergänzender Stellungnahme (Lage KiTa)
- Baugrundgutachten Dipl. Geol. F. Ohin 18.06.2016 mit Anlagen
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung saP Mathias Rauh 28.01.2020

Bad Heilbrunn, den

.....

1. Bürgermeister

.....

Uwe Mertens, manuplan
Planfertiger