

# **Bebauungsplan „Südliche Birkenallee“ - 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](mailto:info@bad-heilbrunn.de)  
Internet: [www.bad-heilbrunn.de](http://www.bad-heilbrunn.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Fassung vom: 26.08.2024

**Inhalt**

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes .....	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan, Plankonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans .....	2
4. Geplante bauliche Nutzung.....	4
5. Grünordnung.....	4
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz.....	5
7. Erschließung.....	5
8. Immissionen.....	6
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	6

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Gemeinderat Bad Heilbrunn hat in seiner Sitzung am 06.08.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ beschlossen, um den Charakter des bestehenden Mischgebietes zu stärken und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes dergestalt zeitgemäß anzupassen, dass im Falle von Neuplanungen eine Einbindung in die Umgebung, in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Baugestalt sichergestellt ist.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geändert.

## **2. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes**

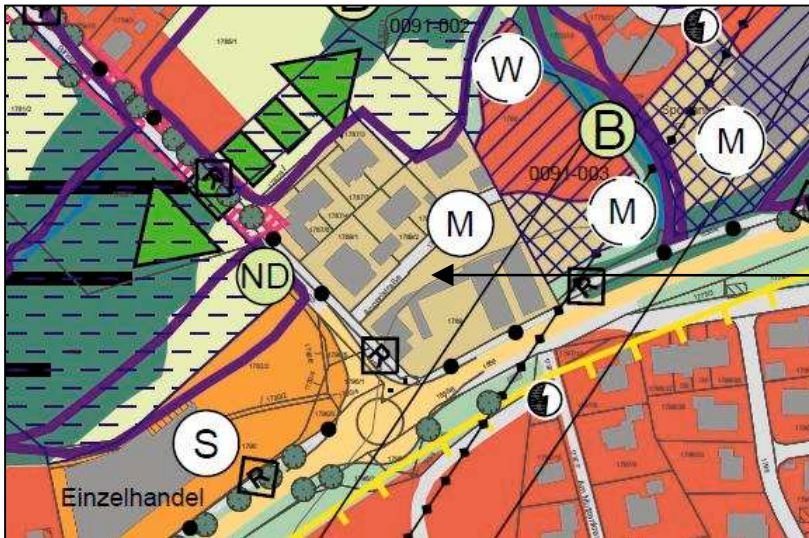
Das ca. 0,73 ha große, östlich der Birkenallee und nördlich der Bundesstraße B 472 gelegene Plangebiet ist bauplanungsrechtlich bereits durch den Bebauungsplan „Südliche Birkenallee“ gefasst. Es ist durch einen an der Bundesstraße und Birkenallee gelegenen Gärtnereibetrieb, ein an der Birkenallee situiertes Wohn- und Geschäftshaus, sowie zwei hinterliegende Wohnhäuser (ein Doppelhaus und ein Einzelhaus) mit entsprechendem Gebäudeumfeld und Nebenflächen geprägt. Die angrenzenden Nutzungen zeichnen sich durch Wohnnutzungen im Norden, Freiflächen, die im Bebauungsplan „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ als Misch- und Wohngebiete überplant sind, im Osten sowie einen im Westen an die Birkenallee angrenzenden Einzelhandelsmarkt aus. Ferner ist die südlich gelegene Bundesstraße mit Kreisverkehr für das Ortsbild prägend (s. Abbildung).



Orthophoto des Plangebietes rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ - 1. Änderung  
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

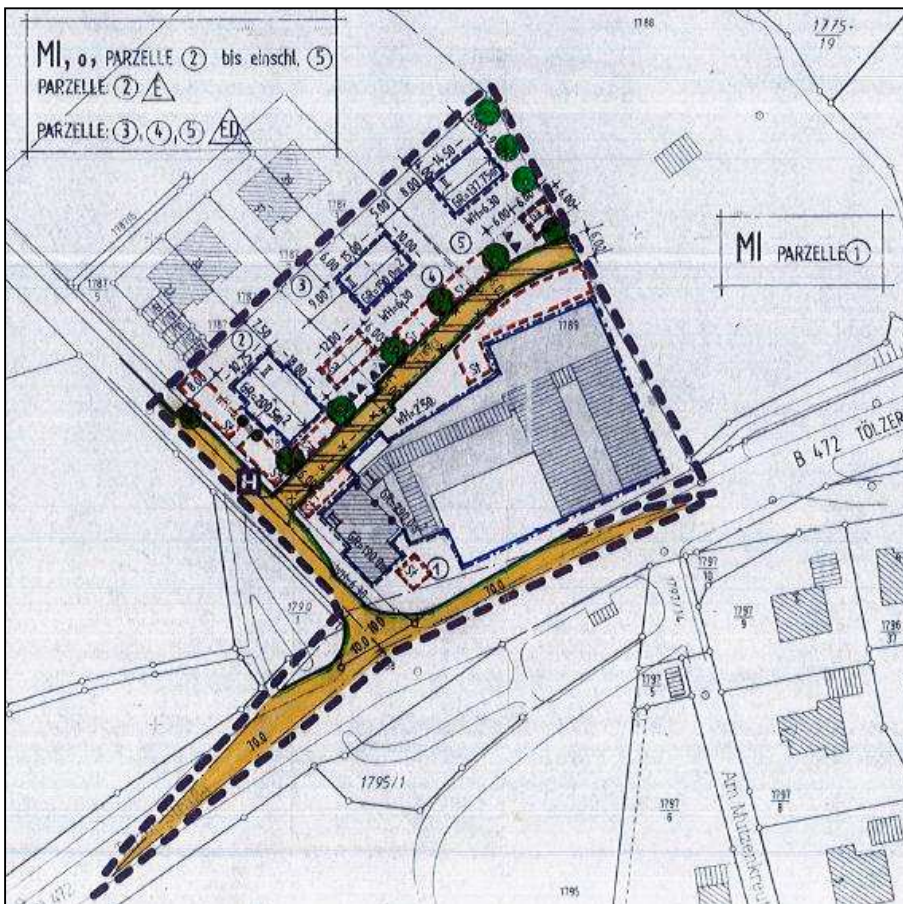
### 3. Ausweisung im Flächennutzungsplan, Plankonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans

Das Plangebiet ist im seit 01.07.2024 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn ebenso, wie in dem seit 28.11.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Südliche Birkenallee“ als Mischgebiet dargestellt bzw. festgesetzt.



Plangebiet „Südliche Birkenallee“

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn, Bereich „Südliche Birkenallee“



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Südliche Birkenallee“, Gemeinde Bad Heilbrunn

## **4. Bauliche Nutzung**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Bad Heilbrunn beabsichtigt, den Charakter des bestehenden Mischgebietes zu erhalten und zu stärken. Insbesondere unter Würdigung der umgebenden, seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ realisierten Nutzungen, soll die festgesetzte Art der Nutzung als Mischgebiet beibehalten werden. Dies umfasst auch den Anteil der gewerblichen Nutzungen. Gerade zu den an die Bauräume angrenzenden Verkehrsflächen (Bundesstraße und Birkenallee) soll ein gewerblicher Anteil festgeschrieben werden, so dass von den im Norden und Nordosten angrenzenden und geplanten wohnbaulichen Nutzungen und zu dem im Südwesten angrenzenden Einzelhandelsmarkt ein städtebaulich adäquater Übergang etabliert bleibt.

Die Gemeinde Bad Heilbrunn sieht städtebaulichen Handlungsbedarf, da in dem Plangebiet bereits jetzt zu einem erheblichen Anteil Wohnnutzen vorliegen. Die Gemeinde befürchtet, dass insbesondere auch in den Gebäuden entlang den Straßenverkehrsflächen (Birkenallee und Bundesstraße 472) weitere und zusätzliche Wohnnutzungen entstehen.

Das Planungsziel der Gemeinde ist es, durch die erste Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Südliche Birkenallee“ die festgesetzte Art der Nutzung als Mischgebiet zu erhalten und zu diesem Zweck weitere Wohnnutzungen nur eingeschränkt zuzulassen. Hierzu werden bei Gebäuden, die den Straßenverkehrsflächen (Birkenallee und B 472) zugewandt sind, im Erdgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,60 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen wird ein Maß der Bebauung erreicht, das den Bestand würdigt, dem Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Gebiete entspricht und zugleich eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie Nutzbarkeit 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.

## **5. Grünordnung**

Der Bebauungsplan „Südliche Birkenallee“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Das im Bebauungsplan „Südliche Birkenallee“ verankerte grünordnerische Konzept

kann aufgrund der im Bestand vorhandenen Nutzungen nicht mehr realisiert werden, es wird durch Pflanzgebote ersetzt, die eine Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen.

## **6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz**

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Änderung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die bauliche Entwicklung auf Bereiche, welche bereits weitgehend bebaut und somit von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, konzentriert und durch grünordnerische Maßnahmen Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten wird.

Durch die Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. Jedoch ist bei etwaigen Umbaumaßnahmen oder der Beseitigung von Gehölzen zu berücksichtigen, dass es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

## **7. Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die B 472 und die Birkenallee erschlossen.

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

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 immissionsrechtlich Belange berührt werden.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ - 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