

Gemeinde Bad Heilbrunn

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Begründung

Vorentwurf | Stand: 08.12.2020



GEGENSTAND

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Begründung Vorentwurf | Stand: 08.12.2020

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Bad Heilbrunn

Badstraße 3
83670 Bad Heilbrunn

Telefon: 08046 1889-0

Telefax: 08046 1889-29

E-Mail: info@bad-heilbrunn.de

Web: www.bad-heilbrunn.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Thomas Gründl



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Annette Wenzel - Dipl.-Ing. Architektur (Univ.)

Manon Peuker - M.Sc. Biologie

Simon Lober - B.Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Memmingen, den 08.12.2020

Monika Beltinger
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Erfordernis und Rahmenbedingungen der Planung	9
1	Anlass und Ablauf der Planung	9
1.1	Planungsanlass	9
1.2	Verfahren zur Aufstellung	9
1.3	Planungsverlauf	11
1.4	Planwerk Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	13
1.5	Ziele und Inhalte der Planung	13
1.5.1	Flächennutzungsplan	13
1.5.2	Landschaftsplan	14
1.5.3	Umweltbericht	15
1.6	Planungshorizont und Rechtsverbindlichkeit	15
2	Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben	16
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	16
2.2	Regionalplan Oberland (RP)	22
2.3	Satzungen und Verordnungen der Gemeinde	31
2.4	Informelle Planungen der Gemeinde	31
2.4.1	Vorbereitende Untersuchungen (2006)	31
2.4.2	Wirtschafts- und sozialgeographische Untersuchungen (2014)	31
2.4.3	Städtebaulicher Rahmenplan (2019)	32
2.4.4	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK (2020)	33
2.5	Schutzgebietsverordnungen	34
2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm	35
2.7	Waldfunktionsplan	35
2.8	Heilklimatischer Kurort in der Bauleitplanung	35
B	Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebiets	37
1	Kenngroßen der Gemeinde	37
1.1	Lage im Raum	37
1.2	Historische Entwicklung und Siedlungsgeschichte	38
1.3	Gemeindegröße und Ortsteile	39
1.3.1	Bad Heilbrunn, Ostfeld	41
1.3.2	Oberenzenau	41
1.3.3	Mürnsee	42
1.3.4	Reindlschmiede	42

1.3.5	Obermühl, Ramsau	42
1.3.6	Oberbuchen	42
1.3.7	Langau	43
1.3.8	Obersteinbach	43
1.3.9	Hohenbirken	43
1.3.10	Weitere Ortsteile, Weiler, und Einöden	44
1.4	Bevölkerungs- und Wirtschaftsstatistik	44
1.4.1	Bevölkerungsentwicklung	44
1.4.2	Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur, Pendlerstatistik	48
2	Flächennutzungen und Infrastruktur	49
2.1	Nutzungsstruktur	49
2.2	Wohnen	49
2.3	Gewerbe / Handel	50
2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen / soziale Infrastruktur	50
2.4.1	Sport- und Freizeiteinrichtungen	51
2.4.2	Kulturelle Einrichtungen	51
2.4.3	Religiöse Einrichtungen und Friedhöfe	52
2.5	Gesundheitswesen / heilklimatischer Kurort	52
2.6	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	53
2.7	Verkehrsinfrastruktur	54
2.8	Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	56
2.8.1	Landwirtschaft	56
2.8.2	Forstwirtschaft	58
2.8.3	Fischereiwirtschaft (Aquakulturbetriebe)	59
2.9	Rohstoffgewinnung	59
2.10	Rechtskräftige Bebauungspläne	59
2.11	Denkmalpflege	60
2.11.1	Baudenkmäler	60
2.11.2	Bodendenkmäler	60
3	Naturräumliche Charakteristik der Gemeinde	60
C	Planerische Konzeption	65
1	Ortsplanerische Leitbilder	65
1.1	Leitbilder für die allgemeine Siedlungsentwicklung	66
1.2	Leitbilder im Bereich Wohnen	66
1.3	Leitbilder für Gewerbe und Handwerk	66
1.4	Leitbilder im Bereich Tourismus und Erholung	66
2	Landschaftsplanerische Leitbilder	67

3	Bauflächenbedarf und vorhandene Flächenpotenziale	67
3.1	Schätzung des Wohnbauflächenbedarfs	67
3.1.1	Methodik	67
3.1.2	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	69
3.1.3	Bevölkerungsprognose 2031 („äußerer Bedarf“)	69
3.1.4	Haushalts- und Wohnflächenentwicklung („innerer Bedarf“)	71
3.1.5	Wohnbauflächenbedarfsermittlung	74
3.1.6	Vorhandene Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet	77
3.1.7	Aktivierbarkeit von Entwicklungspotenzialen und Mobilisierungsfaktor	85
3.1.8	Bilanzierung des prognostizierten Wohnraumbedarfs	87
4	Gewerbeflächenbedarf und vorhandene Entwicklungsflächen	88
5	Bedarfsermittlung Gemeinbedarfsflächen	90
6	Planerische Konzeption und Darstellungen	90
6.1	Siedlungsbestand	90
6.2	Maßnahmen der Siedlungsentwicklung	90
6.3	Flächenbilanzierung	110
6.4	Planungsmaßnahmen Verkehr	111
7	Landschaftsplan – Planerischer Teil	111
7.1	Grünplanerische und gestalterische Maßnahmen im bebauten Bereich	114
7.1.1	Innerörtliche Grünflächen fördern und weiterentwickeln	114
7.1.2	Strukturierung der Übergangsbereiche von Siedlung und freier Landschaft	116
7.2	Landschaftsplanerische und gestalterische Maßnahmen im nicht bebauten Bereich	118
7.3	Landschaftspflegerische Empfehlungen für Grenzertragsstandorte	119
7.3.1	Waldmaßnahmen	119
7.4	Suchräume für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	124
7.4.1	Suchraumsteckbriefe	126
D	Umweltbericht	131
1	Einleitung	131
1.1	Beschreibung des Vorhabens und der Rahmenbedingungen	131
1.2	Angaben zum Standort und Umfang der Planung	131
1.3	Ziele und Inhalte der Planung	131
2	Planungsgrundlagen – Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne	131
2.1	Fachpläne	132
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	132

2.1.2	Regionalplan Oberland (17)	134
2.1.3	Flächennutzungsplan	135
2.2	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	136
3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt- auswirkungen	138
3.1	Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	139
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	140
3.3	Schutzgut Fläche	142
3.4	Schutzgut Boden	142
3.5	Schutzgut Wasser	144
3.6	Schutzgut Klima und Luft	144
3.7	Schutzgut Landschaft	146
3.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	147
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	148
3.10	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	150
3.11	Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	151
3.12	Standortprüfung: Flächensteckbriefe der Entwicklungsflächen	153
3.12.1	Hauptort Bad Heilbrunn und Ostfeld	153
3.12.2	Obermühl	186
3.12.3	Langau	189
3.12.4	Untersteinbach	197
3.12.5	Obersteinbach	200
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	203
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	203
4.2	Eingriffsregelung	205
5	Planungsalternativen	207
6	Zusätzliche Angaben zur Planung	208
6.1	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	208
6.2	Maßnahmen zur Überwachung	209
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	210
E	Quellen- und Literaturverzeichnis	212
F	Anhang	215
1	Rechtskräftige Bebauungspläne	215
2	Rechtskräftige Ortssatzungen	217

3	Kartenausschnitte rechtskräftige Bebauungspläne und Ortssatzungen	218
4	Baudenkmäler	225
5	Bodendenkmäler	229
6	Flächenübersicht Entwicklungspotenziale	231

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Branchenverteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bad Heilbrunn (2017)	48
Tabelle 2:	Übersicht Bodenfläche nach Nutzungsart in Bad Heilbrunn	49
Tabelle 3:	Anbauverbotszonen an Verkehrswegen in Bad Heilbrunn	55
Tabelle 4:	Bevölkerungsprognose und durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstumsrate	70
Tabelle 5:	Haushaltsgröße und Wohnungsgröße in Bad Heilbrunn 2011	72
Tabelle 6:	Entwicklung der Wohnungsbestände in Bad Heilbrunn 2011	73
Tabelle 7:	Belegungsdichten im Jahr 2018 unterschiedlicher Räume im Vergleich	74
Tabelle 8:	Resümee der Entwicklungspotenziale in Bad Heilbrunn	85
Tabelle 9:	Aktivierbare Entwicklungspotenziale in Bad Heilbrunn	86
Tabelle 10:	Größe Potenzialflächen Gewerbepark Bad Heilbrunn	88
Tabelle 11:	Flächenbilanz je Nutzung im Gemeindegebiet	110
Tabelle 12:	Mögliche Vermeidungsmaßnahmen	203
Tabelle 13:	Überschlägige Eingriffsermittlung	206
Tabelle 14:	Änderungsbereiche - Zusammenfassung	210
Tabelle 15:	Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet	215
Tabelle 16:	Übersicht der rechtskräftigen Ortssatzungen im Gemeindegebiet	217
Tabelle 17:	Übersicht der im Gemeindegebiet liegenden Baudenkmäler	225
Tabelle 18:	Übersicht der im Gemeindegebiet liegenden Bodendenkmäler	229

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Verfahrensablauf FNP mit integriertem LP	10
Abbildung 2:	LEP Bayern, Auszug „Strukturkarte“ (ohne Maßstab)	18
Abbildung 3:	RP Oberland, Auszug Karte 1a „Raumstruktur“ (ohne Maßstab)	23
Abbildung 4:	RP Oberland, Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (ohne Maßstab)	25
Abbildung 5:	RP Oberland, Auszug Karte 3 "Landschaft und Erholung" (ohne Maßstab)	28
Abbildung 6:	Städtebaulicher Rahmenplan: mögliche Siedlungsentwicklungsflächen Hauptort	33
Abbildung 6:	Lage der Gemeinde im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen	37
Abbildung 7:	Anbindung überörtliches Verkehrsnetz	38

Abbildung 8:	Übersicht über die Lage der 34 Ortsteile innerhalb des Gemeindegebiets	40
Abbildung 9:	Bevölkerungsentwicklung 1840 – 2017	45
Abbildung 10:	Bevölkerungsentwicklung 2008 – 2016	45
Abbildung 11:	Grafik Bevölkerungsbewegung seit 1960	46
Abbildung 12:	Übersicht der natürlichen Bevölkerungsbewegungen und Wanderungen	47
Abbildung 13:	Entwicklung der Altersstruktur 1987 - 2017	47
Abbildung 14:	sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer 2012 - 2017	48
Abbildung 15:	Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen 2014 - 2017	50
Abbildung 16:	Viehhalter und Viehbestand	56
Abbildung 17:	Verteilung Viehhalter und Viehbestand	57
Abbildung 18:	Entwicklung Betriebsgrößenstruktur Landwirtschaft	57
Abbildung 19:	Verteilung landwirtschaftliche Nutzflächen	58
Abbildung 20:	Methode Prognose Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf	68
Abbildung 21:	Bevölkerungsentwicklung in Bad Heilbrunn von 2008 bis 2017	69
Abbildung 22:	Bevölkerungsprognose für Bad Heilbrunn bis 2031	70
Abbildung 23:	Entwicklungspotenziale im Hauptort Bad Heilbrunn West	80
Abbildung 24:	Entwicklungspotenziale im Hauptort Bad Heilbrunn Ost, Ostfeld	81
Abbildung 25:	Entwicklungspotenziale in Oberenzenau	81
Abbildung 26:	Entwicklungspotenziale in Mürnsee, Reindlschmiede	82
Abbildung 27:	Entwicklungspotenziale in Ramsau, Obermühl	82
Abbildung 28:	Entwicklungspotenziale in Oberbuchen	83
Abbildung 29:	Entwicklungspotenziale in Langau	83
Abbildung 30:	Entwicklungspotenziale in Obersteinbach	84
Abbildung 31:	Entwicklungspotenziale in Hohenbirken	84
Abbildung 32:	Ergebnis Prognose Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf bis 2031	87
Abbildung 33:	Potenzialflächen Gewerbepark Bad Heilbrunn	89
Abbildung 34:	Bildliche Darstellung der Zusammenhänge zwischen den Lebensräumen sowie den verschiedenen Tiergruppen.	112
Abbildung 35:	Übersichtsplan der Suchräume – Umgriffe besonders geeigneter Flächen für eine ökologische Aufwertung	125
Abbildung 36:	Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne / Satzungen Hauptort, Ostfeld	218
Abbildung 37:	Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Oberenzenau	219
Abbildung 38:	Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Mürnsee	219
Abbildung 39:	Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Reindlschmiede	220
Abbildung 40:	Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Obermühl, Ramsau	220
Abbildung 41:	Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Oberbuchen	221
Abbildung 42:	Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Langau	221
Abbildung 43:	Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Obersteinbach	222
Abbildung 44:	Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Hohenbirken	223
Abbildung 45:	Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Karpfsee	224

A ERFORDERNIS UND RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

1 Anlass und Ablauf der Planung

1.1 Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Heilbrunn ist rechtsgültig seit dem Jahr 1986. Seitdem wurden in der gesamten Gemeinde in bislang 17 räumlich begrenzten Änderungsverfahren die Darstellungen den sich verändernden planerischen Zielen angepasst. In diversen weiteren Bereichen ist dies bis heute nicht geschehen, sodass sich der Gemeinderat im Oktober 2013 dazu entschieden hat, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in seiner Gesamtheit neu aufzustellen.

Die Gemeinde Bad Heilbrunn hat mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans, des Landschaftsplans sowie dessen Integration in den Flächennutzungsplan das Büro LARS consult in Memmingen beauftragt.

1.2 Verfahren zur Aufstellung

Das Verfahren zur Aufstellung der Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung - ausgehend vom Aufstellungsbeschluss (in Bad Heilbrunn gefasst im Oktober 2013) bis zur ortsüblichen Bekanntmachung – lässt sich durch das nachfolgende Schaubild beschreiben. Bezüglich des gegenständlichen Verfahrens wurde im Oktober 2013 der Aufstellungsbeschluss gefasst. der Billigungsbeschluss des Vorentwurfes durch den Gemeinderat ist als nächster Verfahrensschritt für Dezember 2020 avisiert.



Abbildung 1: Verfahrensablauf FNP mit integriertem LP

1.3 Planungsverlauf

Im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wurden bereits frühzeitig Arbeitskreise zu verschiedenen relevanten Themen der Gemeinde Bad Heilbrunn gebildet, in denen neben der Sammlung von Informationen und Anregungen auch Ziele für einzelne Bereiche formuliert und konkretisiert wurden. Die Ergebnisse der Arbeitskreise, die Informationen, Ortskenntnisse, Anregungen und Erfahrungen der Teilnehmer flossen in die Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ein und finden sich im gesamten Planwerk grafisch und textlich wieder.

Klausurtagungen

Im November 2014 fand eine Klausurtagung mit dem Gemeinderat statt, in der u.a. die Verfahrensabläufe, Inhalte und Grundlagen eines Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erläutert sowie die demographischen Entwicklungen und ihre Auswirkungen analysiert wurden. Die Qualitäten des Ortes, auch im Sinne der künftigen Siedlungsentwicklung, wurden im Zuge der Klausurtagung ebenfalls erörtert. In verschiedenen Workshops wurde über die Aufgabenverteilung und Handlungsfelder innerhalb der Gemeinde Bad Heilbrunn diskutiert.

Folgende Handlungsfelder wurden im Rahmen der Workshops bearbeitet:

1. Flächenbedarf
2. Sport und Freizeit
3. Identität und Qualität

Flächenbedarf

Zur möglichen Entwicklung von Wohnbauflächen zeigte sich eine klare Tendenz zu einer künftigen Durchmischung möglicher Bauformen, insbesondere auch mit einem gewissen Anteil an Geschosswohnungen und Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus gab es aus dem Gemeinderat ein klares Signal zur vorrangigen Entwicklung der noch unbebauten Flächen im Hauptort mit einem Schwerpunkt im Ortskernbereich. Zudem eignen sich die ortskernnahen Standorte für mögliche alternative Wohnformen (Mehrfamilien) sowie insbesondere für barrierefreies Wohnen mit kurzen Wegen zu vorhandenen (und gewünschten) Versorgungseinrichtungen im Ort.

Mögliche Alternativstandorte für eine Hotelnutzung bietet u.a. das ehemalige Gelände Hotel Post oder je nach Hotelkonzept auch Standorte mit hoher Qualität im Umfeld des Ortskerns.

Sport und Freizeit

Im zweiten Workshop wurden die Teilnehmer zu bestehenden bzw. benötigten räumlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen befragt. Im Ergebnis wurden bestehenden Rad- und Mountainbikewegen und sonstigen Sporteinrichtungen (u.a. Fußball-, Tennisplatz) eine hohe Bedeutung beigemessen sowie ein zusätzlicher Bedarf nach einem Wohnmobilstellplatz für Kurzzeitparker oder einem

Naturschwimmbad angemerkt. Das Thema Sport spielt eine nicht zu vernachlässigende Rolle für die Bevölkerung Bad Heilbrunn.

Identität und Qualität

Als Resultat dieses Workshops sind insbesondere die landschaftliche Qualität, auch im Zusammenhang mit der geographischen Lage sowie die Nähe zu den Alpen und zur Landeshauptstadt München, als besondere Qualitäten der Gemeinde hervorzuheben. Aber auch das Heimatgefühl und Traditionsbewusstsein sowie ein aktives Vereinsleben, die Überschaubarkeit der Gemeinde, die Vielschichtigkeit und Infrastruktur (Ärzte, Schulen etc.) und das Gesundheitsangebot spielen für die Bürger eine große Rolle und zeichnen die Gemeinde aus. Allerdings wird in den letzteren genannten Bereichen, besonders in Bezug auf das Traditionsbewusstsein und das Gesundheitsangebot ein Entwicklungsbedarf gesehen. Grundsätzlich besteht aber eine hohe Zufriedenheit mit der aktuellen Situation in der Gemeinde Bad Heilbrunn.

Arbeitskreise und Bürgerbeteiligungen

Im Zeitraum vom April – Oktober 2015 wurden im Rahmen von vier Planungswerkstätten mit interessierten Bürgern die Entwicklung der Gemeinde Bad Heilbrunn diskutiert. Folgende Themenschwerpunkte (Schwerpunkträume) wurden dabei festgelegt:

1. Schwerpunktraum für Land- und Forstwirtschaft
2. Schwerpunktraum Ökologie, Freizeit und Erholung
3. Schwerpunktraum Siedlung, Versorgung und Verkehr

Darüber hinaus wurden Leitbilder formuliert, welche Einzug in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan finden.

Weitere Treffen / Runder Tisch: Planungen Stiftung Nantesbuch

Im Zusammenwirken mit den Entwicklungen der Kunst- und Natur-Stiftung Nantesbuch in den Bereichen Karpfsee (siehe 16. Änderung des Flächennutzungsplans aus Juli 2014) und Nantesbuch wurde seitens der Gemeinde Bad Heilbrunn ein regelmäßiger Runder Tisch einberufen, bei dem sich Gemeinde, Stiftung und Planer über mögliche gemeinsame Entwicklungen sowie den jeweiligen Planungsstand austauschten.

Im Rahmen dieses Runden Tisches wurde versucht, die Entwicklungsziele vor allem im aktuell noch in Planung befindlichen Bereich Nantesbuch möglichst frühzeitig in die Flächennutzungsplanung aufzunehmen und Planungsfortschritte aufeinander abzustimmen. Aufgrund der zeitlich vorauslaufenden Entwicklung im Bereich Nantesbuch fasste der Gemeinderat am 07.04.2020 den Beschluss, das Sondergebiet "Landwirtschaft, Natur, Kunst und Kultur" Gut Nantesbuch zunächst noch als 18. Änderung in den bestehenden FNP aufzunehmen. Bis zum Abschluss dieses Verfahrens werden für diesen Bereich die planerischen Inhalte vom hierfür beauftragten Planungsbüro U-Plan zunächst nachrichtlich in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übernommen.

Klausurtagungen Gemeinderat

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan fanden zwei Klausurtagungen des Gemeinderates statt zur inhaltlichen Diskussion und Vorabstimmung der in diesem Planwerk berücksichtigten städtebaulichen (Klausurtagung am 27.07.2020) und landschaftsplanerischen (Klausurtagung am 26.10.2020) Inhalte.

1.4 Planwerk Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das Planwerk besteht aus den folgenden Teilen:

- Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplaninhalten (zeichnerischer Teil)
- Begründung zum Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Landschaftsplan
- Themenkarten zu landschaftsplanerischen Inhalten.

Die Begründung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn setzt sich wiederum aus folgenden Teilen zusammen:

A – Einleitung: Erläuterung des Anlasses der Planung, der relevanten Rahmenparameter und Planungsgrundlagen

B – Analytischer Teil: Erfassung und Bewertung des Ist-Zustands von Natur und Landschaft, der Gemeinde- sowie Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur mit Zielkonzeption

C – Planerischer Teil: Ableitung von Maßnahmen zur Erreichung der ortsplanerischen und landschaftsplanerischen Ziele

1.5 Ziele und Inhalte der Planung

1.5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan dient der Erarbeitung und grafischen Darstellung der für die Gemeinde Bad Heilbrunn sinnvollsten und nachhaltigsten städtebaulichen Entwicklung in den einzelnen Flächennutzungsbereichen. Neben den Planungsvorstellungen der Gemeinde (kommunale Planungshoheit) berücksichtigt der Flächennutzungsplan bestehende Aussagen übergeordneter Planungsebenen und Planungsträger in Form von nachrichtlichen Übernahmen. Dies sind zum Beispiel laufende Planfeststellungsverfahren (z.B. im Straßenbau) und Raumordnungsverfahren, aber auch Ziele der Regionalplanung.

Der Flächennutzungsplan konzentriert sich bewusst auf die Darstellung der beabsichtigten Bodennutzungen im Gemeindegebiet. Die Konkretisierung der Aussagen erfolgt im Zuge nachfolgend aufzustellender Bebauungspläne, die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Zielsetzung des Flächennutzungsplans ist die Vorbereitung der Bodennutzung im Gemeindegebiet. Gemäß dieser Aufgabe wird er auch als „vorbereitender Bauleitplan“ bezeichnet, wohingegen der in der Planungshierarchie nachfolgende Bebauungsplan die Nutzung verbindlich regelt und demnach auch „verbindlicher Bauleitplan“ genannt wird.

Rechtsgrundlage für den Flächennutzungsplan bildet das Baugesetzbuch (BauGB).

Die §§ 1 und 1a BauGB regeln Aufgaben, Begrifflichkeiten und Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Auf Grundlage dieser §§ wurde die gegenständliche Planung aufgestellt. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Umweltschützende Belange sind in der Abwägung ebenfalls zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Im Rahmen der „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“ können betroffene Behörden und sonstige Planungsträger bereits im Zuge der Aufstellung Stellung zu den geplanten Darstellungen beziehen und ihnen ggf. widersprechen. In letzterem Fall müsste die Gemeinde die Belange erneut gegeneinander abwägen (vgl. § 7 BauGB).

Der Flächennutzungsplan bedarf laut § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch die zuständige höhere Verwaltungsbehörde. Im Falle der Gemeinde Bad Heilbrunn ist dies gemäß der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen.

1.5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan hat zusammengefasst die Aufgabe, genau die Informationen zu liefern, die zur nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen, zum schonenden Umgang mit natürlichen Lebensgrundlagen, zur umweltverträglichen Planung und Gestaltung neuer Siedlungsräume und zur Verbesserung und Sicherung der Lebensqualität für die Bevölkerung von Bad Heilbrunn erforderlich sind.

Im bayerischen Planungsrecht ist der Landschaftsplan demnach ein eigenständiges ökologisches Gutachten, das als Grundlage für die Ausweisungen des Flächennutzungsplans sowie für alle weiteren Planungen und Maßnahmen dienen kann, die das Gemeindegebiet und seine Schutzgüter betreffen. Letztlich ist der Landschaftsplan also auch die gemeindliche Fachplanung für den Natur- und Artenschutz, für Freizeit- und Erholungsnutzung sowie für eine Grün- und Freiflächenplanung des gesamten Siedlungsraums.

Der Landschaftsplan kann und soll die Entscheidungsgremien der Gemeinde in der Phase der vorbereitenden, aber auch später in der verbindlichen Bauleitplanung, in ihrer Entscheidungsfindung unterstützen. Hierzu untersucht er die Nutzungen durch den Menschen innerhalb des Gemeindegebiets und prüft die Belastbarkeit des Naturhaushalts und der Umwelt im Allgemeinen. Neben den

bestehenden Gefährdungen und Vorbelastungen werden auch mögliche Beeinträchtigungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild analysiert.

Im Ergebnis können im Rahmen des Landschaftsplans Nutzungskonflikte erkannt und entsprechende Lösungsmöglichkeiten in Form von Maßnahmen abgeleitet werden. Dabei spielen besonders auch die Belange des Natur- und Artenschutzes eine tragende Rolle, indem konkrete Maßnahmenvorschläge erarbeitet werden.

Letztlich bietet er ein Landnutzungskonzept, das allen Nutzungsansprüchen - soweit möglich - ausreichende Flächen und Prioritäten zuweist. Er weist in diesem Zusammenhang auch auf notwendige Nutzungsbeschränkungen und Nutzungsaufgaben hin, um langfristig Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensgrundlagen zu verhindern.

1.5.3 Umweltbericht

Im Sinne des § 2a BauGB ist dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht beizufügen. Im Umweltbericht sind dabei die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Er beschreibt und bewertet somit die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bildet einen selbstständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu berücksichtigen.

Der im gegenständlichen Verfahren erstellte Umweltbericht entspricht der Gliederung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB.

1.6 Planungshorizont und Rechtsverbindlichkeit

Ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt die vorbereitende Bauleitplanung einer Kommune dar. Der Planungshorizont, also der Zeitraum, für den die Planung verwertbare Aussagen treffen kann, liegt beim Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in etwa bei 10 bis 15 Jahren. Nach dieser Zeit haben sich in aller Regel die Rahmenbedingungen einer Gemeinde so verändert, dass zumindest überprüft werden muss, ob die bisher getroffenen Aussagen noch gelten können. Oft sind die im Rahmen der Flächennutzungsplanung ausgewiesenen Bauflächen am Ende des üblichen Planungshorizonts aufgebraucht, so dass schon allein aus Gründen der Baulandbereitstellung eine Fortschreibung nötig wird. Auch überholt sich aufgrund nicht absehbarer Ereignisse und gesellschaftlicher Veränderungen die Planung im Laufe der Zeit oft selbst, so dass bisher dargestellte Bauflächen, auf denen es jedoch nie zu einer Umsetzung kam, gegen verfügbare Flächen ausgetauscht werden müssen.

Neben den geänderten Bedingungen im Bereich der Bauflächen verändert sich auch die Natur im Gemeindegebiet innerhalb von 15 Jahren oft so stark, dass auch hier eine Nachkartierung und Ableitung

neuer Entwicklungsziele notwendig wird, um den ökologischen Zustand zu erhalten oder möglichst zu verbessern.

Für die Gemeinde Bad Heilbrunn wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Nähe zu München und der ökologisch überdurchschnittlich hochwertigen Situation ein Planungshorizont von 15 Jahren durchaus realistisch ist.

Nach der Genehmigung durch die zuständige höhere Verwaltungsbehörde ist der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan behördenverbindlich, das heißt, er bindet die Gemeinde selbst und alle beteiligten Behörden und Planungsträger. Bei künftigen Planungen müssen diese die Aussagen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans berücksichtigen. Behörden haben jedoch vorher die Möglichkeit, im Rahmen der sogenannten „Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange“ Aussagen im Planwerk zu widersprechen und eine erneute Abwägung durch die Gemeinde zu veranlassen (§ 7 BauGB).

Eine direkte rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten (also auch gegenüber dem einzelnen Bürger) besitzt weder der Landschaftsplan noch der rechtskräftige Flächennutzungsplan. Erst auf nachfolgenden Planungsebenen – insbesondere im Zuge der Aufstellung von Bebauungs- und Grünordnungsplänen - entsteht eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit für Privatpersonen und sonstige Dritte. Eine Rechtswirkung der Landschaftsplandarstellungen ergibt sich erst und ausschließlich aus den in den Flächennutzungsplan integrierten Inhalten.

2 Übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben

Für das Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn bestehen zu beachtende Planungsvorgaben aus übergeordneten Planungsebenen - dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan Oberland. Die Landesplanung zeigt übergeordnete, für den gesamten Freistaat Bayern gültige Ziele im Landesentwicklungsprogramm auf. Konkretisiert werden diese Ziele für die nachgelagerte Planungsebene im Regionalplan Oberland als Ziele und Grundsätze. Die jeweiligen Planungsvorgaben sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Darüber hinaus liegen Fachinformationen und informelle Rahmenvorgaben aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der Wald funktionsplanung und aus bestehenden informellen Planungen der Gemeinde, wie z.B. dem Städtebaulichen Rahmenplan, vor. Sämtliche übergeordnete Rahmen- und Planungsvorgaben wurden im Zuge der Flächennutzungs- und Landschaftsplanaufstellung berücksichtigt.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Mit dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) legt die Bayerische Staatsregierung ein alle Bereiche umfassendes, langfristiges Entwicklungskonzept für den gesamten Freistaat vor, dessen Ziele für die öffentliche Hand verbindlich sind und für jeden Staatsbürger eine zuverlässige Orientierungshilfe darstellen sollen. Die derzeit gültige Fassung vom 03.12.2019 wurde im Gesamten aus der bislang gültigen Fassung aus dem Jahr 2013 fortgeschrieben und trat durch Verordnung in Kraft. Mit den

Teilfortschreibungen wurden wesentliche Inhalte geändert und ergänzt. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem Stand dieser Fortschreibungen.¹

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen unter anderem die übergeordneten Zielvorgaben der jeweiligen Landesplanungen zu beachten. Der vorbereitende Bauleitplan ist also den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das LEP Bayern bestimmt zusammengefasst die folgenden für den gegenständlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan relevanten Ziele (Z) als rechtsverbindlich zu beachtende Vorgaben und Grundsätze (G) als bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigende Aussagen:

1 - Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

Z 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]“

Z 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung:

„Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.“

Aufgrund der teils besonders ökologisch hochwertigen Flächen (u.a. Moorgebiete) innerhalb des Gemeindegebiets, teils auch innerhalb des Hauptortes Bad Heilbrunn wurden im Vorfeld der Landschaftsplanung in Bezug auf die Siedlungsentwicklung sensible Bereiche identifiziert. Diese sollen von einer Bebauung oder Nutzungsintensivierung ausgeschlossen werden, wurden jedoch im Zuge der Landschaftsplanung für mögliche Aufwertungsmaßnahmen einbezogen.

G 1.1.3 Ressourcen schonen:

„Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“

Z 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen:

„Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans stellten die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze die Basis für die Neuausweisung von Siedlungsflächen dar. Die Überlegungen zum demographischen Wandel flossen dabei vor allem in die Wohnbauflächenbedarfsprognose (siehe C 3.1) ein, deren Ergebnisse planerisch in eine bedarfsgerechte, auf die Innenentwicklung konzentrierte, Neuausweisung von Bauflächen umgesetzt wurden.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2019): Landesentwicklungsprogramm Bayern

G 1.3.1 Klimaschutz:

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [...]“

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für die künftige Siedlungsentwicklung von Bad Heilbrunn wurde im Rahmen dieser FNP-Fortschreibung besonderes Augenmerk gelegt auf das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung.

G 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel:

„Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“

Im Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn werden klimawandelbedingt vor allem Naturgefahren mit Niederschlagszusammenhang von Belang sein. Das betrifft zum einen Hochwasserereignisse an den Fließgewässern, zum anderen aber auch potenzielle Rutschungen und Lawinengefahren in den topographisch stark geneigten Hangbereichen. Im Zuge der Landschaftsplanung werden daher Maßnahmen abgeleitet, die diese Gefahren möglichst zu reduzieren.

2 - Raumstruktur

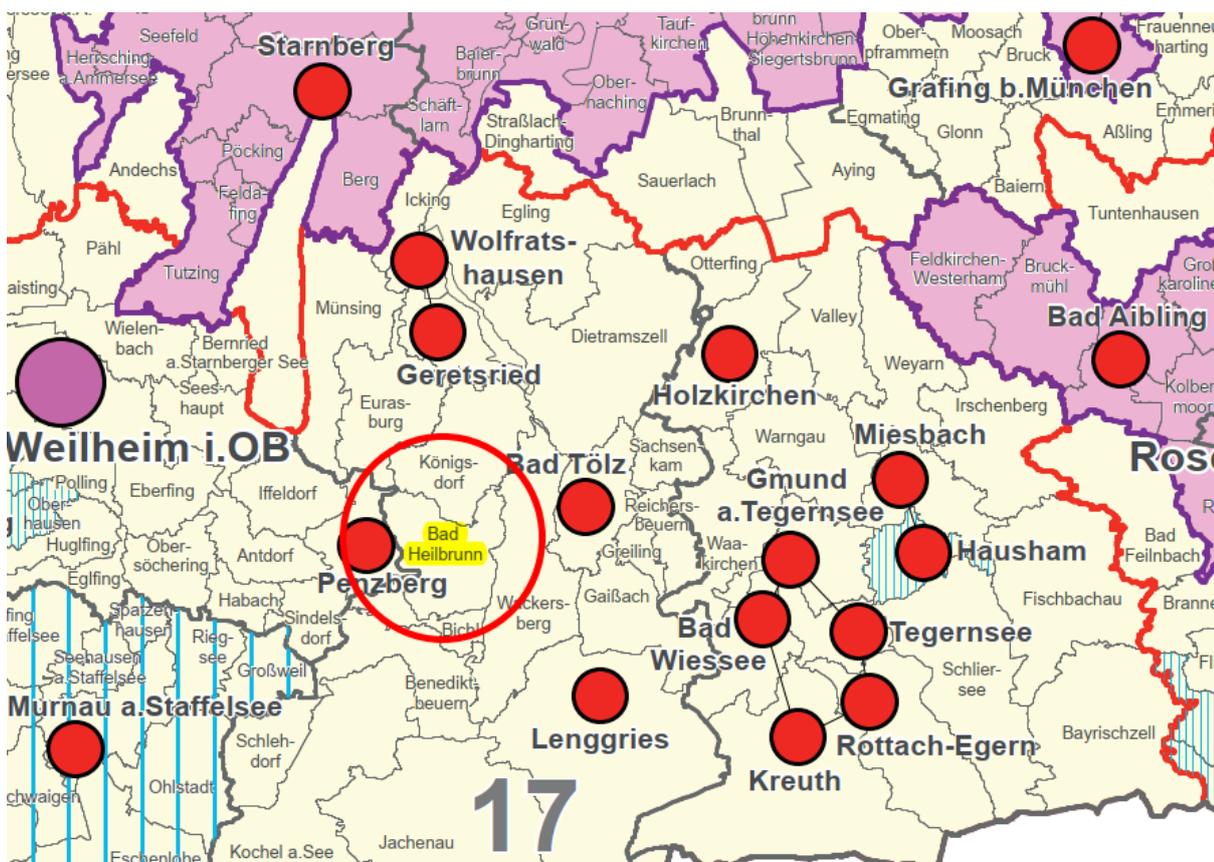


Abbildung 2: LEP Bayern, Auszug „Strukturkarte“ (ohne Maßstab)

Die Gemeinde Bad Heilbrunn liegt landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum. Der südöstliche Bereich des Gemeindegebiets liegt innerhalb den Zonen A und B des Alpenplans. Die

nächstgelegenen Mittelzentren bilden Penzberg im Westen und Bad Tölz im Osten des Gemeindegebiets. Der Versorgungsauftrag der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen liegt nach Aussage des LEP bei den zentralen Orten (Ober- und Mittelzentren, sowie Grundzentren), hier also bei Penzberg und Bad Tölz. Für den ländlichen Raum und somit für die Gemeinde Bad Heilbrunn beschreibt das LEP hier die folgenden relevanten Ziele und Grundsätze:

G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„Der ländliche Raum soll so 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.“

Das Ziel des Erhalts der eigenständigen Siedlungsstrukturen, des ortstypischen Charakters sowie deren Betonung wurden bei der FNP-Fortschreibung zugrunde gelegt.

G 2.3.1 Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums:

„Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben, seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturraum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.“

G 2.3.2 Kulturlandschaft Alpenraum:

„Im Alpenraum sollen die Wälder und ihre Schutzfunktionen sowie die Pflege der Kulturlandschaft insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden. Erhaltenswürdige Almen und Alpen sollen saniert und - soweit ökologisch vertretbar - erschlossen werden.“

Die Gemeinde Bad Heilbrunn ist sich ihrer Verantwortung gegenüber dem Alpenraum bewusst. Für den Erhalt dieses Natur- und Kulturraumes sowohl in Bezug auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die Erholungsfunktion, als auch in Bezug auf seine Funktion als Lebens- und Arbeitsplatz wurden im Zuge der Landschaftsplanung geeignete Maßnahmen erarbeitet. Da in den Hangbereichen des Zwiesel- und Blomberggebietes besonders die Schutzfunktion von Wäldern v.a. in Bezug auf Hangrutschungen von großer Bedeutung sind, wurden geeignete Maßnahmen im Wald erarbeitet. Auch in Bezug auf die Almen werden im Rahmen der Landschaftsplanung Maßnahmen vorgeschlagen.

G 2.3.3 Alpenplan:

„Die Erschließung der bayerischen Alpen mit Verkehrsvorhaben, wie Seilbahnen und Liften, soweit sie dem öffentlichen Verkehr dienen, Ski-, Grasski- sowie Skibobabfahrten, Rodelbahnen und Sommer- rutschbahnen, öffentliche Straßen sowie Privatstraßen und Privatwege, mit Ausnahme von Wanderwegen, und Flugplätze (Flughäfen, Landeplätze und Segelfluggelände) soll so geordnet werden, dass

ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen ihrer Bewohner gewährleistet bleiben, die Naturschönheiten und die Eigenart als Erholungsgebiet sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten werden und der Erholung suchenden Bevölkerung der Zugang zu diesem Gebiet gesichert bleibt.“

Z 2.3.4 Zone A des Alpenplans:

„In der Zone A sind Verkehrsvorhaben im Sinn von 2.3.3 mit Ausnahme von Flugplätzen landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Wie bei der Planung und Ausführung solcher Verkehrsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Einzelfall raumordnerisch zu überprüfen.“

Z 2.3.5 Zone B des Alpenplans:

„In der Zone B sind Verkehrsvorhaben im Sinn von 2.3.3 landesplanerisch nur zulässig, wenn eine Überprüfung im Einzelfall ergibt, dass sie den Erfordernissen der Raumordnung nicht widersprechen.“

Kapitel 3 - Siedlungsstruktur

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

G 3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

Bereits 2014 hat der Gemeinderat in einem Grundsatzbeschluss entschieden, die städtebaulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet auf den Hauptort zu konzentrieren. Die Ausweisungen des gegenständlichen Flächennutzungsplans folgen dieser Leitlinie.

4 - Verkehr

G 4.4 Radverkehr:

„Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Das überregionale „Bayernnetz für Radler“ soll weiterentwickelt werden.“

5 - Wirtschaft

G 5.4.1 Erhalt von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen:

„Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernehe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.“

„Land- und forstwirtschaftliche Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“

G 5.4.2 Wald und Waldfunktionen:

„Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.“

„Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.“

G 5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaften:

„Gebiete für eine nachhaltige Bergland- und Bergwaldwirtschaft sollen erhalten werden.“

Große Bereiche des Gemeindegebietes Bad Heilbrunn sind von Wäldern geprägt. Besonders die im Zuge des Waldfunktionsplans bereits bestehenden Funktionswälder wurden im Zuge der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan berücksichtigt und ggf. geeignete Maßnahmen abgeleitet.

Kapitel 6 Energieversorgung

Z 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

„Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen“

G 6.2.3 Photovoltaik

„Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden“

7 - Freiraumstruktur

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

G 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume:

„Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“

Besonders im Zuge der Festlegung von Suchräumen für künftige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im landschaftsplanerischen Teil wurden verstärkt Flächen herangezogen, die aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten gute Voraussetzungen für eine ökologisch zielführende Aufwertung bieten.

G 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem:

„Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.“

Z 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem:

„Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.“

Im Gemeindegebiet Bad Heilbrunn besteht ein recht gutes Netz an Wanderkorridoren für verschiedenste Tier- und Pflanzenarten (Biotopverbundsystem). Auch ökologisch hochwertige Flächen nehmen im Verhältnis einen großen Anteil im Gemeindegebiet ein (u.a. Moorflächen). Es gilt diese zu Erhalten und ggf. zu verbessern.

G 7.2.1 Schutz des Wassers

„Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.“

Eine Vielzahl von Fließgewässern aber auch einige Stillgewässer prägen das Gemeindegebiet nicht nur im Sinne des Landschaftsbildes. Sie stellen u.a. eine Grundlage besonderer, hochwertiger ökologischer Gegebenheiten dar. Im Zuge der Landschaftsplanung werden Maßnahmen zum Schutz des Wassers abgeleitet, die u.a. auch bei konkreten Vorhaben im Zusammenhang mit den Oberflächengewässern zu berücksichtigen sind.

Z 7.2.5 Hochwasserschutz:

„Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.“

Im Zuge der gegenständlichen Planung werden u.a. Maßnahmen und Räume definiert, die zum Hochwasserschutz beitragen.

Die wesentlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur räumlichen Entwicklung sind gemäß den vorstehenden Erläuterungen im vorliegenden Planwerk berücksichtigt (siehe auch flächenspezifische Ausführungen unter C 6.2).

2.2 Regionalplan Oberland (RP)

Der Regionalplan Oberland (17)², seit 01.09.1988 in Kraft, inklusive 10 Fortschreibungen (zuletzt vom 27.06.2020), konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern. Bad Heilbrunn liegt demnach innerhalb der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Bichl – Bad Heilbrunn – Königsdorf – Geretsried – Wolfratshausen) und ist dem Alpengebiet zugeordnet.

² Planungsverband Region Oberland (1988): Regionalplan Oberland

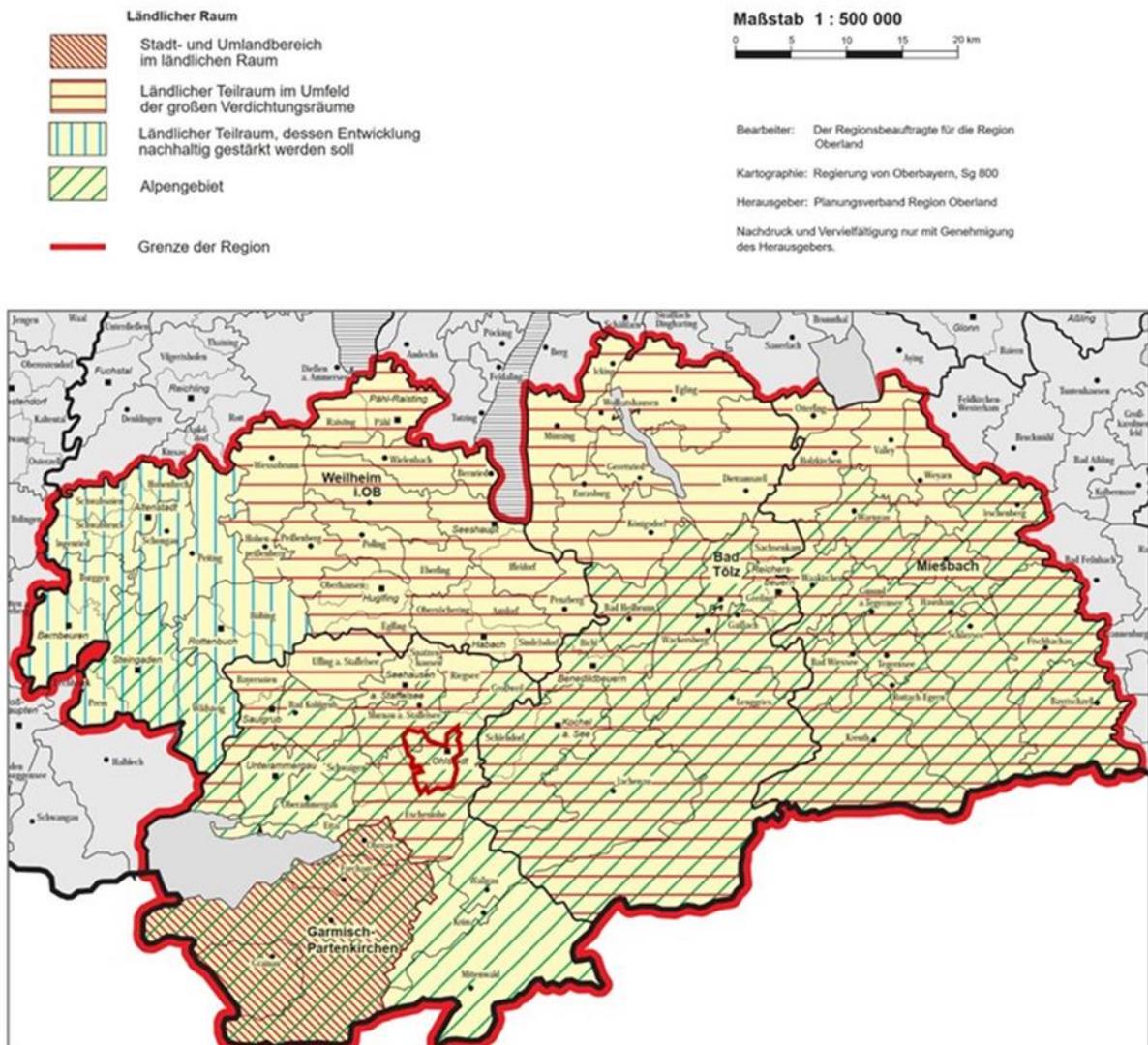


Abbildung 3: RP Oberland, Auszug Karte 1a „Raumstruktur“ (ohne Maßstab)³

Für das Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn trifft der Regionalplan Oberland die folgenden, relevanten Aussagen:

Kapitel B I - Natur und Landschaft

(G) Landschaftliches Leitbild:

„Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen.“

³ Planungsverband Region Oberland (1999): Regionalplan Oberland, Karte 1 a

Es ist von besonderer Bedeutung, die weitgehend unbeeinträchtigten Naturlandschaften des Alpenraums in ihrer Ursprünglichkeit zu bewahren.

Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen.

Es ist anzustreben,

- *die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern,*
- *Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen.“*

Zur Sicherung und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gibt der Regionalplan u.a. für die Schutzgüter des Naturschutzrechts die folgenden, für die Flächennutzungsplanung und besonders für die Landschaftsplanung der Gemeinde Bad Heilbrunn relevanten Ziele und Grundsätze vor:

2.1.2 (Z) Boden und Geologie:

„Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen

- *die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden*
- *Maßnahmen gefördert werden, die zum Erhalt und zur Wiederherstellung der bodenschützenden Funktionen der Bergwälder beitragen*
- *Maßnahmen gefördert werden, die zu einer boden- und grundwasserschonenden Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen beitragen*
- *besondere Bodenbildungen geschützt werden, die eine hohe naturgeschichtliche Zeugniskraft aufweisen, wie z.B. Buckelwiesen und andere eiszeitlich überprägte Bodenlandschaften sowie besondere geologische Erscheinungsformen (z.B. Moränen, Drumlins, Toteislöcher, Tumuli sowie Moore).“*

2.2.1 und 2.2.2 (Z) Wasser:

„Die Gewässergüte und die Gewässerstruktur der Flüsse und Seen sollen weiter verbessert werden mit dem Ziel, naturraumtypische aquatische Lebensräume langfristig zu sichern bzw. zu optimieren oder wiederherzustellen sowie attraktive Badegewässer für Erholungssuchende bereitzustellen.“

„Zur Sicherung eines intakten Wasserhaushalts für Menschen, Tiere und Pflanzen, insbesondere auch im Hinblick auf die Wasserrückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft sowie zum Erhalt und zur

Verbesserung der aquatischen und amphibischen Ökosysteme einschließlich der Feuchtgebiete und der vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen sollen

- Moore, naturnahe Auwälder und andere Feuchtfleichen in ihrer bedeutenden Funktion für Naturschutz und Wasserhaushalt erhalten, optimiert und ggf. in ihrer Funktion wiederhergestellt werden.
- Hochwassergefährdete Tallagen als Abfluss- und Rückhalteflächen von damit unvereinbaren Nutzungen freigehalten werden.“

Innerhalb des Gemeindegebiets von Bad Heilbrunn befinden sich kleinflächig im Süden Vorranggebiete für die Wasserversorgung (Teilfläche Nr. TÖL-VR-02). Zudem findet sich entlang der Loisach, westlich der Gemeindegrenze ein Vorranggebiet für Hochwasser.

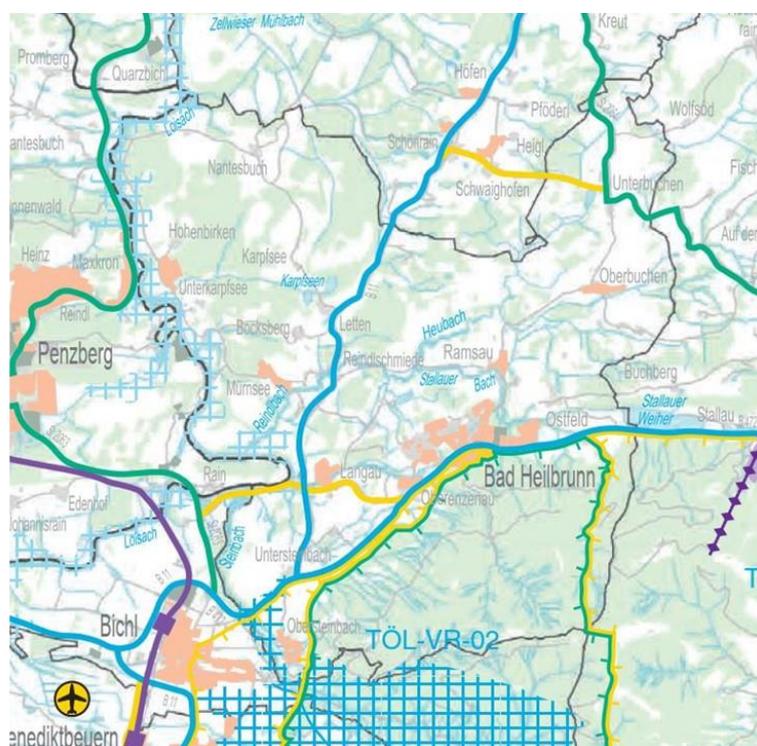


Abbildung 4: RP Oberland, Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (ohne Maßstab) ⁴

2.4 (Z) Wildlebende Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

2.4.1 (Z) Schutzwürdige Biotopflächen:

„Natur und Landschaft sollen in ihrer Vielfalt und ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Zu diesem Zweck sollen die schutzwürdigen Biotopflächen gesichert, optimiert und zu Biotopverbundsystemen ergänzt werden. Insbesondere gilt dies für folgende Biotope:

⁴ Planungsverband Region Oberland (2006): Regionalplan Oberland, Karte 2

- *strukturbildende Landschaftselemente wie Baumgruppen, Alleen, Hage, Einzelbäume, Hecken und naturnahe Waldbestände*
- *Trockenbiotope wie alpine Fels- und Schotterfluren, Latschenfelder, Kalkmagerrasen und Buckelwiesen sowie magere, extensive Mähwiesen*
- *Feuchtbiotope wie Moorwiesen, Nieder-, Übergangs- und Hochmoore mit Verlandungsgesellschaften, Tümpel, Weiher und Quellfluren*
- *naturnahe und natürliche Gewässer, die darüber hinaus so gestaltet werden sollen, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt und in der gewachsenen Kulturlandschaft erfüllen können.*

Wesentliche Nutzungsänderungen und andere Veränderungen der Standorte schützenswerter Biotope sollen vermieden werden.“

2.4.3 (Z) Moore und Feuchtflächen:

„Die Moore und Feuchtflächen sollen erhalten und wo möglich renaturiert werden. Neue Entwässerungen und andere verschlechternde Standortveränderungen sollen möglichst vermieden werden. Streuwiesen sollen, soweit möglich, in traditioneller Form weiter bewirtschaftet werden. Eine extensive Nutzungsweise unter weitgehendem Verzicht auf Düngungen und Intensivierungen soll angestrebt werden.“

2.4.4.1 (Z) und 2.4.4.2 (Z) Gewässer und Uferbereiche:

„Die naturnahen Flusslandschaften sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Dabei sind insbesondere die Durchgängigkeit und die Strukturvielfalt des Fließgewässers zu berücksichtigen. Gehölzsäume und Auwälder sollen erhalten und, soweit erforderlich, ergänzt und neu geschaffen werden. Sauberes Wasser und eine intakte Ufervegetation sind an allen Gewässern in der Region anzustreben. Wassernutzungen, die Gewässergüte und Begleitvegetation beeinträchtigen, sollen möglichst eingeschränkt werden. Regulierte Flüsse und Bäche sollen soweit möglich in einen naturnahen Zustand zurückversetzt werden. Bereits bestehende Schäden sollen möglichst durch Beseitigung der Ursachen und durch geeignete landschaftspflegerische und wasserbauliche Maßnahmen behoben werden. Durch Wasserableitung entstandene Schäden sollen durch Rückleitungen entsprechend gemildert werden. Die Altwässer und Altarme sollen in naturnaher Form erhalten und, soweit möglich und ökologisch sinnvoll, an das Flusssystem angeschlossen werden.“

„Die Seen sollen so erhalten werden, dass sie ihren wasserwirtschaftlichen, ökologischen und Erholungsfunktionen langfristig gerecht werden können. Die ökologisch empfindlichen Ufer- und Flachwasserbereiche sollen nicht erschlossen werden. Besonders empfindliche Teile sollen durch geeignete Besucherlenkung vor schädlichem Betreten geschützt werden.“

2.5.2 (Z) Landwirtschaftliche Erzeugungsgebiete:

„Die bestehenden landschaftsprägenden Strukturen wie z.B. Baumgruppen, Einzelbäume, Alleen, Hecken, Hage und Feldgehölze sowie geomorphologisch prägende Landschaftselemente sollen grundsätzlich erhalten bleiben und ggf. durch Neupflanzungen ergänzt werden.“

2.6.1 (Z) Berggebiete und Wälder:

„Die Funktionen der Berggebiete als Natur-, Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum sowie als ökologischer Ausgleichsraum sollen erhalten werden. Zur Verbesserung der Schutzfunktion überalterter Bergwälder sollen frühzeitig durch geeignete Verjüngungsmaßnahmen naturnahe und standortgerechte Wälder angestrebt werden. Die Lebensraumsprüche der Raufußhühnerarten sind angemessen zu berücksichtigen. Bisläng unbestockte potentielle Waldstandorte, die in besonderem Maße erosionsgefährdet sind oder nur in bestocktem Zustand einen optimalen Objektschutz bieten, sollen mit standortheimischem (autochthonem) Pflanzgut aufgeforstet oder durch natürliche Verjüngungsmaßnahmen wiederbewaldet werden. Hierbei sind bei der Artenwahl das natürliche Artenspektrum und auch die sich abzeichnende Klimaänderung zu berücksichtigen. Besonders naturnahe, nicht oder nur gering beeinflusste Berggebiete sollen als Wildnisgebiete von menschlichen Einflüssen soweit möglich freigehalten werden.“

2.7.1 (Z), 2.7.2 (Z) und 2.7.3 (Z) Siedlungsgebiete:

„Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.“

„Ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrsverbindungen oder Versorgungsanlagen sollen durch ausreichende Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungseinheiten vermieden werden. Besonders sollen in den Gebirgs- oder Flusstälern sowie an den Seeufern Freiflächen zwischen Siedlungseinheiten erhalten werden.“

„Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.“

Die oben genannten Ziele finden im vorliegenden Planwerk Berücksichtigung, indem die Siedlungsentwicklung auf Innenentwicklungspotenziale fokussiert wird. Des Weiteren werden - insbesondere im Bereich Hauptort / Ostfeld / Oberenzenau – bestehende, gliedernde Freiraumstrukturen planerisch gewürdigt und von Nutzungsausweisungen freigehalten.

3.1 (Z) Landschaftliche Vorbehaltsgebiete:

„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.“

Nordwestlich und südlich des Gemeindegebiets Bad Heilbrunn sind v.a. Waldflächen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Kleinere Flächen befinden sich zudem entlang des Reindlbachs und Heubachs sowie westlich und nordwestlich von Schwaighofen. Auch hierbei handelt es sich vorrangig um Waldgebiete.

Ziele der Ausweisung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete ist ein Beitrag zur Anpassung von Arten an klimabedingte Verschiebungen von Lebensräumen, die Sicherung eines funktionierenden, zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume (Wanderungsbewegungen) sowie die

Sicherung von Lebensraumkorridoren und Funktionsräumen für den Austausch der Arten zu schütz-
 würdigen Lebensräumen⁵ Hier gilt, bei der Abwägung mit konkurrierenden Planungen, den Fokus auf
 Natur und Landschaft zu setzen.

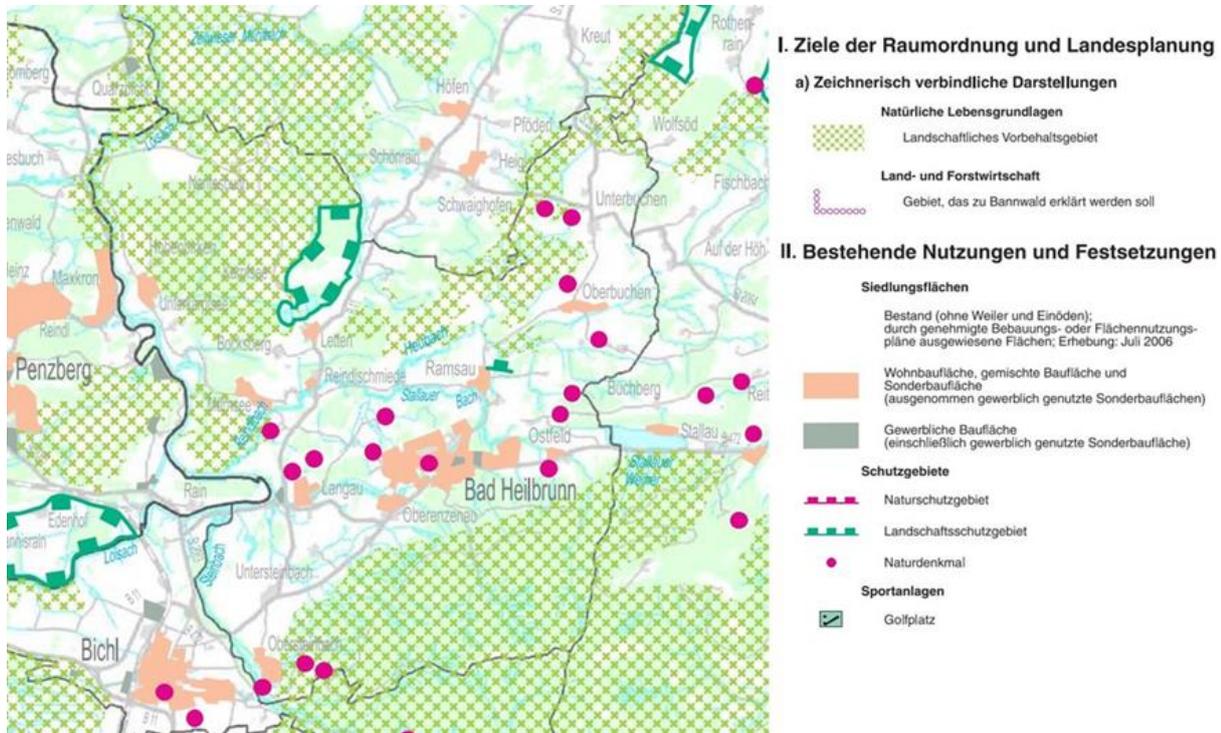


Abbildung 5: RP Oberland, Auszug Karte 3 "Landschaft und Erholung" (ohne Maßstab) ⁶

B II - Siedlungswesen

1. Siedlungsleitbild

1.1 (G) „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.“

1.4 (Z) „Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.“

1.5 (Z) „Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.“

1.6 (Z) „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige

⁵ Umweltbundesamt (2020): Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft; URL: <https://www.umweltbundesamt.de/ro-r-1-das-indikator#ro-r-1-vorrang-und-vorbehaltsgebiete-fur-natur-und-landschaft>; zuletzt abgerufen am 06.11.2020

⁶ Planungsverband Region Oberland (2006): Regionalplan Oberland, Karte 3

Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.“

1.7 (Z) „Lawinen-, überschwemmungs- und murengefährdete Bereiche sowie Wälder mit einer besonderen Funktion gemäß Wald funktionsplan sollen von einer Bebauung freigehalten werden.“

Unter anderem durch die Freiwerdung und Transformation ehemaliger Kurnutzungen im Hauptort Bad Heilbrunn existieren im Siedlungsgefüge der Gemeinde Innenentwicklungspotenziale. Deren Aktivierung ist planerischer Bestandteil dieser FNP-Fortschreibung, um bestehende Siedlungsstrukturen zu stärken und zu schärfen, eine Landschaftszersiedelung zu verhindern und künftige Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

B III - Land- und Forstwirtschaft

1 (Z) Allgemeines Ziel

„Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in der Region sollen weiterhin als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden und den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben als Existenzgrundlage dienen.“

3.1.1 (Z) Walderhaltung

„Die Wälder im Alpenraum und im Alpenvorland sollen in ihrem Flächenbestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass sie ihre Funktionen langfristig erfüllen können“

B IV - Gewerbliche Wirtschaft

3.3 (Z) Tourismus

„Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region soll das Angebot entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden. Dabei soll besonders auf eine stärkere saisonale Ausgeglichenheit geachtet werden. Besonderes Augenmerk soll auf die Entwicklung eines „nachhaltigen Tourismus“ und auf weitere naturverträgliche Formen des Tourismus gelegt werden. Die Möglichkeiten zum „Urlaub auf dem Bauernhof“ sollen weiter ausgebaut werden.“

Zu den bereits angeführten Zielen und Grundsätzen der Regionalplans sind für die Landschaftsplanung zudem folgende Ziele und Grundsätze relevant:

B VII - Erholung

1.1 bis 1.3 (Z) Leitbild Erholung

„Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden.“

„Das Landschaftsbild der Region soll erhalten werden. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Nutzungsintensivierungen sollen vermieden werden.“

„In den südlichen Teilräumen der Region, im Alpenraum, sollen Erschließungsmaßnahmen nur noch zur Ergänzung bestehender Einrichtungen und in Abstimmung mit der ökologischen Belastbarkeit und der Belastbarkeit des Landschaftsbildes durchgeführt werden.“

2.2 (Z) Gewässer und Uferbereiche

„Die für die Erholung geeigneten Gewässer sollen dauerhaft gesichert werden. Dabei soll die Intensität der Erholungsnutzung auf die ökologische Belastbarkeit der Gewässer und Uferzonen abgestimmt werden.“

Die Zugänglichkeit der Seeufer soll zur Erholung gesichert werden, soweit dies die ökologische Belastbarkeit erlaubt. Seeuferwanderwege sollen zur Verbesserung des Erholungsangebots in den Bereichen angelegt werden, die nicht als ökologische Schutzzonen zu betrachten sind.“

2.3.1 (Z) Ortsnahe und innerörtliche Gebiete

„Ortsnahe Erholungsgebiete sollen von den Siedlungen auch mit dem Fahrrad verkehrssicher erreicht werden können.“

B XI - Wasserwirtschaft

6.1 (G) Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, Abflussregelung

„Der Schutz vor den Gefahren des Wassers soll sich auf natürlichen Rückhalt in der Fläche, auf technische Schutzmaßnahmen und eine weitergehende Vorsorge stützen. Auf die Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft soll hingewirkt werden.“

6.6 (G) Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, Abflussregelung

„Gefährdete Siedlungen sollen vor Hochwasser geschützt werden. Verbesserungen sind vordringlich erforderlich in:

[...]

Bad Heilbrunn OT Hohenbirken - Loisach

[...]

Durch eine vorsorgende Bauweise soll das Schadenspotential vor allem in hochwassergefährdeten und auch in durch Deiche geschützten potentiellen Überflutungsbereichen möglichst klein gehalten werden.“

6.9 (Z) Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, Abflussregelung

„An allen Gewässern sollen die Stabilität der Flusssohlen, der Hochwasserschutz und die ökologisch bedeutsame Auefunktion gewährleistet werden.“

6.11 (Z) Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, Abflussregelung

„Die ökologische Gewässerentwicklung soll weiter verbessert bzw. unterstützt werden. Ziel ist mindestens das „gute ökologische Potential“ nach EU-WRRL.“

Planerisch konkretisiert sind die genannten Ziele und Grundsätze für die Region Oberland auf der Themenkarte 3 „Landschaft und Erholung“ (landschaftsplanerischer Teil).

Die wesentlichen Vorgaben des Regionalplans Oberland sind gemäß den vorstehenden Erläuterungen im vorliegenden Planwerk berücksichtigt (siehe auch flächenspezifische Ausführungen unter C 6.2).

2.3 Satzungen und Verordnungen der Gemeinde

Mit Satzungen und Verordnungen der Gemeinde sind hier in erster Linie die für die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung relevanten gemeindeeigenen Vorgaben gemeint. Dies sind klassischerweise Baumschutzverordnungen, rechtskräftige Grünordnungspläne und sonstige, von der Gemeinde erlassene Satzungen, Richtlinien und Verordnungen.

Die Gemeinde Bad Heilbrunn verfügt bisher über keine Baumschutzverordnung. Die im Rahmen von verbindlichen Bauleitplanverfahren aufgestellten Grünordnungspläne werden hier der Übersichtlichkeit halber nicht gesondert aufgeführt.

2.4 Informelle Planungen der Gemeinde

Die Ergebnisse der nachfolgend erläuterten bestehenden informellen Planungen der Gemeinde wurden nach Prüfung auf Aktualität und Relevanz bei der Erstellung des vorliegenden Planwerks berücksichtigt.

2.4.1 Vorbereitende Untersuchungen (2006)

Im Jahr 2006 wurde durch das Büro Eberhard von Angerer eine Vorbereitende Untersuchung (VU) zur Situation in der Ortsmitte Bad Heilbrunn erstellt. Spezielle Frage- und Problemstellungen wie ein hoher Gebäudeleerstand, teilweise verbunden mit einem schlechten baulichen Zustand und die daraus resultierende Beeinträchtigung der Funktion der Gemeinde als Kur- und Fremdenverkehrsort, haben die Gemeinde zu diesem Zeitpunkt veranlasst, das Verfahren einzuleiten mit dem Ziel, die Ortsmitte als Sanierungsgebiet auszuweisen.⁷ Die Sanierungssatzung wurde am 29.01.2007 erlassen⁸.

2.4.2 Wirtschafts- und sozialgeographische Untersuchungen (2014)

Durch das Büro Salm & Stegen wurde im Mai 2014 ein wirtschafts- und sozialgeographisches Gutachten für die Gemeinde Bad Heilbrunn erstellt und übergeben. Ziel der Untersuchungen war die Ableitung von Handlungsempfehlungen zur Entwicklung der Gemeinde im strukturellen Wandel, dem sie auch im Jahr 2014 noch stark ausgesetzt war. Vor allem die Veränderungen im Bereich Kurwesen und Tourismus, aber auch die Herausforderung des Umgangs mit Brachflächen und leerstehenden, prägnanten Gebäuden in der Ortsmitte, auf die aus kommunaler Sicht kein Zugriff bestand, erschwerten die gemeindlichen Entwicklungen zu diesem Zeitpunkt.

Die wirtschafts- und sozialgeographischen Untersuchungen sind als Vertiefung der Vorbereitenden Untersuchungen des Büro Eberhard von Angerer (siehe A 2.4.1) zu sehen. Sie weiten die Planungsüberlegungen auf den Hauptort der Gemeinde aus, strukturieren und systematisieren Entwicklungsüberlegungen und Handlungserfordernisse und formulieren eine erste Gesamtentwicklungsstrategie für die künftige Gemeindeentwicklung⁹.

⁷ Eberhard von Angerer (2006): Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Bad Heilbrunn

⁸ Salm & Stegen (2014): Wirtschafts- und sozialgeographische Untersuchungen im Rahmen des Ortsentwicklungsprozesses

⁹ Salm & Stegen (2014): Wirtschafts- und sozialgeographische Untersuchungen im Rahmen des Ortsentwicklungsprozesses

2.4.3 Städtebaulicher Rahmenplan (2019)

Anknüpfend an die o.g. Vorbereitenden Untersuchungen und die wirtschafts- und sozialgeographischen Untersuchungen im Rahmen des Ortsentwicklungsprozesses beauftragte die Gemeinde Bad Heilbrunn das Büro LARS consult mit der Erstellung einer städtebauliche Rahmenplanung¹⁰ in einem Bereich von ca. 125 ha innerhalb des Hauptortes, die im April 2019 an die Gemeinde übergeben wurde.

Städtebauliche Rahmenpläne stellen als informelle Planungen die Entwicklungspotentiale von Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum in den Fokus und dienen als Grundlage für die Ableitung spezifischer städtebaulicher Leitlinien für nachfolgende Planungsprozesse. Dabei ist es wichtig, städtebauliche Zusammenhänge und Parameter zu erfassen und mit den verschiedenen Ansprüchen, welche regelmäßig an den Siedlungs- und Naturraum gestellt werden, in Einklang zu bringen. Neben der reinen Flächennutzung und baulichen Entwicklung sollen somit unter anderem historische Entwicklungen, Wege- und Blickbeziehungen sowie Freiraumqualitäten berücksichtigt werden.

Im Ergebnis identifizierten die städtebaulichen Untersuchungen aus dem Jahr 2019 u.a. die Lage des Gemeindegebiets im Naturraum des Voralpinen Moor- und Hügellands als prägend für die Siedlungscharakteristik Bad Heilbrunns: „Besonders der besiedelte Teil des Gemeindegebiets, der naturräumlich der Jungmoränenlandschaft zugeordnet wird, ist geprägt von Böden, die besondere Anforderungen an das Bauen stellen. In vielen Bereichen ist aufgrund des anstehenden Moorbodens eine zielgerichtete Siedlungsentwicklung nicht möglich (gewesen), so dass sich zum einen eine Vielzahl kleinerer Ortsteile entwickelte, zum anderen aber auch große Freiflächen ergaben.“¹¹ Dies fällt besonders im Hauptort in Form von Grünlandflächen und Waldbereichen auf und es entsteht der Eindruck einer naturnahen Siedlung und die Möglichkeit der Naturerlebbarkeit inmitten des Ortes. Aufgrund dieser charakteristischen Struktur des Ortes ist ein besonderes Augenmerk auf die „Schärfung“ der bereits bebauten und künftig bebaubaren Bereiche einerseits und andererseits auf die langfristig von Bebauung freizuhaltenden Bereiche sowie deren mögliche Vernetzungen untereinander zu legen.

Für die künftige Siedlungsentwicklung wird die Empfehlung ausgesprochen, sie im Kern auf den Hauptort zu fokussieren. Das Gebiet wurde hierbei in 11 wesentliche Entwicklungsflächen zониert:

¹⁰ LARS consult (2019): Gemeinde Bad Heilbrunn - Städtebaulicher Rahmenplan

¹¹ LARS consult (2019): Gemeinde Bad Heilbrunn - Städtebaulicher Rahmenplan, S. 23



Abbildung 6: Städtebaulicher Rahmenplan: mögliche Siedlungsentwicklungsflächen Hauptort

Des Weiteren treffen die städtebaulichen Untersuchungen folgende zentrale Aussagen für künftige Planungen im Untersuchungsgebiet:

Bad Heilbrunn verfügt über hochwertige Erholungs-, Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen, die (aufgrund ihrer innerörtlichen Lage) für alle Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und darüber hinaus flexibel nutzbar sind. Diese Flexibilität sollte erhalten bleiben, um auf künftige, insbesondere demographische, Veränderungen reagieren zu können.

Für die Schaffung einer zentralen, qualitativ hochwertigen, Unterbringungsmöglichkeit für Touristen und Besucher (insbesondere auch im Zusammenspiel mit den Entwicklungen in Karpfsee und Nantebuch) wurde am nordwestlichen Ortsrand (siehe Ziffer 2 der Abbildung 6) ein möglicher Standortbereich identifiziert und untersucht.

Als entscheidend für die Vitalität des Ortes wird die Entwicklung der bogenförmigen Erschließung von der Ferdinand-Maria-Straße über den St.-Kilians-Platz und die Badstraße zum Wörnerweg bzw. zur Birkenallee bewertet, an der sich in lockerem Wechsel mit Wohnnutzungen unterschiedliche gewerbliche Nutzungen aufreihen. Entlang dieser „Perlenkette“ als einem charakteristischen Element des Hauptortes sollte im Zuge künftiger Planungen eine „Verdichtung“ der gemischten Nutzungen erfolgen.

2.4.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK (2020)

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (siehe A 2.4.1), der Wirtschafts- und sozialgeographischen Untersuchungen (siehe A 2.4.2) sowie des städtebaulichen Rahmenplans (siehe A 2.4.3) sind in das ebenfalls von Salm & Stegen erstellte und 2020 vom Gemeinderat verabschiedete integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) eingeflossen, das nicht nur die Ziele,

Handlungsfelder und Maßnahmen der Gemeindeentwicklung für die nächsten Jahre beinhaltet, sondern auch eine Fördervoraussetzung für die anzustrebende Aufnahme der Gemeinde in ein Bundesländer-Programm der Städtebauförderung ist.¹² Demzufolge identifiziert das ISEK für das Untersuchungsgebiet im Hauptort städtebauliche Missstände und Sanierungsbedarfe (z.B. die Unternutzung von bebauten und leerstehenden Grundstücken) und zeigt Leitlinien und Handlungskonzepte für die Umsetzung der Sanierungsziele auf.

Die Leitlinien gemäß ISEK gliedern sich in die Oberpunkte Innenentwicklung, Ortsmitte, attraktives Wohnumfeld für alle Generationen, Natur- und Freiräume, Verkehr und Erschließung, Orts- und Landschaftsbild sowie Tourismus und Naherholung und fanden im Rahmen der gemeindlichen ortsplannerischen Leitbilder (siehe C 1) Eingang in das hier vorliegende Planwerk.

2.5 Schutzgebietsverordnungen

An dieser Stelle werden alle für das Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn relevanten Schutzgebietsverordnungen gelistet. Sie werden nachrichtlich übernommen und in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

- 1) Schutzgebietsverordnung des LSG „Stellung des Auerfilzes mit Karpfseen“ (LSG-00066.01)
- 2) Schutzgebietsverordnung des LSG „Landschaftsteile im Bereich des sog. „Bergl“ nordöstlich von Ramsau“ (LSG-00098.01)
- 3) Schutzgebietsverordnung zu den Naturdenkmälern
 - Schönauer Weiher mit Fichtenhain
 - Erratischer Gneisblock östlich vom Vogelberg
 - Buchner Weiher nördlich der Filzen
 - Linde südwestlich von Obersteinbach
 - Wacholderbüsche neben dem Buchner Weiher
 - Findlinge am Vogelberg
 - Birkenallee bei der Gärtnerei (nur noch in Teilen erhalten)
 - Buche am Weg zum Schwimmbad
 - 5 Eiben auf einer Viehweide bei Hinterstallau
 - Buche westlich der Kirche beim Friedhof in Oberbuchen
 - Linde im Wäldchen nördlich der Ortsstraße
 - 5 Findlinge auf einer Weide am Bachhang bei Wörnern
 - Walnussbaum in Linden nördlich der Ortsstraße
 - Findling auf einer Waldwiese am Weg von Langau nach Schönau
 - Rotbuche nordwestlich von Langau
 - Linde beim Lindenhof in Bocksberg / Kiensee
- 4) Verordnung über die Trinkwasserschutzgebiete Untersteinbach und Unterbuchen.

¹² Salm & Stegen (2020): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK für die Gemeinde Bad Heilbrunn

2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt eine Orientierungshilfe bei der Suche nach ökologisch hochwertigen Flächen und besonderen Artnachweisen dar und bietet darüber hinaus sinnvolle Maßnahmen zur Förderung des Arten- und Biotopschutzes.

Für den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen liegt ein Arten- und Biotopschutzprogramm aus dem Jahr 1997 vor. Es fasst in erster Linie die Handlungsschwerpunkte des Naturschutzes für die drei übergeordneten Zielrichtungen „Tier- und Pflanzenarten“, „wesentliche Lebensraumtypen“ und „naturräumliche Einheiten“ zusammen. Die in Kapitel 5 des Textteils zum Arten- und Biotopschutzprogramm genannten vordringlich erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes werden - ebenso wie die relevanten Vorgaben zu Tiere- und Pflanzenarten, Lebensraumtypen und zur naturräumlichen Einheit - in den entsprechenden Maßnahmenbeschreibungen (vgl. Kapitel C Planerische Konzeption, Textteil Landschaftsplan) berücksichtigt.

2.7 Waldfunktionsplan

Von der Bayerischen Forstverwaltung wurden für alle 18 Planungsregionen des Freistaates Waldfunktionskarten erstellt, die Auskunft über die Schutzwürdigkeit der Wälder in Bayern geben. Unterschieden werden hierbei die verschiedenen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen sowie die Bedeutung der Wälder für die biologische Vielfalt. Im Ergebnis der Plandarstellungen und Bewertungen werden darüber hinaus Ziele und Maßnahmen abgeleitet, die zur Erfüllung der jeweiligen Waldfunktionen erforderlich sind.

Die Waldfunktionsplanung besitzt keine direkte rechtliche Wirkung, stellt als forstliche Fachplanung jedoch eine wichtige planerische Grundlage und Orientierungshilfe für Kommunen und Planungsträger bereit. Gemäß Art. 7 BayWaldG müssen bei kommunalen oder behördlichen Planungen und Vorhaben, die Wälder betreffen, die Waldfunktionen jedoch grundsätzlich berücksichtigt werden. Für private Waldbesitzer sind die Waldfunktionspläne allerdings nicht bindend.

In Bezug auf die gegenständliche Flächennutzungs- sowie Landschaftsplanung wurde der Waldfunktionsplan besonders in der Bestandsanalyse sowie in der planerischen Konzeption berücksichtigt.

2.8 Heilklimatischer Kurort in der Bauleitplanung

Nachdem Bad Heilbrunn als „Heilklimatischer Kurort“ anerkannt ist, sind im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Anforderungen gegenüber Beeinträchtigungen des Kurortes zu beachten. Der Deutsche Tourismusverband e.V. hat in Kooperation mit dem Deutschen Heilbäderverband e.V. ein Dokument zu Begriffsbestimmungen und Qualitätsstandards für die Prädikatisierung von u.a. Kurorten herausgegeben. Hier definierte Merkmale bilden die juristisch relevanten Eckpfeiler für die

Strukturqualität von Kurorten als Grundlage der Prädikatisierung¹³. Für die Bauleitplanung wird ausgeführt:

1.3.1 Allgemeine Anforderungen an die Infrastruktur in Kurorten [...]:

„[...] eine aufgelockerte Bebauung, eingebettet in gärtnerische und natürliche Bepflanzung, sollen das Ortsbild und besonders das Erscheinungsbild des Kurggebietes prägen (Kурortcharakter).“

„Der Kurortcharakter ist durch entsprechende Raumordnungs- und Bauleitplanung sicher zu stellen; insbesondere sind dabei gesundheitsstörende Emissionen durch Verkehrsmittel und gewerbliche Betriebe zu verhindern. Kulturelle Veranstaltungen, Kurmusik sowie die Förderung von Angeboten zu verschiedenen sportlichen und sonstigen gesundheitsdienlichen Aktivitäten verstärken den Kurortcharakter.“

1.5 Umweltschutz:

„Kurorte [...] müssen in besonderem Maße darauf zu achten ist, dass die natürlichen geogenen Ressourcen, die Heilmittel des Bodens, des Klimas und des umgehenden Landschaftsraumes sowie die infrastrukturelle und bauliche Gestaltung und Entwicklung des Ortes weitestgehend von Einwirkungen freigehalten werden, die ihren gesundheits- und erholungsdienlichen Charakter gefährden, beeinträchtigen oder zerstören können.“

„Die gesetzlichen Vorschriften über den Umweltschutz sind daher im Sinne von Mindestanforderungen anzuwenden. Für alle Maßnahmen von erheblicher Bedeutung zur Steigerung der Gästekapazitäten, zur Ausweitung der touristischen Attraktivität sowie die Neueinrichtung oder Erweiterung von Sport- und Freizeitangeboten wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung empfohlen. Bei allen Maßnahmen ist der Grundsatz zu verfolgen, dass die Vermeidung von Umweltbelastungen Vorrang haben soll vor dem Schutz vor und der Beseitigung von Schadimmissionen.“

1.5.2 Lärmschutz:

„Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Lärmimmissionen auf Grund einer entsprechenden Bauleitplanung und anderer gemeinderechtlіcher, wie übergeordneter immissionsschutzrechtlicher [...] Vorschriften zum Wohl der Patienten und Erholungsgäste auf ein verträgliches Mindestmaß beschränkt werden. Dies betrifft vor allem normalen Alltagslärm, Lärm durch Gewerbebetriebe und Baulärm. Im Kurggebiet sind besondere Vorkehrungen zu treffen, um die Mittags- und Nachtruhe der Kurgäste zu gewährleisten.“

¹³ DTV, DHV (2005): Begriffsbestimmungen - Qualitätsstandards für die Prädikatisierung von Kurorten, Erholungsorten und Heilbrunnen

B BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES GEMEINDEGEBIETS

1 Kenngroßen der Gemeinde

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Bad Heilbrunn liegt auf einer Höhe von ca. 682 m über NN im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, in der Region Oberland des Regierungsbezirks Oberbayern, zwischen den Gemeinden Königsdorf, Wackersberg und Bichl im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen sowie Penzberg im Landkreis Weilheim-Schongau. Das Plangebiet umfasst die Fläche des gesamten Gemeindegebiets.



Abbildung 6: Lage der Gemeinde im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen ¹⁴

Die Anbindung von Bad Heilbrunn an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 11 sowie über die in Ost-West-Richtung verlaufende B 472.

¹⁴ Wikipedia (2020): Bad Heilbrunn; URL: https://de.wikipedia.org/wiki/Bad_Heilbrunn; abgerufen am 01.09.2020

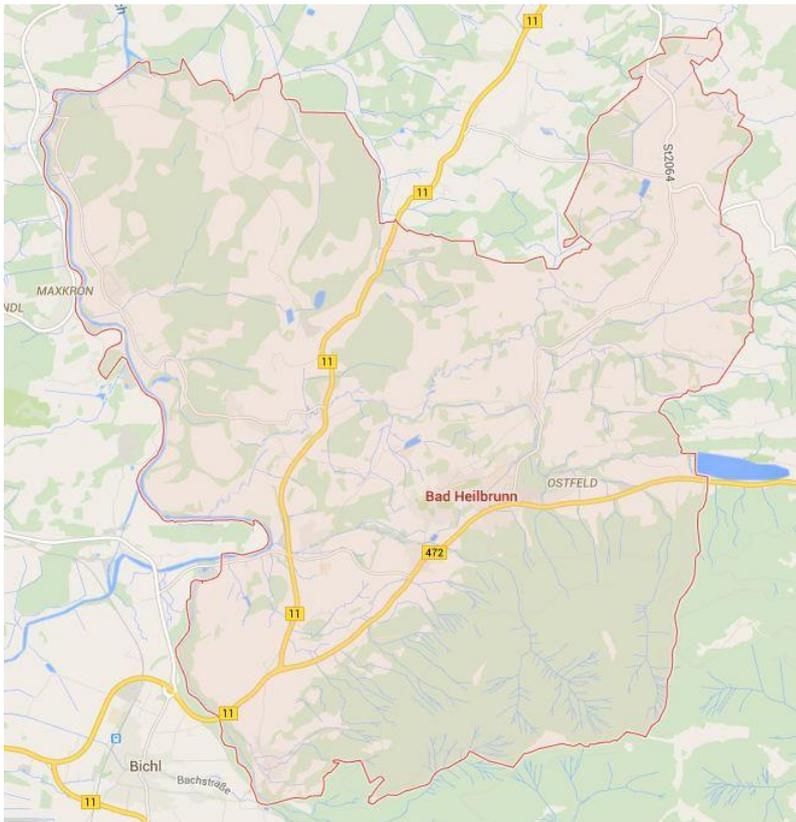


Abbildung 7: Anbindung überörtliches Verkehrsnetz ¹⁵

Die nächstgelegene Autobahn (BAB 95) liegt etwa 10 km westlich der Gemeindegrenze und verläuft von Eschenlohe im Süden bis in die Landeshauptstadt München im Norden.

An das überörtliche Bahnnetz ist die Gemeinde Bad Heilbrunn nicht angeschlossen. Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist sie jedoch von Bad Tölz oder von Wolfratshausen aus erreichbar.

1.2 Historische Entwicklung und Siedlungsgeschichte¹⁶

Im Jahr 1159 wurde von Mönchen aus dem Kloster Benediktbeuern auf dem heutigen Gemeindegrund von Bad Heilbrunn eine Quelle freigelegt, um mittels salzhaltigem Wasser Leidenslinderung bei Mensch und Tier zu bewirken. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte in diesem Zusammenhang. Fast 400 Jahre später im Jahr 1530 besuchte das bayerische Herzogspaar Wilhelm IV. und Maria Jacobäa den Heilbrunnen bei Steinbach, woraufhin der kleine Weiler zu einem Hofbad der Wittelsbacher Landesherren aufstieg. Seinen Höhepunkt erlebte Heilbrunn im Sommer 1659, als Kurfürstin Henriette Adelheid, Prinzessin von Savoyen, für mehrere Wochen hier zur Kur verweilte. Ihr Ehemann Kurfürst Ferdinand Maria ließ dafür ein zweigeschossiges Badehaus erbauen, auf dessen Grundmauern das spätere Pfarrhaus errichtet wurde.

¹⁵ Google maps (2020): Bad Heilbrunn; URL: <https://www.google.de/maps/place/83670+Bad+Heilbrunn/@47.7547846,11.4136257,13z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x479d9be76f7c38101:0x529dfa3a4a18553a!8m2!3d47.7454497!4d11.4605333>, abgerufen am 10.11.2020

¹⁶ Gemeinde Bad Heilbrunn (2020); URL: <https://www.bad-heilbrunn.de/gemeindeleben>; abgerufen am 07.09.2020

1831 wurde dem Heilbrunnen durch König Ludwig I. der Name „Adelheid-Quelle“ verliehen und Heilbrunnns Aufstieg zu einem bekannten Kurbad begann. Bad Heilbrunn, wie die Gemeinde seit 1934 offiziell heißt, erlebte in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts eine Blütezeit, denn selbst während der Kriegsjahre blieb die Nachfrage der Kurgäste bestehen.

Nachdem in den 1980er Jahren die Nachfrage nach Kurplätzen stark zurückging, schloss auch das bis dahin stark frequentierte Kurhaus-Hotel der Jodquellen AG im Ortskern. Wandelhalle, Kurhaus-Hotel und Adelheidquelle standen bis in das Jahr 2015 unter der Verwaltung der aus der Jodquellen AG hervorgegangenen Kurfürstin GmbH & Co. Im Frühsommer 2015 erwarb die Gemeinde Bad Heilbrunn Grundstücke im Umfang von rund 80.000 m² von dieser Gesellschaft. Im Zuge der parallel stattfindenden Flächennutzungsplan-Aufstellung können diese Flächen nun einer geeigneten Nutzung und gezielten Innenentwicklung zugeführt werden.

Das Hauptaugenmerk der Gemeinde-Entwicklung liegt trotz Rückgang der Kurgäste weiterhin auf den Themen Gesundheit und Erholung - der mit dem Prädikat „Heilklimatischer Kurort“ ausgezeichnete Ort forciert auch in der Zukunft den Ausbau und die Pflege des Wanderwegenetzes und des innerörtlich gelegenen Kräuter-Erlebnis-Parks.

Unter diesen Gesichtspunkten sollten auch die Schwerpunkte für die gesamtgemeindliche Siedlungsentwicklung festgelegt werden.

1.3 Gemeindegroße und Ortsteile

Das Gemeindegebiet umfasst ca. 4.032 ha mit den folgenden 34 Gemeinde- bzw. Ortsteilen¹⁷:

- | | | |
|----------------------------|-----------------|------------------|
| - Bad Heilbrunn (Hauptort) | - Kiensee | - Podling |
| - Achmühl | - Langau | - Ramsau |
| - Baumberg | - Letten | - Reindlschmiede |
| - Bernwies | - Linden | - Schönau |
| - Bocksberg | - Mürnsee | - Unterbuchen |
| - Fletzen | - Nantesbuch | - Unterenzenau |
| - Graben | - Oberbuchen | - Unterkarpfsee |
| - Hinterstallau | - Oberenzenau | - Untersteinbach |
| - Hohenbirken | - Obermühl | - Voglherd |
| - Hub | - Obersteinbach | - Weiherweber |
| - Karpfsee | - Ostfeld | - Wiesweber |
| | | - Wörnern |

¹⁷ Wikipedia (2020): Bad Heilbrunn; URL: https://de.wikipedia.org/wiki/Bad_Heilbrunn; abgerufen am 01.09.2020

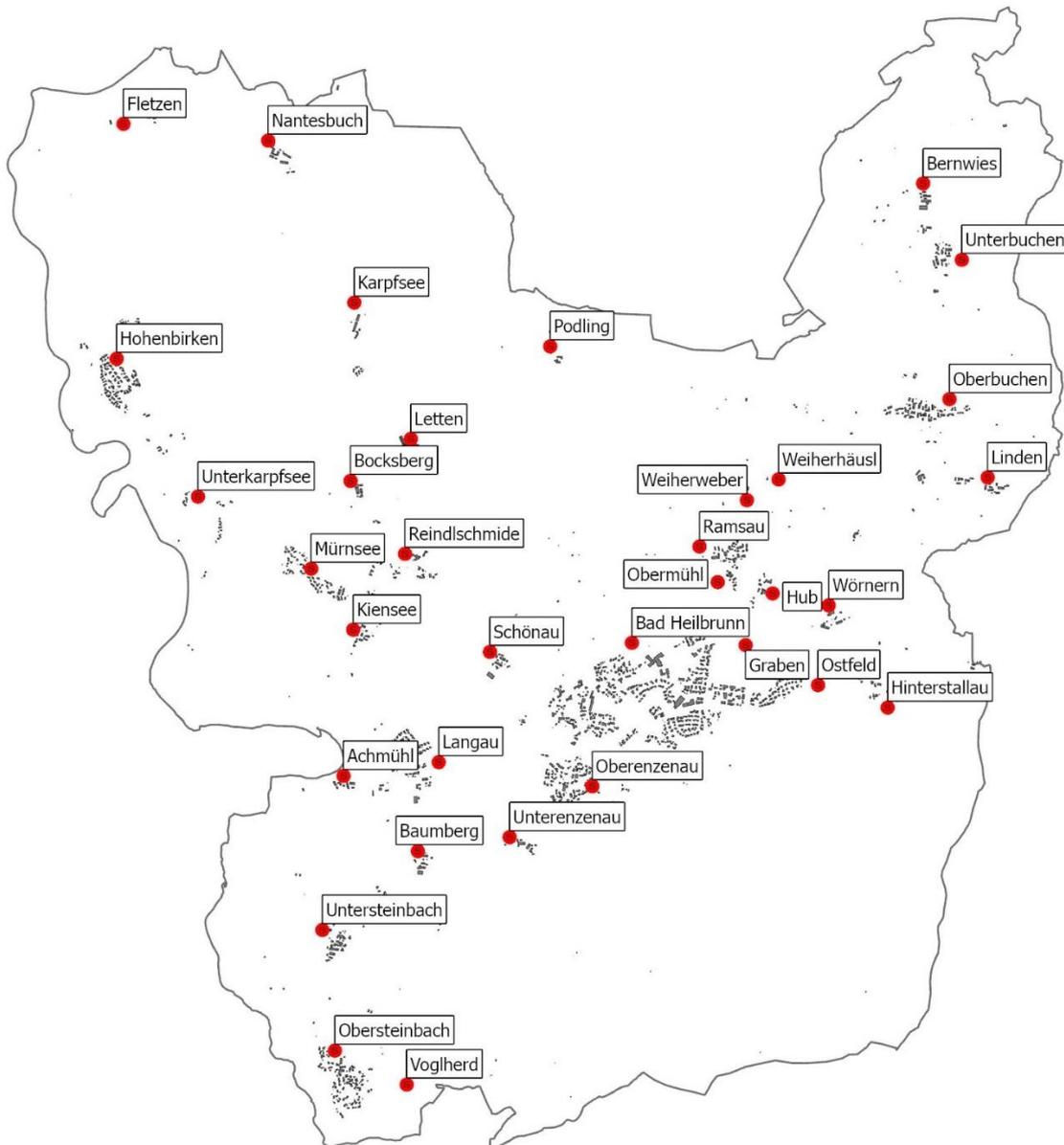


Abbildung 8: Übersicht über die Lage der 34 Ortsteile innerhalb des Gemeindegebiets

Die Gemeinde Bad Heilbrunn besitzt eine außergewöhnliche Siedlungsstruktur aus großflächigem Gemeindegebiet mit überdurchschnittlich vielen, teils sehr kleinen Siedlungsansätzen. Neben dem Hauptort Bad Heilbrunn existieren weitere 33 Ortsteile, von denen jedoch lediglich elf im Flächennutzungsplan als Siedlungsgebiet dargestellt sind.

Darüber hinaus fällt der hohe Waldanteil auf topographisch stark bewegtem Gelände im Südosten auf, innerhalb dessen keine Siedlungsnutzung stattfindet. Das Gemeindegebiet ist in hohem Maße von nassen, teils vermoorten Böden geprägt, die hier sicher ursächlich für die zersiedelte Struktur sind. Durch diese gegebene Situation hat sich ein Mosaik sich wiederholender Strukturen und Nutzungsformen entwickelt. Ausgenommen davon ist der südöstliche Bereich, welcher durch das Zwieselberg- und Blombergmassiv mit bewaldeten Berghängen geprägt ist.

Im Folgenden werden die Ortsteile, die im Flächennutzungsplan als Siedlungsteil ausgewiesen sind, in ihrer bestehenden Siedlungscharakteristik genauer beschrieben. Die Ortsteile Bad Heilbrunn Hauptort und Ostfeld sowie Obermühl und Ramsau werden dabei aufgrund ihrer räumlichen Nähe gemeinsam betrachtet. Die übrigen Ortsteile werden abschließend zusammengefasst beschrieben.

1.3.1 Bad Heilbrunn, Ostfeld

Der Hauptort Bad Heilbrunn bildet mit dem in östlicher Richtung anschließenden Ostfeld das Zentrum der Gemeinde und ist in hohem Maße von Wohn- und Mischnutzung geprägt. Vor allem der Ortsteil Ostfeld wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und umfasst neben den klassischen Einfamilienhäusern nur wenige Mehrfamilienhäuser und darüber hinaus landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald. Den Übergang zwischen Ostfeld und Bad Heilbrunn bildet der Gewerbepark an der B472, der neben den klassischen Gewerbe- auch Mischbauflächen umfasst. Auch im weiteren Verlauf Richtung Westen schließen nördlich der B472 weitere gewerbliche Nutzungen an (Tankstelle, Bad Heilbrunner Tee, Gartencenter und Einzelhandel), während südlich fast ausschließlich Wohnbauflächen und Wälder vorzufinden sind, die nur um kleinflächige Offenlandbereiche und ein Mischgebiet ergänzt werden. Der hauptsächliche Siedlungskörper Bad Heilbrunns befindet sich jedoch nördlich der Bundesstraße.

Grundsätzlich fällt im Hauptort Bad Heilbrunn die lockere Siedlungsbebauung auf, die von großflächigen Park- und Grünflächen unterbrochen wird. Der Siedlungskörper weist keine zusammenhängende Ausdehnung rund um einen wahrnehmbaren (historischen) Kern auf, sondern hat sich additiv in den Landschaftsraum entwickelt. Der hohe Anteil an unbebauten Grünflächen, die sich durch den Hauptort ziehen, bietet ein spezielles Naturerleben im Ort und stellt gleichzeitig eine besondere Qualität des Ortsbilds dar.

Die Gebäude in den Wohnbauflächen des Hauptortes sind überwiegend Einfamilienhäuser, die um Mehrfamilienhäuser ergänzt werden. Neben den klassischen Wohnbauflächen bestehen auch im Hauptort Mischbauflächen, u.a. im Bereich Ferdinand-Maria-Straße und Abt-Walther-Weg / Badstraße. In diesem Bereich befinden sich auch größere Gebäude, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan entsprechend der ehemaligen Kurnutzung als Sondergebiete Kur ausgewiesen sind, heute jedoch zum Teil leer stehen. Am Wörnerweg findet sich darüber hinaus die große Sonderbaufläche der Fachklinik Bad Heilbrunn, die in verschiedenen medizinischen Bereichen arbeitet. Im weiteren Verlauf des Wörnerwegs nach Osten schließt ein weiteres, in sich geschlossen wirkendes Wohngebiet an, in dessen Zentrum das Sondergebiet Hotel („Hotel zum Zauberkabinett“) liegt. In diesem Bereich befindet sich auch die Feuerwehr. Im Zentrum des Hauptortes befinden sich darüber hinaus auch der Kräuterpark mit Kursaal, Volksschule und Kindergarten sowie großflächige Sportanlagen.

1.3.2 Oberenzenau

Der Ortsteil Oberenzenau ist vor allem durch seine Lage nah am Hauptort Bad Heilbrunn geprägt, wird von diesem jedoch durch landschaftliche Zäsuren (hier vor allem der Schellenbach) getrennt und wirkt so als eigenständiger Siedlungsbereich. Er wird darüber hinaus von der B472 (Kocheler

Straße) in einen bereits flächennutzungsplanerisch dargestellten Nord- und einen bisher nicht überplanten Südteil zerschnitten.

Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten und / oder im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzten Flächen umfassen hier ausschließlich Wohnbauflächen. Der Ortsteil ist geprägt von vergleichsweise großen Gebäuden, die von ehemaligen Hofstellen und mehreren Doppelhäusern gebildet werden. Im Kreuzungsbereich der B472 mit der Ferdinand-Maria-Straße Richtung Hauptort befindet sich das Seniorenheim „Zum Jaud“. Nach Westen hin (Herzogstandweg) befinden sich zunehmend klassische Einfamilienhäuser. In seiner aktuellen Ausprägung kann der Ortsteil Oberenzenau als relativ locker bebaut bezeichnet werden.

1.3.3 Mürnsee

Auch der Ortsteil Mürnsee ist in hohem Maße von Wohnbaunutzung geprägt, die hier jedoch in überdurchschnittlich lockerer Form vorherrscht. Diverse, sehr große Grundstücke sind nur mit einem (oder zum Teil mit keinem) Gebäude bebaut. Hauptausgangspunkt der Siedlungsentwicklung in Mürnsee bildet vermutlich die landwirtschaftliche Hofstelle am östlichen Ortseingang, die auch heute noch als klassische Mischbaufläche dargestellt ist. Der Ort verfügt über diverse Baulücken und entsprechendes Nachverdichtungspotenzial.

Etwas östlich des Siedlungsgebietes Richtung Reindlschmiede befindet sich der Waldkindergarten Mürnsee sowie die Freiwillige Feuerwehr Mürnsee.

1.3.4 Reindlschmiede

Der östlich an Mürnsee angrenzende Ortsteil Reindlschmiede besitzt eine außergewöhnliche Siedlungsstruktur. Entlang des südlich verlaufenden Reindlbachs liegt zwischen Wohn- und Mischbauflächen und einem großen Beherbergungsbetrieb mit Restaurant ein Naturbadeteich. Teile der Bestandsbebauung sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan keinem Siedlungstyp zugeordnet. Bestehende Baulücken wurden zwischenzeitlich bereits geschlossen; erhebliche Nachverdichtungspotenziale bestehen nicht.

1.3.5 Obermühl, Ramsau

Die Ortsteile Obermühl und Ramsau sind von (teils ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen und einer entsprechend dörflichen Mischbebauung geprägt. Im Westen befindet sich direkt am Stallauer Bach ein Sägewerk, während der übrige Ort vor allem landwirtschaftliche Anwesen und einige Einfamilienhäuser umfasst.

1.3.6 Oberbuchen

Oberbuchen im nordöstlichen Gemeindegebiet ist in erster Linie geprägt von klassischer dörflicher Mischbebauung, die bisher lediglich im Osten von einer Wohnbaufläche ergänzt wird. Die übrige Bebauung umfasst Hofstellen mit den typischen Langhäusern entlang der Hauptstraße, bei denen die

Grundstücke bereits in hohem Maße überbaut sind. Dennoch existieren einige Nachverdichtungspotenziale der bestehenden Siedlungsstruktur.

1.3.7 Langau

Der Ortsteil Langau hat sich östlich der Bundesstraße 11 und ebenfalls stark losgelöst vom Hauptort als eigenständiges Wohngebiet entwickelt. Der Ort ist in hohem Maße durch Einzelhäuser entlang der beiden Erschließungsstraßen geprägt und wird im südlichen Teil von einem breiten Gehölzgürtel entlang des Schellenbachs durchzogen. Im Zentrum des Ortsteils befinden sich einige schmale Reihenhäuser, während der übrige Ort in erster Linie von klassischen Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Ortslage verfügt über einige Baulücken und gewisse Nachverdichtungspotenziale, ist grundsätzlich aber bereits als etabliert und intensiv durchgrünt zu betrachten.

Etwas südlich abgesetzt vom Siedlungsgebiet befindet sich ein Fußball Trainingsgelände, jedoch ohne Sanitäreinrichtungen oder befestigten Parkplatz.

1.3.8 Obersteinbach

Obersteinbach liegt vergleichsweise abgeschnitten im südwestlichen Gemeindegebiet und ist lediglich über die Steinbachstraße an die übrigen Ortsteile Bad Heilbrunn und das übergeordnete Straßennetz angebunden. Aufgrund dieser Lage besitzt der Ort nur wenig Bezug zum Hauptort - vielmehr ist davon auszugehen, dass eine stärkere Verbindung zur westlich angrenzenden Gemeinde Bichl besteht.

Der Ortsteil wird etwa hälftig von Wohnbauflächen und Mischbauflächen eingenommen und ist darüber hinaus geprägt von großen unbebauten Bereichen und Grünstrukturen. Die bisher als Mischbauflächen dargestellten Bereiche im Norden und der Mitte des Ortsteils werden von (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen gebildet und sind als klassische Dorfgebiete zu bezeichnen. Der westliche, nordwestliche und nordöstliche sowie der gesamte südliche Teil von Obersteinbach unterliegt hingegen einer vorrangigen Wohnnutzung mit entsprechend kleinen Gebäuden, die im Süden auf vergleichsweise großen Grundstücken stehen. Dadurch existieren Potenziale zur Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

1.3.9 Hohenbirken

Der Ortsteil Hohenbirken im nordwestlichen Gemeindegebiet befindet sich inmitten von großen Wald- und Moorgebieten und ist ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt. Im südlichen Hauptteil des Ortes überwiegt eine klassische Einfamilien- und Doppelhausbebauung auf nicht überdurchschnittlich großen Grundstücken. Weiter nördlich schließt ein größeres Einzelanwesen an, das flächennutzungsplanerisch jedoch ebenfalls bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

1.3.10 Weitere Ortsteile, Weiler, und Einöden

Nantesbuch, Karpfsee, Letten, Hinterstallau

Die Ortsteile Nantesbuch, Karpfsee, Letten und Hinterstallau werden hier aufgrund ihrer besonderen Nutzungsstruktur zusammengefasst betrachtet. Ursprünglich aus einer klassischen landwirtschaftlichen Nutzung entstanden, sind die vier Ortsteile heute als Sonderbauflächen zu definieren.

Direkt an der B11 gelegen ist der gesamte Siedlungsteil von **Letten** geprägt durch die Betriebsgebäude und Anbauflächen eines großen Gartenbaubetriebs, der hier in ökologischem Landbau hochwertige Lebensmittel produziert.

Im weiteren Verlauf der nach Nordwesten abzweigenden Erschließungsstraße befindet sich der Ortsteil **Karpfsee**, der seit seiner Umgestaltung in den vergangenen Jahren zu einer Sonderbaufläche für Landwirtschaft und Bildung wurde.

Das aktuell flächennutzungsplanerisch noch unbeplante **Nantesbuch** wird im Laufe der kommenden Jahre an die Nutzungsstruktur von Karpfsee anknüpfen und im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche "Landwirtschaft, Natur, Kunst und Kultur" ausgewiesen werden. Das Nutzungskonzept für das Sondergebiet rund um die Hofstelle Gut Nantesbuch enthält Verkehrsflächen (Parkflächen, Rundwege), vier Kunst- und Naturgärten und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die frühere landwirtschaftliche Nutzung findet hier bereits heute nicht mehr statt. Auch eine klassische Wohnnutzung befindet sich nicht innerhalb des Ortsteils.

Der östlich des Hauptortes gelegene Gemeindeteil **Hinterstallau** ist geprägt durch die Sonderbaufläche eines direkt nördlich der B472 situierten Holzverarbeitenden Betriebs und wird ergänzt durch einige Wohngebäude südlich der Straße.

Neben den o.g. Gemeindeteilen prägen die zahlreichen im Gemeindegebiet liegenden **Weiler und Einöden** das Ortsbild Bad Heilbrunn. Hierzu gehören Achmühl, Baumberg, Bernwies, Bocksberg, Fletzen, Graben, Hub, Kiensee, Linden, Podling, Schönau, Unterbuchen, Unterenzenau, Unterkarpfsee, Untersteinbach, Voglherd, Weiherweber, Wiesweber und Wörnern.

1.4 Bevölkerungs- und Wirtschaftsstatistik

1.4.1 Bevölkerungsentwicklung¹⁸

Allgemeines

Für die Gemeinde Bad Heilbrunn können die Bevölkerungsentwicklungen etwa seit Mitte des 19. Jahrhunderts nachvollzogen werden. Zu Beginn der statistischen Aufzeichnungen im Dezember 1840 hatte die Gemeinde Bad Heilbrunn insgesamt 807 Einwohner. Ein deutlicher Bevölkerungsanstieg fand zwischen 1939 und 1950 - wie im Rest der Bundesrepublik - auch in Bad Heilbrunn statt:

¹⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018, Gemeinde Bad Heilbrunn

die Einwohnerzahl wuchs in diesem Zeitraum von 1.363 auf 2.348. Nach einem ebenfalls üblichen Abfall in den 1960er Jahren (sogenannter „Pillenknicke“), stieg die Bevölkerungszahl auf aktuell 3.987 (Stand 2017) an.

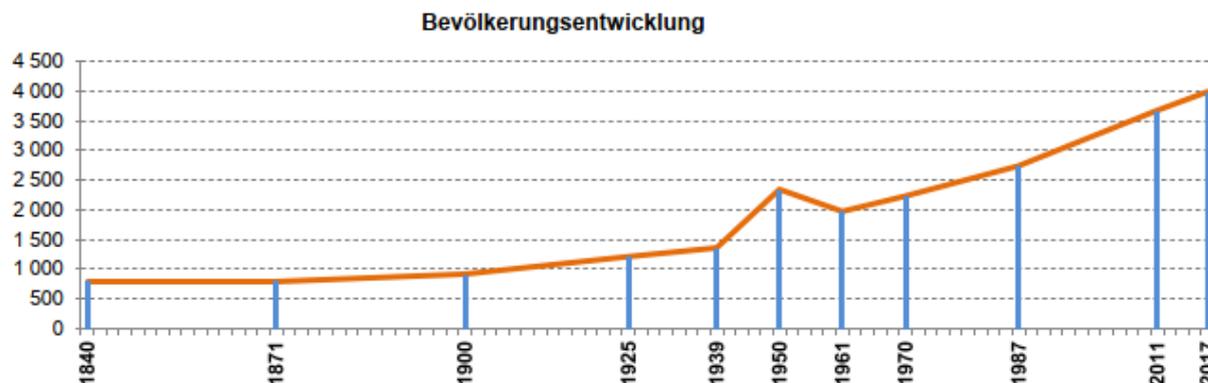


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung 1840 – 2017

In der jahresgenauen Betrachtung hat sich die absolute Bevölkerungszahl in der Gemeinde Bad Heilbrunn seit 2008 (annähernd) wie in obenstehender Grafik dargestellt entwickelt:

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2008	3 755	- 27	- 0,7
2009	3 770	15	0,4
2010	3 787	17	0,5
2011	3 660	- 127	- 3,4
2012	3 712	52	1,4
2013	3 775	63	1,7
2014	3 802	27	0,7
2015	3 822	20	0,5
2016	3 970	148	3,9
2017	3 987	17	0,4

Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung 2008 – 2016

Die Ergebnisse des Zensus 2011 sind in den darauffolgenden Werten bereits berücksichtigt, sodass eine Korrektur nach oben oder unten nicht erfolgen muss. Es ist an dieser Stelle jedoch anzumerken, dass die Werte für die davorliegenden Jahre noch auf Schätzungen und amtlichen Werten basierten, wohingegen die Einwohnerzahl für 2011 aufgrund der Zensus-Erhebungen als sehr genau bewertet werden kann. Der vermeintliche Bevölkerungseinbruch von -3,4 % im Jahr 2011 ist also in erster Linie mit den Erhebungen des Zensus zu erklären und nicht mit einem tatsächlich derart gravierenden Bevölkerungsrückgang in Bad Heilbrunn.

Natürliche Bevölkerungs- und Wanderungsbewegungen

Ein weiterer wichtiger Faktor zur Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Bad Heilbrunn ist der Blick auf die natürlichen Wanderungsbewegungen (Anzahl der Zugezogenen in Relation

zu den Fortgezogenen) der Vergangenheit. In Kombination mit den Bevölkerungsbewegungen (im Sinne von Geburtenüberschuss oder -defizit) ergibt sich ein Bild, durch welche Einflussgrößen die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst wurde - also ob die Wanderungen oder die Geburten- bzw. Sterberaten einen relevanten Einfluss auf die Bevölkerungszahl darstellen.

Die Bevölkerungsbewegung ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Geburtenüberschüsse bzw. -defizite und dem Wanderungssaldo. Bei negativem Ergebnis gab es eine Bevölkerungsabnahme, bei positivem Ergebnis eine Zunahme der Bevölkerung im Gemeindegebiet.

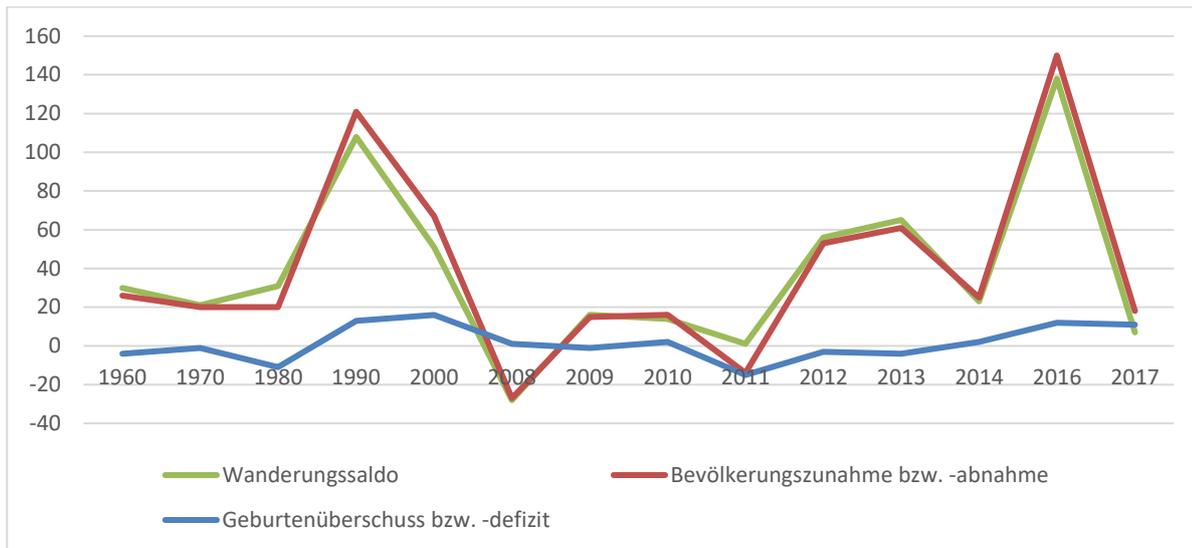


Abbildung 11: Grafik Bevölkerungsbewegung seit 1960¹⁹

Anhand obenstehender Grafik ist gut erkennbar, dass die Bevölkerungsentwicklung (rot) der letzten knapp 50 Jahre stark an den Wanderungssaldo (grün) geknüpft war. Das bedeutet, dass die Geburten- und Sterberaten sich in etwa die Waage hielten, erkennbar an der vergleichsweise konstanten Geburtenlinie (blau).

Prägendes Element der Bad Heilbrunner Bevölkerungsentwicklung ist demnach das Wanderungssaldo. War die Bevölkerungszahl in Bad Heilbrunn hoch (z.B. um die Zeit der politischen Wiedervereinigung), war auch der Wanderungssaldo in der Gemeinde hoch. Analog ist im Jahr 2008, als die Bevölkerungszahl abnehmend war, auch der Wanderungssaldo in den negativen Bereich gefallen. Geburtenüberschüsse und Geburtendefizite hielten sich in Bad Heilbrunn mehr oder weniger die Waage. Der Einfluss von geburtenstarken oder auch geburtenschwachen Jahrgängen auf die Gesamtbevölkerungsentwicklung ist aufgrund der deutlich größeren Wanderungssalden entsprechend gering ausgefallen.

¹⁹ Eigene Darstellung; Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018, Gemeinde Bad Heilbrunn

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	30	15,3	34	17,4	251	128,3	221	113,0	26
1970	29	13,0	30	13,4	329	147,1	308	137,7	20
1980	32	12,1	43	16,3	237	89,8	206	78,1	20
1990	49	15,9	36	11,7	321	104,3	213	69,2	121
2000	50	14,2	34	9,7	265	75,4	214	60,9	67
2010	36	9,5	34	9,0	291	76,8	277	73,1	16
2014	33	8,7	31	8,2	319	83,9	296	77,9	25
2015	29	7,6	44	11,5	397	103,9	362	94,7	20
2016	43	10,8	31	7,8	465	117,1	327	82,4	150
2017	36	9,0	25	6,3	309	77,5	302	75,7	18

Abbildung 12: Übersicht der natürlichen Bevölkerungsbewegungen und Wanderungen

Altersstruktur / Demographie

Unterteilt man die Bevölkerung in unterschiedliche Altersgruppen, ergibt sich für die Gemeinde Bad Heilbrunn darüber hinaus die folgende Zusammensetzung:

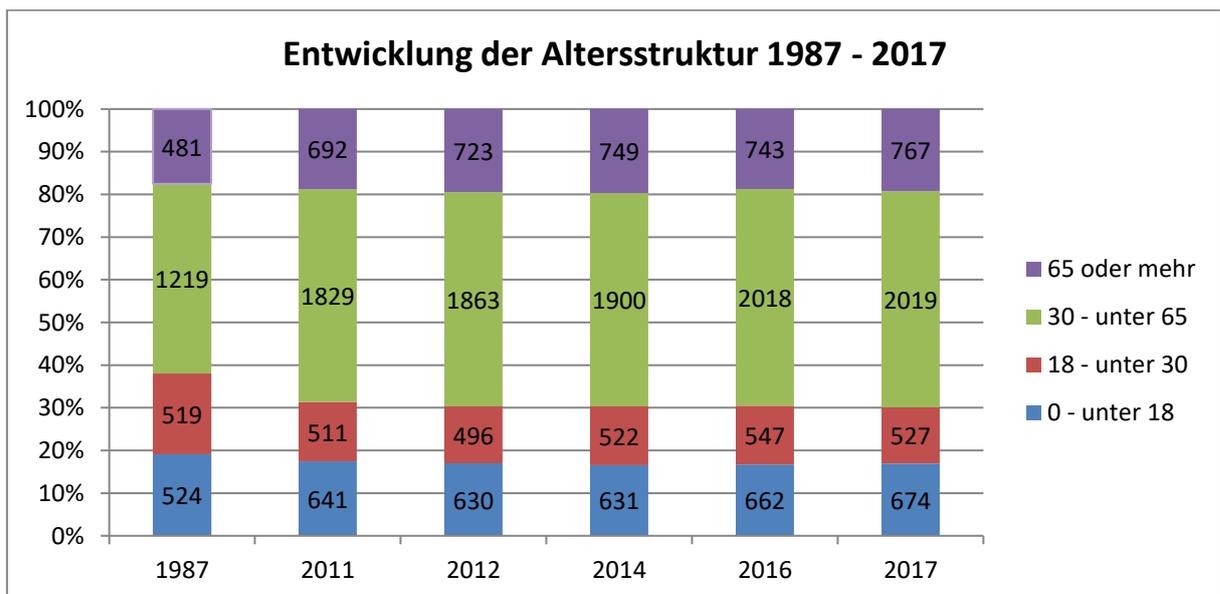


Abbildung 13: Entwicklung der Altersstruktur 1987 - 2017²⁰

Entsprechend der typischen Überalterungsthematik in den Industrieländern, zeichnet sich auch in Bad Heilbrunn seit 1987 eine Tendenz zur Zunahme der älteren Bevölkerung bei einem entsprechenden Rückgang der jüngeren Altersgruppen ab. Auch wenn für die Jahre 2012 bis 2017 eine relative Konstanz hinsichtlich der prozentualen Verteilung der einzelnen Altersgruppen ablesbar ist, wird auch für die Gemeinde Bad Heilbrunn die Auseinandersetzung mit den Herausforderungen, die sich durch die Zunahme der älteren Bevölkerungsschichten ergeben, von Relevanz sein.

²⁰ Eigene Darstellung; Datenquellen: Bayerisches Landesamt für Statistik (2014, 2016, 2018, 2019): Statistik kommunal, Gemeinde Bad Heilbrunn 2013, 2015, 2017, 2018

1.4.2 Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur, Pendlerstatistik

Gemäß statistischem Landesamt²¹ waren in Bad Heilbrunn im Jahr 2017 insgesamt 1.535 Personen als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (= Erwerbstätige) gemeldet, wohingegen im Gemeindegebiet nur 1.042 Personen in sozialversicherungspflichtigen Stellen (= Arbeitsstätten) arbeiteten. Das bedeutet, dass 2017 insgesamt 493 mehr Beschäftigte aus Bad Heilbrunn aus- als einpendelten (negativer Pendlersaldo) und in der Konsequenz die Gemeinde eher als Wohn- denn als Arbeitsort zu bezeichnen ist. Aus nachfolgender Übersicht zum Zeitraum 2012 – 2017 ist ablesbar, dass dem kontinuierlichen Anstieg der Erwerbstätigen am Ort von 1.361 auf 1.535 zwar ein ebenfalls beständiger Zuwachs an Arbeitsstätten von 871 auf 1.042 gegenübersteht, der Pendlersaldo jedoch im gesamten Betrachtungszeitraum negativ war.

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Beschäftigte am Arbeitsort	871	886	938	959	977	1 042
davon männlich	330	346	356	374	384	418
weiblich	541	540	582	585	593	624
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	29	32	35	35	27	31
Produzierendes Gewerbe	112	130	138	141	125	141
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	183	176	182	163	191	182
Unternehmensdienstleister	104	114	113	135	163	186
Öffentliche und private Dienstleister	443	434	470	485	471	502
Beschäftigte am Wohnort	1 361	1 407	1 418	1 466	1 469	1 535

Abbildung 14: sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer 2012 - 2017

Im Jahr 2017 waren demnach in Bad Heilbrunn im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleister mit 502 Personen die meisten Beschäftigten zu verzeichnen, gefolgt von 186 Unternehmensdienstleistern, 182 Beschäftigten im Handel, Verkehr und Gastgewerbe und 141 Angestellten im produzierenden Gewerbe. Die übrigen 31 Berufstätigen entfielen auf die Bereiche Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei.

Tabelle 1: Branchenverteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bad Heilbrunn (2017)

Branche	Beschäftigte	Anteil an den Gesamt-Beschäftigten
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	31	3 %
Produzierendes Gewerbe	141	14 %
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	182	17 %
Unternehmensdienstleister	186	18 %

²¹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018, Gemeinde Bad Heilbrunn

Branche	Beschäftigte	Anteil an den Gesamt-Beschäftigten
Öffentliche und private Dienstleister	502	48 %
Gesamt	1.042	100 %

Weiterhin lag die Zahl der Arbeitslosen in Bad Heilbrunn im Jahresdurchschnitt 2017 bei 41 und ist damit im Vergleich zum Vorjahr 2016 um 32% gesunken. Im Detail ist dabei die Zahl der Arbeitslosen in den Gruppen der 55- bis unter 65-Jährigen, der 15- bis 25-Jährigen sowie Ausländern jeweils gesunken, bei den Langzeitarbeitslosen und Schwerbehinderten um 3 bzw. 1 Person(en) gestiegen.

2 Flächennutzungen und Infrastruktur

2.1 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur der Gemeinde teilte sich gemäß Statistik kommunal²² in den Jahren 2016 und 2017 in die folgenden Flächennutzungen:

Tabelle 2: Übersicht Bodenfläche nach Nutzungsart in Bad Heilbrunn

Nutzungsart	Fläche am 31. Dezember			
	2016		2017	
	ha	%	ha	%
Siedlung	163	4,0	164	4,1
davon Wohnbaufläche	84	2,1	85	2,1
davon Industrie- und Gewerbefläche	13	0,3	13	0,3
Verkehr	90	2,2	90	2,2
Vegetation	3.716	92,2	3.715	92,1
davon Landwirtschaft	1.622	40,2	1.619	40,2
davon Wald	1.764	43,8	1.653	41,0
Gewässer	62	1,5	62	1,5
Bodenfläche insgesamt	4.032	100,0	4.032	100,0
davon Siedlungs- und Verkehrsfläche	253	6,3	255	6,3

2.2 Wohnen

Schwerpunkt der vorhandenen Wohnbebauung im Gemeindegebiet ist der Hauptort Bad Heilbrunn mit dem direkt angrenzenden Ostfeld. Stand 2017 befanden sich im Gemeindegebiet insgesamt

²² Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018, Gemeinde Bad Heilbrunn

1.789 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, was einem Zuwachs von ca. 3,3% seit 2014 entspricht. Laut statistischer Auswertung überwiegt dabei die Einzelhausbebauung (38,9%), dicht gefolgt von Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen (37,8%). Diese ablesbare Präferenz zum großflächigen Wohnen zeigt auch die leicht ansteigende Tendenz der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung von 105,8 m² in 2014 auf 106,4 m² in 2017.²³

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2014		2015		2016		2017	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	931	100,0	939	100,0	961	100,0	962	100,0
darunter mit 1 Wohnung	610	65,5	616	65,6	632	65,8	631	65,6
2 Wohnungen	186	20,0	187	19,9	191	19,9	192	20,0
3 oder mehr Wohnungen	134	14,4	135	14,4	137	14,3	138	14,3
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	1 593	100,0	1 608	100,0	1 643	100,0	1 648	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	372	23,4	374	23,3	382	23,3	384	23,3
3 oder mehr Wohnungen	601	37,7	608	37,8	619	37,7	623	37,8
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	1 731	100,0	1 748	100,0	1 784	100,0	1 789	100,0
davon								
1 Raum	16	0,9	16	0,9	16	0,9	16	0,9
2 Räumen	158	9,1	160	9,2	161	9,0	163	9,1
3 Räumen	331	19,1	336	19,2	339	19,0	340	19,0
4 Räumen	380	22,0	380	21,7	397	22,3	397	22,2
5 Räumen	333	19,2	335	19,2	338	18,9	338	18,9
6 Räumen	227	13,1	229	13,1	235	13,2	236	13,2
7 oder mehr Räumen	286	16,5	292	16,7	298	16,7	299	16,7
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ²	183 106	x	185 498	x	189 856	x	190 351	x
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	105,8	x	106,1	x	106,4	x	106,4	x
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	8 201	x	8 302	x	8 477	x	8 496	x
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	4,7	x	4,7	x	4,8	x	4,7	x

Abbildung 15: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen 2014 - 2017

2.3 Gewerbe / Handel

Im Gemeindegebiet befinden sich folgende gewerblich genutzte Bauflächen:

- Gewerbepark im Hauptort Bad Heilbrunn nördlich der B472 mit Gewerbe- und Mischgebieten (ca. 68,2 ha)
- Gewerbegebiet Am Krebsenbach, Hauptort Bad Heilbrunn (ca. 7,7 ha)
- Gewerbegebiet westlich Langau an der B11 (ca. 5,4 ha)

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen / soziale Infrastruktur

Bad Heilbrunn verfügt über folgende Einrichtungen des Gemeinbedarfs / der sozialen Infrastruktur:

- Drei Kindergärten: Katholische Kindertagesstätte Sankt Kilian in Bad Heilbrunn, evangelische Kindertagesstätte Himmelszelt in Bad Heilbrunn (Container-Zwischennutzung), Waldkindergarten in Mürnsee.

²³ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018, Gemeinde Bad Heilbrunn

- Eine Grundschule in Bad Heilbrunn mit 7 Klassen im Schuljahr 2020/21 und 2 Partnerklassen der Von-Rothmund Schule, Bad Tölz, in der Kinder und Jugendliche mit Beeinträchtigungen in der geistigen Entwicklung unterrichtet und gefördert werden.
- Ein Seniorenheim „Zum Jaud“ in Oberenzenau
- Vier Freiwillige Feuerwehren in Bad Heilbrunn, Mürnsee, Oberbuchen und Obersteinbach

2.4.1 Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die Gemeinde Bad Heilbrunn zeichnet sich vor allem durch ihre überdurchschnittlich naturnahe Lage und ihren ökologischen Strukturreichtum aus. Zahlreiche übergeordnete Wander- und Radwanderwege wie z.B. der Bodensee-Königssee-Radweg durchziehen das Gemeindegebiet und werden in den Wintermonaten durch ein ebenfalls mit dem Umland verbundenes Loipennetz ergänzt.

Zusammen mit den Nachbarorten Bad Tölz, Kochel am See, Wackersberg und Lenggries ist Bad Heilbrunn Teil des Wandergebiets „Heilklima-Park Tölzer Land“, das mit seinen ca. 40 Wanderwegen unterschiedlicher Längen und Schwierigkeitsgrade geschaffen wurde, um Gesundheitsvorsorge und Wandergenuss bestmöglich miteinander zu verbinden²⁴.

Der 1959 als Fußballclub gegründete Sportverein Bad Heilbrunn mit seinen Abteilungen Fußball, Skisport, Gymnastik, Herzsport und Tennis²⁵ hat seinen Sitz im Sportheim am Schacherweg 5 im Hauptort Bad Heilbrunn. Direkt angrenzend liegen zwischen Grundschule und Kindergarten südlich des Wörnerwegs die innerörtlichen Sportstätten der Gemeinde, die u.a. Tennisplätze und einen Fußballplatz mit Tribünenanlage umfassen.

Der diesem Planwerk zugehörigen Themenkarte „Mensch, Freizeit und Erholung“ sind sämtliche Einrichtungen für sportliche Aktivitäten sowie sonstige Freizeiteinrichtungen zu entnehmen, u.a. die lokalen Attraktionen Naherholungsgebiet Schönauer Weiher und der in einem ehemaligen Steinbruch südwestlich von Unterenzenau gelegene Klettergarten von Bad Heilbrunn.

2.4.2 Kulturelle Einrichtungen

In der Gemeinde Bad Heilbrunn herrscht ein reges Vereinsleben²⁶ und ein vielfältiges Programm an kulturellen Veranstaltungen. So finden sich unterschiedlichste Vortragsangebote, Musik- und Kabarett-Veranstaltungen, aber auch Stammtische und Lesungen im Programm der Gemeinde und der Fachklinik, die ebenfalls einen gut gefüllten Veranstaltungskalender bereithält. Des Weiteren ist Bad Heilbrunn Partner der Kräuter-Erlebnis-Region Tölzer Land und bietet im zentral im Hauptort gelegenen Kräuter-Erlebnis-Park diverse Führungen und Workshops zum Thema Kräuter an²⁷.

²⁴ Gemeinde Bad Heilbrunn (2020); URL: <https://www.bad-heilbrunn.de/wandern-im-heilklima>; abgerufen am 16.09.2020

²⁵ SV Bad Heilbrunn (2020); URL: <https://www.sv-bh.de/>; abgerufen am 10.11.2020

²⁶ Eine Liste der Vereine ist abrufbar auf der Webpage der Gemeinde unter <https://www.bad-heilbrunn.de/vereine>

²⁷ Gemeinde Bad Heilbrunn (2020); URL: <https://www.bad-heilbrunn.de/kraeuter-erlebnis-park-1>; abgerufen am 16.09.2020

Das bayerische Voralpenland und die Region um Bad Heilbrunn übt seit langem eine Anziehungskraft auf Künstler aus. So wurde die Künstlervereinigung „Blauer Reiter“ knapp 10 km von Bad Heilbrunn entfernt in Sindelsdorf gegründet und berühmte Maler wie Wassily Kandinsky, Franz Marc und Gabriele Münter verbrachten Jahre ihres Lebens in der Region. Die besondere Landschaft des Voralpenlandes bildet ebenfalls den inspirierenden Rahmen für die im Hauptort Bad Heilbrunn befindliche Kunstakademie EigenArt, in der namhafte Künstler Kurse in den Fächern Malerei, Zeichnen, Druck und Bildhauerei geben.²⁸

Ebenfalls in diesem Kontext zu erwähnen ist die Kultureinrichtung Stiftung Nantesbuch, die im Gemeindeteil Karpfsee und geplant zukünftig auch Nantesbuch (siehe auch A 1.3, B 1.3.10) Räume und interdisziplinäre Programme für die Auseinandersetzung mit Kunst und Kultur sowie Natur und Landschaft bietet. Die Stiftung Nantesbuch sieht ihre Kernaufgabe darin, Menschen die sinnliche Auseinandersetzung mit Kunst und Natur als zentralen Faktoren des menschlichen Seins zu ermöglichen und damit zu inspirieren und zu aktivieren. Dazu entwickelt die Stiftung Nantesbuch ein ca. 320 ha großes Gelände mit umfassenden Maßnahmen in Renaturierung, Landschaftspflege, Waldumbau sowie extensiver Land- und Forstwirtschaft. Das im Gemeindeteil Karpfsee gelegene „Lange Haus“ ist als Veranstaltungsort Ausgangspunkt für ein vielfältiges Kultur- und Vermittlungs-Programm mit regionalem und überregionalem Fokus. In der weiteren Entwicklung wird im Zentrum des Geländes ein ganzer Campus zur Begegnung und Auseinandersetzung mit Kunst, Natur und Landschaft entstehen.²⁹

2.4.3 Religiöse Einrichtungen und Friedhöfe

Im Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn befinden sich die katholische Pfarrkirche St. Kilian, die evangelische Christus-Kirche (beide im Hauptort) sowie die katholische Filialkirche Mariä Heimsuchung in Oberbuchen.

Die Lage der Friedhöfe im Gemeindegebiet können dem Planwerk zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entnommen werden.

2.5 Gesundheitswesen / heilklimatischer Kurort

Die Gemeinde trägt das Prädikat „heilklimatischer Kurort“ und ist somit einer der derzeit insgesamt 48 heilklimatischen Kurorte in Deutschland³⁰.

Gemäß § 8 der Bayerischen Anerkennungsverordnung (BayAnerkV)³¹ ist ein heilklimatischer Kurort ein Kurort,

²⁸ Gemeinde Bad Heilbrunn (2020); URL: <https://www.bad-heilbrunn.de/sommerakademie>; abgerufen am 16.09.2020

²⁹ Stiftung Nantesbuch (2020); URL: <https://stiftung-nantesbuch.de/stiftung/kunst-natur>; abgerufen am 16.09.2020

³⁰ Verband der Heilklimatischen Kurorte Deutschlands e.V. (2020); URL: <https://www.heilklima.de>; abgerufen am 01.09.2020

³¹ Bayerische Staatskanzlei (1991): Verordnung über die Anerkennung als Kur- oder Erholungsort und über die Errichtung des Bayerischen Fachausschusses für Kurorte, Erholungsorte und Heilbrunnen (Bayerische Anerkennungsverordnung – BayAnerkV)

1. der ein Klima besitzt, dessen besondere Eignung für die therapeutischen Anwendungen wissenschaftlich anerkannt ist und der ortsspezifische Klimakuren durchführt,
2. dessen klimatische Eigenschaften durch eine Klimastation laufend überwacht oder in geeigneten Fällen gleichwertig durch repräsentative Modellrechnungen, wie beispielsweise Rasterdaten, nachgewiesen werden sowie dessen Luftqualität periodisch überprüft wird und
3. der über ein umfassendes Angebot an geeigneten Kurbetrieben und Kureinrichtungen zur ortsspezifischen Anwendung des Klimas im Rahmen von Kuren verfügt.

Für einen heilklimatischen Kurort wie Bad Heilbrunn spielen Gesundheitsdienstleitungen und -einrichtungen eine wichtige Rolle. Neben der m&i-Fachklinik als renommierte Fachklinik für spezialisierte Akutmedizin und medizinische Rehabilitation sind die ganzheitliche Praxis Merklinger in der Park-Villa, das Vital- und Stoffwechszentrum VitArea als Gesundheits- und Fitnessstudio sowie diverse Ärzte und Therapeuten in Bad Heilbrunn ansässig.³²

2.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Wasserversorgung³³

Für die Trinkwasserversorgung sind die Gemeindewerke Bad Heilbrunn unter behördlicher Aufsicht des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen und des Wasserwirtschaftsamtes Weilheims zuständig. Das Trinkwasser für Bad Heilbrunn wird aus zwei Tiefbrunnen gewonnen und versorgt insgesamt drei Druckzonen im Gemeindegebiet. Das so geförderte Trinkwasser ist naturrein, wird ohne chemische oder sonstige Zusatzstoffe direkt in das Leitungsnetz eingespeist und entspricht den Bestimmungen der gesetzlichen Trinkwasserverordnung.

Brunnen I des Pumpwerks in Untersteinbach hat eine Gesamtfördermenge von 73 m³/h, während Brunnen II ca. 62 m³/h fördert. Im Jahr werden so rund 270.000 m³ Wasser gewonnen, in den Hochbehälter (Fassungsvermögen 1.000 m³) und von dort über insgesamt 33 km Rohrnetz im Gemeindegebiet verteilt.

Der Härtegrad des Leitungswassers in Bad Heilbrunn liegt bei 18,3 °dH, was Härtebereich 3 und damit einem vergleichsweise hohen Härtegrad entspricht. Gemäß Einteilung der deutschen Härtegrade wird Wasser mit mehr als 21 °dH als sehr hartes, bei 7-14 °dH als mittel hartes Wasser eingestuft.

Abwasserentsorgung³⁴

Auch die Abwasserentsorgung erfolgt für Bad Heilbrunn über die Gemeindewerke. Entsorgende Kläranlage ist im Gemeindegebiet die Verbandskläranlage Penzberg, welche jährlich etwa 200.000 m³ Schmutzwasser sowie rund 460.000 m³ Abwasser aufnimmt, behandelt und dem Kreislauf wieder zuführt.

³² Gemeinde Bad Heilbrunn (2020); URL: <https://www.bad-heilbrunn.de/gesundheitsdienstleistungen>, abgerufen am 16.09.2020

³³ Gemeinde Bad Heilbrunn (2020); URL: <https://www.bad-heilbrunn.de/wasserversorgung>, abgerufen am 27.10.2020

³⁴ Gemeinde Bad Heilbrunn (2020); URL: <https://www.bad-heilbrunn.de/abwasserbeseitigung>, abgerufen am 27.10.2020

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Gemeindegebiets von Bad Heilbrunn mit Strom erfolgt in erster Linie über das Bayernwerk Penzberg, die Gasversorgung über Erdgas Südbayern (Energienetze Bayern). Je nach Lage sind die Haushalte über Energiefreileitungen oder Erdkabel an das Stromnetz sowie über Erdgasleitungen an die Gasversorgung angeschlossen.

Zu den größten Abnehmern für Strom zählen in Bad Heilbrunn sicherlich die Fachklinik, die Bad Heilbrunner Tee GmbH & Co. KG sowie sämtliche kleineren und größeren Gewerbebetriebe. Gemäß Energieatlas Bayern³⁵ entsteht in Bad Heilbrunn ein Gesamtstrombedarf von rund 14.532 MWh pro Jahr, der sich aus dem Stromverbrauch privater Haushalte, dem verarbeitenden Gewerbe sowie sonstigen Verbrauchern zusammensetzt. Davon entfallen in Bad Heilbrunn etwa 6.513 MWh pro Jahr auf die privaten Haushalte.

Vor allem im Bereich Photovoltaik bestehen im Gemeindegebiet noch große Potentiale, sowohl im Bereich der privaten Energieverbraucher als auch im gewerblichen Bereich.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung von normalem Hausmüll erfolgt im Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn durch die Wertstoffgewinnungs- und Vermarktungsgesellschaft (WGV), die mehrheitlich vom Abfallwirtschaftsunternehmen des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen (AWU) als Anstalt des öffentlichen Rechts gehalten wird.

Im sogenannten Tölzer Konzept werden verschiedene Abfallprodukte im Holsystem bzw. im Bringsystem gesammelt und entsorgt. Papier, Bio- und Restabfälle werden dabei abgeholt, Wertstoffe wie Glas und Grüngut, aber auch Abfall des Recyclingsystems (Grüner Punkt) werden an Wertstoffhöfen und -inseln sowie Grüngutannahmestellen entgegengenommen.

Sperrmüll kann in Bad Heilbrunn auf Wunsch abgeholt oder direkt in die Entsorgungsstellen in Quarzbichl oder Greiling gebracht werden.

2.7 Verkehrsinfrastruktur

Bad Heilbrunn ist geprägt durch die Bundesstraße 472, die das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung durchläuft und gemäß Straßenverkehrszählung 2015³⁶ täglich über 15.500 Fahrzeuge zwischen Bad Tölz und Untersteinbach durch die Gemeinde Bad Heilbrunn führt. In Nord-Süd-Richtung verläuft darüber hinaus die Bundesstraße 11, die jedoch mit rund 2.500 Fahrzeugen am Tag deutlich weniger stark befahren ist.

³⁵ Energieatlas Bayern (2020): URL: <http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=TaKHpDAs9rU&comp=mischpult>

³⁶ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2020): Bayerisches Straßeninformationssystem BAYSIS; URL: <https://www.baysis.bayern.de/web/content/verkehrsdaten/SVZ/strassenverkehrszaehlungen.aspx>; abgerufen am 16.09.2020

Gemäß Fernstraßengesetz (FStrG) sowie Bayerischem Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) bestehen für Bundes-, Staats- und Kreisstraßen unterschiedliche Anbauverbotszonen, die gemessen ab Fahrbahnrand jegliche Bebauung unterbinden.

Tabelle 3: Anbauverbotszonen an Verkehrswegen in Bad Heilbrunn ³⁷

Straße	Zustimmung der Straßenbaubehörden bei Entfernung vom Straßenrand von		Bauverbot bei Entfernung vom Straßenrand von weniger als	Gesetzliche Grundlage
	nicht erforderlich	erforderlich		
Bundesstraße	> 40 m	20 bis 40 m	20 m	§ 9 FStrG
Landes- bzw. Staatsstraße	> 40 m	20 bis 40 m	20 m	Art. 23 und 24 BayStrWG
Kreisstraße	> 30 m	15 bis 30 m	15 m	Art. 23 und 24 BayStrWG
Gemeindeverbindungsstraße	-	-	10 m	Art. 23 Abs. 4 BayStrWG durch Gemeindegemeinschaft

Eine direkte Anbindung der Gemeinde Bad Heilbrunn an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn oder anderer Anbieter besteht nicht, seit die Isartalbahn, eine normalspurige und elektrifizierte Bahnstrecke vom Bahnhof München Süd nach Bichl mit den im Gemeindegebiet gelegenen Haltestellen Fletzen (ca. 600 Meter vom Ortsteil Nantesbuch entfernt), Bocksberg (ca. 500 Meter vor dem Ortsteil Hohenbirken) und Bad Heilbrunn (im Ortsteil Langau) in diesem Abschnitt 1959 von der Deutschen Bahn stillgelegt wurde.³⁸

³⁷ Bayerisches Landesamt für Umwelt (2019): Anbauverbotszonen an Verkehrswegen

³⁸ Wikipedia (2020): Isartalbahn; URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Isartalbahn>; abgerufen am 16.09.2020

2.8 Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft

2.8.1 Landwirtschaft

Die klassische landwirtschaftliche Nutzung unterliegt seit Jahren einem enormen Wandel. Betriebsgrößen verändern sich vor allem dahingehend, dass immer weniger Hofstellen immer größere Viehbestände aufweisen und immer größere Flächen bewirtschaften.

Zunächst lassen sich in Bad Heilbrunn in Bezug auf den Viehbestand abnehmende Tendenzen erkennen:

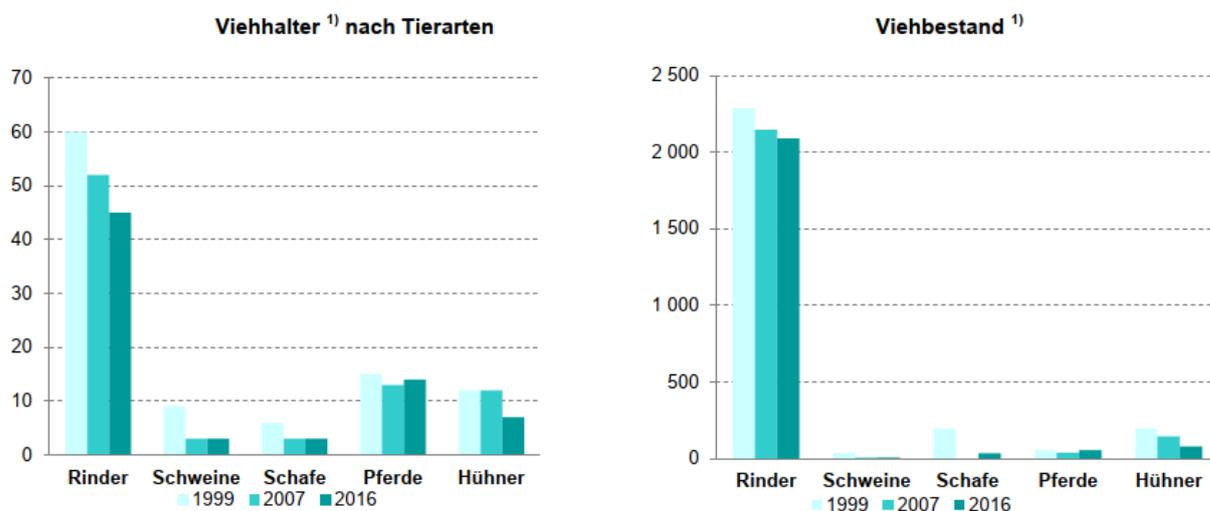
Tierart	Viehhalter und Viehbestand ¹⁾								
	1999			2007			2016 ²⁾		
	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter
Rinder	60	2 284	38	52	2 145	41	45	2 089	46
darunter Milchkühe	48	1 017	21	47	992	21	36	1 020	28
Schweine	9	35	4	3	4	1	3	5	2
darunter Zuchtsauen	-	-	-	-	-	-	1	.	.
andere Schweine	X	X	X	X	X	X	2	.	.
Schafe	6	193	32	3	.	.	3	33	11
Pferde ³⁾	15	53	4	13	37	3	14	53	4
Hühner	12	195	16	12	143	12	7	77	11
darunter Legehennen (1/2 Jahr oder älter)	11	175	16	12	.	.	7	.	.
Masthühner-/hähne	-	-	-	1	.	.	1	.	.

Abbildung 16: Viehhalter und Viehbestand ³⁹

Exemplarisch am Beispiel der Rinderhaltung detailliert erläutert, wurden im Jahr 1999 noch 60 Viehhalter mit insgesamt 2.284 Rindern verzeichnet, im Jahr 2016 jedoch nur noch 45 aktive Landwirte mit 2.089 Tieren. Demnach sank in Bad Heilbrunn die Zahl der gehaltenen Rinder im Zeitraum von 17 Jahren zwar um ca. 8,5% bzw. 195 Tiere, jedoch bei gleichzeitigem Anstieg der Anzahl der gehaltenen Rinder pro Tierhalter von 38 (1999) auf 46 (2016) - was wiederum den oben genannten Trend zu größeren Viehbeständen pro Hofstelle bestätigt.

Wie den nachfolgenden Grafiken zu entnehmen ist, liegt der Schwerpunkt der Tierhaltung in Bad Heilbrunn sowohl hinsichtlich der Anzahl der Tierhalter, als auch bezüglich der Anzahl der gehaltenen Tiere, deutlich bei der Rinderhaltung mit einem signifikant kleineren Anteil der weiteren erfassten Tierarten Schwein, Schaf, Pferd und Huhn.

³⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018, Gemeinde Bad Heilbrunn



¹⁾ Stichtag 1. März 2016, Vorjahre 3. Mai.

Abbildung 17: Verteilung Viehhalter und Viehbestand ⁴⁰

Eine schwach ausgeprägte Entwicklungstendenz lässt sich auch bei den statistisch erfassten Betriebsgrößen erkennen:

22. Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2003, 2005, 2007, 2010 und 2016 ¹⁾

Gegenstand der Nachweisung	2003	2005	2007	2010	2016 ¹⁾
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	69	64	54	54	49
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	6	5	1	1	–
5 bis unter 10	13	11	7	7	5
10 bis unter 20	16	13	13	13	12
20 bis unter 50	28	29	27	27	25
50 oder mehr	6	6	6	6	7

¹⁾ Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Abbildung 18: Entwicklung Betriebsgrößenstruktur Landwirtschaft ⁴¹

Die Anzahl der mit 50 ha oder mehr Landwirtschaftsfläche größten erfassten landwirtschaftlichen Betriebe hat sich 2016 nach einer konstanten Anzahl von 6 Betrieben über den Zeitraum 2003 – 2010 um 1 Betrieb auf insgesamt 7 Betriebe erhöht. Im Gegenzug ist von den ehemals 6 Betrieben, die 2003 noch weniger als 5 ha bewirtschafteten, im Jahr 2016 kein einziger mehr aktiv tätig und die Anzahl der beiden weiteren erfassten Betriebsgrößen ist ebenso jeweils gefallen.

Ebenfalls rückläufig für den Betrachtungszeitraum 2003 – 2016 sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Bad Heilbrunn:

⁴⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018, Gemeinde Bad Heilbrunn

⁴¹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018, Gemeinde Bad Heilbrunn

20. Bodennutzung 2003, 2007, 2010 und 2016

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2003 ¹⁾	2007 ¹⁾	2010 ¹⁽³⁾	2016 ¹⁽³⁾
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	1 569	1 510	1 471	1 501
darunter Dauergrünland	1 545	1 495	1 464	1 492
darunter Wiesen und Weiden ²⁾	1 274	1 286	1 349	1 394
Ackerland	17	.	.	8
darunter Getreide	-	.	-	.
darunter Weizen insgesamt	-	-	-	-
Roggen	-	.	-	-
Wintergerste	-	-	-	-
Sommergerste	-	-	-	-
Hülsenfrüchte	-	-	-	-
Hackfrüchte	-	.	-	-
darunter Kartoffeln	-	.	-	-
Gartengewächse	8	.	5	.
Handelsgewächse	.	-	-	-
darunter Winterraps	-	-	-	-
Pflanzen zur Grünernte	.	.	.	3
darunter Silomais einschließlich Grünmais	-	-	.	.

¹⁾ Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein.

²⁾ Ohne ertragsarmes Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

³⁾ Ab 2010 auch Wintermenggetreide enthalten.

Abbildung 19: Verteilung landwirtschaftliche Nutzflächen ⁴²

Von ehemals rund 1.569 ha in 2003 wurden 2016 noch 1.501 ha landwirtschaftlich genutzt. Bemerkenswert ist der hohe Anteil an Dauergrünland, das in Bad Heilbrunn rund 99,4 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen ausmacht. Im Detail wurden im Jahr 2016 insgesamt rund 1.492 ha als Dauergrünland genutzt, wovon mit 1.394 ha bzw. ca. 93,5% der Großteil auf Wiesen und Weiden entfällt. Eine ackerbauliche Nutzung fand nur noch in einem untergeordneten Umfang von ca. 8 ha statt. Auch wenn die landwirtschaftlich genutzten Flächen von 2003 bis 2016 gesamthaft betrachtet abgenommen haben, so ist im Vergleich zu 2010 ein leichter Aufwärtstrend von ca. + 2,0 % zu verzeichnen.

2.8.2 Forstwirtschaft

Über 40 % des Gemeindegebiets sind von Wald bestanden. Besonders im südöstlichen und nordwestlichen Teil finden sich größere Waldflächen. Weite Teile der Waldflächen sind gemäß dem Wald funktionsplan⁴³ als Funktionswälder ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Wälder mit besonderer Bedeutung für den Boden- und Lawinenschutz, für den lokalen Klimaschutz sowie mit besonderer Bedeutung für Lebensraum und Landschaftsbild. Kleinflächig findet sich im südöstlichen Bereich Wald mit besonderer Bedeutung für Erholung. Die genaue Lage der Funktionswälder sowie deren Bedeutungen sind dem Erläuterungstext des Landschaftsplans zu entnehmen (Kapitel B, 4.1.4.3 Land- und Forstwirtschaft). Zudem werden die Funktionswälder im Kartenwerk des FNP dargestellt.

⁴² Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018, Gemeinde Bad Heilbrunn

⁴³ Bayerisches Landesamt für Wald und Forstwirtschaft (2019): Wald funktionsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn

Weiterhin verfügt die Gemeinde Bad Heilbrunn über ca. 28,6 ha Gemeindewald, für welche die Gemeinde mittels eines Forstbetriebsplans die Wirtschaftsziele definiert und geeignete Maßnahmen festlegt. Genauere Angaben dazu befinden sich ebenfalls im Erläuterungstext des Landschaftsplans (Kapitel B, 4.1.4.3 Land- und Forstwirtschaft).

2.8.3 Fischereiwirtschaft (Aquakulturbetriebe)

Nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Statistik⁴⁴ spielt die Fischereiwirtschaft (Aquakulturen) eine recht große Rolle in Bayern. Etwa 70 % der Aquakulturen Deutschlands befinden sich in Bayern, insgesamt davon 9 Betriebe (einschließlich Betriebe mit vorübergehend ungenutzten Anlagen und Brut- und Aufzuchtanlagen) im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen, wobei es sich bei 8 Betrieben um Speisefischerzeugung handelt. Erzeugt wurden im Jahr 2019 im Landkreis 119.640 Speisefische, darunter 1.450 Gemeine Karpfen und 28.680 Regenbogenforellen. Im Gemeindegebiet Bad Heilbrunn befinden sich u.a. zwei Fischereibetriebe, darunter eine Forellenzucht. Genaue Angaben zu Produktionsmengen stehen nicht zu Verfügung.

2.9 Rohstoffgewinnung

Aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse im Gemeindegebiet spielt der Abbau von Bodenschätzen hier eine ausgesprochen untergeordnete Rolle. Es finden sich im Gemeindegebiet Bad Heilbrunn keine nennenswerten Abbaustellen bezüglich Bodenschätze.

2.10 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die bestehenden Nutzungen im Gemeindegebiet erfasst und mit den Festlegungen der existierenden Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen als der verbindlichen Bauleitplanung abgeglichen.

Stand 22.09.2020 gibt es im Gemeindegebiet 35 rechtskräftige Bebauungspläne, 2 weitere befinden sich derzeit im Hauptort Bad Heilbrunn in Aufstellung („Neue Ortsmitte“, „Am Krebsenbach – Angerstraße“).

Eine vollständige tabellarische Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen⁴⁵ sowie deren Verortung anhand ortsteilbezogener Kartenausschnitte findet sich im Anhang dieser Begründung.

⁴⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistische Berichte – C3800C 201900 – Erzeugung in Aquakulturbetrieben in Bayern 2019

⁴⁵ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2020): BayernAtlas; URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122>; abgerufen am 22.09.2020

2.11 Denkmalpflege

Zur Sicherung der prägnanten historischen Baukultur in Bad Heilbrunn werden die Bau- und Bodendenkmäler im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan nachrichtlich gekennzeichnet und mit entsprechenden Planzeichen versehen. Dabei handelt es sich sowohl um Bau- und Kunstdenkmäler, als auch um Bodendenkmäler.

Sollten im Rahmen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung Bau- oder Bodendenkmäler betroffen sein, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu beteiligen.

2.11.1 Baudenkmäler

Gemäß Art. 6 DSchG (Denkmalschutzgesetz) bedarf die Instandsetzung, Veränderung oder Beseitigung eines Baudenkmals einer Erlaubnis. Einer Erlaubnis bedarf zudem, wer in der Nähe eines Baudenkmals ein Gebäude oder eine sonstige Anlage errichten will, wenn sich dies auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann.

Stand März 2020 sind im Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn 42 Baudenkmäler unter Schutz gestellt. Eine vollständige Listung der Baudenkmäler findet sich im Anhang dieses Dokuments.

2.11.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Boden verborgene bewegliche oder unbewegliche Zeugnisse menschlichen oder tierischen sowie pflanzlichen Lebens. Sie unterliegen dem Denkmalschutzgesetz Bayern. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sollten sich auf diesen Flächen auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränken. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art zudem einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG.

Stand März 2020 sind im Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn 4 Bodendenkmäler unter Schutz gestellt. Eine vollständige Listung der Baudenkmäler findet sich im Anhang dieses Dokuments.

3 Naturräumliche Charakteristik der Gemeinde

Naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn liegt innerhalb zwei verschiedener naturräumlichen Haupteinheiten. Der bewaldete, stark ansteigende Südosten des Gemeindegebiets ist den schwäbisch-oberbayerischen Voralpen (D67) (naturräumlichen Einheit der Kocheler Berge (24)) einzuordnen, während das übrige Gemeindegebiet dem voralpinen Moor- und Hügelland (D66) (naturräumliche Einheit des Ammer-Loisach Hügellands (37)) zugeordnet wird. Somit wird das südöstliche Gemeindegebiet im Sinne der biogeographischen Region bereits zum alpinen Bereich gezählt, während das übrige Gemeindegebiet kontinental geprägt ist.

Topographie

Die Topographie des Gemeindegebiets von Bad Heilbrunn wird wesentlich von einem Seitenarm des Isar-Loisach-Gletschers geformt. Die Flächen entlang der Loisach im nordwestlichen Bereich des Gemeindegebiets liegen auf < 600 m ü. NN und steigen auf bis zu 700 m ü. NN an. Im Südosten erhebt sich das Zwiesel- und Blomberggebiet auf bis zu > 1.300 m ü. NN.

Auf Geschiebelehmen sind im Gemeindegebiet zahlreiche Moore entstanden. Darüber hinaus sind Relief und Landschaftsbild in Bad Heilbrunn geprägt durch zahlreiche Grundmoränen und Drumlins (längliche Hügel), die zum Beispiel im Bereich Oberbuchen, Bocksberg oder Karpfsee aus dem Moorland herausragen.

Geologie und Boden

Der geologische Untergrund des Gemeindegebietes Bad Heilbrunns ist gemäß der geologischen Übersichtskarte Bayern 1:125.000 (UmweltAtlas Bayern⁴⁶) aus Torf, Schotter, Rhenodanubischem Flysch, Hangschutt und Lehm sowie Ablagerungen im Auenbereich aufgebaut. Dabei nimmt Torf im nordwestlichen Gemeindegebiet einen sehr großen Anteil ein. Der südöstliche Bereich wird vor allem von Rhenodanubischem Flysch geprägt, während der südwestliche Bereich hauptsächlich von Auenablagerungen gebildet wird. Schotter, Hangschutt und -lehm prägen wiederum den geologischen Untergrund im mittigen Bereich des Gemeindegebiets.

Im Zuge der naturräumlichen Situation und den daraus resultierenden geologischen Gegebenheiten, haben sich im Gemeindegebiet Bad Heilbrunn vor allem Niedermoorböden und Braunerde-Böden gebildet. Über 16 % des Gemeindegebiets wird von Niedermoorböden, gering verbreitet auch von Übergangsmoorböden aus Torf gebildet, während ca. 36 % der Böden des Gemeindegebiets aus Braunerden, teilweise Pseudogley-Braunerden, gebildet werden. Nicht zu vernachlässigen ist, dass mehr als 7 % der Böden im Gemeindegebiet von Hochmoorböden aus Torf gebildet werden.

Hydrologie

Aufgrund des vorherrschenden, gemäßigten, humiden Klimas verfügt das Gemeindegebiet über eine günstige hydrologische Ausgangssituation, sodass eine Vielzahl von Fließ- und Stillwässern das Gemeindegebiet durchziehen.

Klima

Nach Angaben des Landesamtes für Umwelt⁴⁷ liegt die Temperatur im Sommerhalbjahr im Durchschnitt bei max. 14 °C und im Winterhalbjahr bei max. 3 °C. Die Niederschlagsmengen liegen im Winterhalbjahr im Durchschnitt zwischen 600 und 800 mm, während im Sommer bis zu 1.500 mm im Durchschnitt fallen können.

⁴⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020): UmweltAtlas Bayern; URL: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de, abgerufen am 18.08.2020

⁴⁷ Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020): UmweltAtlas Bayern; URL: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_angewandte_geologie_ftz/index.html?lang=de&activeTool=locationInformationTool, abgerufen am 18.08.2020

Vegetation

Bezüglich der Vegetation ist das Gemeindegebiet durch historisch weit zurückreichende menschliche Nutzung geprägt.

Rodungen, sowie land- und forstwirtschaftliche Flächennutzungen in den vergangenen Jahrhunderten, aber auch die aktuelle Bodennutzung prägen in erheblichem Maß die reale Vegetation.

Besonders ausgeprägt sind in Bad Heilbrunn die folgenden Vegetationsstrukturen:

- Wälder (Laubmisch- und Nadelwälder in unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit)
- Mooregebiete mit entsprechender Verlandungsvegetation

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild von Bad Heilbrunn wird maßgeblich von der Topographie, den Oberflächengewässern (Still- und Fließgewässer), den Wald- und Offenlandbereichen sowie Mooregebieten geprägt. Besonders hervorzuheben sind zudem die vielen kleinen Ortsteile und Siedlungsgebiete. Durch die topographischen und hydrologischen Gegebenheiten entstand eine mosaikartige Struktur an verschiedenen Nutzungsformen und natürlichen Biotoptypen, besonders im nördlichen, nordöstlich und westlichen Teil des Gemeindegebiets. Wald- und Offenlandbereiche, durch Fließ- und Stillgewässern sowie durch viele kleine Siedlungen und Höfe gegliedert, wechseln sich stetig ab. Dabei wird ein Großteil der Offenlandbereiche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Hierbei spielt die klassische Ackerbewirtschaftung jedoch keine eine Rolle, vielmehr handelt es sich um intensive Beweidung und Grünlandnutzung. Besonders prägend ist auch der große Flächenanteil an Streu- und Nass-/Feuchtwiesen sowie Mooregebieten. Lediglich der südöstliche Bereich des Blomberg- und Zwieselberggebiets ist hauptsächlich durch Laubmischwald (Bergmischwald) bestandene Hänge geprägt.

Biologische Vielfalt

Ein Großteil der der Fläche des Gemeindegebiets von Bad Heilbrunn wird von ökologisch bedeutsamen Biotoptypen, v.a. Waldflächen (Laubmischwald, Bergmischwald) eingenommen. Zudem prägen den v.a. den nördlichen Bereich ökologisch bedeutsame Mooregebiete (Moorwald und offene Mooregebiete), Feucht- und Nasswiesen sowie Röhrichtbestände. Die Bedeutsamkeit der Wälder für die ökologische Vielfalt, besonders der Moorwälder im nördlichen Bereich, wird durch die Ausweisung von Teilflächen als „Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum und für die biologische Vielfalt“ im Wald funktionsplan⁴⁸ verdeutlicht. Die Bayerische Forstverwaltung definiert Wälder „[...] mit besonderer Bedeutung als Lebensraum und für die biologische Vielfalt [Dieser] dient aufgrund seiner außergewöhnlichen standörtlichen Voraussetzungen oder seiner Struktur dem Erhalt schützenswerter Lebensräume und seltener Arten.“

⁴⁸ Bayerisches Landesamt für Wald und Forstwirtschaft (2019): Wald funktionsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn

Weiterhin sind innerhalb des Gemeindegebiets Bad Heilbrunn eine Vielzahl von Schutzgebieten bzw. Schutzobjekten gemäß dem Naturschutzrecht ausgewiesen. Auch dies verdeutlicht die ökologische Hochwertigkeit vieler Flächen im Gemeindegebiet.

Folgende Schutzgebiete finden sich im Gemeindegebiet Bad Heilbrunn:

- FFH-Gebiete:
 - „Loisach“ (DE 8234-372)
 - „Moore südlich Königsdorf mit Rotherainer Moore und Königsdorfer Alm“ (DE 8134-371)
 - „Moore um Penzberg“ (DE 8234-371.04)

- Landschaftsschutzgebiete:
 - „Stellung des Auerfilzes mit Karpfseen, Gemeinde Schönrain, unter Landschaftsschutz“ (LSG-00066.01)
 - „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich des sog. „Bergl“ nordöstlich von Ramsau in der Gemeinde Oberbuchen, jetzt Bad Heilbrunn“ (LSG-00098.01)

- Naturdenkmäler:

Im Gemeindegebiet Bad Heilbrunn finden sich insgesamt vier flächige Naturdenkmäler und zwölf punktuelle Naturdenkmäler. Eine Auflistung aller im Gemeindegebiet befindlichen Naturdenkmäler findet sich im Textteil des Landschaftsplans (Kapitel B 5.2).

Zudem finden sich innerhalb des Gemeindegebiets Bad Heilbrunn insgesamt 93 amtlich kartierte, teils gesetzlich geschützte Biotope. Eine vollständige Liste aller amtlich kartierten Biotope kann im Anhang des Landschaftsplans eingesehen werden. Die Lage und Dimension aller amtlich kartierten Biotope ist der Themenkarte 3 – Arten und Biotope des landschaftsplanerischen Teils zu entnehmen.

Aufgrund der sehr hochwertigen Biotopstrukturen im Gemeindegebiet Bad Heilbrunn findet nicht nur eine Vielzahl an Pflanzenarten geeignete Lebensbedingungen vor, sondern auch eine Vielzahl von Tierarten. Dabei handelt es sich auch um einige besonders geschützte oder gefährdete Arten, wie beispielsweise verschiedene Fledermausarten (z.B. Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Kleine Hufeisennase (*Rinolophus hipposideros*)), Vogelarten (z.B. Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*)), Amphibien (z.B. Gelbbauchunke (*Bombina variegata*)) oder Reptilien (Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Kreuzotter (*Vipera berus*)) sowie viele weitere Artengruppen.

Das Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn wird größtenteils von ökologisch sehr hochwertigen Biotoptypen geprägt. Auch in Bezug auf ein funktionierendes Ökosystem, der Abhängigkeit und der Beziehung von Tier- und Pflanzenarten mit Ihrer Umgebung, kann von einem guten Zustand gesprochen werden. Dennoch sind auch hier die, teils auch historischen, anthropogenen Einflüsse wie u.a. das Trockenlegen von Moorflächen oder der Verbau von Gewässern zu erkennen. Es gilt daher im Sinne eines ganzheitlichen Naturschutzes Beeinträchtigungen zu erkennen und zu verbessern. Für das

Gemeindegebiet Bad Heilbrunn gilt es aber ebenso, die bestehenden ökologisch wertvollen Bestände zu erhalten und ggf. wiederherzustellen.

C PLANERISCHE KONZEPTION

Im planerischen, konzeptionellen Teil des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan werden – auf Grundlage der zuvor ermittelten Bestandssituation inklusive der Defizite und Beeinträchtigungen - geeignete Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung abgeleitet. Die Ableitung dieser Ziele und Maßnahmen erfolgt dabei vor dem Hintergrund der zuvor definierten orts- und landschaftsplanerischen Leitbilder. Die strategischen Leitbilder für die Entwicklungen der Gemeinde Bad Heilbrunn basieren auf rechtlichen und fachlichen Vorgaben, auf den zu erwartenden Veränderungen in der Zukunft und den daraus resultierenden Anforderungen an eine nachhaltige Planung.

Des Weiteren setzen sich die Leitbilder der Gemeinde Bad Heilbrunn aus den für die drei Schwerpunkträume formulierten Leitzielen zusammen. Diese drei Schwerpunkträume wurden in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde im Zuge einer Planungswerkstatt (2015) entwickelt:

- 1) Land- und Forstwirtschaft
- 2) Ökologie, Freizeit und Erholung
- 3) Siedlung, Versorgung und Verkehr

Im Folgenden wird zunächst auf die orts- und landschaftsplanerischen Leitbilder eingegangen und sodann anhand dieser sowie der darauffolgenden Prognose zur künftigen Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Ermittlung des antizipierten Wohnflächenbedarfs ein sinnvolles Maßnahmenkonzept erarbeitet.

Am Anschluss wird auf das Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept bezüglich der Landschaftsplanung eingegangen. Dies baut u.a. auf die zuvor beschriebenen Maßnahmen des ortsplanerischen Teils auf und ergänzt diese im Hinblick auf landschaftsplanerische Elemente.

1 Ortsplanerische Leitbilder

Im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligungsprozesse (siehe A 1.3) und vorliegenden informellen Planungen der Gemeinde (siehe A 2.4), hier insbesondere der Städtebauliche Rahmenplan von LARS Consult aus 2019 und das ISEK von Salm & Stegen aus 2020, wurden für die Entwicklung Bad Heilbrunns Leitbilder und Leitziele definiert, die entsprechend ihrer Relevanz auch den Festlegungen der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Fortschreibung zugrunde liegen und im Folgenden erläutert werden.

1.1 Leitbilder für die allgemeine Siedlungsentwicklung

- Innenentwicklung: Fokussierung der wesentlichen Siedlungsentwicklung auf den Hauptort sowie vorrangige Nutzung von Bauflächen-Potenzialen im Hauptort
- Ortsmitte: Schaffung und vorrangige Entwicklung eines städtebaulich und funktional starken Ortszentrums mit Mischnutzungen
- Orts- und Landschaftsbild: Erhalt besonders wertvoller Blickbeziehungen, Wegeverbindungen und ortsbildprägender Grünflächen sowie Schärfung der bebauten und unbebauten Bereiche unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten

1.2 Leitbilder im Bereich Wohnen

- Attraktives Wohnumfeld für alle Generationen: Schaffung und Bewahrung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfelds für Familien und Paare (mit und ohne Kinderwunsch) sowie Schaffung und Bewahrung eines attraktiven Wohn- und Lebensumfelds für ältere Menschen, Senioren und Pflegebedürftige
- Ausdifferenzierung der Wohnformen: Demographiegerechte Ausdifferenzierung der Wohnformen wie z.B. Geschosswohnungsbau sowie Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

1.3 Leitbilder für Gewerbe und Handwerk

- Das Leitziel aus den Beteiligungsprozessen, in Bad Heilbrunn einen Nahversorger anzusiedeln, wurde November 2018 mit der Eröffnung eines Vollsortimenters an der B472 im Hauptort umgesetzt.
- Des Weiteren Stärkung der bestehenden kleinteiligeren Gewerbe-, Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe an der Haupteerschließungsachse innerhalb des Hauptorts (Ferdinand-Maria-Straße, Sankt-Kilians-Platz, Badstraße) über weitere erdgeschossige Einheiten sowie zur Entwicklung einer multifunktionalen Ortsmitte.

1.4 Leitbilder im Bereich Tourismus und Erholung

- Sicherstellung eines verträglichen und ausgeglichenen Miteinanders von Tourismus und Leben in Bad Heilbrunn
- Vernetzung und behutsame Förderung der touristischen Potenziale im Ort
- Erhalt und demographiegerechter Ausbau der Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
- Erhalt und (Weiter-)Entwicklung des bestehenden Rad- und Wanderwegenetzes im Gemeindegebiet, v.a. auch als Anknüpfungspunkt zu den Entwicklungen in Karpfsee und Nantesbuch

2 Landschaftsplanerische Leitbilder

- Berücksichtigung der natürlichen Gewässerläufe und Retentionsräume bei der Siedlungsentwicklung
- Schutzstreifen zwischen Baugebieten und landwirtschaftlicher Nutzung vorsehen
- Erhalt, Sicherung und Vernetzung der ortsbildprägenden Grünflächen und Gehölzstrukturen
- Erhalt und Pflege bestehender Biotope und ökologisch hochwertiger Landschaftsbestandteile

3 Bauflächenbedarf und vorhandene Flächenpotenziale

Ziel der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Definition der Siedlungsentwicklung der Gemeinde auf Basis der heutigen Rahmenbedingungen und der Prognose zukünftiger Entwicklungen und Bedarfe. Dies erfolgt unter Beachtung der übergeordneten Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesplanung, die jeweils u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, einen schonenden Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und das Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung fordern (vgl. Kapitel A 2.1 sowie § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB).

Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Neuausweisung von Bauflächen sind deshalb neben dem künftig zu erwartenden Bedarf auch die bereits im Gemeindegebiet vorhandenen und derzeit noch ungenutzten Flächenreserven zu berücksichtigen und in Abgleich zu bringen.

Dabei ist die Entwicklung zukünftiger Bauflächenbedarfe von einer Reihe unterschiedlicher Einflussfaktoren abhängig und ist demnach – insbesondere hinsichtlich gewerblicher Bauflächen – nur schwer prognostizierbar.

3.1 Schätzung des Wohnbauflächenbedarfs

3.1.1 Methodik

„Eine wichtige Grundlage für eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung [...] sind die verfügbaren Daten zur Bevölkerungsprognose“⁴⁹. Im Rahmen der gegenständlichen Untersuchung werden daher zunächst für die Gemeinde Bad Heilbrunn die bisherige Bevölkerungsentwicklung und ihre Bevölkerungsprognose mit dem Zielhorizont 2031 dargestellt.

Entscheidend für die Wohnraumbedarfsermittlung sind grundsätzlich die Faktoren „äußerer Bedarf“, bedingt durch die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsprognose), sowie der „innere Bedarf“, der sich aus dem Auflockerungsbedarf im Wohnungsbestand (definiert durch die Belegungsdichte von Wohnungen) ergibt. Daher werden im nächsten Schritt für Bad Heilbrunn die

⁴⁹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2018/19): Planungshilfen für die Bauleitplanung, S. 100

Entwicklung der Haushaltsgrößen und die statistische Belegungsdichte der vorhandenen Wohneinheiten beleuchtet.

Der dann zu ermittelnde prognostizierte Wohnbauflächenbedarf ist nach dem tatsächlichen Bedarf zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Ziel- und Entwicklungsvorgaben der Gemeinde zur Siedlungsstruktur und -dichte, den Wohnpräferenzen bzw. -ansprüchen der Bevölkerung, den Haushaltsgrößen und der Bevölkerungsprognose vor Ort ergibt.

In einem weiteren Schritt werden die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Potenzial- und Reserveflächen) dargestellt und untersucht. Auf diese Weise kann daran anschließend der ermittelte prognostizierte Wohnraumbedarf den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt und abgeleitet werden, ob die bestehenden Potenziale ausreichen, oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen.



Abbildung 20: Methode Prognose Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf

3.1.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2008	3 755	- 27	-0,7
2009	3 770	15	0,4
2010	3 787	17	0,5
2011	3 660	- 127	-3,4
2012	3 712	52	1,4
2013	3 775	63	1,7
2014	3 802	27	0,7
2015	3 822	20	0,5
2016	3 970	148	3,9
2017	3 987	17	0,4

Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung in Bad Heilbrunn von 2008 bis 2017 ⁵⁰

In der Gemeinde Bad Heilbrunn ist laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik die Bevölkerungszahl im Jahr 2008 in Höhe von 3.755 Einwohnern (EW) bis zum Jahr 2017 auf insgesamt 3.987 EW angestiegen (vgl. Abb. 21), was einen Zuwachs von insgesamt 232 EW bzw. 6,18 % bedeutet.

Die jährliche Wachstumsrate (d. h. die Veränderung der Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahr) schwankte in diesem Zeitraum im Bereich von -3,40 % bis +3,90 %. Negative Wachstumsraten von -0,7 % und -3,4 % zeigten sich dabei lediglich in den Jahren 2008 und 2011. Im Betrachtungszeitraum von 2008 bis 2017 (n = 9 Jahre) ergibt sich somit eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate in Höhe von 0,68 %.

3.1.3 Bevölkerungsprognose 2031 („äußerer Bedarf“)

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Bad Heilbrunn kann theoretisch verschiedene Ausprägungen annehmen. Aus diesem Grund können auch im Rahmen der Bevölkerungsprognose verschiedene Wachstums-Szenarien angenommen werden. Die Entscheidung, welche Wachstumsvariante der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde und damit den Neuausweisungen im Flächennutzungsplan zugrunde gelegt wird, hängt letztlich sowohl von den landes- und regionalplanerischen Zielen, als auch von den konkreten Entwicklungszielen der Gemeinde ab.

Dies berücksichtigt, basiert die folgende Bevölkerungsprognose auf den Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik, das im regelmäßigen Turnus einen Demographie-Spiegel⁵¹ veröffentlicht, der - basierend auf der bisherigen Bevölkerungsentwicklung - eine Bevölkerungsvorausberechnung beinhaltet und die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreibt. Dabei sind

⁵⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018, Gemeinde Bad Heilbrunn

⁵¹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Bad Heilbrunn Berechnungen bis 2031

Bevölkerungsvorausrechnungen als Modellrechnungen zu verstehen und dürfen nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden.

Gemäß dem Demographie-Spiegel ist für die Gemeinde Bad Heilbrunn ausgehend vom Jahr 2017 auch bis zum Jahr 2031 ein weiterer Anstieg der Bevölkerung von insgesamt 5,6 % anzunehmen.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	3 987	674	2 546	767
2018	3 990	680	2 530	780
2019	4 010	680	2 530	790
2020	4 030	680	2 530	820
2021	4 040	680	2 530	830
2022	4 060	690	2 510	870
2023	4 080	680	2 500	890
2024	4 100	690	2 490	920
2025	4 110	690	2 470	950
2026	4 130	700	2 450	980
2027	4 150	700	2 440	1 010
2028	4 160	690	2 430	1 050
2029	4 180	690	2 400	1 080
2030	4 190	690	2 380	1 120
2031	4 210	690	2 360	1 150

* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 22: Bevölkerungsprognose für Bad Heilbrunn bis 2031 ⁵²

In konkreten Zahlen bedeutet dies Folgendes: Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die Gemeinde Bad Heilbrunn – mit 3.987 EW im Jahr 2017 als Ausgangssituation – eine Einwohnerzahl in Höhe von 4.210 EW bis zum Jahr 2031 (+ 223 EW), was einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 0,4 % entspricht (vgl. Tab. 4).

Tabelle 4: Bevölkerungsprognose und durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstumsrate

Gemeinde Bad Heilbrunn	Jahr	
	2017	2031
Bevölkerung (Anzahl)	3.987	4.210

⁵² Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Bad Heilbrunn Berechnungen bis 2031

Gemeinde Bad Heilbrunn	Jahr	
	2017	2031
durchschnittliche jährliche Wachstumsrate	0,4 %	

Mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung ist auch eine verstärkte Siedlungstätigkeit verbunden, dem die Gemeinde durch entsprechende Planungsschritte und bauliche Entwicklungen begegnen muss. An dieser Stelle ist jedoch zu bedenken, dass in Bevölkerungsprognosen, die auf fortgeschriebenen statistischen Werten basieren, ortsspezifische Fragestellungen oder bereits initiierte Entwicklungen nicht berücksichtigt sind. Das bedeutet, dass zum Beispiel wirtschaftliche Entwicklungen (Eröffnung eines größeren Betriebs, o.ä.) oder wie in Bad Heilbrunn die geplante bauliche Entwicklung der Ortsmitte mit neuen Wohnflächen und gewerblich genutzten Einheiten zu höheren Zuzügen und in der Konsequenz faktischen Veränderungen gegenüber des Prognoseergebnisses führen können.

3.1.4 Haushalts- und Wohnflächenentwicklung („innerer Bedarf“)

Die Haushalte werden laut den statistischen Ämtern tendenziell immer kleiner. Laut Bayerischem Landesamt für Statistik⁵³ gab es nach den Ergebnissen des Mikrozensus (einer jährlichen Stichprobenerhebung bei einem Prozent der Bevölkerung) in Bayern im Jahr 2017 insgesamt rund 6,4 Millionen Privathaushalte, was eine Steigerung um etwa 19 % gegenüber dem Jahr 1997 bedeutet. Besonders hoch war dabei die Zunahme bei der Zahl der Singlehaushalte, die sich in den vergangenen 20 Jahren um gut 42 % erhöhte, während die Anzahl der Haushalte mit fünf oder mehr Personen um mehr als 23 % sank. Im Ergebnis nahm somit die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,25 Personen im Jahr 1997 auf 2,03 Personen im Jahr 2017 ab.

Diese Zahlen verdeutlichen den anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten. Im Jahr 1970 bestand nur ein Viertel aller Haushalte aus nur einer Person und es lebten durchschnittlich noch 2,83 Personen in einem Haushalt. Seitdem hat sich der Anteil der Singlehaushalte um gut 17 % auf rund 42 % im Jahr 2017 erhöht.

Betrachtet man die Entwicklung der Haushaltsgrößen im Kontext der Altersstruktur der Bevölkerung ist zu konstatieren, dass es sich bayernweit bei den Einpersonenhaushalten vor allem um Seniorinnen und Senioren sowie jüngere Personen handelte. So stellten 2017 die 60-Jährigen oder Älteren mit 39 % die größte Gruppe der Alleinlebenden. Der jüngeren Generation der unter 35-Jährigen waren gut 28 % der Singlehaushalte zuzurechnen.

⁵³ Bayerisches Landesamt für Statistik (2020); URL: <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2018/pm176/index.html>, abgerufen am 29.09.2020

Gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik finden sich die meisten Singlehaushalte in den bayerischen Großstädten, aber auch in Gemeinden mit weniger als 5 000 Einwohnern waren Singlehaushalte mit einem Anteil von rund 33 % sehr häufig vertreten.

Mit dem Zensus am 9. Mai 2011⁵⁴ wird dieser Wert auch für die Gemeinde Bad Heilbrunn bestätigt, in der von den insgesamt 1.577 Privathaushalten die 509 Einpersonenhaushalte rund 32 % und damit zusammen mit den Zweipersonenhaushalten die am stärksten vertretene Haushaltsform im Gemeindegebiet darstellten (siehe auch Tabelle 5).

3.1.4.1 Wohnflächen- und Wohnungsentwicklung

Wie nachfolgender Tabelle⁵⁵ zu entnehmen ist, lebten 2011 in Bad Heilbrunn die beiden am stärksten vertretenen Haushaltsformen mit 1 bzw. 2 Personen schwerpunktmäßig in Wohnungen mit 3 oder mehr Räumen auf entsprechend großer Wohnfläche.

Tabelle 5: Haushaltsgröße und Wohnungsgröße in Bad Heilbrunn 2011

Haushalte nach Größe des privaten Haushalts und Art der Wohnungsnutzung, Fläche der Wohnung und Zahl der Räume							
	Insgesamt	Größe des privaten Haushalts					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Insgesamt							
Insgesamt	1.577	509	509	243	224	61	31
Art der Wohnungsnutzung							
Von Eigentümer/-in bewohnt	835	(200)	276	(146)	151	(40)	(22)
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	718	300	218	(97)	73	(21)	9
Fläche der Wohnung in m²							
Unter 40	54	50	4	-	-	-	-
40 - 59	(210)	(147)	54	9	-	-	-
60 - 79	277	114	(86)	(42)	17	(15)	3
80 - 99	253	67	(113)	(34)	26	7	6
100 - 119	248	47	(76)	(60)	(53)	9	3
120 - 139	190	32	61	43	(33)	(18)	3
140 - 159	(158)	27	(53)	23	(43)	6	6
160 - 179	76	6	(33)	13	15	3	6
180 - 199	(25)	-	9	6	3	3	4

⁵⁴ Zensus 2011 (2020); URL: <https://www.zensus2011.de/DE/Home/Aktuelles/DemografischeGrunddaten.html>, abgerufen am 29.09.2020

⁵⁵ Zensus 2011 (2020); URL: <https://www.zensus2011.de/DE/Home/Aktuelles/DemografischeGrunddaten.html>, abgerufen am 29.09.2020

Haushalte nach Größe des privaten Haushalts und Art der Wohnungsnutzung, Fläche der Wohnung und Zahl der Räume							
	Insgesamt	Größe des privaten Haushalts					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
200 und mehr	(86)	19	20	13	(34)	-	-
Zahl der Räume							
1 Raum	36	33	3	-	-	-	-
2 Räume	125	88	27	6	-	4	-
3 Räume	295	153	(96)	33	4	3	6
4 Räume	331	104	(112)	(55)	36	(21)	3
5 Räume	302	(59)	(123)	54	60	3	3
6 Räume	214	31	77	31	48	18	9
7 und mehr Räume	274	41	71	(64)	(76)	(12)	(10)

Laut Bayerischem Landesamt für Statistik⁵⁶ gab es im Zeitraum zwischen 2014 bis 2018 in Bad Heilbrunn einen Zuwachs an 81 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden und damit einen Anstieg um 4,67 % (vgl. Tabelle 6). Das entspricht einen durchschnittlichen Zuwachs um 20 Wohnungen pro Jahr.

Tabelle 6: Entwicklung der Wohnungsbestände in Bad Heilbrunn 2011

Stichtag	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden							
	nach Raumzahl							
	Insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 oder mehr Räume
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
31.12.2014	1.731	16	158	331	380	333	227	286
31.12.2015	1.748	16	160	336	380	335	229	292
31.12.2016	1.784	16	161	339	397	338	235	298
31.12.2017	1.789	16	163	340	397	338	236	299
31.12.2018	1.812	18	164	344	406	343	237	300

⁵⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): GENESIS Online Datenbank; URL: https://www.statistik.bayern.de/produkte/datenbanken_karten/genesis/index.html, abgerufen am 04.03.2020

Der Trend zu kleineren Haushalten bei steigender Anzahl und Größe von Wohnungen ist demnach statistisch auch für Bad Heilbrunn ablesbar.

3.1.4.2 Belegungsdichte und Auflockerungsbedarf

Somit standen 2018 gemäß dem Bayerischen Landesamtes für Statistik in Bad Heilbrunn 3.990 Einwohnern insgesamt 1.812 Wohneinheiten zur Verfügung (vgl. Tabelle 6). Dies entspricht einer Belegungsdichte von 2,20 Personen pro Wohnung und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken (2017: 3.987 EW/1.789 WE = 2,23 EW/WE).

Die Belegungsdichte 2018 liegt somit in der Gemeinde Bad Heilbrunn über dem Durchschnittswert des Landkreises (2,08) und ebenfalls über der Belegungsdichte im Regierungsbezirk Oberbayerns (2,03) und über dem bayernweiten Durchschnitt in Höhe von 2,03 (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Belegungsdichten im Jahr 2018 unterschiedlicher Räume im Vergleich ⁵⁷

Raum	Bevölkerung (Anzahl)	Wohnungsbestand (Anzahl)	Belegungsdichte
Bad Heilbrunn	3.986	1.812	2,20
Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen	127.227	61.064	2,08
Oberbayern	4.686.163	2.304.083	2,03
Bayern	13.076.721	6.430.292	2,03

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus der für die Zukunft zu erwartenden Auflockerung im Bestand, die sich z. B. im Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten äußert (bedingt durch mehr Klein- oder Singlehaushalte und / oder einen höheren durchschnittlichen Bedarf an Wohnfläche je EW). Eine Auflockerung ist somit stets auch mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme verbunden. Eine allgemeingültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors besteht nicht. Für die Bestimmung des Auflockerungsbedarfs in der gegenständlichen Analyse wird eine jährliche Auflockerung von 0,30 % angesetzt und richtet sich nach den Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).

3.1.5 Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Für die Berechnung des antizipierten Wohnraumbedarfs einer Kommune gibt es bislang keine standardisierte, allgemeingültige Methode. Die gegenständliche Analyse bedient sich der empfohlenen

⁵⁷ eigene Darstellung; Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: GENESIS-Online Datenbank, abgerufen am 07.10.2020

Methode des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) und basiert auf den in den vorigen Kapiteln ermittelten Werten zur Bevölkerungsprognose und zum Auflockerungsbedarf sowie den Datensätzen der GENESIS-Online Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Alle erforderlichen Daten für die Berechnung wurden für das Jahr 2018 entnommen, da für dieses Jahr für alle benötigten Daten die aktuellsten Werte für die Gemeinde Bad Heilbrunn vorliegen. Die Ergebnisse der einzelnen nachfolgenden Berechnungsschritte wurden gerundet ausgewiesen. Als Prognosejahr wurde das Jahr 2031 gewählt mit den folgenden relevanten Eingangsparametern:

- Bevölkerungszahl (2018): 3.990 EW
- Bevölkerungswachstumsrate pro Jahr: 0,4 % bis 2031
- Wohneinheiten (2018): 1.812 WE
- Belegungsdichte (2018): 2,2 EW/WE
- Wohnbaufläche (2018): 85,82 ha⁵⁸
- Wohneinheitendichte (2018): 1.812 WE/85,82 ha = 21,11 WE/ha

Schritt 1: Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf)

Die Bevölkerungszahl 2018 (3.990 EW) als aktuelle Bevölkerungszahl wird mit der durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstumsrate für die Gemeinde (0,4 %) und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums (13 a von 2018 bis 2031) multipliziert. Daraus ergibt sich die Entwicklung der Einwohnerzahl im vorliegenden Prognosezeitraum.

Prognostizierter Zuwachs an EW bis 2031

$$3.990 \text{ EW} \times 0,4 \% \times 13 \text{ a} = \mathbf{207 \text{ EW}}$$

Die zuvor ermittelte Bevölkerungsveränderung im Betrachtungszeitraum (+207 EW) wird anschließend durch die aktuelle Belegungsdichte (2,2 EW/WE) geteilt. Das Ergebnis zeigt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenanzahl bis 2031 auf Grundlage der zuvor ermittelten Bevölkerungsentwicklung auf.

Prognostizierter Zuwachs an WE bis 2031 (äußerer Bedarf)

$$207 \text{ EW} \div 2,2 \text{ EW/WE} = \mathbf{94 \text{ WE}}$$

⁵⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik: GENESIS-Online Datenbank, abgerufen am 07.10.2020

Schritt 2: Bedarf an Wohneinheiten aus Auflockerungsbedarf (innerer Bedarf)

Die zukünftige Belegungsdichte im Jahr 2031 wird auf Grundlage der aktuellen Belegungsdichte (2,2 EW/WE), des jährlichen Auflockerungsbedarfs (0,30 %) und der Anzahl der Jahre des Betrachtungszeitraums (13 a) ermittelt.

Prognostizierte Belegungsdichte in 2031

$$2,2 \text{ EW/WE} - 2,2 \text{ EW/WE} \times 0,30 \% \times 13 \text{ a} = \mathbf{2,12 \text{ EW/WE}}$$

Anschließend wird die aktuelle Bevölkerungszahl (3.990 EW) durch die oben errechnete, prognostizierte Belegungsdichte (2,12 EW/WE) geteilt. Daraus ergibt sich die zukünftige Wohneinheitenanzahl am Ende des Prognosezeitraums.

Prognostizierte Wohneinheitenanzahl in 2031

$$3.990 \text{ EW} \div 2,12 \text{ EW/WE} = \mathbf{1.882 \text{ WE}}$$

Daraufhin wird von der aus dem Auflockerungsbedarf im Prognosezeitraum abgeleiteten, zukünftigen Anzahl an Wohneinheiten (1.882 WE) der aktuelle Bestand an Wohneinheiten (1.812 WE) subtrahiert. Die Differenz ergibt die benötigte Entwicklung der Wohneinheitenzahl bis 2031 auf Grundlage des Auflockerungsbedarfs.

Prognostizierter Zuwachs an WE bis 2031 (innerer Bedarf)

$$1.891 \text{ WE} - 1.812 \text{ WE} = \mathbf{70 \text{ WE}}$$

Schritt 3: Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Wohnbauflächenbedarfsermittlung

Die Entwicklung der Zahlen der Wohneinheiten aus dem äußeren (94 WE) und inneren (70 WE) Bedarf werden saldiert.

Prognostizierter Zuwachs an WE bis 2031 (gesamt)

$$94 \text{ WE} + 70 \text{ WE} = \mathbf{164 \text{ WE}}$$

Der Saldo (164 WE) wird anschließend durch die kommunenspezifische Wohneinheitendichte (21,11 WE/ha) geteilt. Das Ergebnis liefert den benötigten Flächenbedarf an Wohnbauland in ha bis zum Jahr 2031.

Prognostizierter relativer Wohnbauflächenbedarf bis 2031

$$164 \text{ WE} \div 21,11 \text{ WE/ha} = \mathbf{7,77 \text{ ha}}$$

Nach oben geführter Analyse ergibt sich bis zum Jahr 2031 ein prognostizierter relativer Wohnraumbedarf von insgesamt 7,77 ha für die Gemeinde Bad Heilbrunn.

3.1.6 Vorhandene Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet

Nachdem der relative Bedarf an Wohnbauflächen für die Gemeinde Bad Heilbrunn bis 2031 ermittelt wurde, wird im Folgenden eruiert, in welchem Umfang dieser Bedarf über vorhandene Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet abgedeckt werden kann.

Zur Ermittlung der bereits vorhandenen Entwicklungspotenziale wurde der aktuell wirksame Flächennutzungsplan mit allen rechtskräftigen Änderungen sowie sämtliche rechtsverbindliche Bebauungspläne der Gemeinde Bad Heilbrunn überprüft. Dabei wurden alle Wohnbau- und Wohngebietsflächen sowie gemischte Bauflächen und Mischgebietsflächen mit aktuellen Luftbildern überlagert, um vorhandene Potenzial- und Reserveflächen zu identifizieren und kartographisch darzustellen.

In einem weiteren Schritt werden im Gemeindegebiet alle Flächen erfasst, deren Entwicklung bereits initiiert wurde und die sich aktuell in laufenden Bebauungsplanverfahren befinden („Flächen in Vorbereitung“) sowie alle Flächen, für die im Rahmen der FNP-Fortschreibung bezüglich ihrer bisherigen Nutzung Umwidmungen oder Neuausweisungen vorgenommen wurden.

Die in den oben beschriebenen Kategorien identifizierten Entwicklungspotenziale werden anschließend hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit überprüft und abschließend in einem letzten Schritt bilanziert, ob und in welchem Umfang die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen erforderlich ist.

Eine detaillierte Auflistung der im Folgenden einzeln beschriebenen Flächenkategorien findet sich im Anhang dieser Begründung.

3.1.6.1 Potenzial- und Reserveflächen

Potenzialflächen

Bei Potenzialflächen handelt es sich um ungenutztes Baurecht: Potenzialflächen definieren sich als nicht bebaute bzw. ungenutzte Wohn- und Mischgebietsflächen, für die Baurecht nach §§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) des Baugesetzbuches vorhanden ist (z. B. Baulücken, Leerstände, Nachverdichtungen durch Bebauung in zweiter Reihe etc.). Mischgebietsflächen können jedoch aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zur Hälfte als mögliche Potenzialfläche für Wohnraum angerechnet werden.

Zu den Potenzialflächen zählen u. a. auch bereits bebaute Flächen, die ein Nachverdichtungspotenzial aus stadtplanerischer und städtebaulicher Sicht aufweisen. Ebenso sind Wohnraumleerstände hierbei zu berücksichtigen. Um eine genaue Angabe dieser Art von Potenzialflächen erhalten zu können, bedarf es ihrer systematischen Dokumentation mittels eines kommunalen Flächenmanagements. Hierbei ist es beispielsweise notwendig, Vor-Ort-Untersuchungen durchzuführen oder in Wohngebieten das Baurecht hinsichtlich Gebäudeaufstockungen oder Bebauungen in zweiter Reihe

zu überprüfen. Aufgrund fehlender Daten werden diese Art von Potenzialflächen bei der gegenständlichen Analyse jedoch nicht weiter berücksichtigt.

Im Ergebnis der Analyse sind im gesamten Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn Potenzialflächen auf einer Gesamtfläche von 21.947 m² bzw. 2,19 ha vorhanden, von denen sich 12.970 m² im Hauptort Bad Heilbrunn und 8.977 m² in den restlichen Ortsteilen befinden.

Reserveflächen

Als Reserveflächen werden Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen bezeichnet, die im Flächennutzungsplan entsprechend als Bauflächen dargestellt sind, für die jedoch aufgrund einer fehlenden verbindlichen Bauleitplanung noch kein Baurecht besteht. Ebenso wie bei den Potenzialflächen gilt auch für die Reserveflächen, dass gemischte Bauflächen aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nur zur Hälfte als mögliche Reservefläche für den Wohnraum angerechnet werden.

Im gesamten Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn sind Reserveflächen auf einer Gesamtfläche von 37.613 m² bzw. 3,76 ha vorhanden, von denen sich 19.495 m² im Hauptort Bad Heilbrunn und 18.118 m² in den restlichen Ortsteilen befinden.

3.1.6.2 Flächen in Vorbereitung, Umnutzungen und Neuausweisungen

In einem weiteren Kategorisierungsbereich wurden alle Flächen im Gemeindegebiet erfasst,

- deren Entwicklung bereits initiiert wurde und die sich aktuell in laufenden Bebauungsplanverfahren befinden („**Flächen in Vorbereitung**“) sowie
- alle Flächen, für die im Rahmen dieser FNP-Fortschreibung bezüglich ihrer bisherigen Nutzung **Umwidmungen** oder **Neuausweisungen** vorgenommen wurden und
- für die die in der gegenständlichen Betrachtung relevanten Nutzungen Wohnen und / oder Gewerbe vorgesehen ist.

Im Ergebnis sind im gesamten Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn auf einer Gesamtfläche von **21.454 m² bzw. 2,15 ha Flächen in Vorbereitung** vorhanden, die sich alle im Hauptort Bad Heilbrunn befinden.

Des Weiteren sind im Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn **Umwidmungen** auf einer Gesamtfläche von **9.206 m² bzw. 0,92 ha** vorgesehen, die sich ebenfalls alle im Hauptort Bad Heilbrunn befinden.

Abschließend sind im Gemeindegebiet zwei **Neuausweisungen** auf einer Gesamtfläche von **1.646 m² bzw. 0,16 ha** vorgesehen, die sich beide im Ortsteil Obersteinbach befinden.

3.1.6.3 Plandarstellung der Entwicklungspotenziale

Für eine Übersichtsdarstellung und Verortung der einzelnen möglichen Entwicklungsflächen werden diese im Folgenden ortsteilbezogen anhand von Planausschnitten des rechtsgültigen

Flächennutzungsplans dargestellt. Die Nummerierung der einzelnen Flächen erfolgt gemäß der tabellarischen Gesamtübersicht der Entwicklungspotenziale im Anhang dieser Begründung.

Legende:

gelbe Flächen	= Wohnbau- und Wohngebietsflächen
blaue Flächen	= gemischte Bauflächen und Mischgebietsflächen
x.x-P	= Potenzialfläche mit Nr.
x.x-R	= Reservefläche mit Nr.
x.x-V	= Fläche in Vorbereitung mit Nr.
x.x-U	= umgewidmete Fläche mit Nr.
x.x-N	= neuausgewiesene Fläche mit Nr.
x.x-X(n)	= nicht aktivierbare Fläche mit Kategorie und Nr.

Hauptort West

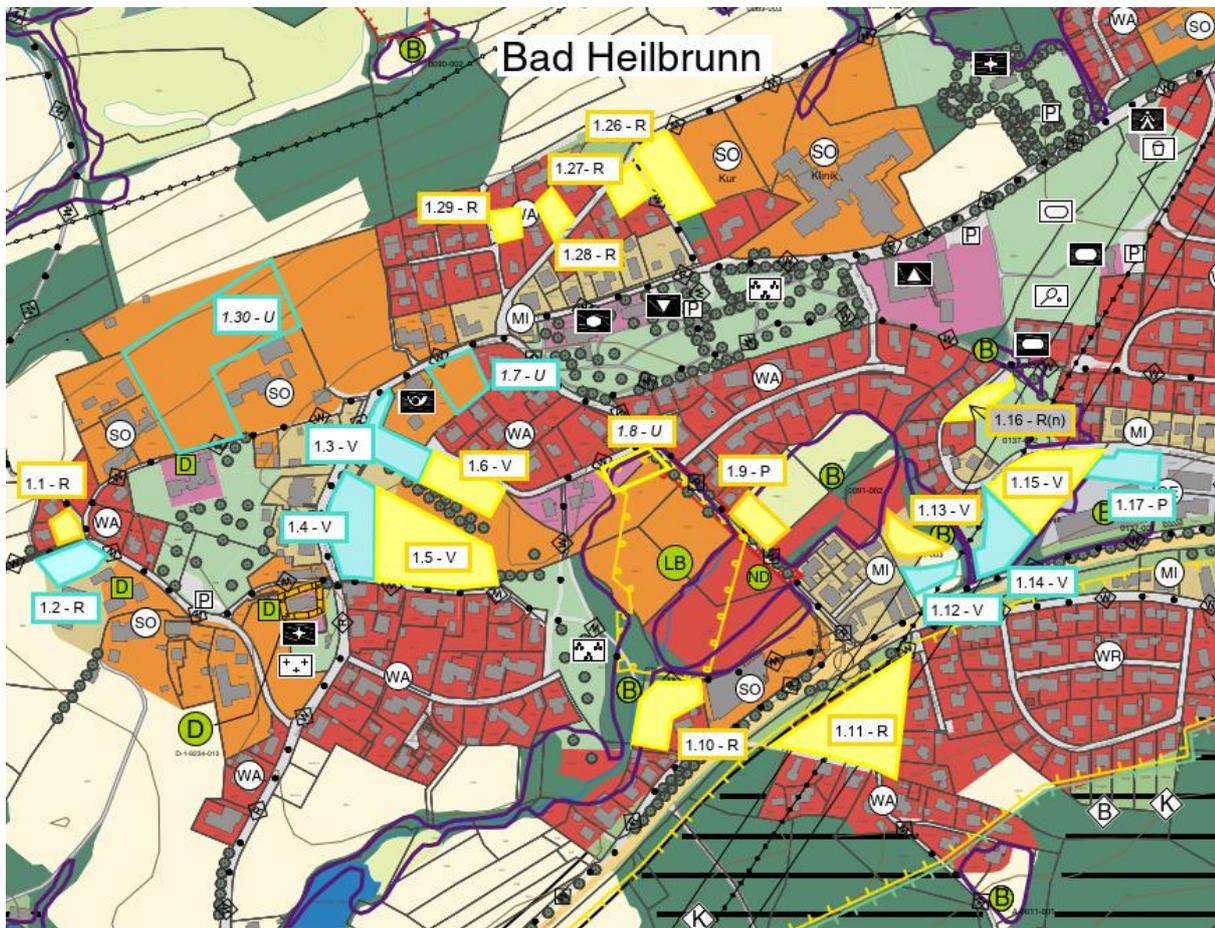


Abbildung 23: Entwicklungspotenziale im Hauptort Bad Heilbrunn West

Hauptort Ost, Ostfeld

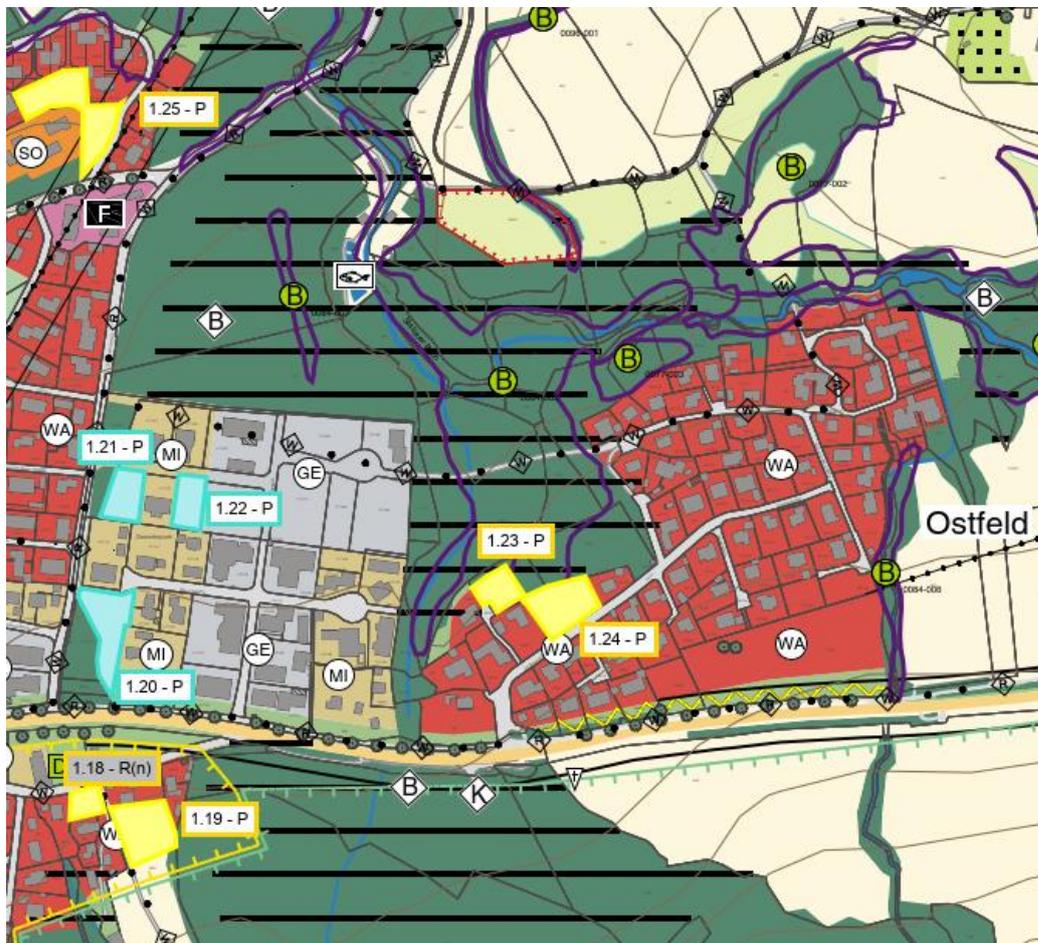


Abbildung 24: Entwicklungspotenziale im Hauptort Bad Heilbrunn Ost, Ostfeld

Oberenzenau

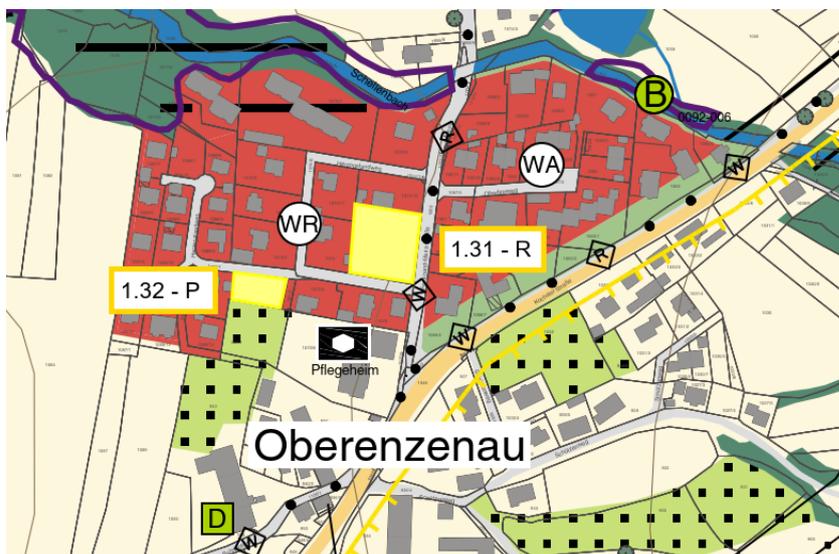


Abbildung 25: Entwicklungspotenziale in Oberenzenau

Mürnsee, Reindlschmiede

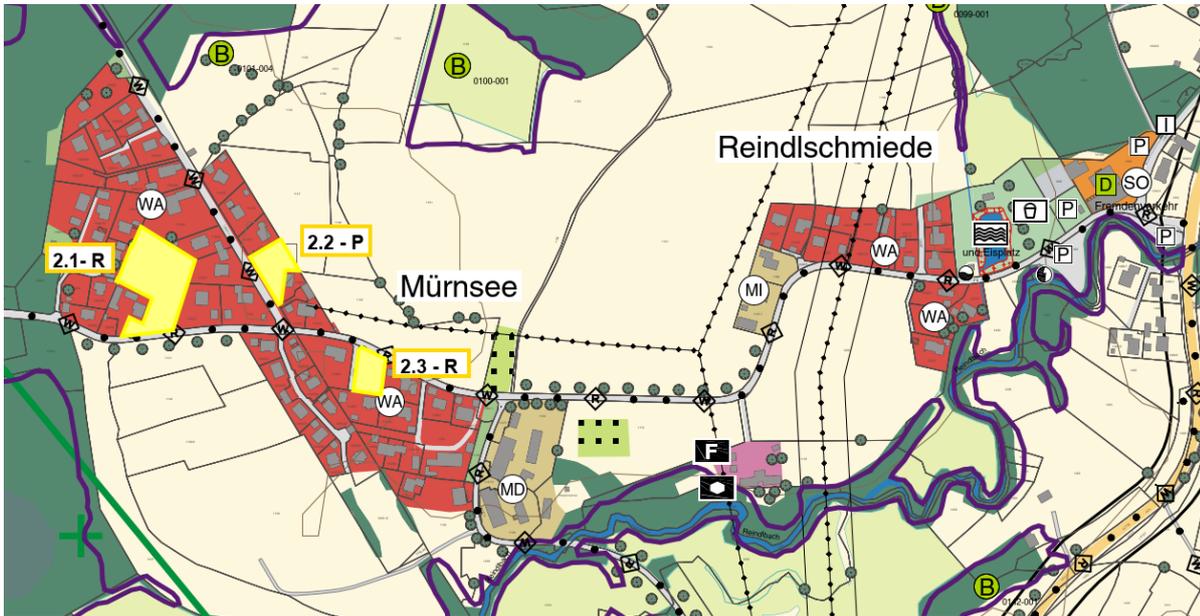


Abbildung 26: Entwicklungspotenziale in Mürnsee, Reindlschmiede

Ramsau, Obermühl

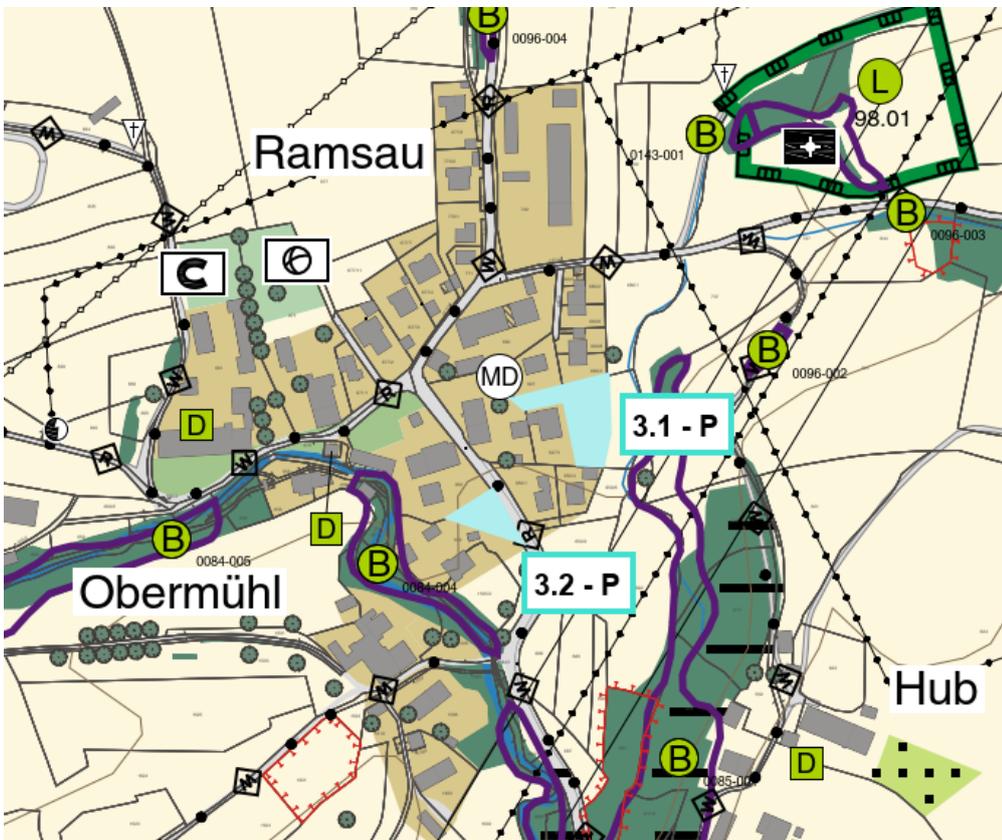


Abbildung 27: Entwicklungspotenziale in Ramsau, Obermühl

Oberbuchen

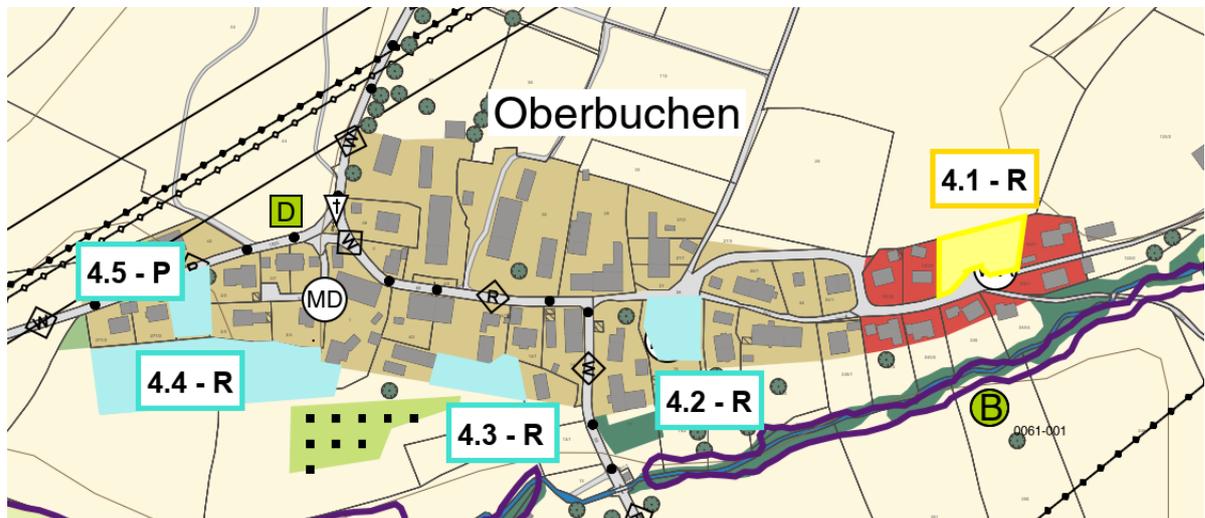


Abbildung 28: Entwicklungspotenziale in Oberbuchen

Langau

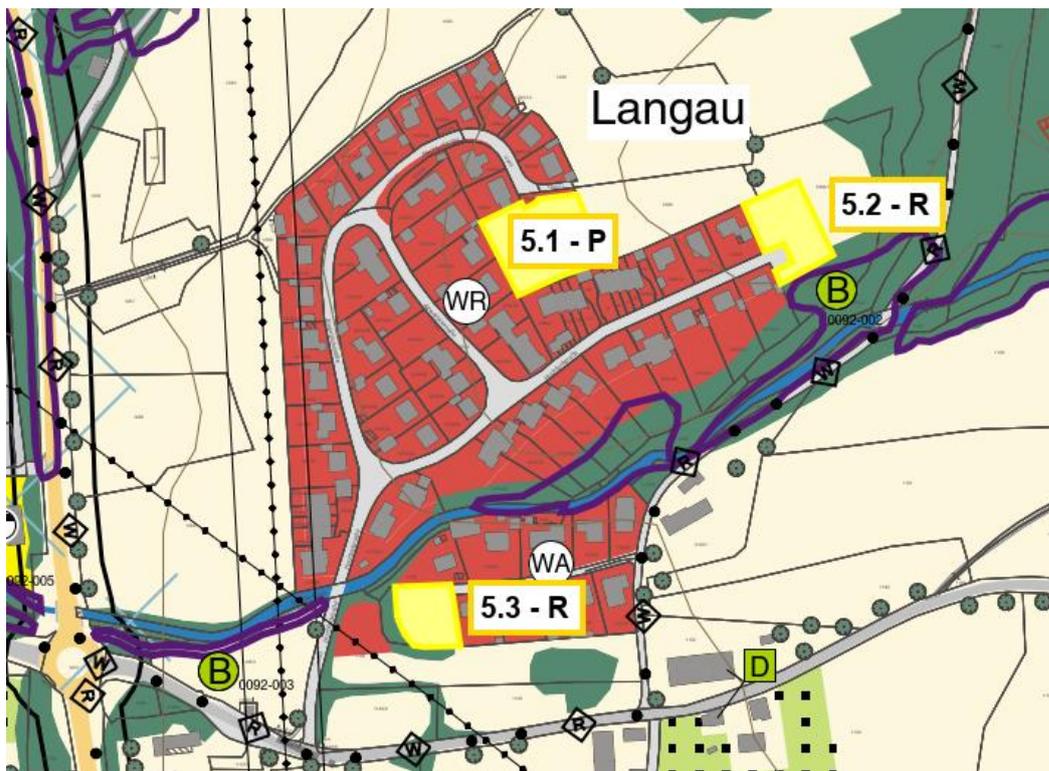


Abbildung 29: Entwicklungspotenziale in Langau

Obersteinbach

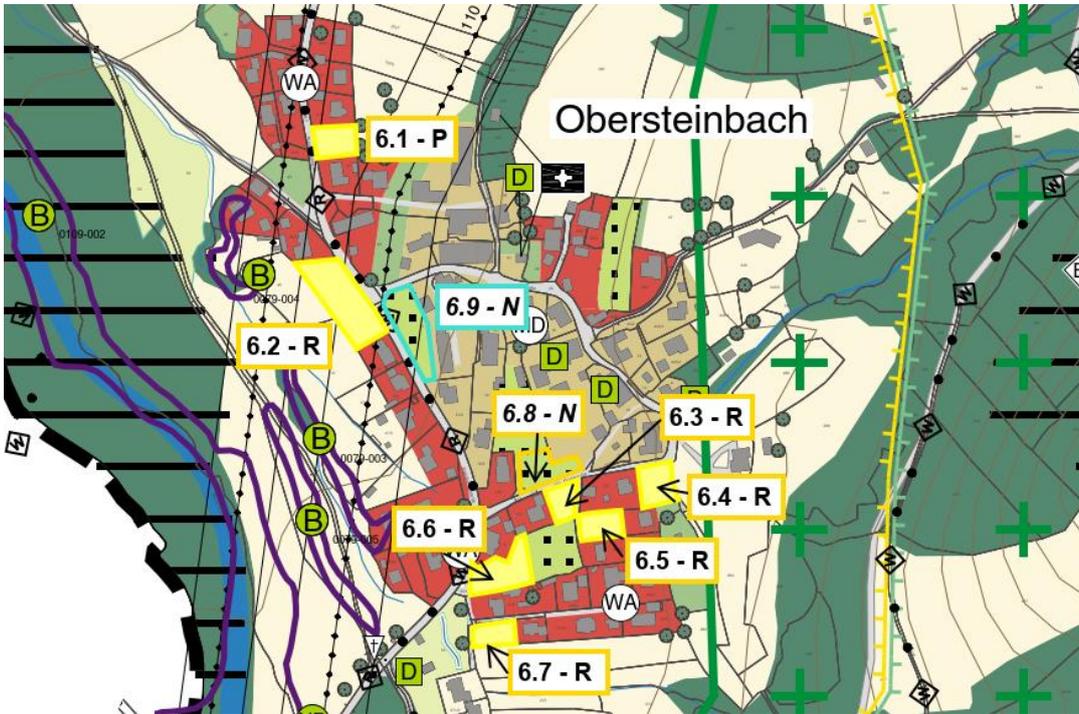


Abbildung 30: Entwicklungspotenziale in Obersteinbach

Hohenbirken

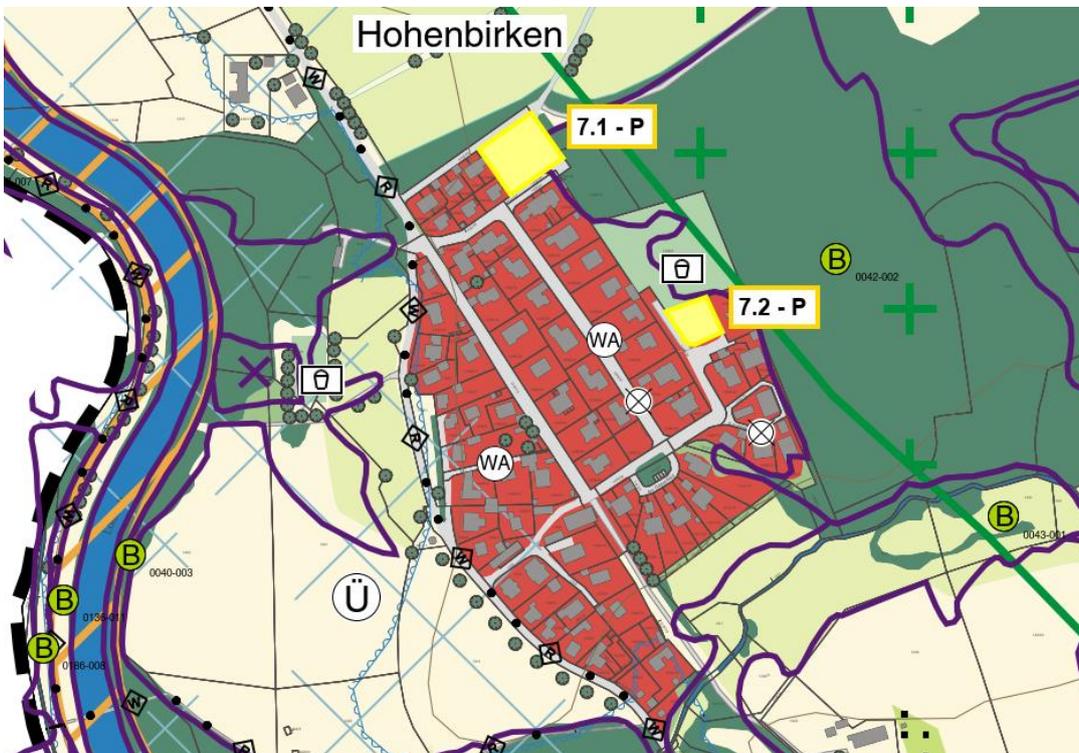


Abbildung 31: Entwicklungspotenziale in Hohenbirken

3.1.6.4 Resümee Entwicklungspotenziale Wohnbauflächen

Anhand der Auswertung der Entwicklungspotenziale wird ersichtlich, dass sowohl im Hauptort als auch in den Ortsteilen von Bad Heilbrunn vereinzelt ungenutztes Baurecht in Form von Baulücken vorzufinden ist (Potenzialflächen), wobei sich der größere Anteil der Potenzialflächen im Hauptort befindet. Die vorhandenen Reserveflächen wurden annähernd zu gleichen Teilen im Hauptort als auch im restlichen Gemeindegebiet identifiziert. Die in Vorbereitung befindlichen Flächen liegen ausschließlich im Hauptort von Bad Heilbrunn und sind in Summe annähernd so groß, wie die vorhandenen Potenzialflächen im Gemeindegebiet. Daran wird deutlich, dass in Bad Heilbrunn im Rahmen der aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung sehr stringent verfolgt und in die Umsetzung gebracht wird. Vor eben diesem Hintergrund befinden sich auch alle der im Rahmen der FNP-Fortschreibung umgewidmeten Flächen im Hauptort und die zwei vorgenommenen Neuausweisungen im bestehenden Siedlungsgefüge Obersteinbachs.

Tabelle 8: Resümee der Entwicklungspotenziale in Bad Heilbrunn

	Bad Heilbrunn Hauptort	restliches Gemeinde- gebiet	gesamt
Potenzialflächen	12.970 m ²	8.977 m ²	21.947 m ²
Reserveflächen	19.495 m ²	18.118 m ²	37.613 m ²
In Vorbereitung	21.454 m ²	0 m ²	21.454 m ²
Umwidmung	9.206 m ²	0 m ²	9.206 m ²
Neuausweisung	0 m ²	1.646 m ²	1.646 m ²
Entwicklungspotenzi- ale gesamt	63.125 m ² / 6,31 ha	28.741 m ² / 2,87 ha	91.866 m² / 9,19 ha

Als Ergebnis konnten im Gemeindegebiet Bad Heilbrunn insgesamt 9,19 ha an Entwicklungspotenzialen identifiziert werden, von denen sich 6,31 ha im Hauptort selbst befinden (vgl. Tabelle 8).

3.1.7 Aktivierbarkeit von Entwicklungspotenzialen und Mobilisierungsfaktor

Die ermittelten Entwicklungspotenziale stehen jedoch nicht immer kurz- bzw. mittelfristig und vollumfänglich einer Inanspruchnahme für Wohnbauland zur Verfügung. So können bspw. die Eigentumsverhältnisse, die Verkaufsbereitschaft, Interessen und konkreten Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer oder die Wohnungsmarktlage einer Aktivierung von Flächen entgegenstehen (bspw. Bevorratung von Grundstücken als familienbezogene Baureserven durch Flächeneigentümer, Sicherung von Bauland als Vermögensanlage, etc.). In diesen Fällen besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit zur effizienten und städtebaulich sinnvollen Entwicklung der Flächen bzw. es ist bei einer angestrebten Mobilisierung mit einem erheblichen (zeitlichen) Mehraufwand zu rechnen. Die oben

ermittelten Flächen können daher nicht in vollem Umfang als potenzieller Wohnraum zur Deckung des Bedarfes im Betrachtungszeitraum herangezogen werden.

Um die Verfügbarkeit bzw. Aktivierbarkeit der einzelnen Entwicklungsflächen möglichst differenziert zu betrachten, wurden zunächst alle Flächen identifiziert, deren künftige Entwicklung zur Wohnbaufläche als sehr wahrscheinlich bewertet werden kann, da sie eine oder mehrere der folgenden Kriterien erfüllen:

- sie stehen im Eigentum der Gemeinde,
- von den Eigentümern wurde bereits konkretes Interesse zur baulichen Entwicklung signalisiert (z.B. Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans),
- sie befinden sich bereits im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans (d.h. alle Flächen der Kategorie „Flächen in Vorbereitung“).

Für oben genannte Flächen wurde im Rahmen der weiteren Betrachtung eine Aktivierbarkeit von 100% angenommen.

Des Weiteren wurden zwei Reserveflächen als nicht aktivierbar (Aktivierbarkeit 0%) aus der Bilanzierung entnommen, da sie im jeweils rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünflächen ausgewiesen sind und somit nicht für eine Wohnflächenentwicklung zur Verfügung stehen.

Für die verbleibenden Entwicklungspotenzialflächen soll deren Aktivierbarkeit im Rahmen der gegenständlichen Analyse durch Anwendung des konkreten Mobilisierungsfaktors 0,5 berücksichtigt werden. Dies entspricht der Annahme, dass innerhalb des Betrachtungszeitraums 50 % der vorhandenen möglichen Entwicklungsflächen auch tatsächlich einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Nach Anwendung o.g. Annahmen zur Aktivierbarkeit der Entwicklungspotenziale zeichnet sich für das Gemeindegebiet folgendes Bild:

Tabelle 9: Aktivierbare Entwicklungspotenziale in Bad Heilbrunn

	Bad Heilbrunn Gemeindegebiet
Entwicklungspotenziale gesamt (vor Berücksichtigung Aktivierbarkeit)	91.866 m ²
davon zu 0 % aktivierbar	1.527 m ² (= 0 m ²)
davon zu 50 % aktivierbar	24.003 m ²
davon zu 100 % aktivierbar	42.333 m ²
aktivierbare Entwicklungspotenziale für Wohnraumentwicklung	66.336 m² / 6,63 ha
davon aus bisherigem FNP (Reserve-, Potenzialflächen)	34.853 m ² / 3,48 ha

Bad Heilbrunn Gemeindegebiet	
davon aus Neuaufstellung FNP (Flächen in Vorbereitung, Umwidmung, Neuausweisung)	31.483 m ² / 3,15 ha

Im Ergebnis stehen im Gemeindegebiet Bad Heilbrunn nach Berücksichtigung der Annahmen zur Aktivierbarkeit insgesamt ca. 6,63 ha Entwicklungsflächen für Wohnraumentwicklung zur Verfügung.

3.1.8 Bilanzierung des prognostizierten Wohnraumbedarfs

„Dem ermittelten Bedarf ist das [...] schon bestehende Angebot an Bauflächen gegenüberzustellen. Daraus leitet sich ab, ob die vorhandenen Potenziale ausreichen oder zusätzliche Flächenbedarfe bestehen“⁵⁹.

Durch Ermittlung der Differenz aus dem relativen Wohnraumbedarf (vgl. Kapitel C 3.1.5) und der Summe aus den im Betrachtungszeitraum tatsächlich mobilisierbaren Entwicklungsflächen (vgl. Kapitel C 3.1.7) kann der absolute Wohnraumbedarf für die Gemeinde Bad Heilbrunn bis 2031 ermittelt werden.

	Eingangswert	➔	Ergebnis PROGNOSE (bis 2031)
	Prognose Bevölkerungsentwicklung bis 2031	➔	4.210 EW
	Prognose Wohnflächenbedarf bis 2031	➔	7,77 ha
	Abzüglich vorhandene Entwicklungsflächen (nach Ansatz Mobilisierungsfaktor 50%):		
	Entwicklungsflächen bisheriger FNP	➔	3,48 ha
	+ Entwicklungsflächen Neuaufstellung FNP		+ 3,15 ha
	Entwicklungsflächen gesamt		6,63 ha
	Zusätzlicher Wohnflächenbedarf bis 2031		+ 1,14 ha

Abbildung 32: Ergebnis Prognose Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf bis 2031

Der absolute bzw. zusätzliche Bedarf an Wohnraum in Bad Heilbrunn bis 2031 beträgt somit 1,14 ha. Folglich kann rein rechnerisch der prognostizierte Bedarf an Wohnraum nicht gänzlich über die verfügbaren Entwicklungsflächen abgedeckt werden. Wie in den vorhergehenden Kapiteln dargelegt, basiert die angewendete Methode zur prognostizieren Bevölkerungs- und Wohnflächenentwicklung jedoch auf fortgeschriebenen statistischen Erhebungswerten der Vergangenheit und berücksichtigt

⁵⁹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2018/19): Planungshilfen für die Bauleitplanung, S. 99

demnach nicht aktuelle ortsspezifische Entwicklungstendenzen bzw. gemeindliche Entwicklungsstrategien.

Wie in Kapitel C.1.2 dargelegt, hat die Gemeinde u.a. das Leitziel der demographiegerechten Ausdifferenzierung der Wohnformen wie z.B. Geschosswohnungsbau sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum festgelegt. Eine künftige Realisierung von mehr Geschosswohnungsbau - wie unter anderem bereits im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ vorgesehen – wird in der Realität zu einer höheren Belegungsdichte und einem geringeren Auflockerungsbedarf führen, als er in der Prognoserechnung auf Basis statistischer Werte zugrunde gelegt wurde. Vor diesem Hintergrund sieht sich die Gemeinde Bad Heilbrunn mit den bereits vorhandenen Entwicklungspotenzialen und den in dieser FNP-Fortschreibung vorgenommenen Nutzungsausweisungen in Übereinstimmung mit ihren strategischen Entwicklungszielen gut aufgestellt hinsichtlich des künftigen Wohnbauflächenbedarfs.

4 Gewerbeflächenbedarf und vorhandene Entwicklungsflächen

Der zukünftige Bedarf einer Gemeinde an Gewerbeflächen hängt von vielfältigen Faktoren ab wie z.B. der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, sich verändernden Anforderungen an betriebliche Abläufe und damit Betriebsgebäude und nicht zuletzt der individuellen wirtschaftlichen Lage und Standortentscheidungen der einzelnen Unternehmen. Eine belastbare Methode zur Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs liegt deshalb nicht vor.

Schwerpunkt der bestehenden gewerblichen Flächen befindet sich im Gewerbepark im Hauptort Bad Heilbrunn gelegen an der B472 Richtung Ostfeld, der neben den klassischen Gewerbe- auch Mischbauflächen beinhaltet. Der Gewerbepark umfasst insgesamt ca. 68 ha, ungefähr 1,66 ha mit Baurecht versehene Flächen sind derzeit noch unbebaut und dienen der Gemeinde als Reserve für zukünftige Entwicklungen. Davon sind über die rechtskräftigen Bebauungspläne ca. 1,21 ha als Gewerbegebiet und ca. 0,45 ha als Mischgebiet ausgewiesen.

Tabelle 10: Größe Potenzialflächen Gewerbepark Bad Heilbrunn

Potenzialflächen im Gewerbepark Bad Heilbrunn			
Gewerbegebiet		Mischgebiet	
GE 1 - P	2.273 m ²	1.20 – P	2.150 m ²
GE 2 - P	2.230 m ²	1.21 – P	1.250 m ²
GE 3 - P	7.598 m ²	1.22 – P	1.111 m ²
Gesamt	12.101 m² / 1,21 ha		4.511 m² / 0,45 ha

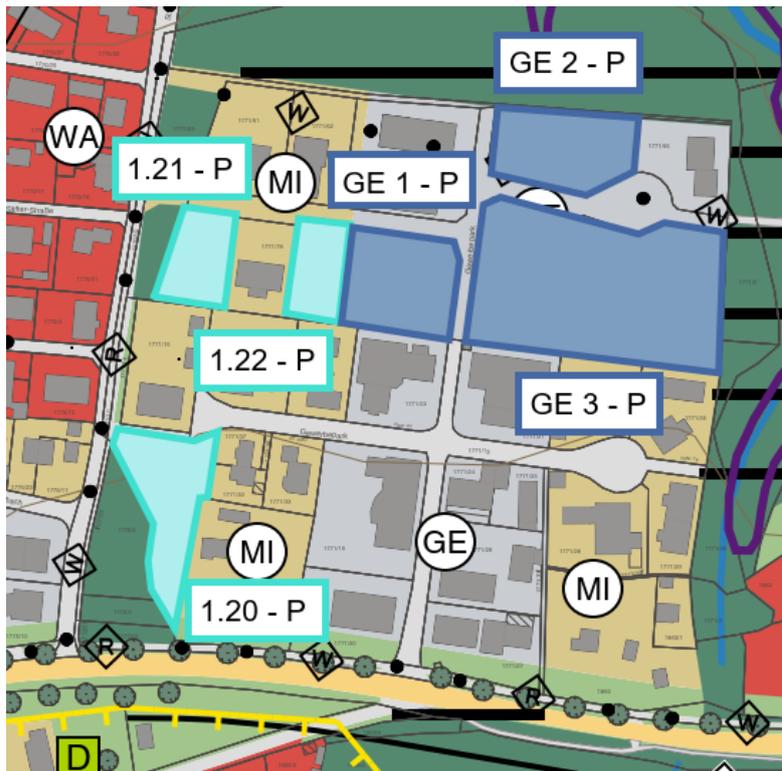


Abbildung 33: Potenzialflächen Gewerbepark Bad Heilbrunn

Darüber hinaus existieren im Gemeindegebiet keine weiteren verfügbaren Gewerbeflächenreserven in verbindlicher oder vorbereitender Bauleitplanung.

Im Allgemeinen sollte sich die Ausweisung von Gewerbeflächen im ländlichen Raum an dem tatsächlichen Bedarf orientieren, d.h. dass z.B. vorliegende Anfragen zu Betriebserweiterungen einfließen sollten. Dem wurde im Rahmen dieser FNP-Fortschreibung Rechnung getragen, indem aufgrund der bekannten Betriebserweiterungsabsicht des bestehenden holzverarbeitenden Betriebs östlich von Ostfeld (bestehendes Sondergebiet im rechtsgültigen Flächennutzungsplan) entsprechende Erweiterungsflächen ausgewiesen wurden.

Die Leitbilder der Gemeinde für Gewerbe und Handwerk (vgl. Kapitel C 1.3) sehen die (bereits erfolgreich realisierte) Ansiedlung eines Nahversorgers sowie die Stärkung der bestehenden kleinteiligeren Gewerbe-, Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe an der HAUPTerschließungsachse innerhalb des Hauptorts vor. Für die Umsetzung des zweiten Leitbildes stehen entlang der Badstraße über Umwidmungen in gemischte Bauflächen Reserveflächen für eine künftige Ansiedlung kleinflächigerer Handel- / Dienstleistungseinheiten zur Verfügung, die im Bereich der Ortsmitte aufgrund des laufenden Bebauungsplanverfahrens in absehbarer Zeit als Potenzialflächen mit vorliegendem Baurecht für künftige Entwicklungen verfügbar werden. Auf Basis dieser vorhandenen Entwicklungsflächen sieht die Gemeinde für den Betrachtungszeitraum keinen Bedarf für die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen.

5 Bedarfsermittlung Gemeinbedarfsflächen

Kindertagesbetreuung

Auf Basis einer Bevölkerungsprognose und schriftlichen Elternbefragung (durchgeführt im Sommer 2019) wurde bzgl. der Kindertagesbetreuung in Bad Heilbrunn ein Ausbaubedarf von mindestens zwei weiteren Krippengruppen (24 Plätze) und 2 Kindergartengruppen (50 Plätze) ermittelt.⁶⁰ Um diesen Bedarf kurzfristig abzudecken, wurde im Oktober 2019 auf dem Areal des ehemaligen Hotel Post eine provisorische Kindertagesstätte in Container-Bauweise eröffnet. Der Neubau einer weiteren Kindertagesstätte mit der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Bad Tölz als Trägerin ist im Rahmen der Realisierung der Neuen Ortsmitte westlich des Evangelischen Pfarramts geplant und wurde entsprechend in der vorliegenden FNP-Fortschreibung berücksichtigt (siehe auch C 6.2, Flächensteckbrief Nr. 1.2).

6 Planerische Konzeption und Darstellungen

6.1 Siedlungsbestand

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung der bestehenden Siedlungsgebiete nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Baufläche). Die Einordnung der Art der baulichen Nutzung wird dabei anhand einer Aufnahme der tatsächlichen Nutzung der Siedlungsgebiete sowie bestehender Nutzungsfestlegungen wie z. B. über Bebauungspläne vorgenommen. Seit der Aufstellung des bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in 1980 haben sich zum Teil Veränderungen in der Nutzungsstruktur ergeben, u. a. durch die Aufgabe von Beherbergungsbetrieben bedingt durch den verzeichneten Rückgang an Kurgästen und somit Belegungszahlen in Kliniken und Pensionen sowie die geringere Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe.

Die Nutzungsstruktur in den Ortsteilen ist heute vornehmlich durch Wohnnutzung geprägt und Immissionsbelange, wie sie früher für ein Dorfgebiet charakteristisch waren, haben sich entsprechend reduziert. Bedingt durch die veränderte Nutzungsstruktur des Siedlungsbestandes wurde im Rahmen dieser Fortschreibung die Darstellung der Art der baulichen Nutzung aus dem bisherigen Flächennutzungsplan nicht statisch übernommen, sondern soweit erforderlich gemäß den aktuell vorliegenden Verhältnissen modifiziert.

6.2 Maßnahmen der Siedlungsentwicklung

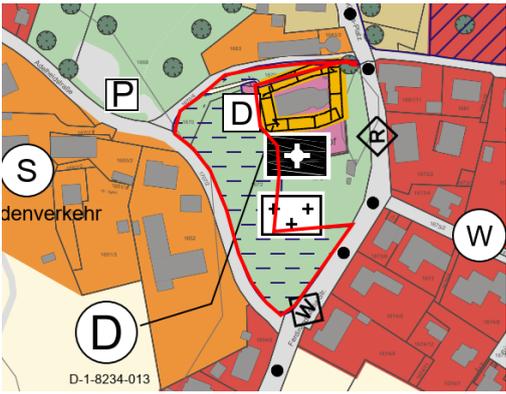
Aufbauend auf den Erkenntnissen der Analysen zum antizipierten zukünftigen Bauflächenbedarf und den vorhandenen Flächenpotenzialen im Gemeindegebiet (siehe C 3, C 4 und C 5), setzte sich der Gemeinderat im Rahmen einer Klausurtagung am 27.07.2020 intensiv mit möglichen Ausweisungen für Wohn- und Gewerbeflächen auseinander und verzichtete gemäß der Leitidee der konzentrierten

⁶⁰ Salm & Stegen (2020): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK für die Gemeinde Bad Heilbrunn

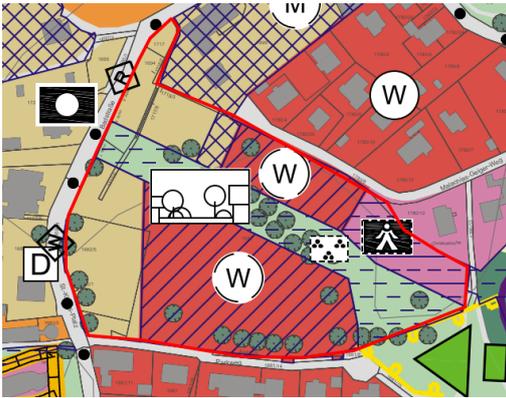
Innenentwicklung auf diverse Flächen im Außenbereich. Im Ergebnis werden nachfolgend die im Rahmen der FNP-Fortschreibung vorgesehenen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ortsteilbezogen in tabellarischen Steckbriefen beschrieben. Diese enthalten übersichtlich komprimiert Informationen zu

- Lage und Größe der Fläche,
- Bestands- und Umgebungsnutzung,
- Planungsmaßnahme mit Begründung,
- Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben bzw. gemeindlicher Leitbilder sowie
- Hinweise für die konkretisierende Planungsebene.

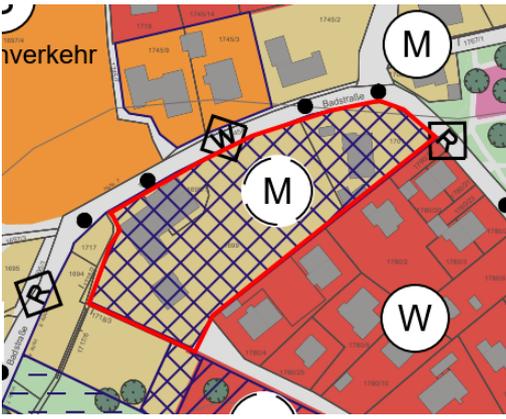
1. Hauptort Bad Heilbrunn, Ostfeld

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Grünfläche „Kirche St. Kilian“		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.1	Im Hauptort Bad Heilbrunn, westlich Kirche/Friedhof St. Kilian an der Adelheidstraße; Fl. Nr. 1670, 1672	0,46
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Östlich grenzt die Kirche St. Kilian mit zugehörigem Friedhof an, auf der westlichen Seite der Adelheidstraße und im Norden mit dem ehemaligen Quellenhaus liegen Sonderbauflächen Fremdenverkehr. Nordwestlich schließt die öffentliche Grünfläche um die Park-Villa an.</p> <p>Bestand Freie Grasfläche mit einigen Bäumen angrenzend an die Ferdinand-Maria-Straße und die Kirche. Das Gelände fällt leicht nach Westen hin ab.</p> <p>FNP bisher: Sonderbaufläche Fremdenverkehr</p>
		<p>Planungsmaßnahme Umwidmung in öffentliche Grünfläche.</p> <p>Begründung Die Fläche soll die südliche Fortsetzung der öffentlichen Grünfläche im Norden bilden. Zudem soll diese als unbebauter Freiraum zwischen dem westlichen Ortsrand und der leicht erhöht gelegenen Kirche als ortsbildprägendes Gebäude den Erhalt wichtiger Blickbezüge gewährleisten.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Landes- und Regionalplanung:</u> Erhalt gliedernder innerörtlicher Grünbereiche (RP B I Z 2.7.3).</p> <p><u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Allg. Siedlungsentwicklung: Erhalt besonders wertvoller Blickbeziehungen, Wegeverbindungen und ortsbildprägender Grünflächen.</p> <p><u>Umsetzung der Landschaftsplanerischen Maßnahmen:</u> Erhalt, Sicherung und Vernetzung der ortsbildprägenden Grünflächen.</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz Keine Konflikte bei Erhalt der Gehölze zu erwarten, geringes Eingriffsrisiko bzw. positive Auswirkung für die einzelnen Schutzgüter des Naturschutzrechts. .</p>		

1. Hauptort Bad Heilbrunn, Ostfeld

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.2	Im Hauptort Bad Heilbrunn, östlich Sankt-Kilians-Platz / Badstraße Süd; Fl. Nr. 1682, 1682/1, 1682/5, 1682/7, 1694, 1712, 1718/2, 1718/3, 1717/5, 1717/6	3,30
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung In der Ortsmitte östlich des Sankt-Kilians-Platzes gegenüber dem Rathaus gelegen, schließt im Norden Wohnnutzung (sowie erdgeschossige gewerbliche Nutzung Richtung Badstraße) und im Nordosten die evangelische Christuskirche mit Pfarramt an. Im Süden findet sich ebenfalls Wohnnutzung. Östlich angrenzend Gehölzbestand sowie Nass-/Feuchtwiese, teils als Biotop geschützt.</p> <p>Bestand Derzeit Grünfläche mit Bestandsallee entlang eines Kiesweges, Einzelbäume, unregelmäßige Parknutzung auf wassergebundener Oberfläche entlang des Sankt-Kilians-Platzes.</p> <p>FNP bisher: Sondergebiet Fremdenverkehr, gemischte Bauflächen.</p>
		<p>Planungsmaßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umwidmung in Wohnbaufläche, Grünfläche und gemischte Bauflächen - Umwidmung in Gemeinbedarfsfläche für neuen KiTa Standort <p>Begründung Schaffung von Wohnraum / kleinteiligen Gewerbeeinheiten (Leitprinzip der Innenentwicklung) und zentral gelegener neuer KiTa gem. des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“ („Flächen in Vorbereitung“). Erhalt der ortsbildprägenden Baumallee.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Regional- und Landesplanung:</u> Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP: Z 3.2, RP: B I Z 2.7.1 / B II G 1.1), Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums – Sicherung und Entwicklung der Funktion als eigenständigem Lebens- und Arbeitsraum (LEP: G 2.2.5).</p> <p><u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Allg. Siedlungsentwicklung: Erhalt bes. wertvoller Wegeverbindungen und ortsbildprägender Grünflächen. Gewerbe u. Handwerk: Stärkung der bestehenden kleinteiligeren Betriebe innerhalb des Hauptorts, Entwicklung multifunktionaler Ortsmitte. Wohnen: Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds für alle Generationen, Ausdifferenzierung der Wohnformen (Geschosswohnungsbau).</p> <p><u>Umsetzung der Landschaftsplanerischen Maßnahmen:</u> Erhalt und Entwicklung von städtebaulich bzw. grünordnerisch und ökologisch besonders wichtiger innerörtlicher Grünbestände bzw. Grünflächen.</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz ASK-Nachweise von besonders streng geschützten Arten innerhalb des Flächenumgriffs vorhanden. Eingriffsrisiko u.a. bei Erhalt der Bestandsbäume mit „mittel“ zu bewerten.</p>		

1. Hauptort Bad Heilbrunn, Ostfeld

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Badstraße		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.3	Im Hauptort Bad Heilbrunn, Badstraße 8 - 10; Fl. Nr. 1699, 1699/1, 1701	0,50
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung In der Ortsmitte südlich der Badstraße gelegen, grenzen im Norden Sonderbauflächen Fremdenverkehr und gemischte Bauflächen an. Im Süden liegt Wohnnutzung, östlich auf der gegenüberliegenden Seite der Birkenallee beginnt der Kurpark. Im Nordwesten Baulücke mit temporärer KiTa-Nutzung.</p> <p>Bestand Einzelbebauung mit zwischenliegender Baulücke.</p> <p>FNP bisher: Sondergebiet Post und Wohnnutzung (Ostteil).</p>
		<p>Planungsmaßnahme Umwidmung in gemischte Bauflächen.</p> <p>Begründung Entsprechend der Leitziele der Gemeinde vorgenommene Nutzungsänderung zur Stärkung der bestehenden kleinteiligen gewerblichen Nutzungen entlang der Haupterschließungsachse über weitere erdgeschossige Einheiten sowie Entwicklung einer multifunktionalen Ortsmitte.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Regional- und Landesplanung:</u> Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP: Z 3.2, RP: B I Z 2.7.1 / B II G 1.1), Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums – Sicherung und Entwicklung der Funktion als eigenständigem Lebens- und Arbeitsraum (LEP: G 2.2.5).</p> <p><u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Allg. Siedlungsentwicklung: Schaffung eines städtebaulich und funktional starken Ortszentrums mit Mischnutzungen. Gewerbe u. Handwerk: Stärkung der bestehenden kleinteiligeren Betriebe innerhalb des Hauptorts, Entwicklung multifunktionaler Ortsmitte.</p> <p><u>Umsetzung der Landschaftsplanerischen Maßnahmen:</u> Erhalt von städtebaulich bzw. grünordnerisch und ökologisch besonders wichtigen innerörtlicher Grünbestände bzw. Grünflächen durch Ausweisung von weniger bedeutenden Bereichen als Bauflächen.</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz Eingriffsrisiko u.a. bei Erhalt der Bestandsbäume mit „gering“ zu bewerten.</p>		

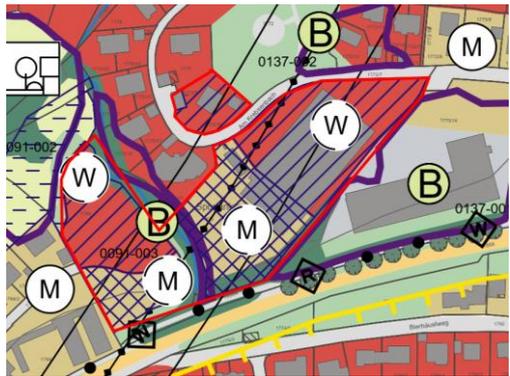
1. Hauptort Bad Heilbrunn, Ostfeld

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – südlich Ringweg		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.4	Im Hauptort Bad Heilbrunn, zwischen B472 und Ringweg Fl. Nr. 1681/6 (Teilfläche)	0,14
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Die Fläche liegt südlich des Ringwegs ohne direkten Anschluss zwischen 2 Wohnbauflächen im Norden (Richtung Ringweg) und Süden (Richtung B472).</p> <p>Bestand Teils von Gehölzen bzw. Gewässerbegleitgehölz bestandene Grünfläche / Nassweise (biotopgeschützt), südwestlich des bestehenden Grünzugs (Birkenallee)</p> <p>FNP bisher: Wohnbaufläche</p>
		<p>Planungsmaßnahme Rücknahme Wohnnutzung / Umwidmung in öffentliche Grünfläche.</p> <p>Begründung Die Fläche liegt losgelöst von der bestehenden Infrastruktur und somit nicht erschließbar innerhalb eines amtlich kartierten Biotops sowie innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteil „Lindenhügel“.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Regional- und Landesplanung:</u> Nachhaltige Raumentwicklung (LEP Z 1.1.2), Erhalt gliedernder innerörtlicher Grünbereiche (RP B I Z 2.7.3).</p> <p><u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Allg. Siedlungsentwicklung: Erhalt [...] ortsbildprägender Grünflächen; Schärfung der bebauten und unbebauten Bereiche. Landschaftsplanerische Leitbilder: Erhalt, Sicherung und Vernetzung der ortsbildprägenden Grünflächen und Gehölzstrukturen; Erhalt und Pflege bestehender Biotope und Landschaftsbestandteile.</p> <p><u>Umsetzung der Landschaftsplanerischen Maßnahmen:</u> Erhalt ökologisch besonders wichtiger innerörtlicher Grünbestände bzw. Grünflächen.</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz Kein Eingriffsrisiko zu erwarten.</p>		

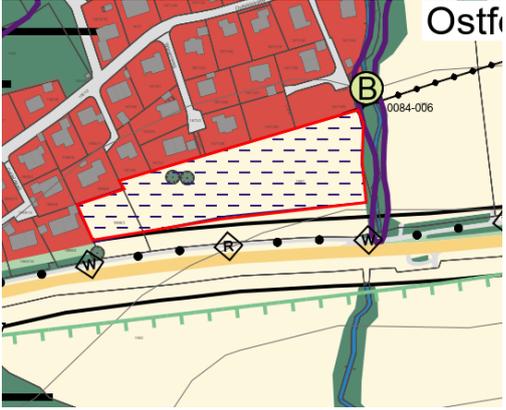
1. Hauptort Bad Heilbrunn, Ostfeld

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Birkenallee		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.5	Im Hauptort Bad Heilbrunn, beidseitig der Birkenallee; Fl. Nr. 1780 (Teilfl.), 1781 + 1781/1 + 1781/2, 1782 + 1782/1, 1787, 1788 (Teilfl.)	2,95
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Nördlich des Vollsortimenters (Sonderbaufläche Einzelhandel) gelegen, ist das Areal umgeben von gemischten Bauflächen (Südosten), Wohnbauflächen (Osten, Norden), Gemeinbedarfsfläche ev. Kirche/Pfarramt (Nordosten) und Grünflächen (Westen, Norden).</p> <p>Bestand Nass-/ Feuchtwiese, Flachmoor sowie gewässerbegleitende Gehölze und Waldbestand, teils biotopgeschützt.</p> <p>FNP bisher: Gemeinbedarfsfläche Pfarramt, Sonderbauflächen Fremdenverkehr, Wohnbaufläche.</p>
		<p>Planungsmaßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umwidmung in Wohnbaufläche (Malachias-Geiger-Weg); - Rücknahme Sonderbaufläche und Wohnnutzung / Umwidmung in öffentliche Grünfläche. <p>Begründung Abrundung der im Bereich Malachias-Geiger-Weg / nördliche Birkenallee angrenzenden Wohnnutzung; Rücknahme der Sonderbaufläche Fremdenverkehr / Wohnnutzung zur Stärkung der für Bad Heilbrunn charakteristischen innerörtlichen, zusammenhängenden Grünzüge. Schutz und Erhalt bestehender amtlich kartierter und geschützter Biotopflächen.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Regional- und Landesplanung:</u> Nachhaltige Raumentwicklung (LEP Z 1.1.2), Erhalt gliedernder innerörtlicher Grünbereiche (RP B I Z 2.7.3). <u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Allg. Siedlungsentwicklung: Erhalt besonders wertvoller Blickbeziehungen, Wegeverbindungen und ortsbildprägender Grünflächen; Schärfung der bebauten und unbebauten Bereiche. Landschaftsplanerische Leitbilder: Erhalt, Sicherung und Vernetzung der ortsbildprägenden Grünflächen und Gehölzstrukturen; Erhalt und Pflege bestehender Biotope und Landschaftsbestandteile. <u>Umsetzung der Landschaftsplanerischen Maßnahmen:</u> Erhalt von städtebaulich bzw. grünordnerisch und ökologisch besonders wichtigen innerörtlichen Grünzügen und Grünbeständen.</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz Lage innerhalb eines ökologisch hochwertigen Hochmoors; Innerhalb von gemäß §§ 29 und 30 BNatSchG geschützten Schutzgebieten; Lage in wassersensiblen Bereich mit Überschwemmungsgefahr. Der Eingriff ist im Bereich der geplanten Wohnbebauung mit einem „sehr hohen“ Risiko zu bewerten, im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche wiederum als „positiv“ zu bewerten.</p>		

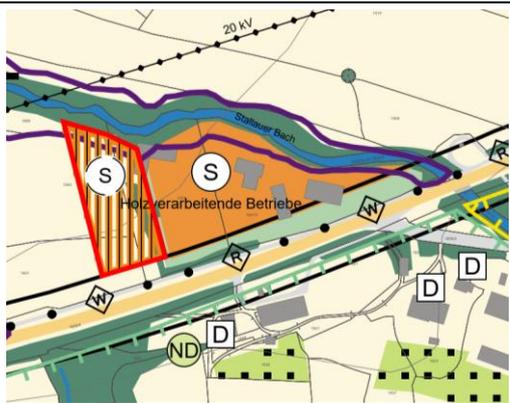
1. Hauptort Bad Heilbrunn, Ostfeld

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Am Krebsenbach / Angerlstraße		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.6	Im Hauptort Bad Heilbrunn, zwischen Am Krebsenbach und Angerlstraße; Fl. Nr. 1775, 1775/16, 1788 (Teilfläche)	1,34
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
	<p>Umgebungsnutzung Direkt an der B 427 gelegen, schließen im Osten gewerbliche und gemischte sowie im Westen weitere gemischte Bauflächen an. Im Norden befinden sich Wohnhäuser sowie innerörtliche Grünflächen, als Grünzug bzw. Grünbestand ausgewiesen und biotopgeschützt.</p> <p>Bestand Das Areal ist derzeit im Osten mit der Tennishalle besetzt, der westliche Teil ist unbebaute Grünfläche (Nass-/Feuchtwiese) teils von Gehölzen bestanden.</p> <p>FNp bisher: Sonderbauflächen Tennis und Freizeit, Grünfläche Zweckbestimmung Sportanlage, Fläche für Landwirtschaft, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen</p>	
	<p>Planungsmaßnahme Umwidmung in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.</p> <p>Begründung Vorgenommene Nutzungsänderung zur Schaffung von Wohnraum / kleinteiligen Gewerbeeinheiten (Leitprinzip der Innenentwicklung) gemäß</p> <ul style="list-style-type: none"> - des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Krebsenbach - Angerlstraße“ („Fläche in Vorbereitung“); - der tatsächlichen Bestandsnutzung Wohnen (nördlich Am Krebsenbach) 	
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p>Umgesetzte Vorgaben Regional- und Landesplanung: Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP: Z 3.2, RP: B I Z 2.7.1 / B II G 1.1), Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums – Sicherung und Entwicklung der Funktion als eigenständigem Lebens- und Arbeitsraum (LEP: G 2.2.5).</p> <p>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder: Wohnen: Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds für alle Generationen, Ausdifferenzierung der Wohnformen (Geschosswohnungsbau).</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz Teils ökologisch hochwertige Biotop- und Habitatstrukturen, teilflächige Lage innerhalb eines amtlich kartierten und gemäß § 30 BNatSchG geschütztem Biotop. Der Eingriff ist in diesen Bereichen daher mit einem „hohen“ Risiko zu bewerten.</p>		

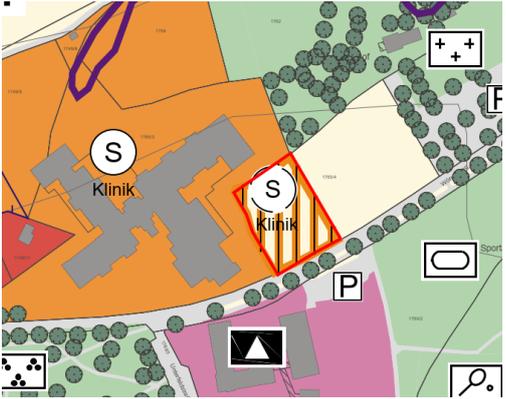
1. Hauptort Bad Heilbrunn, Ostfeld

FLÄCHENSTECKBRIEF – OSTFELD – Rücknahme Wohnnutzung		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.7	In Ostfeld, an der B472; Fl. Nr. 1866/3, 1867	0,93
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Am südlichen Ortsrand von Ostfeld situiert, verläuft direkt südlich die B472. Im Norden und Westen grenzen Wohnflächen an, im Osten ein Biotop und landwirtschaftliche Flächen.</p> <p>Bestand Die freie Grünfläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Grünlandnutzung), am nördlichen Randbereich stehen zwei Einzelbäume.</p> <p>FNP bisher: Wohnbaufläche</p>
		<p>Planungsmaßnahme Rücknahme Wohnnutzung / Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche</p> <p>Begründung Rücknahme der Wohnnutzung, da innerhalb des Siedlungsgebiets Ostfelds Verdichtungspotenziale zur primären Entwicklung vorhanden sind. Des Weiteren keine prädestinierte Fläche für Wohnraumentwicklung aufgrund der direkten Nähe zur Bundesstraße und den resultierenden Lärmimmissionen sowie der problematischen Erschließung der Fläche durch den Bestand.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Landes- und Regionalplanung:</u> Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP: Z 3.2, RP: B I Z 2.7.1 / B II G 1.1).</p> <p><u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Allg. Siedlungsentwicklung: Schärfung der bebauten und unbebauten Bereiche unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten.</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz Kein Eingriffsrisiko zu erwarten.</p>		

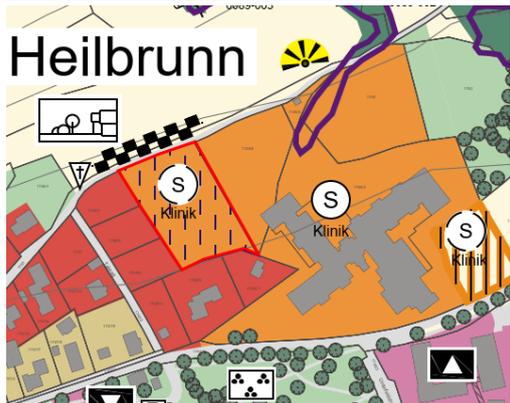
1. Hauptort Bad Heilbrunn, Ostfeld

FLÄCHENSTECKBRIEF – OSTFELD – SO Holzverarbeitende Betriebe		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.8	Östlich von Ostfeld, an der B472; Fl. Nr. 1899, 1900, 1901 (jeweils Teilflächen)	0,43
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Östlich von Ostfeld im Außenbereich gelegen, liegt direkt nördlich der B472 ein bestehender holzverarbeitender Betrieb, der von landwirtschaftlicher Fläche umgeben ist. Gegenüber südlich der B472 befinden sich zwei Hofstellen.</p> <p>Bestand Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Grünland), ihr Randbereich liegt geringfügig im nördlich verlaufenden Biotop „Stallauer Bach und Begleitgehölze (Nr. 8234-0084-001).“</p> <p>FNP bisher: landwirtschaftliche Nutzfläche</p>
		<p>Planungsmaßnahme Neuausweisung Sonderbaufläche „Holzverarbeitende Betriebe“</p> <p>Begründung Nutzungsänderung als Erweiterung der bestehenden Sonderbaufläche für die geplante Expansion des existierenden holzverarbeitenden Betriebs.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Regional- und Landesplanung:</u> Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums – Sicherung und Entwicklung der Funktion als eigenständigem Lebens- und Arbeitsraum (LEP: G 2.2.5). <u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Stärkung bestehender Betriebe.</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung evtl. erforderlicher immissionsrechtlicher Belange (Wohnnutzung in direkter Umgebung). - Prüfung Erschließungssituation von B472 unter Berücksichtigung des zu kreuzenden Fahrradweges. - Einbindung und Stellungnahme höhere Landesplanung erforderlich (Lage im Außenbereich). <p>Natur- und Freiraumschutz Teilweise Lage (nordöstlicher Bereich) in einem wassersensiblen Bereich, direkt angrenzend an überschwemmungsgefährdete HQ100-Flächen; Nördlicher Bereich kleinflächig innerhalb eines amtlich kartierten und gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotopes liegend; Bei Erhalt der nördlichen Biotopstrukturen und dessen Habitatfunktion sowie der Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge ist der Eingriff mit einem „geringen“ Risiko zu bewerten.</p>		

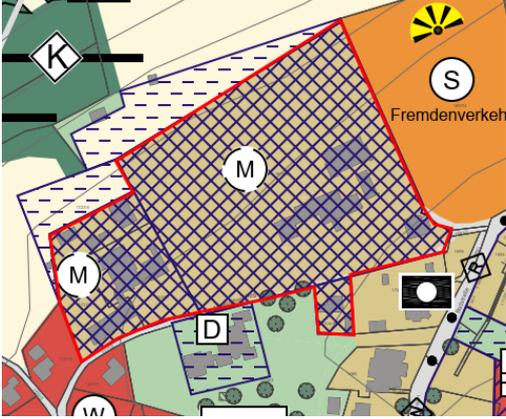
1. Hauptort Bad Heilbrunn, Ostfeld

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Wörnerweg		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.9	Im Hauptort Bad Heilbrunn, am Wörnerweg östlich der Fachklinik; Fl. Nr. 1765/4 (Teilfläche)	0,21
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Nördlich des Wörnerwegs gelegen, grenzt die Fläche direkt an die im Westen liegende Fachklinik, den Friedhof Am Buchenhölzl im Norden sowie die Grundschule und Sportanlagen im Süden auf der gegenüberliegenden Seite des Wörnerwegs.</p> <p>Bestand Freie innerörtliche Grünlandfläche</p> <p>FNP bisher: Landwirtschaftliche Nutzfläche, Intensivgrünland</p>
		<p>Planungsmaßnahme Neuausweisung Sonderbaufläche „Klinik“</p> <p>Begründung Die Klinik benötigt Erweiterungsfläche zur Errichtung für den Klinikbetrieb erforderlicher Stellplätze. Durch die Neuausweisung der Fläche an der Erschließungsstraße wird dies in direkter verkehrlicher Anbindung effizient möglich.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Regional- und Landesplanung:</u> Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums – Sicherung und Entwicklung der Funktion als eigenständigem Lebens- und Arbeitsraum (LEP: G 2.2.5). <u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Stärkung bestehender Betriebe.</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Berücksichtigung der sensiblen Nachbarnutzung Klinik, z.B. hinsichtlich Lärmemissionen. Natur- und Freiraumschutz Keine Konflikte bei Erhalt der angrenzenden Bestandsbäume / Gehölze zu erwarten, „geringes“ Eingriffsrisiko.</p>		

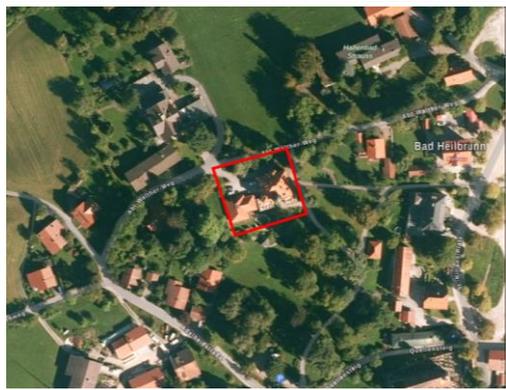
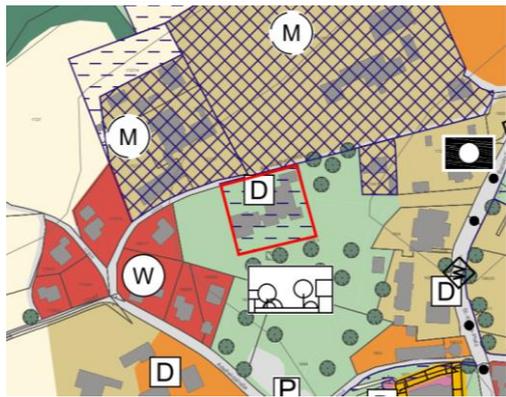
1. Hauptort Bad Heilbrunn, Ostfeld

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Ramsauer Weg		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.10	Im Hauptort Bad Heilbrunn, am Ramsauer Weg, westlich der Fachklinik; Fl. Nr. 1749	0,45
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Am nördlichen Ortsrand südlich des Ramsauer Wegs situiert, grenzt nördlich landwirtschaftliche Nutzung an. Westlich liegt eine ebenfalls freie Grasfläche, die im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen ist (Reservefläche). Im Süden schließt Wohnnutzung, im Osten die Sonderbauflächen der Fachklinik an.</p> <p>Bestand Grünland mit freier Sicht über die im Norden anschließende, abfallende Hangkante in das weitere nördlich gelegene Gemeindegebiet. Gehölzbestand im südlichen Bereich der Fläche.</p> <p>FNP bisher: Sonderbaufläche „Kur“</p>
		<p>Planungsmaßnahme Umwidmung in Sonderbaufläche „Klinik“, naturnahe Eingrünung des künftigen Ortsrandes</p> <p>Begründung Ausweisung als Erweiterungsfläche der Klinik. Ausbildung einer naturnahen Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes zum Erhalt eines positiven Orts- und Landschaftsbildes, der Einbindung insbesondere großvolumiger Baukörper in die Landschaft sowie zur Förderung der Biodiversität.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Regional- und Landesplanung:</u> Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums – Sicherung und Entwicklung der Funktion als eigenständigem Lebens- und Arbeitsraum (LEP: G 2.2.5)</p> <p><u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Sicherung von Entwicklungsfläche für Schlüsselbetrieb der Gemeinde.</p> <p><u>Umsetzung der Landschaftsplanerischen Maßnahmen:</u> Naturnahe Eingrünung eines neu entstehenden Ortsrandes.</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Berücksichtigung der sensiblen Nachbarnutzung Klinik, Erschließung (Verkehr, technische Infrastruktur) über Klinikgelände (östlicher Ramsauer Weg ist ab Kreuzung Talweg nicht als Erschließungsweg ausgebaut).</p> <p>Natur- und Freiraumschutz Keine Konflikte bei Erhalt der angrenzenden Bestandsbäume / Gehölze zu erwarten, „geringes“ Eingriffsrisiko.</p>		

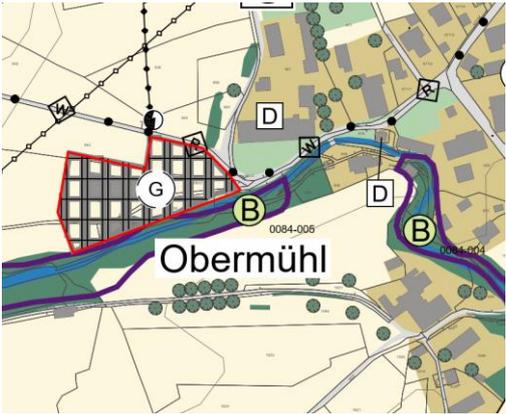
1. Hauptort Bad Heilbrunn, Ostfeld

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – nordöstlicher Ortsrand		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.11	Im Hauptort Bad Heilbrunn, nordöstlicher Ortsrand, am Abt-Walter-Weg; Fl. Nr. 1697/6, 1726/17, 1727/4 (Teilfl.), 1727/6, 1727/7	2,84
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Nördlich des Abt-Walther-Wegs am nord-östlichen Ortsrand mit seiner abfallenden Hangkante gelegen, grenzt Richtung Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzung an. Westlich liegt eine freigemachte Grasfläche mit Ausweisung im FNP als Sonderbaufläche Fremdenverkehr. Im Süden schließt eine innerörtliche Grünfläche / Park an.</p> <p>Bestand Die Gebäude der nördlichen Flächen mit ehemaliger Nutzung als Sanatorium und Klinik stehen aktuell leer.</p> <p>FNP bisher: Sondergebiet Fremdenverkehr</p>
		<p>Planungsmaßnahme Umwidmung in gemischte Bauflächen, flächenmäßige Rücknahme der Nutzungsausweisung (nördliche Flächen) gem. Bestandstopographie.</p> <p>Begründung Die Vorhaltung großer Sonderbauflächen Fremdenverkehr entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen / Bedarf. Stattdessen Ermöglichung der Entwicklung alternativer Wohnformen (z.B. Serviced Apartments, Seniorenwohnen) / potenzielle Hotelentwicklung unter Würdigung der Topographie (Hangkante).</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Landes- und Regionalplanung:</u> Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP: Z 3.2, RP: B I Z 2.7.1 / B II G 1.1), Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums – Sicherung und Entwicklung der Funktion als eigenständigem Lebens- und Arbeitsraum (LEP: G 2.2.5).</p> <p><u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Wohnen: Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds für alle Generationen, Ausdifferenzierung der Wohnformen (Geschosswohnungsbau). Tourismus und Erholung: Sicherstellung eines verträglichen, ausgeglichenen Miteinanders von Tourismus und Leben im Ort, Vernetzung und behutsame Förderung der touristischen Potenziale (potenzieller Hotelstandort gem. ISEK 2019)</p> <p><u>Umsetzung der Landschaftsplanerischen Maßnahmen:</u> Erhalt und Förderung landschaftlich prägender topographischer Gegebenheiten durch Flächenrücknahme im nördlichen Bereich.</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Planerische Würdigung der abfallenden Hangkante als „natürlichem Ortsrand“ Natur- und Freiraumschutz Keine Konflikte bei Erhalt der Bestandsbäume / Gehölze zu erwarten, „geringes“ Eingriffsrisiko.</p>		

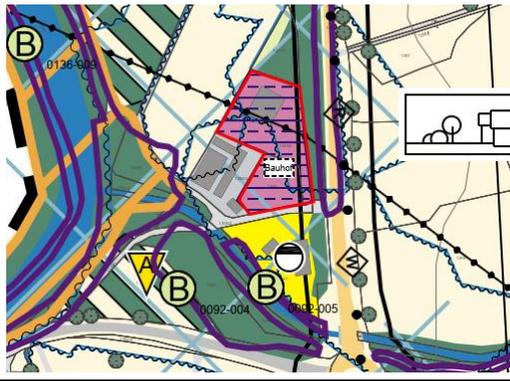
1. Hauptort Bad Heilbrunn, Ostfeld

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Park Villa		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.12	Im Hauptort Bad Heilbrunn, südlich des Abt-Walter-Weges; Fl. Nr. 1726/3	0,24
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Im Bereich des nord-östlichen Ortsrandes liegt die Fläche südlich des Abt-Walther-Weges innerhalb einer öffentlichen Grünfläche. Nördlich befinden sich leerstehende Gebäude ehemaliger Kurnutzungen.</p> <p>Bestand Die Fläche ist besetzt mit der denkmalgeschützten „Park Villa“, in der sich ein Restaurant / Café und eine Therapiepraxis befinden.</p> <p>FNP bisher: Gemeinbedarfsfläche</p>
		<p>Planungsmaßnahme Umwidmung in öffentliche Grünfläche</p> <p>Begründung Nutzungsänderung analog der bestehenden Umgebungsnutzung zur Stärkung der Parkanlage durch Herausnahme der Baufläche, Bestandsschutz für denkmalgeschütztes Gebäude vorhanden.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Allg. Siedlungsentwicklung: Erhalt besonders wertvoller Blickbeziehungen, Wegeverbindungen und ortsbildprägender Grünflächen.</p> <p><u>Umsetzung der Landschaftsplanerischen Maßnahmen:</u> Erhalt und Entwicklung von städtebaulich bzw. grünordnerisch und ökologisch besonders wichtigen innerörtlichen Grünbeständen bzw. Grünflächen</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz Keine Konflikte bei Erhalt der Bestandsbiotopstrukturen zu erwarten, „kein“ Eingriffsrisiko.</p>		

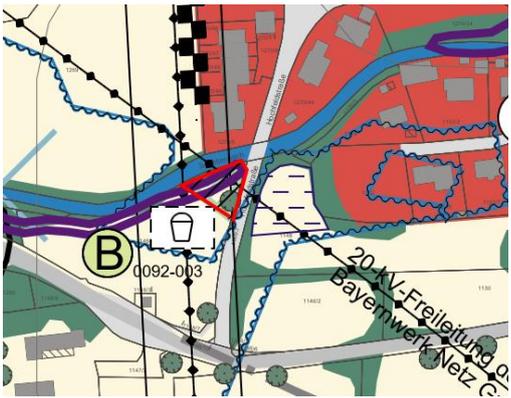
2. Ramsau, Obermühl

FLÄCHENSTECKBRIEF – OBERMÜHL – gewerbliche Baufläche		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
2.1	Im Ortsteil Obermühl, östlicher Ortsrand, nördlich des Stallauer Bachs; Fl. N. 842, 843, 846 (jeweils Teilfl.), 660, 659, 660/2	0,62
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Die Fläche bildet den westlichen Ortsrand. Direkt nördlich des Stallauer Bachs gelegen schließt sie im Osten an das bestehende Siedlungsgefüge (Dorfgebiet) an und ist ansonsten umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p> <p>Bestand Gewerbliche Nutzung</p> <p>FNP bisher: landwirtschaftliche Fläche</p>
		<p>Planungsmaßnahme Neuausweisung gewerblicher Baufläche</p> <p>Begründung Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Landes- und Regionalplanung:</u></p> <p><u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Stärkung der gewerblichen Bestandsbetriebe</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz Aufgrund fehlender ökologisch hochwertiger Strukturen sind keine Konflikte zu erwarten, sofern keine Eingriffe in das südlich gelegene amtlich kartierte und gemäß § 30 BNatSchG geschütztem Biotop erfolgen und keine weiteren Einschränkungen (u.a. Habitatfunktion) für dieses entstehen, „geringes“ Eingriffsrisiko.</p>		

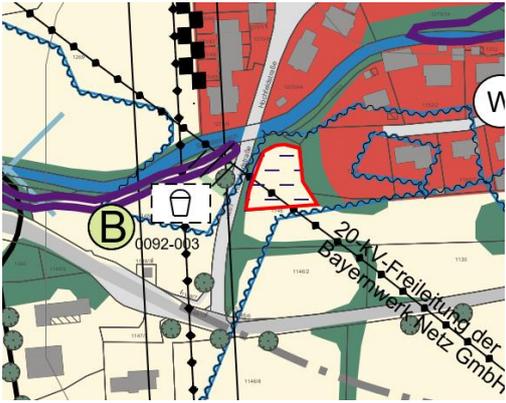
3. Langau

FLÄCHENSTECKBRIEF – LANGAU – „Bauhof“		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
3.1	Westlich des Ortsteils Langau, westlich der B11; Fl. Nr. 1265, 1265/2	0,37
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
	<p>Umgebungsnutzung Zwischen der Loisach und der B11 / Ortsteil Langau grenzt südwestlich eine gewerblich genutzte Fläche und im Süden eine Fläche zur Ver- und Entsorgung an. Ansonsten umgeben von Biotopen und landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p> <p>Bestand Gemeindlicher Bauhof</p> <p>FNP bisher: gewerbliche Baufläche</p>	
	<p>Planungsmaßnahme Umwidmung in Gemeinbedarfsfläche Bauhof</p> <p>Begründung Sicherung der erforderlichen Flächen für den gemeindlichen Bauhof.</p>	
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
Umgesetzte gemeindliche Leitbilder: Sicherung der gemeindlichen Infrastrukturausstattung		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
In Überschwemmungsgebiet und Vorranggebiet Hochwasser gem. Regionalplan Oberland gelegen. Natur- und Freiraumschutz Lage innerhalb von einem wassersensiblen Bereich sowie teilflächig innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (HQ100); aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads kein (zusätzlicher) Konflikt zu erwarten – bereits bestehende Vorbelastung diesbezüglich, „geringes“ Eingriffsrisiko		

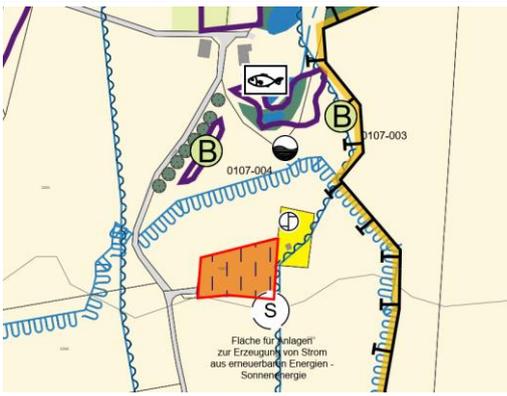
3.Langau

FLÄCHENSTECKBRIEF – LANGAU – Spielplatz		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
3.2	Im Ortsteil Langau, westlich der Hochfeldstraße, südlich des Schellenbachs; Fl. Nr. 1148/4 (Teilfläche)	0,04
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
	<p>Umgebungsnutzung Die Fläche befindet sich südlich der Siedlungsflächen (Wohnnutzung) des Ortsteils Langau südlich des Schellenbachs und westlich der Hochfeldstraße. Entlang des Schellenbachs verläuft ein Biotop, ansonsten landwirtschaftlich genutzte Flächen in der direkten Umgebung.</p> <p>Bestand Freie Grünfläche mit einigen Bäumen / Sträuchern im Bereich Hochfeldstraße und Ufer Schellenbach.</p> <p>FNP bisher: landwirtschaftliche Fläche</p>	
		<p>Planungsmaßnahme Umwidmung in Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz</p> <p>Begründung Verbesserung der Ausstattung / Infrastruktur.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
Umgesetzte gemeindliche Leitbilder: Entwicklung des gemeindlichen Freizeitangebots / -infrastruktur.		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz Nordöstlich amtlich kartiertes und gemäß § 39 Art. 16 BayNatSchG geschütztes Biotop. Bei Erhalt der biotopkartierten Gehölze sowie deren Habitatfunktion ist die Planung mit einem „geringen“ Eingriffsrisiko zu bewerten</p>		

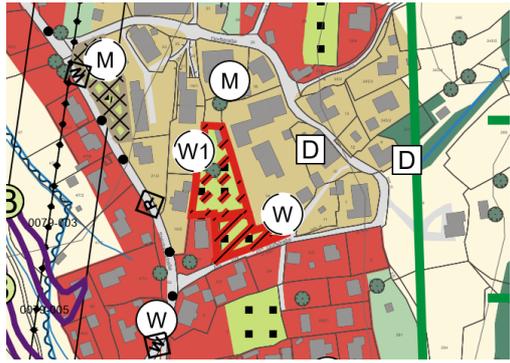
3. Langau

FLÄCHENSTECKBRIEF – LANGAU – Schellenbach		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
3.3	Im Ortsteil Langau, östlich der Hochfeldstraße, südlich des Schellenbachs; Fl. Nr. 1148 (Teilfläche)	0,09
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Die Fläche befindet sich südlich der Siedlungsflächen (Wohnnutzung) des Ortsteils Langau südlich des Schellenbachs und östlich der Hochfeldstraße. Im Übrigen landwirtschaftlich genutzte Flächen in der direkten Umgebung.</p> <p>Bestand Grünland / Nass-/ Feuchtwiese, Gehölzbestand; Über der Fläche verläuft eine 20-kV-Freileitung.</p> <p>FNP bisher: Wohnbaufläche</p>
		<p>Planungsmaßnahme Rücknahme Wohnnutzung / Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche</p> <p>Begründung Rücknahme der Wohnnutzung, da innerhalb des Siedlungsgebiets Langau Verdichtungspotenziale zur primären Entwicklung vorhanden sind. Des Weiteren Lage der Fläche im Überschwemmungsgebiet sowie problematische Erschließungssituation.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Landes- und Regionalplanung:</u> Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP: Z 3.2, RP: B I Z 2.7.1 / B II G 1.1).</p> <p><u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Allg. Siedlungsentwicklung: Schärfung der bebauten und unbebauten Bereiche unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten. Landschaftsplanerische Leitbilder: Berücksichtigung der natürlichen Gewässerläufe und Retentionsräume bei der Siedlungsentwicklung, Schutzstreifen zwischen Baugebieten und landwirtschaftlicher Nutzung vorsehen, Erhalt ortsbildprägender Gehölzstrukturen.</p> <p><u>Umsetzung der Landschaftsplanerischen Maßnahmen:</u> Erhalt naturnaher Eingrünung des bestehenden Ortsrandes.</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereiches sowie Hochwassergefahrenfläche (HQ100-Fläche), „geringes“ Eingriffsrisiko aufgrund der Planung zu erwarten.</p>		

4. Untersteinbach

FLÄCHENSTECKBRIEF – UNTERSTEINBACH – PV-Anlage		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
4.1	Nordwestlich des Ortsteils Untersteinbach; Fl. Nr. 123/1 (Teilfläche)	0,20
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Nordwestlich des Ortsteils Untersteinbach gelegen ist die Fläche umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Norden befindet sich ein Aquakulturbetrieb.</p> <p>Bestand Eingezäunte Grünfläche, Wirtschaftsweg</p> <p>FNP bisher: Fläche für Ver- und Entsorgung</p>
		<p>Planungsmaßnahme Umwidmung in Sonderbaufläche „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Solarenergie“</p> <p>Begründung Planung einer PV-Anlage zur Energieversorgung des bestehenden Tiefbrunnens für die Trinkwasserversorgung.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Regional- und Landesplanung:</u> Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP Z 6.2.1), Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (LEP G 6.2.3)</p> <p><u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur.</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz Lage innerhalb Trinkwasserschutzgebiet „Untersteinbach“ sowie Hochwassergefahrenzone (HQ100-Fläche). Der Eingriff ist bei Einhaltung der Schutzvorschriften im Umgang mit Gefahrstoffen zur Verhinderung von schädlichen Einwirkungen in das Grundwasser mit einem „geringen“ Eingriffsrisiko zu bewerten.</p>		

5. Obersteinbach

FLÄCHENSTECKBRIEF – OBERSTEINBACH – Dorfstraße / Steinbachstraße		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
5.1	Im Ortsteil Obersteinbach, südliche Dorfstraße, Steinbachstraße; Fl. Nr. 18/2 und 21 (Teilfläche)	0,23
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung / Planungsmaßnahme / Begründung		
		<p>Umgebungsnutzung Die Flächen liegen umgeben von Wohn- und Mischnutzung im Siedlungsgefüge des Ortsteils Obersteinbach an der Kreuzung Steinbachstraße / nördliche Dorfstraße (Fläche Nord) sowie der südlichen Dorfstraße (Fläche Süd).</p> <p>Bestand Grünflächen mit lockerem Streuobstbaumbestand.</p> <p>FNP bisher: Grünflächen mit Obstbäumen</p>
		<p>Planungsmaßnahme Neuausweisung gemischter Baufläche und Wohnbaufläche</p> <p>Begründung Abrundung der bestehenden Nutzungen Dorfgebiet (Fläche Nord) und Wohngebiet (Fläche Süd) sowie Nutzung vorhandener Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil ohne Flächenausweitung nach außen.</p> <p>Gemäß Gemeindebeschluss vom 08.12.2020 wird die Teilfläche W1 erst im Zuge der Entwurfsfassung als Wohnbaufläche aufgenommen.</p>
Umsetzung übergeordneter Rahmen- und Planungsvorgaben		
<p><u>Umgesetzte Vorgaben Regional- und Landesplanung:</u> Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP: Z 3.2, RP: B I Z 2.7.1 / B II G 1.1).</p> <p><u>Umgesetzte gemeindliche Leitbilder:</u> Allg. Siedlungsentwicklung: Schärfung der bebauten und unbebauten Bereiche. Wohnen: Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds für alle Generationen, Ausdifferenzierung der Wohnformen (Geschosswohnungsbau).</p>		
Hinweise für konkretisierende Planungsebene		
<p>Natur- und Freiraumschutz Bestehenden ökologisch hochwertigen Streuobstbäume, „geringes“ Eingriffsrisiko bei Erhalt dieser sowie deren Habitatfunktionen.</p>		

Zusammenfassend kann als Fazit aus den vorgenannten Steckbriefen zu den Flächenausweisungen konstatiert werden, dass bei den vorgenommenen Planungsmaßnahmen die übergeordneten Vorgaben der Landesentwicklungs- und Regionalplanung sowie die gemeindlichen Planungsziele berücksichtigt wurden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Prinzips der Innen- vor Außenentwicklung, verbunden mit einer Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft, sparsamem Umgang mit Grund und Boden und einem sensiblen Umgang mit den für die Gemeinde charakteristischen, wertvollen Naturräumen. Die Gemeinde setzt damit das Leitziel der konsequenten Innenentwicklung um.

6.3 Flächenbilanzierung

Die im vorliegenden Planwerk vorgenommenen Flächenausweisungen lassen sich für das Gemeindegebiet je Nutzung gemäß nachstehender Tabelle wie folgt bilanzieren:

Tabelle 11: Flächenbilanz je Nutzung im Gemeindegebiet

Fläche Gemeindegebiet gesamt	4.031,84 ha
Wohnbauflächen (W) gesamt	64,34 ha
davon Neuausweisungen	0,10 ha
erfolgte Bauflächenrücknahmen	2,29 ha
gemischte Bauflächen (M) gesamt	25,50 ha
davon Neuausweisungen	0,14 ha
erfolgte Bauflächenrücknahmen	0,11 ha
gewerbliche Bauflächen (G) gesamt	4,95 ha
davon Neuausweisungen	0,62 ha
erfolgte Bauflächenrücknahmen	0 ha
Sonderbauflächen (S) gesamt	22,29 ha
davon Neuausweisungen	0,67 ha
erfolgte Bauflächenrücknahmen	2,75 ha
Gemeinbedarfsflächen gesamt	3,05 ha
davon Neuausweisungen	0 ha
erfolgte Bauflächenrücknahmen	0,24 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung gesamt	0,54 ha
davon Neuausweisungen	0 ha
erfolgte Bauflächenrücknahmen	0 ha

Die Flächenbilanzierung der jeweiligen Nutzungen erfolgte dabei nach folgender Systematik:

Die grau hinterlegten Gesamtwerte umfassen alle Flächen gemäß Ausweisung im bislang rechtskräftigen FNP sowie im Rahmen der Fortschreibung erfolgte Umwidmungen und Neuausweisungen.

Die vorgenommenen Nutzungsneuausweisungen wurden darüber hinaus nochmals separat in der nachfolgenden Spalte erfasst.

Ebenfalls gesondert ausgewiesen wurden erfolgte Bauflächenrücknahmen, bei denen im Rahmen der FNP-Fortschreibung bestehende Nutzungsausweisungen des rechtskräftigen FNPs zurückgenommen und nicht durch eine andere Nutzungsausweisung ersetzt wurden.

In obiger Tabelle nicht berücksichtigt ist die im Verfahren befindliche 18. Änderung des FNP im Bereich Nantesbuch (siehe A 1.3, B 1.3.10).

6.4 Planungsmaßnahmen Verkehr

Regional ist die Gemeinde Bad Heilbrunn über die Tölzer Straße B472, die entlang des Nordrands der bayerischen Alpen von Marktoberdorf bis nach Irschenberg führt, gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Jahr 2010 wurden Vorplanungen zur Erstellung einer zweistreifigen Ortsumfahrung südlich des Hauptortes initiiert. Ob und wann diese 3 km lange Verlegung der B 472 realisiert wird, ist ungewiss⁶¹. In den Bundesverkehrswegeplan 2030 wurde die Südumfahrung bei der Dringlichkeitseinstufung aufgrund des noch frühen Planungsstandes mit Blick auf die verfügbaren Investitionsmittel in die Kategorie des „weiteren Bedarfs“ eingeordnet.⁶²

Innerhalb des Gemeindegebiets plant das Staatliche Bauamt Weilheim nördlich des Ortsteils Reindlschmiede auf Höhe des Gärtnereibetriebes unter dem Projekt "B11, Ausbau nördl. Reindlschmiede" einen etwa 3 km langen, bestandsnahen Ausbau der B11. Durch das Bauvorhaben sollen enge Kurven entschärft, die Haltesichtweite verbessert und im Resultat die Verkehrssicherheit erhöht und vorhandene Unfallhäufungsstellen beseitigt werden.⁶³ Der geplante Trassenverlauf wurde nachrichtlich in die FNP-Fortschreibung übernommen.

Darüber hinaus liegen keine weiteren Planungsabsichten für Verkehrsflächen vor.

7 Landschaftsplan – Planerischer Teil

Wie zuvor bereits beschrieben (vgl. Kapitel C) basieren die Maßnahmen zur Entwicklung des Landschaftsraumes (=landschaftsplanerische Maßnahmen) auf Grundlage der zuvor ermittelten Bestandsituation der einzelnen Schutzgüter, inkl. deren Defizite und Beeinträchtigungen sowie der daraus abgeleiteten strategischen Leitbilder. Die strategischen Leitbilder für die Entwicklungen der Gemeinde Bad Heilbrunn basieren wiederum auf rechtlichen und fachlichen Vorgaben, auf den zu erwartenden Veränderungen in der Zukunft und den daraus resultierenden Anforderungen an eine nachhaltige Planung (vgl. Landschaftsplan Textteil, Kapitel C 6). Aus landschaftsplanerischer Sicht sind für das Gemeindegebiet Bad Heilbrunn u.a. die Auswirkungen des Klimawandels sowie der historischen Landnutzung (v.a. im Bereich der Mooregebiete) zentrale Themen. Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und Umsetzbarkeit der Maßnahmen mit Erfolg, bilden zudem die strukturellen Veränderungen der Gemeinde in Bezug von einem klassischen Kurort zu einem deutlich touristischer geprägten Ort,

⁶¹ Salm & Stegen (2020): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK für die Gemeinde Bad Heilbrunn

⁶² Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030: URL: <https://www.bvwp-projekte.de/strasse/B472-G020-BY-T03-BY/B472-G020-BY-T03-BY.html>, abgerufen am 05.11.2020

⁶³ Staatliches Bauamt Weilheim: URL: <https://www.stbawm.bayern.de/strassenbau/projekte/B17S.BBBB0013.00.html>, abgerufen am 05.11.2020

eine grundlegende Basis für die Formulierung strategischer Entwicklungsziele. Dabei soll das Thema „Gesundheit“ grundsätzlich weiterhin eine zentrale Rolle spielen.

Im planerischen Teil des Landschaftsplans werden Maßnahmen formuliert, die insgesamt zu einer Aufwertung verschiedener Bereiche (beispielsweise im bebauten Bereich, in der freien Landschaft etc.) und Lebensraumtypen, führen. Gleichzeitig kommen diese Maßnahmen einzelnen Tier- und Pflanzenarten zu Gute – es kann von einem Synergieeffekt ausgegangen werden. Bei der Aufwertung einzelner Lebensräume werden grundsätzlich auch gleichzeitig Tier- und Pflanzenarten gefördert, da diese in einer funktionellen Beziehung stehen und voneinander abhängig sind. Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung einer Maßnahme, welche einen bestimmten Lebensraumtyp aufwerten soll, sich ebenfalls positiv auf innerhalb des Lebensraumtyps lebende Tier- und Pflanzenarten auswirkt. Gleichzeitig wirkt sich dies zudem positiv auf weitere Lebensräume aus, da auch hier funktionelle Beziehungen untereinander bestehen. Diese Abhängigkeiten und funktionellen Beziehungen untereinander werden in der folgenden Abbildung verdeutlicht:

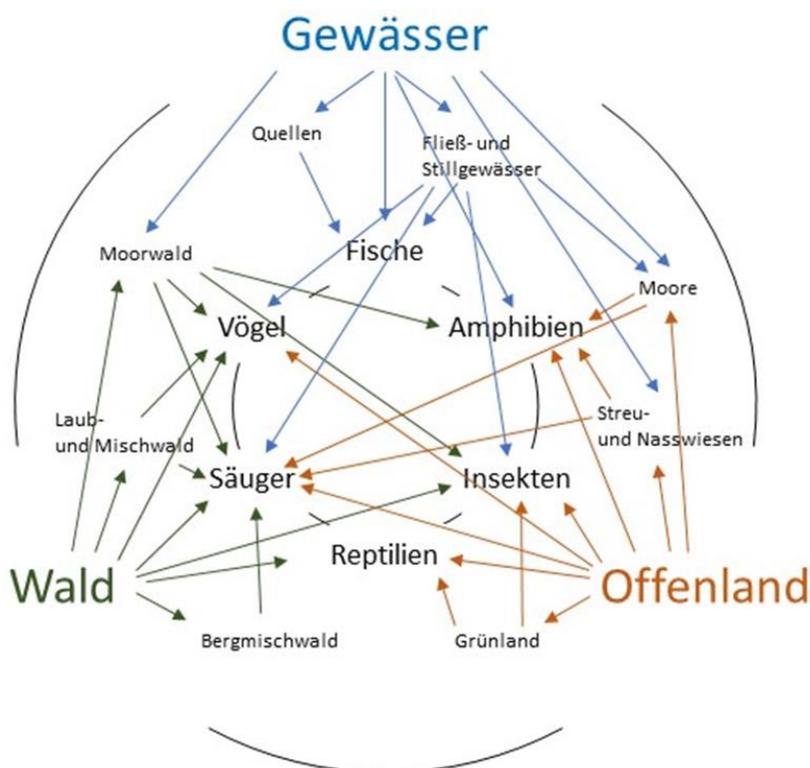


Abbildung 34: Bildliche Darstellung der Zusammenhänge zwischen den Lebensräumen sowie den verschiedenen Tiergruppen.

Vor dem Hintergrund der Integration von Teilen der Landschaftsplaninhalte in den Flächennutzungsplan, wird bei der Erstellung der Entwicklungs- und Aufwertungsmaßnahmen immer auch Wert auf die Vereinbarkeit mit der künftigen Flächenentwicklung, besonders im Hauptort Bad Heilbrunn, gelegt.

Das für das Gemeindegebiet Bad Heilbrunn konzipierte Maßnahmenkonzept dient als konkreter Handlungsfaden für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Aus einer Vielzahl von Maßnahmen hat sich die Gemeinde dazu entschlossen⁶⁴, die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen in den Flächennutzungsplan zu integrieren und sich zu eigen zu machen. Mit der Integration in den Flächennutzungsplan erhalten diese Maßnahmen Rechtsgültigkeit. Dennoch besteht die entstandene Rechtsverbindlichkeit zwar für Behörden und die Gemeinde, jedoch nicht für den einzelnen Bürger. Eine Umsetzung basiert demnach auf Freiwilligkeit und Kooperation.

Im Folgenden werden die in den FNP integrierten landschaftsplanerischen Maßnahmen tabellarisch, in Anlehnung an die vorgesehenen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung, beschrieben. Diese Tabellen („Steckbriefe“) enthalten Informationen zur Bedeutung, Lage und Ziel der einzelnen Maßnahmen.

⁶⁴ Ergebnis der Klausurtagung des Gemeinderats Bad Heilbrunn vom 26.10.2020

7.1 Grünplanerische und gestalterische Maßnahmen im bebauten Bereich

7.1.1 Innerörtliche Grünflächen fördern und weiterentwickeln

MASSNAHMENSTECKBRIEF – GEMEINDEGEBIET BAD HEILBRUNN	
Maßnahme	Beschreibung / Bedeutung
	Grünzug – von Bebauung freizuhaltender Bereich innerhalb des Hauptortes Bad Heilbrunn
Lage / Ziel	
<p>Lage: Im bestehenden Siedlungsbereich sowie im Bereich möglicher Siedlungsentwicklungen</p> <p>1) Zwischen Christuskirche und Parkweg (Ortskern) 2) Birkenallee, nördlich des Kreisverkehrs der Tölzer Straße</p> <p>Ziel z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kalt-/ und Frischluftentstehungsflächen im bebauten Bereich; besonders in heißen Sommermonaten • Wegeverbindung zwischen dem bebauten Bereich und der freien Landschaft für Mensch und Tier • Steigerung des Erholungseffekts im bebauten Bereich • Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie hochwertiger Flächen 	
	

Maßnahme	Beschreibung / Bedeutung
	Erhalt und Entwicklung von städtebaulich bzw. grünordnerisch und ökologisch besonders wichtiger innerörtlicher Grünbestände bzw. Grünflächen innerhalb des Hauptortes Bad Heilbrunn

Lage / Ziel

Lage:
 Im bestehenden Siedlungsbereich sowie im Bereich möglicher Siedlungsentwicklungen im Hauptort Bad Heilbrunn

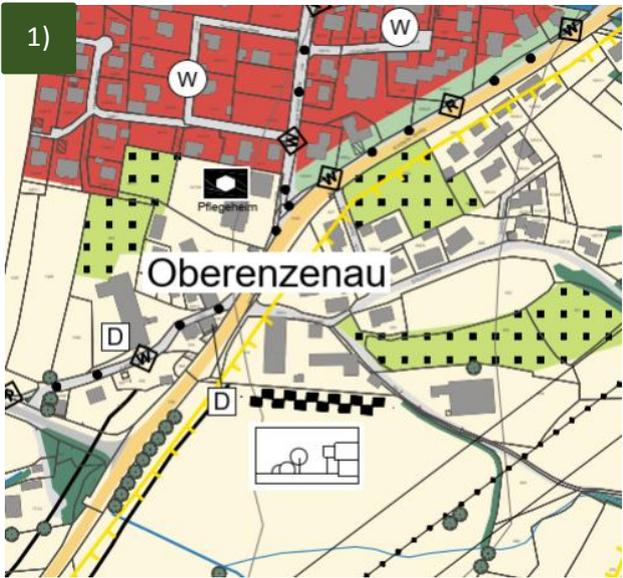
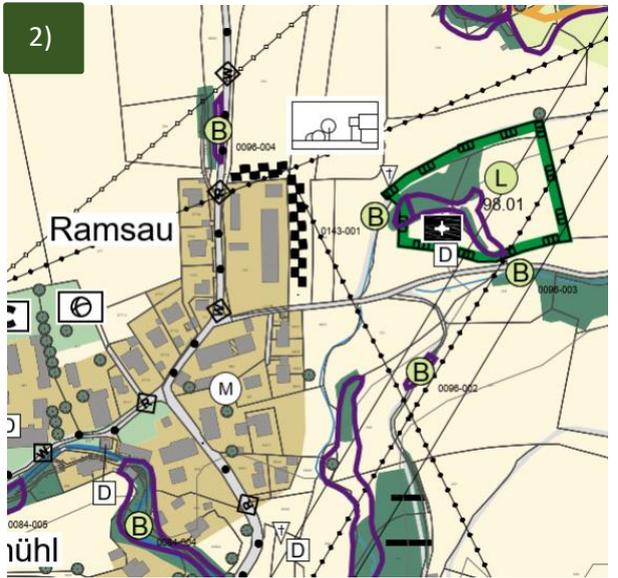
- 1) Parkanlage westlich des „Sankt-Kilians-Platz“
- 2) Bestehende Allee zwischen „Parkweg“ und „Malachias-Geiger-Weg“
- 3) Westlich der Straße „Am Krebsenbach“
- 4) Kurpark

Ziel z.B.:

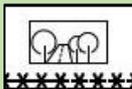
- Kalt-/ und Frischluftentstehungsflächen im bebauten Bereich; besonders in heißen Sommermonaten
- Steigerung des Erholungseffekts im bebauten Bereich, Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen
- Teil der Wegeverbindung zwischen dem bebauten Bereich und der freien Landschaft für Mensch und Tier
- Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie hochwertiger Flächen



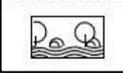
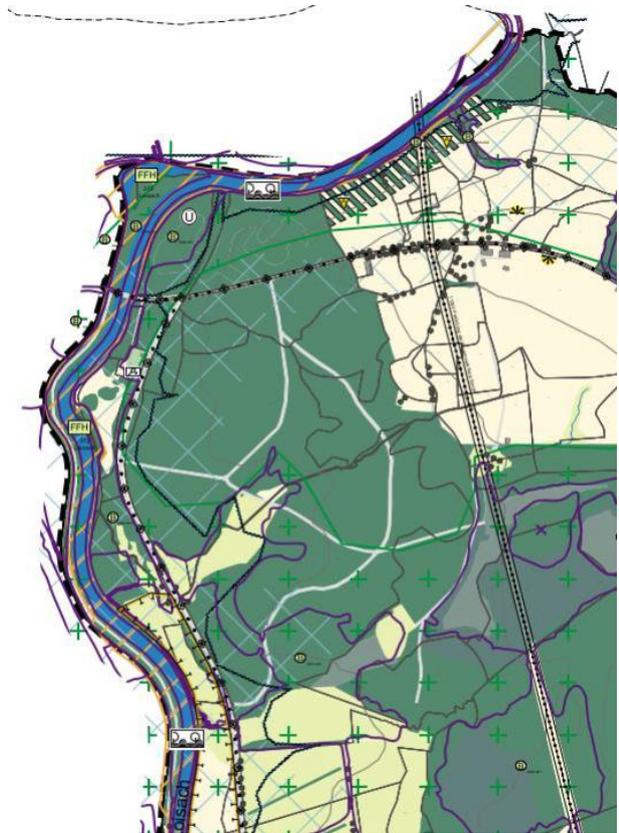
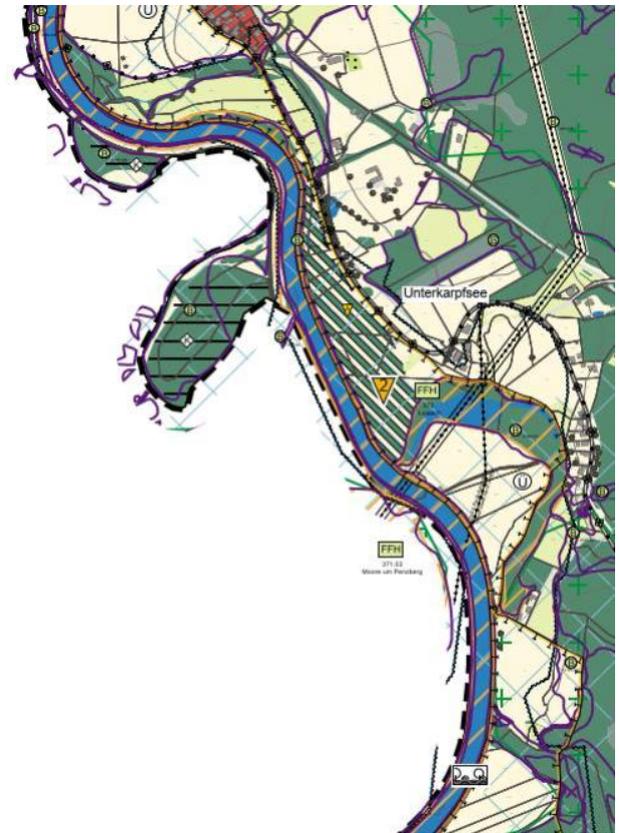
7.1.2 Strukturierung der Übergangsbereiche von Siedlung und freier Landschaft

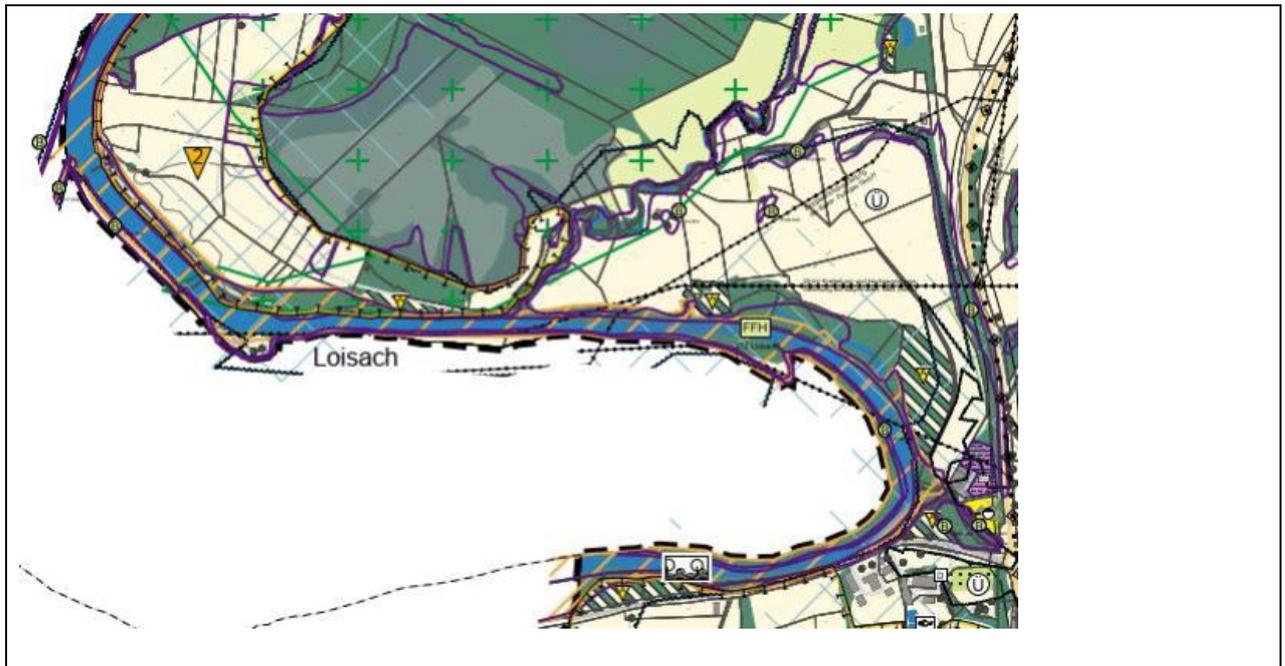
MASSNAHMENSTECKBRIEF – GEMEINDEGEBIET BAD HEILBRUNN	
Maßnahme	Beschreibung / Bedeutung
	Naturnahe Eingrünung des bestehenden bzw. künftigen Ortsrandes
Lage / Ziel	
<p>Lage: Am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft</p> <p>1) Südlicher Ortsrand von Oberenzenau 2) Nordöstlicher Ortsrand von Ramsau 3) Westlicher und Nordwestlicher Ortsrand von Langau 4) Südlicher Ortsrand von Karpfsee 5) Nördlicher Ortsrand von Bad Heilbrunn (Neuausweisung Klinikgelände)</p> <p>Ziel z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderung / Erhalt eines positiven Landschaftsbildes /Ortsbildes • Ortsrandeingrünung: Weicher Übergang zwischen Bebauung und freier Natur • Im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes: Erhöhung der Biodiversität, Schaffung neuer Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten (z.B. Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat sowie Schaffung von Leitstrukturen für Fledermäuse, Bruthabitat für gehölzbrütende Vogelarten (z.B. Blaumeise) Minimierung der Negativwirkungen von (geplanter) Bebauung 	
<p>1)</p> 	<p>2)</p> 



Maßnahme	Beschreibung / Bedeutung
	Pflanzung entlang von Straßen und Wegen
Lage / Ziel	
<p>Lage: Entlang von Verbindungsstraßen: Verbindungsstraße zwischen Karpfsee und Nantesbuch, nördlich „Lages Haus“</p> <p>Ziel z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünung der Straßenräume; Schaffung eines positiven Landschaftsbildes • Auflockerung linearer technischer Strukturen • Schaffung / Erhalt / Erweiterung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere • Erhöhung der Biodiversität 	

7.2 Landschaftsplanerische und gestalterische Maßnahmen im nicht bebauten Bereich

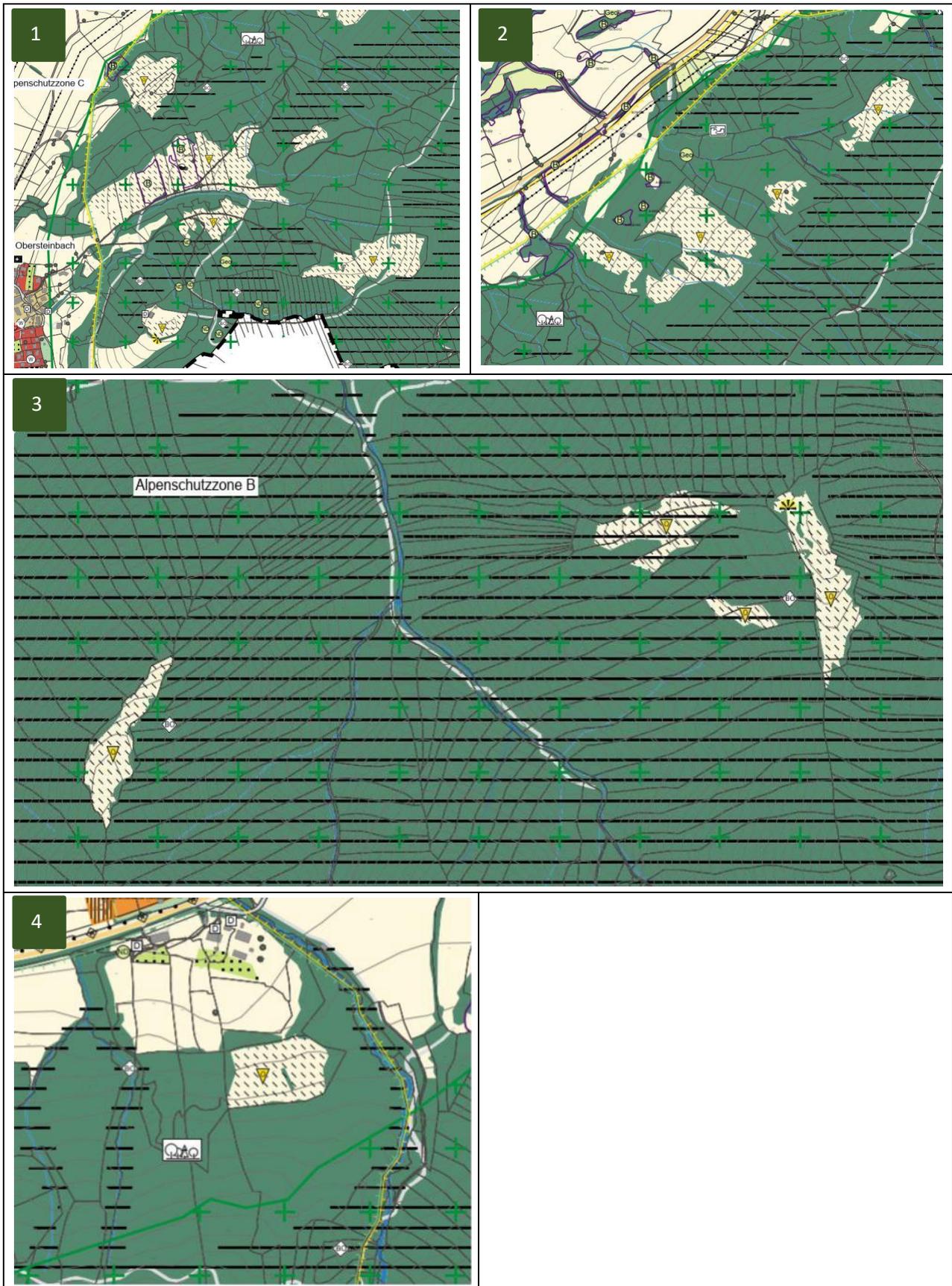
MASSNAHMENSTECKBRIEF – GEMEINDEGEBIET BAD HEILBRUNN	
Maßnahme	Beschreibung / Bedeutung
	Renaturierung von Gewässern und Gewässerrandbereichen
Lage / Ziel	
<p>Lage: Fließgewässer sowie Gewässerrandstreifen: Loisach (gesamter Verlauf)</p> <p>Ziel z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eindämmen von Hochwasserereignissen, Reduzierung der Hochwassergefahr • (Wieder)herstellen von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, z.B. für Wasservögel (u.a. Zwergtaucher) und röhrichtbrütende Singvögel (u.a. Blaukehlchen) aber auch Libellen (u.a. Arktische Smaragdlibelle) • Verbesserung der Gewässergüte bzw. Erhalt einer guten Gewässergüte (guter biologischer und chemischer Zustand des Gewässers) • Förderung von gefährdeten Fischarten z.B. Bachneunauge, Schneider • Beitrag zum Biotopverbundsystem • Förderung und Erhalt eines positiven Landschaftsbildes • Steigerung des Erholungseffekts für den Menschen 	
	



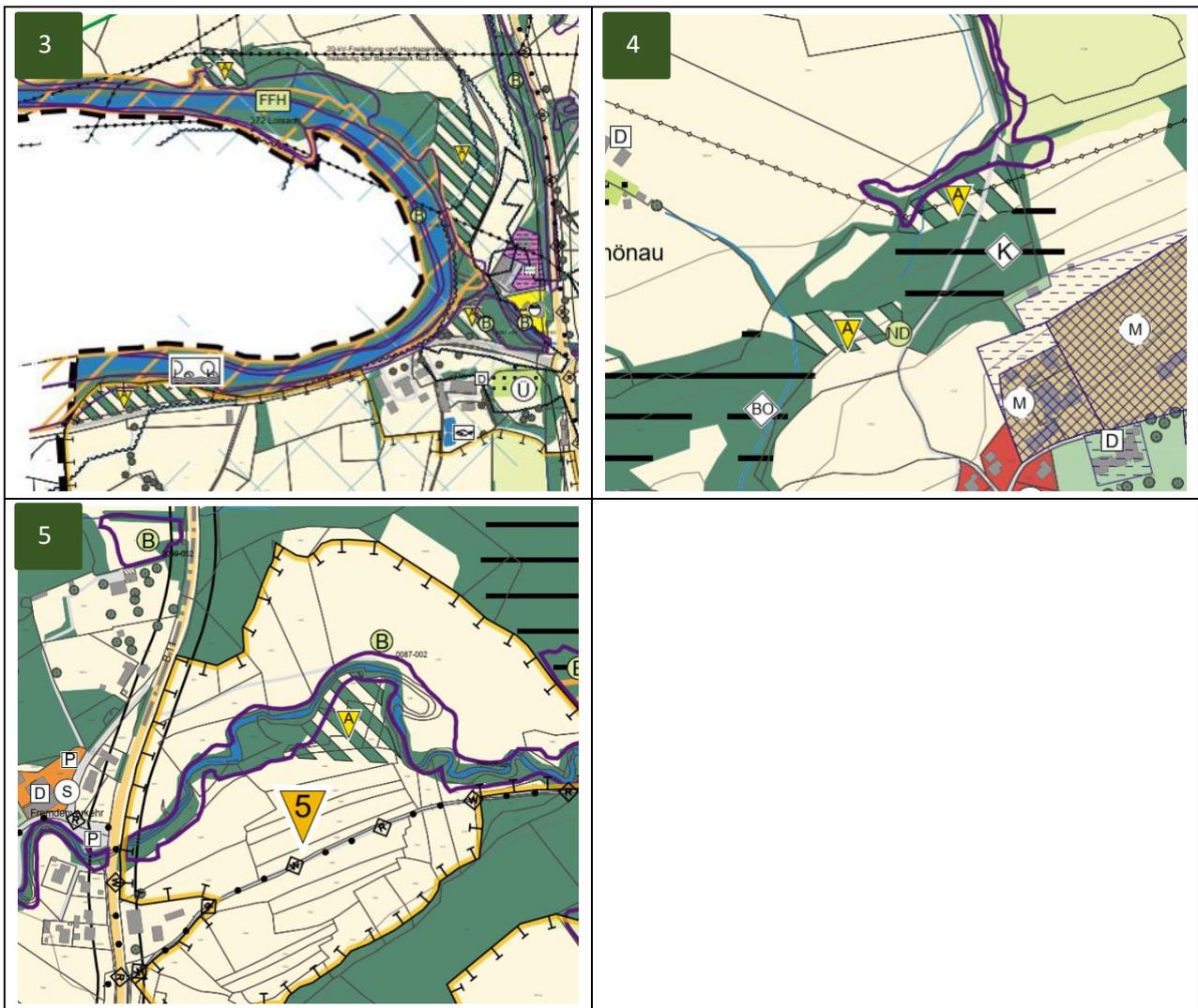
7.3 Landschaftspflegerische Empfehlungen für Grenzertragsstandorte

7.3.1 Waldmaßnahmen

MASSNAHMENSTECKBRIEF – GEMEINDEGEBIET BAD HEILBRUNN	
Maßnahme	Beschreibung
	Extensive Beweidung oder Mahd: Fläche für Offenlandlebensräume
Lage / Ziel	
<p>Lage: Offenlandlebensräume in ausgedehnten Waldgebieten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Östlich von Obersteinbach 2) Südöstlich der B472, zwischen Untersteinbach und Oberenzenau 3) Zwiesel-/ Blomberggebiet 4) Südwestlich von Ostfeld <p>Ziel z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung / Erhalt von besonderen, wertvollen Kleinstlebensräumen in räumlicher Nähe zu ausgedehnten Waldflächen für (seltene) Tier- und Pflanzenarten (u.a. Raufußhühner wie das Birkhuhn, lichtbedürftige Kräuter etc.) • Förderung der Biodiversität u.a. durch Erhalt von einzelnen Gehölzgruppen oder Säumen auf den Offenlandstandorten (Mosaik an Lebensräumen) • Erhalt von Kulturlandschaft und traditioneller Bewirtschaftung von Bergwiesen (Almenbewirtschaftung) 	

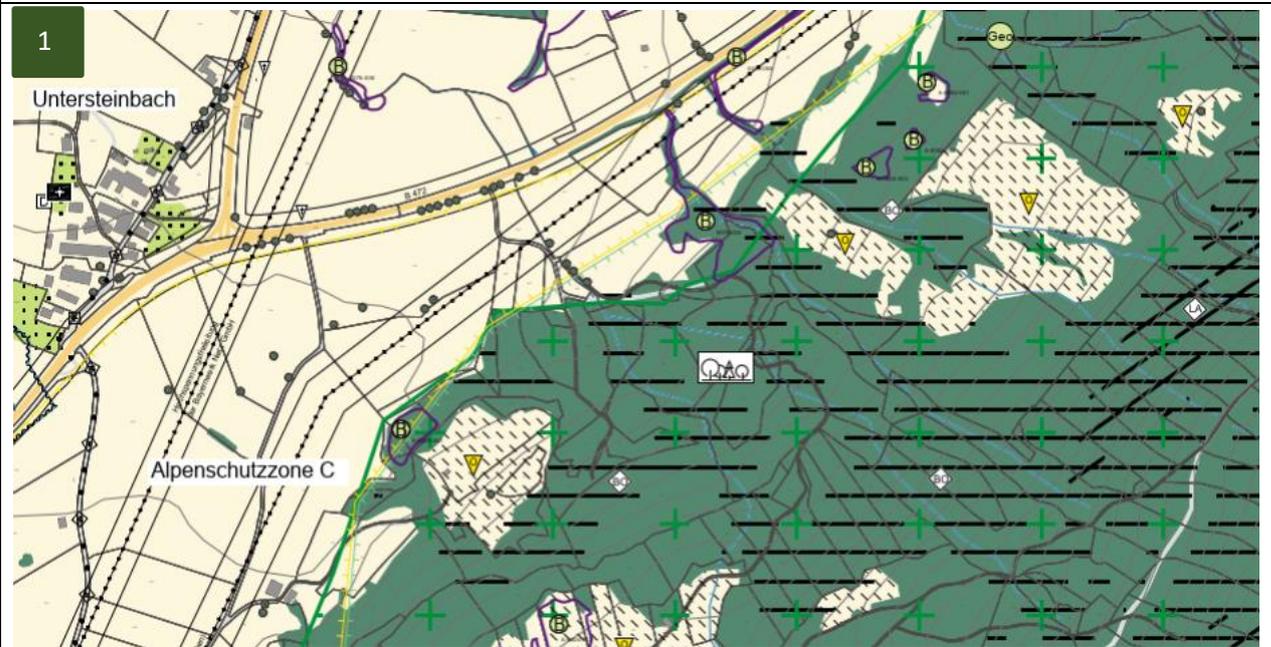


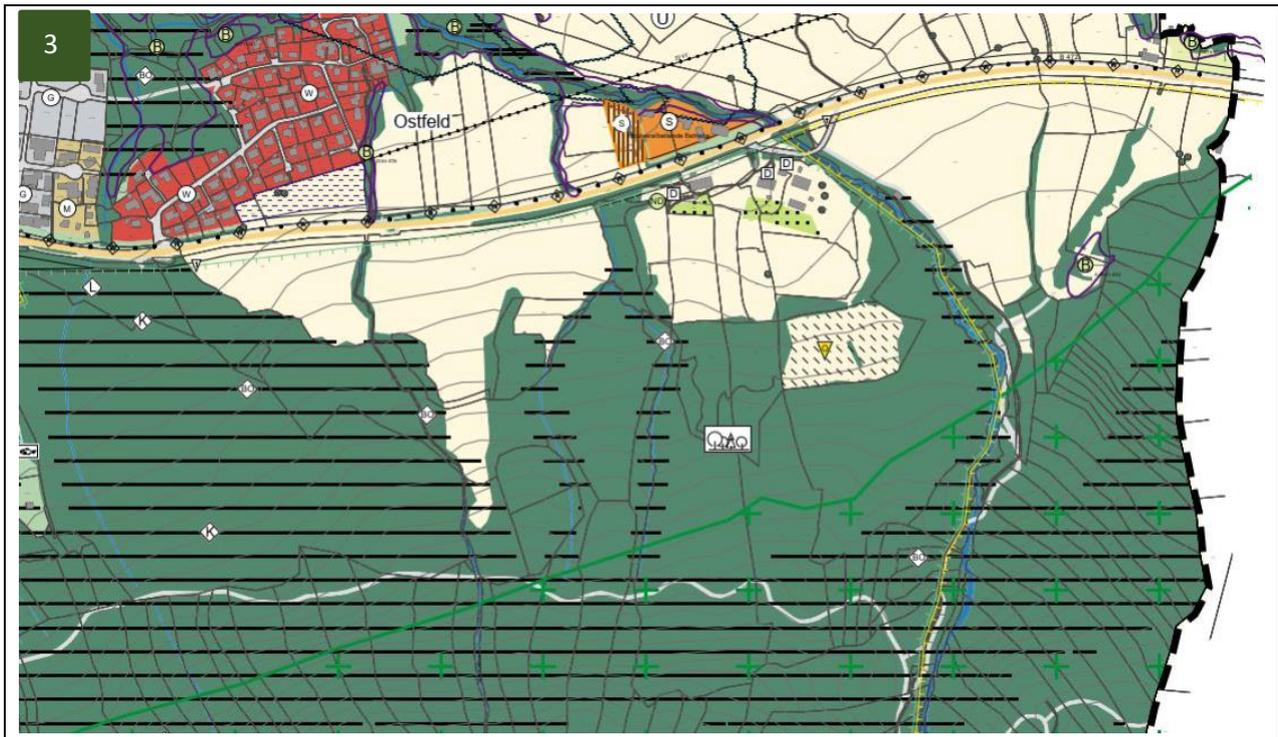
Maßnahme	Beschreibung
	Aufforstung: Etablierung eines standortgerechten Waldbestands
Lage / Ziel	
<p>Lage: Offenlandbereiche an bestehende Waldflächen angrenzend, Waldlücken, entlang der Loisach (Etablieren von Auwald)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nördlich von Fletzen, entlang der Loisach 2) Westlich von Unterkarpfsee, entlang der Loisach 3) Westlich von Langau, entlang der Loisach 4) Nordwestlich von Bad Heilbrunn 5) Östlich der Reindlschmiede (entlang Reindlbach) <p>Ziel z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Wieder)herstellen ökologisch wertvoller Auenwaldbereiche entlang der Loisach, auch als Beitrag zum Hochwasserschutz • Schaffung neuer Waldkulissen • Schließen von Lücken im Bergwald zum Schutz vor Erosionen etc. (Bodenschutz) 	
	



Maßnahme	Beschreibung
	Natürliche Waldverjüngung: Bergmischwald
Lage / Ziel	
<p>Lage: Berghänge des Zwiesel- und Blomberggebiets</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Östlich von Untersteinbach 2) Südlich von Bad Heilbrunn 3) Südlich von Ostfeld <p>Ziel z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Förderung der Biodiversität und Schaffung von Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten • Erhalt der hochwertigen Bergmischwaldbestände • Erhalt eines funktionierenden Schutzwaldes: Schutz vor Erdbeben, Steinschlag und Moränen sowie Lawinen im Winter 	

- Erhalt eines Bodenschutzwaldes: Schutz vor Auswaschungen und Erosionen, insbesondere bei Starkregenereignissen





7.4 Suchräume für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im landschaftsplanerischen Maßnahmenkonzept werden neben den konkreten Maßnahmen Flächen dargestellt, die vorrangig dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen sollen. Innerhalb dieser Flächen ist die Entwicklung von Ausgleichsflächen zur Kompensation von Eingriffen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG sinnvoll und vorrangig anzustreben. Konkrete Maßnahmen werden an dieser Stelle nicht definiert. Vielmehr werden verschiedene, sinnvolle Maßnahmen vorgeschlagen, für welche sich eine Umsetzung innerhalb des Suchraums anbietet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung ist im Detail noch nicht vorhersagbar, in welchem Ausmaß in den kommenden 10 – 15 Jahren neue Baugebiete ausgewiesen werden. Demnach ist auch der Bedarf an Kompensations-/ Ausgleichsflächen noch nicht quantifizierbar.

Aus diesem Grund werden im Landschaftsplan großflächige Bereiche für potentielle Ausgleichs- und Ersatzflächen dargestellt, welche in den FNP integriert wurden. Die Darstellungen berühren nicht den Bestandsschutz landwirtschaftlicher Nutzflächen - auch bei Integration in den Flächennutzungsplan nicht - sie entsprechen vielmehr einem Umgriff besonders geeigneter Flächen für eine ökologische Aufwertung. Insgesamt wurden Flächen im Umfang von ca. 421,35 ha als Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vorgeschlagen.

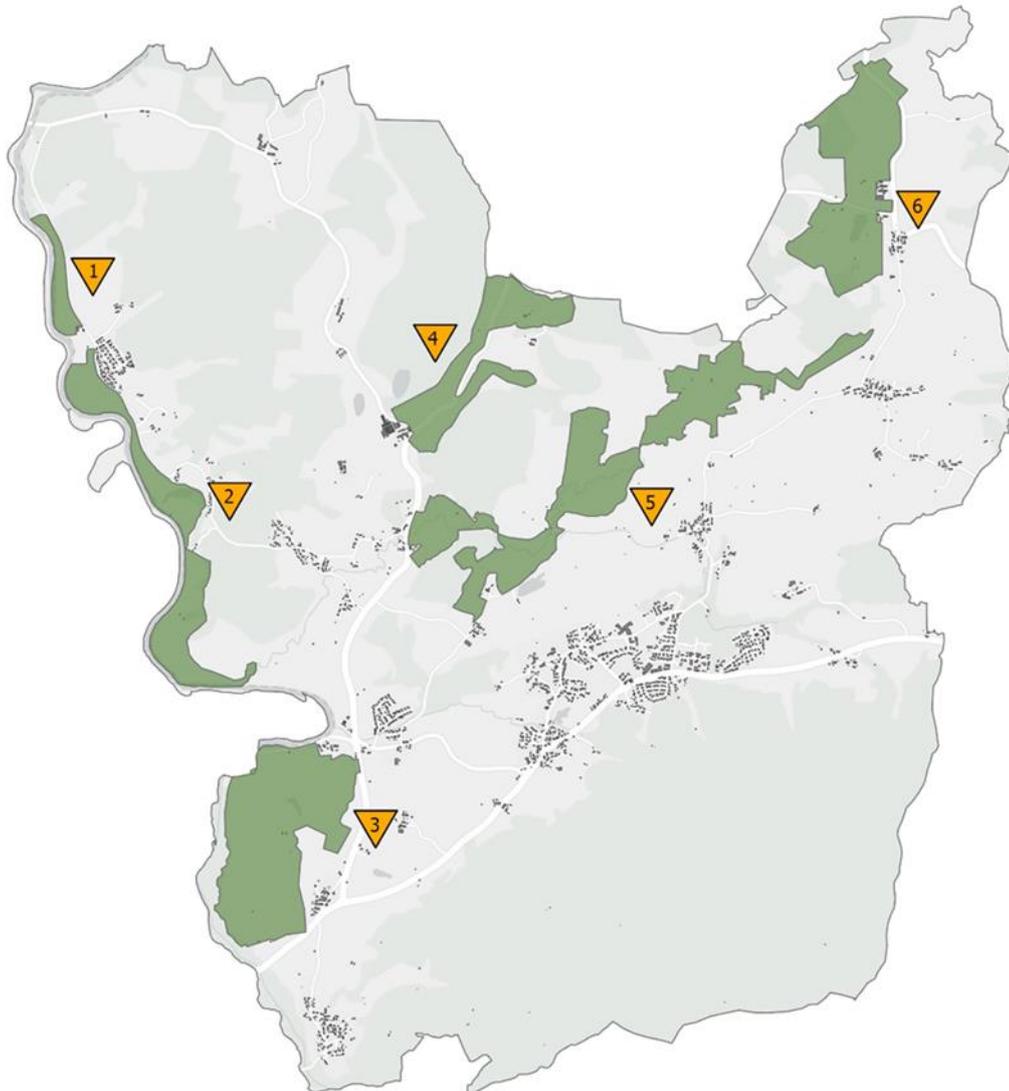
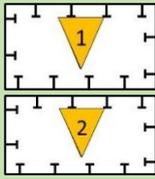
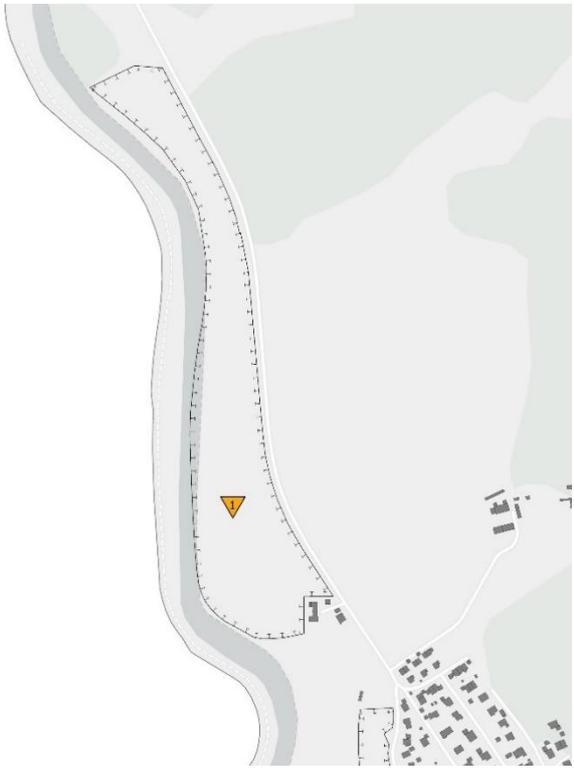
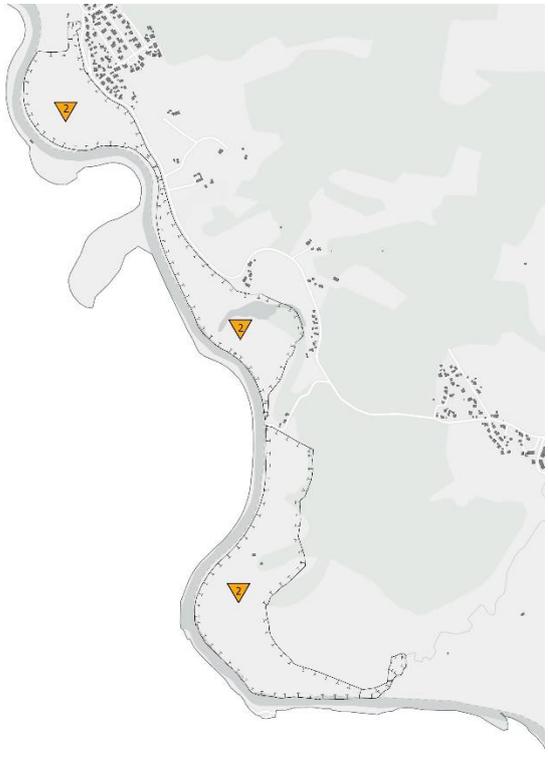
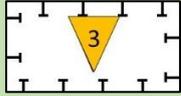
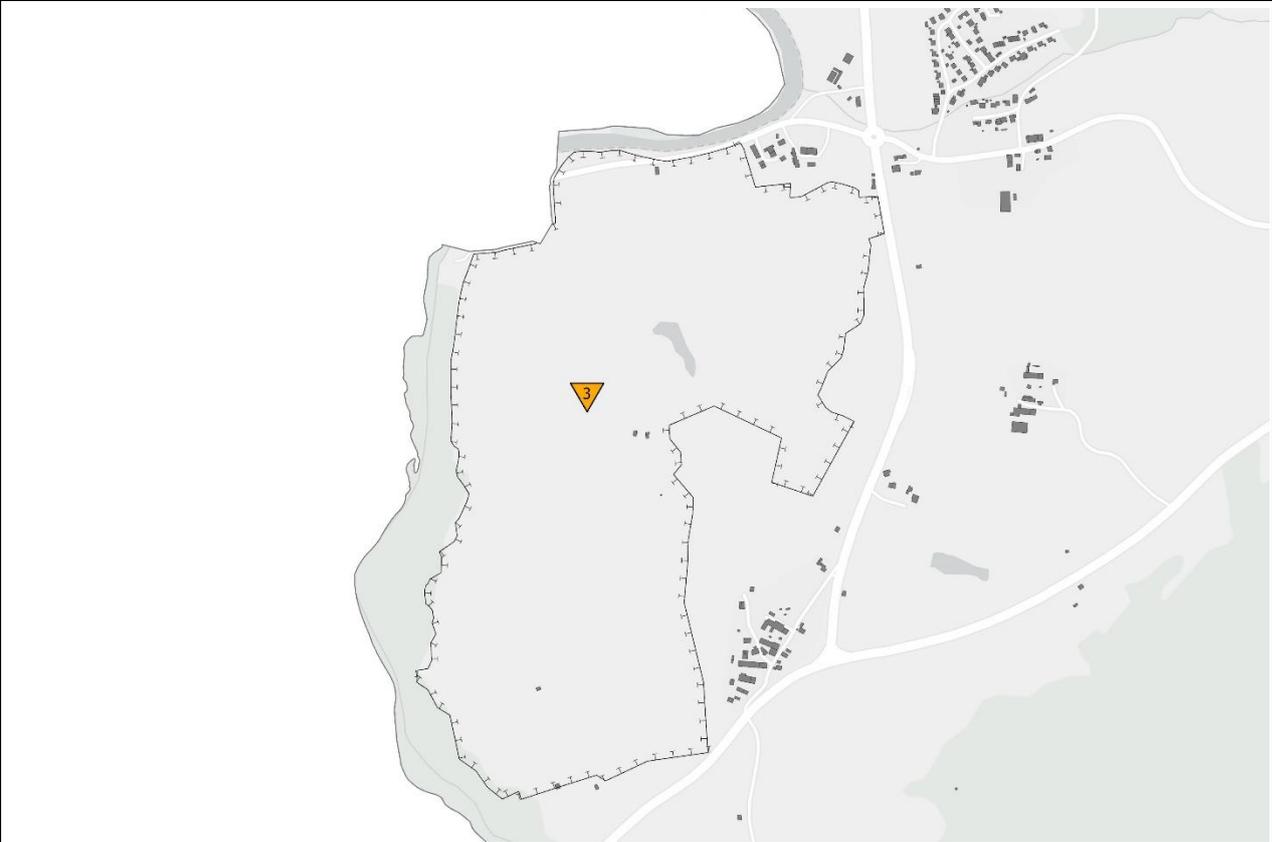


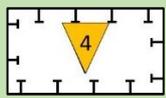
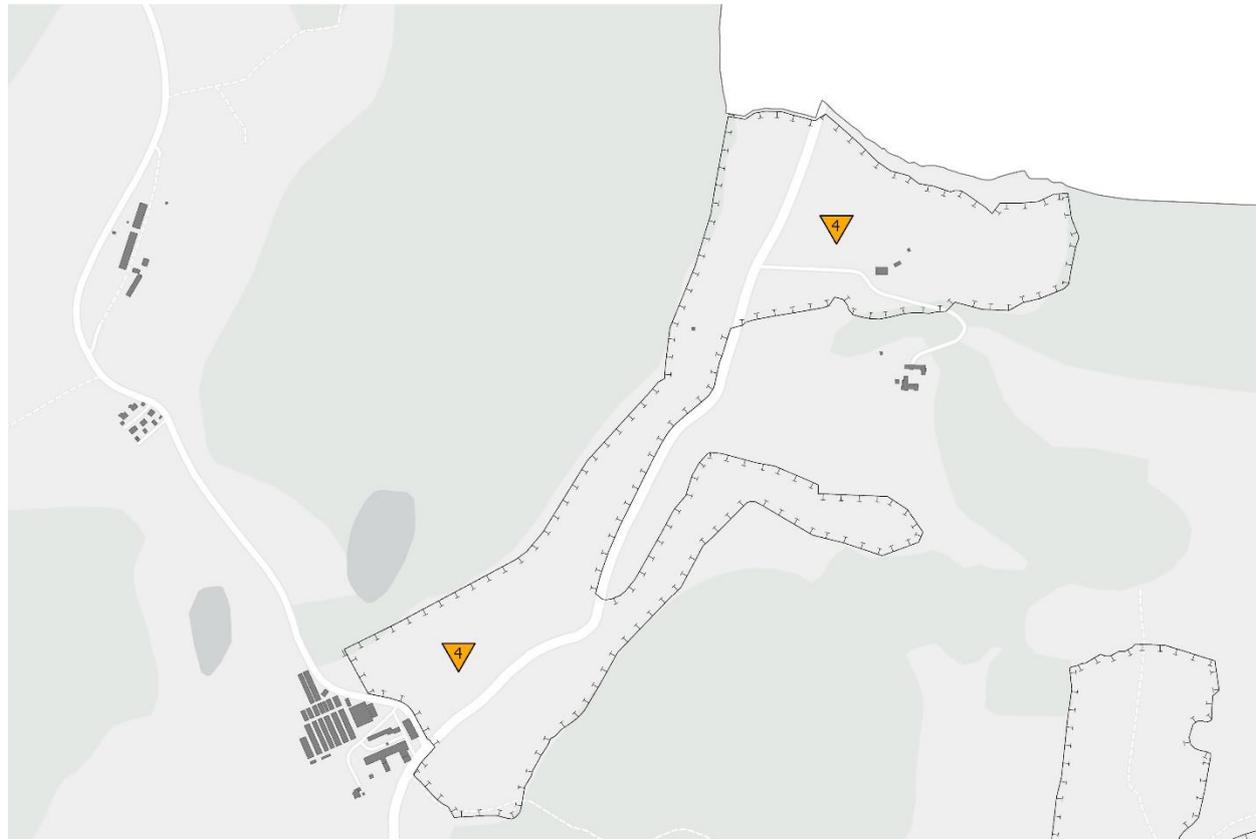
Abbildung 35: Übersichtsplan der Suchräume – Umgriffe besonders geeigneter Flächen für eine ökologische Aufwertung

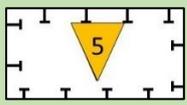
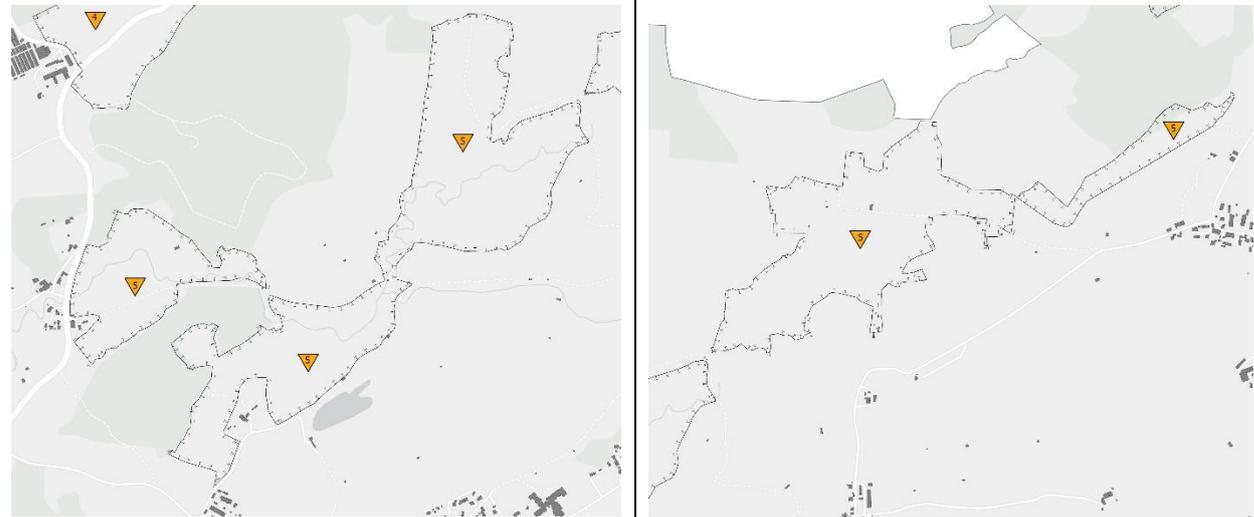
Im Folgenden werden die einzelnen Suchräume ebenfalls tabellarisch, kompakt vorgestellt. Hierbei wird u.a. auf die Lage, den Grund für die Ausweisung sowie auf mögliche Maßnahmen eingegangen.

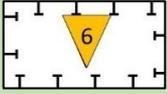
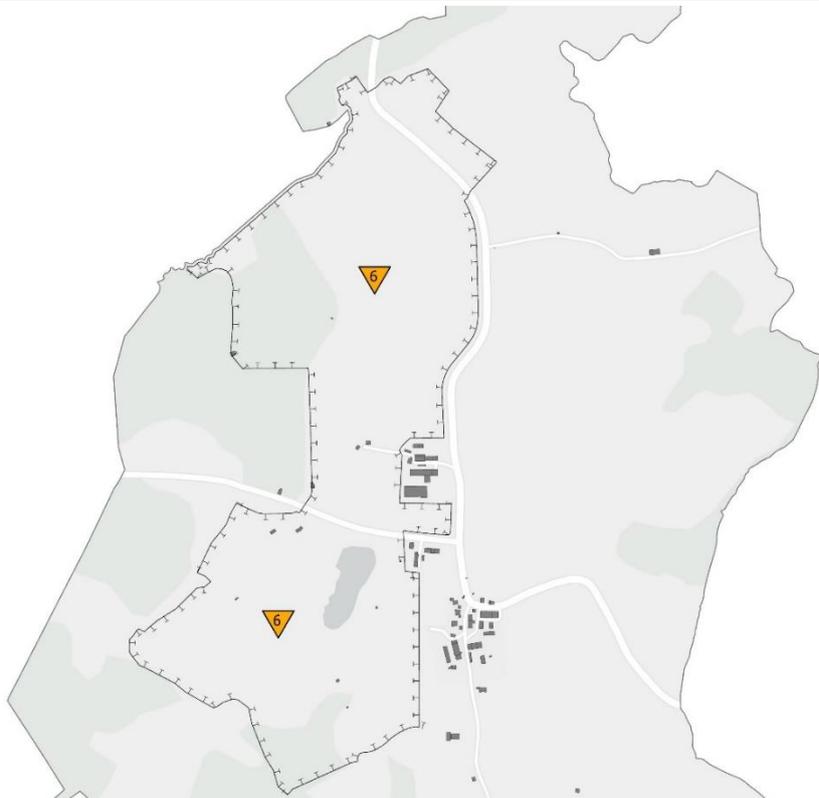
7.4.1 Suchraumsteckbriefe

SUCHRAUMSTECKBRIEF – GEMEINDEGEBIET BAD HEILBRUNN	
Suchraum	Beschreibung
 <p>Das Diagramm zeigt zwei Suchräume, die als gelbe Dreiecke mit den Nummern 1 und 2 markiert sind. Sie sind in einem rechteckigen Rahmen mit einer gestrichelten Linie umrandet, die die Umgriffslinie darstellt.</p>	<p>Umgriff besonders geeigneter Flächen für eine ökologische Aufwertung – Suchraum 1 und 2</p>
Lage / Grund für Ausweisung / Mögliche Maßnahmen	
<p>Lage Entlang der Loisach 1) Suchraum 1 – nördlicher Bereich 2) Suchraum 2 – mittlerer Bereich</p> <p>Grund für Ausweisung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage entlang des FFH-Gebiets „Loisach“, Schaffung eines natürlichen Puffergebietes • Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Schaffung eines natürlichen Hochwasserschutzes <p>Mögliche Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extensivieren von landwirtschaftlichen Nutzflächen (bspw.: Etablieren von artenreichen Streuwiesen, Wiedervernässen im Bereich von Nassböden) • Etablieren von gewässerbegleitenden Gehölzen / Wald, Etablieren von Auwald • Maßnahmen der Gewässerrenaturierung (bspw.: Gewässerrandstreifen, Durchgängigkeit fördern) • Erarbeiten eines ganzheitlichen Gewässerentwicklungskonzeptes 	
 <p>Ein Lageplan, der den nördlichen Bereich des Suchraums 1 zeigt. Er ist als ein gelbes Dreieck markiert und befindet sich entlang der Loisach. Die Karte zeigt die Uferlinie, bestehende Gebäude und die umgebende Landschaft.</p>	 <p>Ein Lageplan, der den mittleren Bereich des Suchraums 2 zeigt. Er ist als ein gelbes Dreieck markiert und befindet sich ebenfalls entlang der Loisach. Die Karte zeigt die Uferlinie, bestehende Gebäude und die umgebende Landschaft.</p>

SUCHRAUMSTECKBRIEF – GEMEINDEGEBIET BAD HEILBRUNN	
Suchraum	Beschreibung
	Umgriff besonders geeigneter Flächen für eine ökologische Aufwertung – Suchraum 3
Lage / Grund für Ausweisung / Mögliche Maßnahmen	
<p>Lage Östlich des Steinbachs</p> <p>Grund für Ausweisung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hochwertige Moorböden und Böden mit hohen Grundwasserständen (Gleye) • Trinkwasserschutzgebiet, Verhindern von Einträgen (z.B. Pestizide aus der Landwirtschaft) in das Grundwasser • Renaturierung von Moorböden (Natur- und Klimaschutz) • Schutz zahlreicher Biotope, Schaffen von Pufferbereichen <p>Mögliche Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wiedervernässen von Moorböden • Extensivieren von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Schaffen von artenreichen Nass- und Feuchtwiesen • Etablieren von gewässerbegleitendem Gehölz / Wald / Auwald im Bereich der Loisach • Maßnahmen der Gewässerrenaturierung an der Loisach (bspw.: Gewässerrandstreifen) • Etablieren von Feldgehölzen durch Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Strauch- und Baumarten zur Stärkung des Biotopverbunds 	
	

SUCHRAUMSTECKBRIEF – GEMEINDEGEBIET BAD HEILBRUNN	
Suchraum	Beschreibung
	Umgriff besonders geeigneter Flächen für eine ökologische Aufwertung – Suchraum 4
Lage / Grund für Ausweisung / Mögliche Maßnahmen	
<p>Lage Gebiet nordöstlich der Karpfseen</p> <p>Grund für Ausweisung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage zwischen FFH-Gebiet „Moore um Penzberg“ und „Moore südlich Königsdorf, Rothenrainer Moore und Königsdorfer Alm“, Schaffung eines Puffergebiets zum Schutz dieser FFH-Gebiete <p>Mögliche Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extensivieren von landwirtschaftlichen Nutzflächen (bspw. Schaffen von artenreichen Nass-, Feucht- und Streuwiesen) • Schaffen von wertvollen Waldsäumen als Lebensräume für Pionierarten (Arten mit besonderer Anpassungsfähigkeit, neue Lebensräume zu besiedeln) und damit Schaffung von neuen Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten • Anlage von Feldgehölzen / Streuobstbeständen entlang der B11 (Lineare Strukturen auflockern, Landschaftsbild aufwerten, gleichzeitig Schaffung eines Puffers (Immissionsschutz etc.) für das FFH-Gebiet 	
	

SUCHRAUMSTECKBRIEF – GEMEINDEGEBIET BAD HEILBRUNN	
Suchraum	Beschreibung
	Umgriff besonders geeigneter Flächen für eine ökologische Aufwertung – Suchraum 5
Lage / Grund für Ausweisung / Mögliche Maßnahmen	
<p>Lage Gebiet nördlich von Ramsau</p> <p>Grund für Ausweisung Lage zwischen Flächen des FFH-Gebiets „Moore südlich Königsdorf, Rothenrainer Moore und Königsdorfer Alm“, Lage zwischen bzw. innerhalb des Biotops „Gewässerbegleitgehölz am Heubach und Reindlbach bis zur Mündung in die Loisach“</p> <p>Mögliche Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extensivieren von landwirtschaftlichen Nutzflächen (bspw. Schaffen von artenreichen Nass-, Feucht- und Streuwiesen) als Pufferflächen für das FFH-Gebiet bzw. das Biotop • Erhalt bzw. Förderung des Biotopverbunds zwischen den einzelnen Moorflächen durch beispielsweise die Anlage von Hochstaudensäumen entlang von Feldwegen, Gräben etc. (Wanderkorridore) • Anlage von Feldgehölzen entlang von (Feld-)wegen oder gewässerbegleitenden Gehölzen entlang von Gräben • Anlage von Feldgehölzen oder Baumgruppen im Offenland zur Förderung der Strukturvielfalt und Schaffung von verschiedenen Lebensräumen auf geringen Distanzen, zur Förderung von Tierarten mit kleinem Aktionsradius (bspw. Amphibien) aber auch für Tierarten, welche eine enge Verzahnung an verschiedenen Lebensräumen benötigen (z.B. Raufußhühner (Auerhuhn, Birkhuhn); Fledermäuse etc.) 	
	

SUCHRAUMSTECKBRIEF – GEMEINDEGEBIET BAD HEILBRUNN	
Suchraum	Beschreibung
	Umgriff besonders geeigneter Flächen für eine ökologische Aufwertung - Suchraum 6
Lage / Grund für Ausweisung / Mögliche Maßnahmen	
<p>Lage Um den Buchener Weiher</p> <p>Grund für Ausweisung Ausgewiesenes Biotop „Hochmoor im Seefeld nördlich von Unterbuchen, Unterbuchender Weiher“, angrenzend an Flächen des FFH-Gebiets „Moore südlich Königsdorf, Rothenrainer Moore und Königsdorfer Alm“, Lage im Trinkwasserschutzgebiet „Unterbuchen“</p> <p>Mögliche Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzflächen (bspw. Schaffen von artenreichen Nass-, Feucht- und Streuwiesen) zur Schaffung von Pufferflächen für die Schutzgebiete • Etablieren von Hochstaudensäumen oder Blühstreifen entlang von (Feld-)wegen, Gräben etc. • Anpflanzung von Streuobstbäumen oder standortgerechten Gehölzbeständen (Heckenstrukturen bspw. entlang von (Feld-)wegen oder in der freien Landschaft (Offenland)) • Schaffung von Nass-, Feucht- und Trockenstandorten auf engem Raum bspw. durch Anlage von Totholzhäufen oder Trockenmauern am Rande von Nass- und Feuchtwiesen zur Förderung von Tierarten, welche eine enge Verzahnung von verschiedenen Lebensräumen benötigen (z.B. Ringelnatter) • Schaffen von wertvollen Waldsäumen als Lebensräume für Pionierarten (Arten mit besonderer Anpassungsfähigkeit, neue Lebensräume zu besiedeln) und damit Schaffung von neuen Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten 	
	

D UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Beschreibung des Vorhabens und der Rahmenbedingungen

Nachdem der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen im Jahr 1978 aufgestellt und im Jahr 1986 genehmigt wurde, ist der klassische Planungshorizont zwischenzeitlich weit überschritten. Im Oktober 2013 hat der Gemeinderat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Der gegenständliche Umweltbericht stellt die Auswirkungen der gegenständlichen Flächennutzungsplanung auf die Umwelt dar.

1.2 Angaben zum Standort und Umfang der Planung

Als Plangebiet des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan wird naturgemäß das gesamte Gemeindegebiet definiert. Die Untersuchungsräume des gegenständlichen Umweltberichts wiederum umfassen alle im Gemeindegebiet Bad Heilbrunn neu ausgewiesenen Flächennutzungen und Flächenumnutzungen. Insgesamt handelt es sich um 4 Neuausweisungen und 14 Umnutzungen, bzw. teilweise Rücknahmen. Die Gesamtfläche des Gemeindegebiets umfasst ca. 4.032 ha, der Gesamtumfang der Änderungsflächen beträgt ca. 1,08 ha. Es handelt sich um ca. 0,92 ha Umwidmungsfläche sowie 0,16 ha Neuausweisungsfläche.

1.3 Ziele und Inhalte der Planung

Der gegenständliche Umweltbericht basiert auf der gesetzlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) § 2a. Dabei soll der Umweltbericht die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens beschreiben und bewerten. Außerdem soll er Planungsalternativen anbieten und in Bezug auf die Umweltauswirkungen abwägen. Ferner sind Informationen darzustellen, die für das Planungsgebiet relevant sind und z.B. in der Landes- oder Regionalplanung förmlich festgelegt wurden.

Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

2 Planungsgrundlagen – Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Im Folgenden werden die Fachgesetze und Fachpläne sowie deren Vorgaben, Ziele und Grundsätze, welche für die gegenständlichen Planungen von Bedeutung sind, dargestellt. Es ist darauf hinzuweisen, dass an dieser Stelle die Fachvorgaben des Natur-/ Umweltschutzes aufgeführt werden.

Grundlagen, Ziele und Grundsätze in Bezug auf die ortsplanerischen Tätigkeiten, sind der Begründung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan zu entnehmen.

2.1 Fachpläne

Die im gegenständlichen Teilkapitel dargestellten Fachvorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und des Regionalplans Oberland beziehen sich ausschließlich auf die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben. So wird gewährleistet, dass die vorbereitende Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt. Alle übrigen, die Planung betreffenden Aussagen aus den übergeordneten Fachplanungen wurden bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Kapitel A2) dargestellt.

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2013 (inkl. 2 Teilfortschreibungen aus den Jahren 2018 und 2019) dient als Grundlage für eine nachhaltige Raumentwicklung in Bayern. Folgende Ziele und Grundsätze des LEPs sind für das geplante Vorhaben relevant:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) „Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.“

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) „Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden“

3 Siedlungsstruktur

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

5 Wirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) „Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.“

(G) „Land- und forstwirtschaftliche Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“

5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) „Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.“

6 Erneuerbare Energien

6.2.3 Photovoltaik

(G) „Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden“

7 Freiraumstruktur

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden“

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) „Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt

werden.“

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) „Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden“

(Z) „Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten“

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) „Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann“

7.2.5 Hochwasserschutz

(G) „Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt

werden“

2.1.2 Regionalplan Oberland (17)

Im derzeit rechtskräftigen Regionalplan aus dem Jahr 1988 mit insgesamt 10 in Kraft getretenen Fortschreibungen (zuletzt seit dem 27.06.2020) werden die Aussagen aus dem LEP konkretisiert. Für die gegenständliche Planung sind in Bezug auf den Umweltbericht folgende Ziele und Grundsätze relevant:

B I Natur und Landschaft

1 (G) Landschaftliches Leitbild

Der Grundsatz, „Die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und - wo nötig – wiederherzustellen“, wird mit der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan verfolgt und umgesetzt.

Neuausweisungen von Siedlungsgebieten beschränken sich auf Flächen, die entweder bereits im Siedlungszusammenhang liegen oder aus Sicht des Naturschutzes und Landschaftsbildes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Grundsatzes führen.

2.1 Boden und Geologie

2.1.1 (G) und 2.1.2 (Z)

In Bezug auf den Bodenschutz ist ganz besonders die Zielvorgabe 2.1.2 von Belang. Die hier getroffenen Zielaussagen (Minimierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur, Förderung von Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der bodenschützenden Funktionen der Bergwälder und der boden- und grundwasserschonenden Land- und Forstwirtschaft sowie Schutz besonderer Bodenbildungen, welche im Sinne der Naturgeschichte von hoher Bedeutung sind) werden durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt. Hierzu trägt zum einen der Fakt bei, dass die Neuausweisung von Siedlungsflächen auf ein Minimum reduziert wurde und darüber hinaus v.a. Flächen betroffen sind, die bereits im Siedlungszusammenhang stehen. Zum anderen werden im Zuge der landschaftsplanerischen Maßnahmen Flächen ausgewiesen, die u.a. ebenfalls die Erreichbarkeit dieser Ziele unterstützen, wie beispielsweise den Erhalt bodenschützender Funktionen der Bergwälder durch natürliche Waldverjüngung.

2.2 (Z) Wasser und 2.4 Wildlebende Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

2.2.1 (Z), 2.2.2 (Z) und 2.4.4 (Z)

Vor allem die Zielvorgaben 2.2.2 zum Schutz der Moore und hochwassergefährdeten Tallagen spielen in Bad Heilbrunn eine besondere Rolle und werden durch geeignete Maßnahmen der Landschaftsplanung sowie in Form einer Freihaltung von Siedlungsbebauung gezielt gefördert. Darüber hinaus werden über die Festlegung von Zielen und Maßnahmen des Landschaftsplans im Bereich der Oberflächengewässer die Vorgaben der Ziele 2.2.1 und 2.4.4 des Regionalplans Oberland gestärkt und Zielkonflikte minimiert.

2.4 Wildlebende Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume

2.4.1 (Z) Schutzwürdige Biotopflächen und 2.4.3 (Z) Moore und Feuchtflächen

Die Zielvorgabe 2.4.1 setzt auf den Schutz von Biotopflächen und konkretisiert die Vorgaben zur Sicherung, Optimierung und Ergänzung für diverse Biotoptypen, die in großer Vielfalt auch in Bad Heilbrunn vorkommen (z.B. strukturbildende Landschaftselemente wie Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken und naturnahe Waldbestände aber auch Feuchtbiotope, Weiher und Quellfluren, naturnahe Gewässer etc.).

Vor allem die in Ziel 2.4.3 benannten Moore und Feuchtflächen spielen in Bad Heilbrunn eine besondere Rolle und werden über entsprechende Maßnahmenvorschläge des landschaftsplanerischen Teils weiter gefördert.

2.5 Landwirtschaftliche Erzeugungsgebiete

2.5.1 (Z) und 2.5.2 (Z)

Die Vorgaben der Ziele 2.5.1 und 2.5.2 des Regionalplans zur Förderung der bisherigen Nutzungsvielfalt landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie der Sicherung landschaftsprägender Strukturen wird ebenfalls im Rahmen der landschaftsplanerischen Maßnahmenvorschläge entsprochen.

2.6 Berggebiete und Wälder

2.6.1 (Z)

Mit den Zielvorgaben 2.6.1 sollen „die Funktionen der Berggebiete als Natur-, Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum sowie als ökologischer Ausgleichsraum“ erhalten werden. Hierzu werden entsprechend geeignete Bewirtschaftungsformen der Bergwälder empfohlen, die in Form von landschaftsplanerischen Maßnahmen konkretisiert werden.

2.7 Siedlungsgebiete

2.7.1 (Z), 2.7.2 (Z) und 2.7.3 (Z)

Mit Umsetzung der gegenständlichen Planung wurde auch den Zielvorgaben 2.7.1 bis 2.7.3 entsprochen und neue Siedlungsausweisungen in reduziertem Umfang und vor allem im Bereich bestehender Siedlungen vorgenommen. Ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrsverbindungen (hier vor allem im Bereich der B 472) wurden im Gemeinderat diskutiert und im Sinne des Ziels 2.7.2 ausgeschlossen. Zudem werden die gliedernden innerörtlichen Grünbereiche im Sinne des Ziels 2.7.3 verstärkt gefördert und v.a. im Rahmen der Landschaftsplanung, entsprechende Grünverbindungen zur freien Landschaft hergestellt.

2.1.3 Flächennutzungsplan

Der bisher rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn bildet - zusammen mit allen bis zum derzeitigen Planungsstand durchgeführten 17 Änderungen - die Grundlage für die

gegenständliche Neuaufstellung. Flächennutzungen, die bereits im bestehenden Flächennutzungsplan bestanden, wurden im Rahmen der Neuaufstellung überprüft und je nach Bestandssituation übernommen oder an die tatsächlichen Bedingungen und den Planungswillen der Gemeinde angepasst.

Darüber hinaus bestanden aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan keine weiteren Vorgaben, die im Zuge der gegenständlichen Planung zu beachten sind.

2.2 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung

Neben den Aussagen der übergeordneten und kommunalen Planungsvorgaben sind im Zuge der gegenständlichen Planung auch klassische Rechtsgrundlagen aus Bundes- und Landesgesetzen zu berücksichtigen. Dies geschieht im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern, in denen auch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert sind. Für das aktuelle Vorhaben sind dabei für die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts vor allem die folgenden Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils aktuellsten Fassung von Belang bzw. werden im Zuge der Erarbeitung der gegenständlichen Planung berücksichtigt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- §§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB: Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung
- § 1 (6) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- § 1 (6) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- §§ 13 - 15 BNatSchG, §§ 14 u. 15 NatSchG: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft
- § 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG: Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen
- § 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG: Schutz der Natura 2000-Gebiete
- § 44 BNatSchG: Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

- §§ 23 - 30 BNatSchG: Ziele und Vorgaben der geschützten Teile von Natur und Landschaft: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgut Fläche

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2018: Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha minus x pro Tag bis 2030 (*In Bearbeitung*)

Schutzgut Boden und Geomorphologie

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- §§ 1 u. 2 BBodSchG: Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Art. 44 BayWG: Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

- § 1 WHG: Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- § 6 (1) WHG: Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- § 1 (3) BNatSchG: Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen
- § 55 WHG: Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Art. 44 BayWG: dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
- § 67 WHG: Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau

Schutzgut Luft und Klima

- §§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG: Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen
- § 1a (5) BauGB: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

- § 1 Abs. 6 BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2018: Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 und mind. 55 % bis 2030 gegenüber 1990 (*In Bearbeitung*)

Schutzgut Landschaft

- §§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB: Berücksichtigung des Landschaftsbildes
- § 1 (4) BNatSchG: Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- § 1 (5) BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Art. 1, 2, 4, 7 u. 8 BayDSchG: Schutz/Erhalt der Bau- und Bodendenkmäler

3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt- auswirkungen

Im gegenständlichen Kapitel wird zunächst die derzeitige Situation in den einzelnen Neuausweisungen und Umwidmungen (= Änderungsflächen) in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Ziel dieser Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potentiellen Auswirkungen erfasst und bewertet werden können. In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgt die Bestandsbewertung verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch). In Bezug auf die Bewertung der Auswirkungen erfolgt die Bewertung ebenfalls verbal-argumentativ mittels der vierstufigen Skala, allerdings wird diese um die Kategorie „unerheblich“ erweitert, um darstellen zu können, ob mit der Planung keine Auswirkungen, bzw. Verbesserungen für das zu betrachtende Schutzgut einhergehen.

Die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen sowie mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bei der Bewertung der Auswirkungsintensitäten berücksichtigt. Dabei wird der jeweilige Untersuchungsraum so angepasst, dass alle erheblichen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen erkannt werden können.

Die Bestandsaufnahme sowie Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planungen erfolgt über die Schutzgüter gemäß dem Naturschutzrecht in folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Nachfolgend wird für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter einleitend erörtert, was für die Bestandsaufnahme, Prognose und Bewertung zu beachten ist bzw. welche Kriterien / Faktoren einfließen. Zudem wird auf die Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes gegenüber anderen Nutzungen sowie auf mögliche Auswirkungen durch das Planungsvorhaben eingegangen. Darauf folgend wird tabellarisch, in sog. „Flächensteckbriefen“, auf die Schutzgüter in Bezug auf die einzelnen Änderungsflächen spezifisch eingegangen. Zudem enthalten diese Steckbriefe kompakt weitere Informationen u.a. zu potentiellen Naturgefahren, möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie über eventuell entstehenden Ausgleichsbedarf und, falls notwendig, eine Empfehlung zu Ausgleichsmaßnahmen.

3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Untertlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z.B. die Lärmbelastung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild (u.a. Sichtbeziehungen) werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt.

Bei der Bewertung der Entwicklungsflächen wurden v.a. zu erwartende Lärm- und Immissionsbelastungen der Planung auf die angrenzenden Flächen abgeschätzt und mögliche Beeinträchtigungen berücksichtigt. Zudem werden Auswirkungen auf den siedlungsnahen Freiraum betrachtet. Als siedlungsnaher Freiraum wird hier die nähere Umgebung des jeweiligen Plangebiets betrachtet. Er spielt für die Freizeit- und Erholungsnutzung eine entscheidende Rolle, da sich kleinere Spaziergänge sowie der klassische Spiel-Radius von Kindern auf diesen Bereich konzentrieren.

Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen sowie mögliche Auswirkungen

Da jeder Mensch das gleiche Recht auf gesunde Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse hat, wird die Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch auf Veränderungen grundsätzlich als sehr hoch bewertet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich sowohl baubedingt, also während der möglichen Bauarbeiten zur tatsächlichen Umsetzung der Planung, als auch anlage- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt. Als baubedingte Beeinträchtigungen sind hier vor allem Erschütterungen, Lärm- und Staubemissionen sowie veränderte Blickbezüge durch Baukräne und sonstige Baustelleneinrichtung zu nennen. Es ist an dieser Stelle jedoch anzumerken, dass sich die baubedingten Beeinträchtigungen ausschließlich auf die Dauer der baulichen Umsetzung beschränken und während dieser Phase in aller Regel nur Tagesstunden unter der Woche (Werktage) betreffen. Es gelten hier die üblichen gesetzlichen Vorgaben, die z.B. Nachtarbeiten nicht zulassen. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass sich die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich darstellen werden. Sie werden deshalb in den Flächensteckbriefen (Kapitel 3.12) nicht mehr gesondert für jeden Änderungsbereich abgehandelt.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen können sich zum einen aus der direkten Überbauung von bisher hochwertigen Freiflächen, Freizeiteinrichtungen oder Wegeverbindungen ergeben. Zum anderen aber auch aus der Veränderung bzw. technischen Überprägung von bisherigen Blickbezügen direkter Anwohner. Sollten sich derartige Auswirkungen bei Umsetzung der Planung ergeben, so werden sie an entsprechender Stelle in den folgenden Steckbriefen konkretisiert.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ umfasst nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) die Auswirkungen auf Flora und Fauna. Dabei müssen auch größere ökologische Zusammenhänge betrachtet werden – so können einzelne Vegetationsstrukturen auch als Leitlinien für bestimmte Artgruppen (z.B. Vögel, Fledermäuse) dienen, oder kleinere Biotopbereiche als „Trittsteinbiotop“ bestimmten Artgruppen ermöglichen, von einem Biotopbereich in einen anderen zu migrieren und so Populationen miteinander zu verbinden.

Die Bestandserfassung erfolgte im Jahr 2014 im Rahmen der Erfassung der Bestandssituation der Biotoptypen und Nutzungen für die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung. Darüber hinaus sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in diesem Rahmen keine detaillierten Untersuchungen der einzelnen Plangebiete möglich und zielführend sind. Es können also keine über das maßstabsgetreue Niveau hinausgehenden Aussagen zu Artenvorkommen, potentiellen Lebensraumtypen und dergleichen getroffen werden. Diese Untersuchungen müssen im Zweifelsfall zu gegebener Zeit erfolgen, wenn im Rahmen der Baurechtschaffung detaillierte Untersuchungen durchgeführt werden.

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergibt sich aus der aktuellen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Eignung als (potentieller) Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen. Darüber hinaus gehen in die nachfolgenden Bewertungen die amtlich kartierten Biotop sowie die Nachweise der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) ein.

Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen sowie mögliche Auswirkungen

Im Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt muss bei der Betrachtung der Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen besonderes Augenmerk auf die seltenen, besonders geschützten und störungsempfindlichen Arten gelegt werden. Dies sind in erster Linie Tierarten, können mitunter aber auch Pflanzenarten sein. Werden Lebensräume dieser Arten überplant und kein adäquater Ausgleich geschaffen, so gehen unter Umständen ganze Populationen verloren - die Empfindlichkeit von wenigen anpassungsfähigen Arten gegenüber anderen Nutzungen muss deshalb als besonders hoch eingestuft werden.

Andere Arten, die sich an ein Leben in der Nähe des Menschen gewöhnt haben, können von einer Nutzungsänderung in ihren bisherigen Lebensräumen unter Umständen sogar profitieren. Wenn beispielsweise intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen mit äußerst geringem Lebensraumpotential zu einer Wohnsiedlung mit vergleichsweise naturnahen Gärten umgewandelt werden, ergeben sich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt oft Vorteile. Auch ist es denkbar, dass bestimmte verstädterte Arten bei Nutzungsänderungen im Siedlungsraum grundsätzlich keine Beeinträchtigungen erfahren, obwohl die Situation sich für sie nicht verbessert.

Zusammengefasst hängt der Grad der Empfindlichkeit also immer von der betrachteten und im Zuge von Nutzungsänderungen betroffenen Art und deren Raumansprüchen ab.

Grundsätzlich ist besonders bei diesem Schutzgut aber zu bedenken, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine abschließende Einschätzung über die spätere Eingriffsschwere möglich ist, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich der Gebietstyp festgelegt wird, nicht jedoch das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung, die Lage baulicher Anlagen und der Zeitraum der jeweiligen Umsetzung.

Besonders im Bereich potentiell hochwertiger und artenschutzfachlich relevanter Bereiche ist deshalb zu bedenken, dass im Zuge der konkreten Umsetzung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Ergeben sich dann beispielsweise artenschutzfachliche Bedenken, so sind auf dieser Ebene entsprechende Maßnahmen abzuleiten, um die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden.

Auch potentielle Eingriffe in Gehölzbestände können zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht abschließend bewertet werden, da im Rahmen der Flächennutzungsplanung kein konkretes Baurecht geschaffen wird und somit die spätere Inanspruchnahme dieser Bestände noch nicht abgeschätzt werden kann.

Grundsätzlich ergeben sich bei Umsetzung von Bauvorhaben auch im Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt die klassischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen. Baubedingt kann es zur Zerstörung von Lebensräumen sowie zu akustischen und visuellen Beeinträchtigungen umliegender Lebensräume kommen. Als anlagebedingte Auswirkungen ist beispielsweise die optische Wirksamkeit von Gebäuden denkbar, die störungsempfindliche Arten benachbarter Lebensräume beeinträchtigt und abwandern / verschwinden lässt. Betriebs- und nutzungsbedingt sind hier ebenfalls vor allem die störungsempfindlichen Arten zu nennen, die bei erhöhter Frequentierung ihrer Lebensräume bzw. lebensraumnaher Bereiche beeinträchtigt werden und diese verlassen.

Zusammengefasst sind die gravierendsten Auswirkungen von Planungen also bereits baubedingt zu sehen, wenn die vorherigen Lebensräume überbaut und versiegelt werden.

Im Ergebnis werden die aus der geplanten Neudarstellung im jeweiligen Änderungsbereich zu erwartenden Auswirkungen grob überschlagen und in ihrer Intensität bewertet.

3.3 Schutzgut Fläche

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerblicher Nutzung starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut „Fläche“ thematisiert werden. Das Baugesetzbuch regelt in § 1a Abs. 2 den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden - daraus folgt, dass die Inanspruchnahme hochwertiger land- und forstwirtschaftlicher Böden möglichst zu vermeiden ist und Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden sollen.

Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen sowie mögliche Auswirkungen

Das Schutzgut Fläche gilt als tendenziell unwiederbringliches und somit endliches Gut. Als überplante bzw. in Anspruch genommene Flächen gelten dabei nicht nur Siedlungsbebauungen und Erschließungswege, sondern auch u.a. Sport- und Spielplätze, Parkanlagen, Gartenbaubetriebe. Demnach sind alle planerisch oder faktisch gefestigten Nutzungen als Flächeninanspruchnahmen zu werten.

Im Ergebnis besitzt das Schutzgut Fläche also eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen.

3.4 Schutzgut Boden

Beim Schutzgut „Boden“ sollen nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Veränderungen der organischen Substanz ebenso aufgeführt werden, wie Bodenerosion, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen. Dabei wird als „Boden“ die oberste, belebte Schicht der Erdkruste definiert, die in Kontakt zur Atmosphäre steht. Als Grundlage aller sich darüber befindlichen organischen Organismen kommt dem Boden eine besondere Bedeutung zu. Aber auch auf anorganische Schutzgüter, wie Wasser oder Klima wirkt sich der Boden aus. So zählen zu den zahlreichen Bodenfunktionen z.B. die Funktion als Lebensgrundlage zahlreicher Organismen, als Wasserspeicher, für die Stoffumwandlung sowie die Puffer- und Filterfunktionen. Durch eine Flächenversiegelung verschwinden diese wertvollen Bodenfunktionen, daher ist auf eine sparsame Neuversiegelung bzw. auf eine bestmögliche Ausnutzung neu ausgewiesener Wohn- und Gewerbeflächen zu achten.

Ertragsfunktion

Die Ertragsfunktion bezeichnet die natürliche Eignung von Böden zur Pflanzenproduktion. In die Bewertung gehen Kennwerte über bodenphysikalische Eigenschaften und Wasserverhältnisse ein, wie z.B. die nutzbare Feldkapazität.

Lebensraumfunktion

Als Sonderstandorte für die Vegetation gelten Böden, die extreme Eigenschaften (besonders nass, trocken oder / und nährstoffarm) aufweisen, wie sie in der heutigen intensiv genutzten Kulturlandschaft kaum noch zu finden sind. Hier finden zumeist selten gewordene Pflanzenarten einen Lebensraum.

Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens, durch Versickerung und Rückhaltung von Niederschlag den Abfluss zu verzögern und zu vermindern, ggf. zu speichern und zu einem späteren Zeitpunkt an das Grundwasser abzugeben. Bewertungsfaktoren sind das Infiltrationsvermögen und die Speicher- und Versickerungsfähigkeit der Böden. Weiterhin maßgeblich sind die Gründigkeit der Böden sowie der Grundwassereinfluss, da das Speichervolumen des Bodens begrenzt ist. Diese Bodeneigenschaften sind vor allem bei Starkregenereignissen, starker Schneeschmelze und ähnlichen hochwassergefährdenden Situationen von besonderer Bedeutung. Eine Verdichtung und Überbauung von Böden mit einer hohen Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann demnach erhebliche Folgen für den Hochwasserschutz im Raum haben.

Filter- und Puffer für Schadstoffe

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, aus der Umwelt emittierte Schadstoffe aufzunehmen und zu binden. Dies ist je nach Bodenart in mehr oder weniger hohem Maße möglich. Gelöste und gasförmige Stoffe werden z. B. durch Adsorption an den Bodenaustauschern gebunden oder nach Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch gefällt und damit häufig immobilisiert. Böden mit einem hohen Gehalt an organischer Substanz und Ton sowie Eisen-, Aluminium- und Manganoxiden besitzen i. d. R. eine hohe, sandige Böden dagegen eine geringe Speicher- und Reglerfunktion.

Archivfunktion

Grundsätzlich kann jeder Boden ein Archiv der Naturgeschichte darstellen und Rückschlüsse auf die Umweltbedingungen während der Ausbildung seiner Eigenschaften ermöglichen. In aller Regel sind fossile Böden sowie Paläoböden die aussagekräftigsten Archive der Naturgeschichte und werden durch Spuren menschlicher Siedlungs- und Kulturaktivitäten in anderen Bereichen ergänzt.

In den Entwicklungsbereichen, die bereits zum Teil oder sogar vollständig anthropogen durch Bebauung überprägt sind, sind die natürlichen Bodenfunktionen stark beeinträchtigt bis vollständig entfallen und damit für die Lebensraum-, die Ertrags- und die Filter- und Pufferfunktion mit „gering“ zu bewerten.

Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen sowie mögliche Auswirkungen

Das Schutzgut Boden besitzt eine grundsätzlich vergleichsweise hohe Empfindlichkeit gegenüber anderweitigen Nutzungen, die hier in erster Linie als Bebauung und Versiegelung verstanden werden. Die Bodenfunktionen (Filter- und Puffer, Speicher- und Regler- sowie Lebensraumfunktion und Lagerstätte historischer Zeugnisse) werden bei einer Überbauung und Versiegelung stark beeinträchtigt oder unter Umständen nahezu vollständig beseitigt.

Grundsätzlich ist die Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen hier also vor allem in den Bereichen besonders hoch, die aktuell noch nicht bebaut sind und die im Zuge der Umsetzung der gegenständlichen Planung für Nutzungen in Anspruch genommen werden, mit denen üblicherweise hohe Versiegelungsgrade einhergehen.

3.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut „Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)“ soll nach Anlage 4, 4b UVPG die hydromorphologischen Veränderungen sowie Veränderungen der Wasserqualität und -quantität abhandeln. Nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss eine mengenmäßige und chemische Verschlechterung des Grundwasserzustands vermieden werden. Daher muss auch während der Bautätigkeiten darauf geachtet werden, keinen Stoffeintrag (Verschmutzung) durch anfallende Abfälle oder Abwässer in das Grundwasser einzubringen.

Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen sowie mögliche Auswirkungen

Das Schutzgut Wasser besitzt grundsätzlich eine geringe bis maximal mittlere Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Nutzungen. Beeinträchtigungen können sich prinzipiell für die Grundwasserneubildungsrate sowie für die Grundwasserqualität und dessen Strömungsverhältnisse ergeben.

3.6 Schutzgut Klima und Luft

Im Rahmen des Schutzgutes „Luft und Klima“ sollen Veränderungen des Klimas, die beispielsweise durch Treibhausgasemissionen verursacht werden oder aber auch Veränderungen des Kleinklimas am Standort des Eingriffs, erfasst werden. Der Grad der Versiegelung von Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiete dienen, soll bei der Klimabewertung mit einfließen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lufthygiene und klimatischen Funktionsbeziehungen sollen ebenfalls beachtet werden.

Im Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn übernehmen die großflächigen Waldgebiete entscheidende klimatische Funktionen im Sinne der Kalt- und Frischluftproduktion. Im bebauten Bereich können größere Gehölzinseln zumindest in kleinklimatischer Weise ebenfalls zur Frischluftproduktion beitragen. Darüber hinaus sorgen Grünflächen und Gehölze im Siedlungsbereich für Abkühlung in heißen Sommerperioden.

Im Gegenzug sorgen stark versiegelte und bebaute Strukturen für eine deutlich intensivere Speicherung von Wärme und tragen so zu einer spürbar langsameren Abkühlung während der heißen Sommerperioden bei. Flächen, die bereits heute in hohem Maße versiegelt und überbaut sind, müssen für das Schutzgut Luft und Klima demnach als erheblich vorbelastet eingestuft werden. Darüber hinaus tragen vielbefahrene Straßen zu einer nicht zu vernachlässigenden Beeinträchtigung der Luftqualität bei, sodass im nahen Umfeld der B 472 und B 11 mit entsprechenden Vorbelastungen zu rechnen ist.

Die im Gemeindegebiet liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen übernehmen im Gegenzug eine gewisse Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete, welche die Siedlungsräume mit kühler Luft, besonders entlang von Leitbahnen wie Fließgewässer, versorgen könnten.

Im Ergebnis sind unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Zusammenhänge alle Änderungsbereiche, die bereits in ihrem Bestand in hohem Maße versiegelt und bebaut sind, für das Schutzgut Luft und Klima als nachrangig zu bewerten. Lediglich die Entwicklungsflächen, in denen dennoch ein gewisser Grünflächen- oder Gehölzanteil besteht, können hier zu einer geringen Wertigkeit hochgestuft werden.

Im Gegenzug sind die Entwicklungsflächen, die in hohem Maße von Freiflächen oder Gehölzbeständen geprägt sind, als besonders hochwertig für das Schutzgut Luft und Klima einzustufen. Hier bestehende Strukturen tragen in hohem Maße zur Frischluftproduktion innerhalb des Gemeindegebiet bei, filtern Stickoxide aus der Luft und beschatten die darunter befindlichen Böden.

Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen sowie mögliche Auswirkungen

Das Schutzgut Klima und Lufthygiene besitzt eine insgesamt sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber einzelnen Nutzungen, wie sie im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanung vorgesehen sind. Das bedeutet, dass einzelne Planungen für sich genommen in der Regel keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima bewirken können. Zusammengenommen ist aber darauf hinzuweisen, dass die gravierende Flächeninanspruchnahme in Bayern in der Kumulation sehr wohl zu Veränderungen der klimatischen und lufthygienischen Situation führt. Aus diesem Blickwinkel trägt demnach jede neue Inanspruchnahme, Überbauung und Versiegelung von klimatisch wirksamen Flächen zu einer weiteren Verschlechterung der Gesamtsituation bei.

Bei der Überplanung von Flächen, die in ihrem Bestand bereits in hohem Maße versiegelt und bebaut sind, ergeben sich mit Umsetzung der gegenständlichen Planung aller Voraussicht nach keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima. Die bisher klimatisch schlechten Bedingungen (z.B. entlang der Bundesstraßen) werden bei einer Umnutzung des Geländes aller Voraussicht nach nicht in erheblichem Maße weiter verschlechtert. Im Gegenzug kann es unter Umständen mit einer Umsetzung der Planung aber auch zu einer Verbesserung der Bestandssituation kommen, wie es beispielweise für die Fläche 1.4 der Fall ist. Bei Umwidmung der Fläche von einer Wohnbaufläche zu einer öffentlichen Grünfläche ist mit einem deutlich geringeren Flächenversiegelungsgrad zu rechnen, sodass im Umkehrschluss für einen deutlich höheren Anteil an klimatisch wirksamen Grün- und Freiflächen gesorgt wird.

Bei Änderungsbereichen, die bisher nur zum Teil bebaut sind, im übrigen Bereich aber noch über Gärten oder sonstige Freiflächen verfügen, sind mit einer Umsetzung der Planung und der daraus resultierenden Nachverdichtung zwar Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten, diese werden aufgrund der hier überplanten Kleinflächigkeit jedoch nur in geringem bis mittlerem Ausmaß wirksam.

3.7 Schutzgut Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon, ob diese natürlichen Ursprungs sind oder im Lauf der Zeit als Kulturlandschaft von Menschen geschaffen wurden. Nach § 1 (6) Baugesetzbuch wird die Landschaft als Teil der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt und dabei soll nach § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „*die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*“ geschützt werden, so dass es möglich ist, „*1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen*“ (§ 1 BNatSchG).

Das Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn ist landschaftsbildlich stark von der Topographie, den Oberflächengewässern (Still- und Fließgewässer), den Wald- und Offenlandbereichen sowie durch die vielen kleinen Siedlungsgebiete bzw. Höfen geprägt. Wie in der Begründung des Flächennutzungsplans (Kapitel B) beschrieben, findet sich im Gemeindegebiet durch die besonderen topographischen und hydrologischen Gegebenheiten eine mosaikartige Struktur an verschiedenen Nutzungsformen und natürlichen Biotoptypen, besonders im nördlichen, nordöstlich und westlichen Gemeindegebiet. Wald- und Offenlandbereiche, durch Fließ- und Stillgewässern sowie durch viele kleine Siedlungen und Höfe gegliedert, wechseln sich stetig ab. Dabei wird ein Großteil der Offenlandbereiche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Hierbei spielt die klassische Ackerbewirtschaftung jedoch keine Rolle, vielmehr handelt es sich um intensive Beweidung und Grünlandnutzung. Besonders prägend ist auch der große Flächenanteil an Streu- und Nass-/Feuchtwiesen sowie Mooregebieten. Lediglich der südöstliche Bereich des Zwiesel- und Blomberggebiets ist hauptsächlich durch Laubmischwald (Bergmischwald) bestandene Hänge geprägt.

In den einzelnen Entwicklungsbereichen lässt sich die Situation in gleichem Maße zusammenfassen - Flächen, die in ihrem Bestand bereits bebaut und versiegelt sind, haben für das Schutzgut Landschaftsbild in alle Regel eine ausgesprochen geringe bis untergeordnete Bedeutung. Flächen, die bisher vollständig oder zu großen Teilen mit Gehölzen bestanden und noch dazu gut einsehbar sind, besitzen im Umkehrschluss eine besonders hohe landschaftsbildliche Bedeutung, während die Wahrnehmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in ihrer Wertigkeit sehr subjektiv ist.

Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen sowie mögliche Auswirkungen

Es ist an dieser Stelle aber auch zu bedenken, dass das Landschaftsbildempfinden grundsätzlich sehr subjektiv ist. Das bedeutet, dass Flächen, die in ihrer derzeitigen Nutzung und Gestaltung nicht zwangsläufig als hochwertig erachtet werden, dennoch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen entfalten.

Mit Umsetzung der Planung sind unterschiedlichste Zielstellungen in baulicher Art verbunden, die von einer möglicherweise stark prägenden Gewerbebebauung über eine reduzierte Wohnbebauung bis hin zu einer Beibehaltung der Bestandssituation reichen. Jede dieser Nutzungs- und

Bebauungsformen entwickelt unterschiedliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Im Umfeld von besonders gut einsehbaren Entwicklungsflächen ist mit einer starken Veränderung des Landschaftsbildempfindens zu rechnen. Es ist jedoch in jedem Fall zu unterscheiden, in welchem Ausmaß die Bestandssituation überprägt wird und wie die im Zuge nachgelagerter Planungsebenen festzulegende Eingrünungsmaßnahmen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hier reduzierend wirken können. In den Änderungsbereichen, in denen die gegenständliche Planung lediglich eine Richtigstellung der Bestandssituation vornimmt, ist grundsätzlich mit keinen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass überall dort von besonders hohen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen ist, wo frei einsehbare Flächen vergleichsweise stark bebaut und somit technisch überprägt werden. In allen Änderungsbereichen, die entweder kaum einsehbar sind oder die nur wenig oder in nicht erheblichem Maße überbaut werden sollen, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild tendenziell nur von geringer bis mittlerer Schwere.

3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unter den Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sollen nach UVPG Anlage 4 Abs. 4 b) u. a. die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und die Auswirkungen auf Kulturlandschaften abgehandelt werden.

Die gesamten im Gemeindegebiet bestehenden Bau- und Bodendenkmäler sind in der Begründung des Flächennutzungsplans zusammengefasst dargestellt (Anhang F4 und F5). In den folgenden Steckbriefen, wird nur auf Denkmäler etc. eingegangen, in denen ein tatsächlicher Zusammenhang mit den Planungen besteht. Bei allen übrigen Bau- und Bodendenkmälern ist mit der gegenständlichen Planung von keinen Beeinträchtigungen auszugehen.

Darüber hinaus werden als sonstige Sachgüter klassischerweise Energiefreileitungen, besondere Bauwerke, wichtige Wegeverbindungen und dergleichen definiert.

Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen sowie mögliche Auswirkungen

Die Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen ist im Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter immer dann besonders hoch, wenn unwiederbringliche und historisch wertvolle Zeugnisse beeinträchtigt oder zerstört werden. Dies ist immer dann der Fall, wenn Bau- oder Bodendenkmäler aus Unkenntnis ihrer Existenz oder aus Unachtsamkeit bei Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogen werden.

Falls sich noch weitere, bislang unentdeckte Bodendenkmale im Planungsraum befinden sollten, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVP § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann.

Wechselwirkungen des Schutzgutes Mensch mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Flächenversiegelung, Entfernung der Vegetation → möglicher Verlust landwirtschaftlich genutzter Böden (Nahrungsmittelproduktion) → möglicher Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren → mögliche Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion sowie Veränderung der Grundwasserneubildung (Trinkwassernutzung) → mögliche Verringerung der Kalt-/ Frischluftproduktion → Belastungen für Menschen, Tiere, Pflanzen, Gewässer; anlage- und betriebsbedingte visuelle Beeinträchtigungen für Mensch und Tierwelt

Das Schutzgut Mensch tritt demnach unter Umständen in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Landschaft, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Zerstörung / Schädigung der Vegetationsdecke → Natur als wesentliche Lebensgrundlage des Menschen → Genpool; Pflanzen als Frischluftproduzenten und Filter für Luftschadstoffe sowie zur Reduktion klimarelevanter Gase und als Nahrung, Erholungsfunktion der Natur; Veränderung der biotischen und abiotischen Ausgangsbedingungen für die Bodenbildung durch Verlust / Schädigung / Veränderung der Vegetationsdecke ↔ Veränderte Böden liefern andere Wuchsbedingungen für Pflanzen ↔ Veränderung der Habitatfunktionen, Pflanzen sind strukturbildend und damit auch bedeutende Landschaftselemente

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen des Schutzgutes Fläche mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Verlust von Flächen durch Überbauung ↔ Verlust von Böden und ihren Funktionen ↔ Beseitigung bzw. Änderung der Standortbedingungen von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere → Veränderung des Landschaftsbildes; Veränderung des Abflussregimes und der Niederschlagsversickerungsrate ↔ Veränderung des Retentionsvermögens der Böden ↔ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate; Verringerung der Kaltluftproduktion ↔ Beeinträchtigung menschlicher Gesundheit.

Das Schutzgut Fläche tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Klima

Wechselwirkungen des Schutzgutes Boden mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Bodenbeseitigung bzw. Störung des Bodengefüges durch Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung ↔ Änderung der biotischen und abiotischen Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere → Zerstörung bzw. Störung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere → Zerstörung bzw. Veränderung der Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion des Bodens ↔ Verringerung der Retentionsfunktion bei Starkniederschlägen; Schädigung / Zerstörung des Bodens → Schädigung von Kultur- und Sachgütern potentiell möglich

Das Schutzgut Boden tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Wasser, Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Schutzgut Landschaft, Schutzgut Klima, Schutzgut Fläche, Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Wechselwirkungen des Schutzgutes Wasser mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Gefahr von baubedingten Stoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer; Veränderung / Beeinträchtigung des Abflussverhaltens und der Trinkwasserqualität ↔ veränderte Lebens- und Standortbedingungen für Menschen, Pflanzen und Tiere ↔ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

Das Schutzgut Wasser tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Wechselwirkungen des Schutzgutes Klima und Luft mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Verringerung der Kalt-/ Frischluftproduktion durch Flächenversiegelung ↔ Verringerung der Frischluftzufuhr, Auswirkungen auf den Klimawandel; Luftverschmutzung durch baubedingte (temporäre) Abgase, Stäube → Baubedingt potentielle Gefahr von Stoffeinträgen in

Grund- und Oberflächengewässer sowie Boden ↔ Veränderung der Lebensbedingungen von Menschen, Pflanzen und Tieren

Das Schutzgut Klima und Luft tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Wasser, Schutzgut Boden, Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Wechselwirkungen des Schutzgutes Landschaft mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkungen: Veränderung des Landschaftsbildes durch Bauwerke bzw. Flächennutzungen → Änderung der floristischen und strukturellen Ausstattung → Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft ↔ Beeinflussung / Veränderung der Lebensräume von Menschen, Pflanzen und Tieren

Das Schutzgut Landschaft tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche

Wechselwirkungen des Schutzgutes kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter mit anderen Umweltbelangen

Umweltrelevante Wirkfaktoren: Bei allen Grabungen besteht die Gefahr der Zerstörung bzw. Beschädigung kulturhistorischer Zeugnisse oder Sachbeschädigungen im Zuge der Bauarbeiten.

Das Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter tritt demnach in Wechselwirkungen mit folgenden Schutzgütern: Schutzgut Mensch, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden

3.10 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Planungsraum liegt nicht in einem erdbebengefährdeten Gebiet und diese sind aufgrund der Geologie und Tektonik auch nicht zu erwarten. Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von keiner Betroffenheit durch Erdbeben im Hinblick auf die Planungen auszugehen.

Als potentielle Gefahr für das Grundwasser können eventuell die Park- und Lagerplätze angesehen werden. Falls z.B. ein Fahrzeug größere Mengen an Öl verlieren sollte, kann dies zu einer lokalen Verunreinigung der Umgebung (Boden, Bodenlebewesen), aber auch des weiteren Umfeldes über Schadstoffeinträge in das Grundwasser führen. Dies gilt besonders in Bereichen mit einem hohen Grundwasserstand. Da im Rahmen der gegenständlichen Planung keine Gebietskategorien ausgewiesen wurden, die die Ansiedlung von Betrieben ermöglichen, in denen gefährdende Stoffe im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen hergestellt, gelagert oder genutzt werden, kann eine Gefahr diesbezüglich ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn ist zudem keine störfallrelevante Einrichtung oder ein störfallrelevanter Betrieb einer Anlage oder eines Betriebsbereiches verbunden, aus denen sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben könnten. Weiterhin bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine störfallrelevanten Betriebe und Einrichtungen im Plangebiet sowie in seinem Umfeld, die Auswirkungen auf die bestehenden Siedlungsgebiete und die gegenständlich geplanten Entwicklungsflächen haben könnten.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb von Hochwassergefahrenflächen (HQ100) sowie innerhalb von wassersensiblen Bereichen, welche teilweise die Entwicklungsflächen betreffen. Dies gilt u.a. für die Umwidmungsfläche 3.1 im Ortsteil Langau (Umwidmung von gewerblicher Baufläche zu Gemeinbedarfsmasse Bauhof). Die Gefahr von möglichen Überschwemmungen innerhalb dieser Gebiete ist relativ hoch, „die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge in der Bauleitplanung [sind

in diesen Bereichen] *generell und flächendeckend zu berücksichtigen (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7)⁶⁵*“

Ein weiteres, nicht auszuschließendes Unfallszenario, wäre ein Brandereignis z.B. durch einen Blitzeinschlag. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können bei einem Neubau die Gefahr bzw. die Auswirkungen durch einen Brand deutlich minimiert werden, indem geeignete Brandschutzmaßnahmen eingeplant werden.

Weitere Risiken ergeben sich aus der klimawandelbedingten Zunahme der konvektiven Gewitterereignisse und den damit einhergehenden Stürmen und Starkregen, die zu Sachschäden und Gefährdungen der menschlichen Gesundheit führen können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt keine – über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden – Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Die vorliegende Planung führt vom Grundsatz her nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung der angrenzenden Wohnbebauung / Umwelt z. B. durch Unfälle oder Katastrophen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (z. B. sind Verkehrsunfälle) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie z. B. Sturm / Orkan, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck etc.).

3.11 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung ist in erster Linie zu bedenken, dass weder die Flächenausweisungen, noch die landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Umsetzung kommen. Grundlage für die Prognose bildet also der Ist-Zustand im Sinne der baurechtlichen Möglichkeiten in Verbindung mit den bisher stattfindenden Nutzungen.

In den bereits bebauten und als Siedlungsraum genutzten Flächen würde bei einer Nichtdurchführung der Planung aller Voraussicht nach die bestehende Nutzung in der jetzigen Form weitergeführt werden. Das bedeutet, dass Wohnsiedlungen in ihrem aktuellen Bestand aller Voraussicht nach auch weiterhin bestehen bleiben und im bisherigen Umfang genutzt werden würden. In Bereichen, in denen noch nicht ausgeschöpftes Baurecht besteht, ist eine Nachverdichtung denkbar, deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft aber bereits im Zuge der damaligen Planungen abgehandelt worden sind. Zudem würden beispielsweise das bestehende Gewerbe innerhalb der Fläche 2.1 (Obermühl – gewerbliche Baufläche) darüber hinaus ebenfalls in seiner aktuellen Form weiter bestehen bleiben, auch wenn flächennutzungsplanerisch hier grundsätzlich eine landwirtschaftliche Grünfläche vorgesehen ist.

In ökologisch vergleichsweise hochwertigen Änderungsbereichen, wie u.a. im Bereich der Neuausweisung gemischter Bau- und Wohnbaufläche (Fläche Nr. 5.1 – Obersteinbach – Dorfstraße / Steinbachstraße) ergäbe sich bei Nichtdurchführung der Planung eine erheblich bessere Situation bzw. würde die bessere Situation bestehen bleiben. Auf den beiden Flächen besteht anderweitig kein

⁶⁵ Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz / Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2019): Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung

Baurecht, sodass davon auszugehen ist, dass die bisherige Nutzung (Grünfläche mit Obstbaumbestand) hier weiter bestehen bleibt. Aus Sicht des Bedarfs an Wohnbauflächen wiederum würde sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Verbesserung ergeben. Für die in der gegenständlichen Flächennutzungsplanung notwendigen Erweiterungen der Wohnbauflächen, hat eine verantwortungsvolle Abwägung stattgefunden.

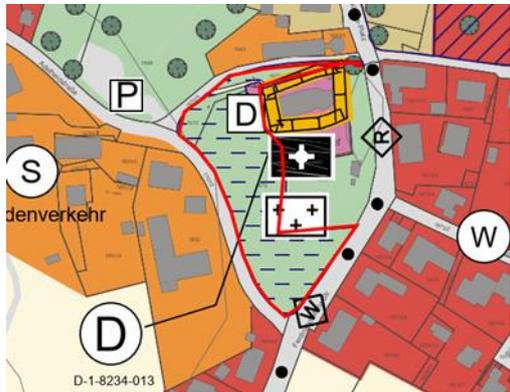
Im Gegenzug käme es bei Nichtdurchführung der Planung jedoch auch nicht zu einer Verbesserung der Situation für viele Schutzgüter in Änderungsbereichen, in denen mit der gegenständlichen Planung nun Flächennutzungen dargestellt werden, die entscheidend geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts entfalten, als bisher mögliche Nutzungen. Dies ist in erster Linie für die Änderungsbereiche 1.1. (Hauptort Bad Heilbrunn – Grünfläche „Kirche St. Kilian“), 1.4 (Hauptort Bad Heilbrunn – südlich Ringweg), 1.5 (Hauptort Bad Heilbrunn – Birkenallee), 1.7 (Ostfeld – Rücknahme Wohnnutzung) und 3.3 (Langau – „Schellenbach“) der Fall. Hier werden die bestehenden Planungen zurückgenommen und öffentliche Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Teilweise Verbesserungen für die Flächen 1.2 (Hauptort Bad Heilbrunn – Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“) und 1.11 (Hauptort Bad Heilbrunn – nordöstlicher Ortsrand) durch teilweise Rücknahmen von bestehenden Planungen (1.11) oder Darstellung von einer Teilfläche als öffentliche Grünfläche (1.2), würden durch Nichtdurchführung der Planung zudem ebenfalls nicht eintreten.

Auch ließen sich bei Nichtdurchführung der Planung landschaftsplanerischen Maßnahmen, welche dem Naturschutz und einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung dienen, wie u.a. Ortsrandeingrünungen oder der Erhalt / die Entwicklung von Grünzügen und städtebaulich bzw. grünordnerischen und ökologisch besonders wichtigen innerörtlichen Grünbeständen und Grünflächen, aber auch landschaftsplanerische und -gestalterische Maßnahmen im nicht bebauten Bereich, nicht umsetzen. Weiterhin ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass durch die Schaffung von Baurecht mittels Aufstellung von Bebauungsplänen ein ökologischer Ausgleich zu erbringen ist.

3.12 Standortprüfung: Flächensteckbriefe der Entwicklungsflächen

3.12.1 Hauptort Bad Heilbrunn und Ostfeld

Flächensteckbrief 1.1

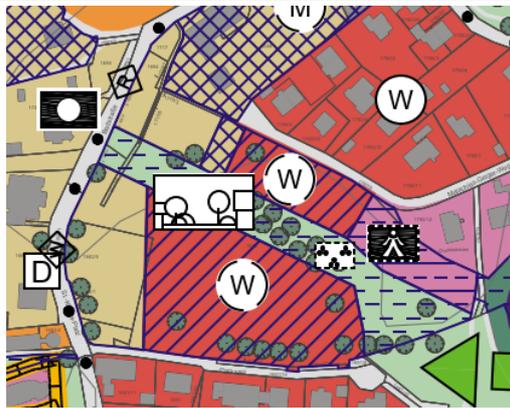
FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Grünfläche „Kirche St. Kilian“		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.1	Im Hauptort Bad Heilbrunn, westlich Kirche/Friedhof St. Kilian an der Adelheidstraße; Fl. Nr. 1670, 1672	0,46
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Planungsmaßnahme / Grunddaten		
	<p>Umgebungsnutzung Öffentliche Grünflächen, Sondergebiet (Fremdenverkehr, ehem. Quellenhaus), Parkfläche, Fläche für Gemeinbedarf (Kirche mit Friedhof)</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Sondergebiet Fremdenverkehr</p> <p>Aktuelle Nutzung Grünland, Einzelbäume / Gehölze</p> <p>Planungsmaßnahme Umwidmung in öffentliche Grünfläche</p>	
	<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> leicht nach Westen abfallend</p> <p><u>Geologie:</u> Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels, Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Öffentliche Grünfläche</p>	
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)	-	
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	-	
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	-	
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)	-	
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)	-	
Boden-/Kulturdenkmale	Nordöstlich angrenzend Baudenkmal (St. Kilian Kirche) Nordöstlich angrenzend Bodendenkmal: D-1-8234-013	
Altlasten	-	

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter: Bestand und Ihre Betroffenheit durch die Planung	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, Fremdenverkehr, pot. Lärm- und Immissionsbelastungen</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Herstellung einer innerörtlichen öffentlichen Grünfläche der Naherholung Freizeitnutzung dienend.</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere bis hohe“ Wertigkeit, Grünfläche sowie Gehölze /Einzelbäume, Habitatfunktion für Tier- und Pflanzenarten, Stärkung Biotopverbund / innerörtliche Wegeverbindung</p> <p><u>Prognose:</u> Erhalt bzw. geringfügigen Versiegelungen</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Fläche	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, versiegelte Fläche</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Flächengewinn</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Boden	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit durch stark veränderte Bodenfunktionen im Bereich versiegelter Böden; Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Herstellung nat. Bodenfunktionen</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer vorhanden, keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden, kein wassersensibler Bereich</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Herstellung von unversiegelten Flächen der Grundwasserneubildungsrate dienend</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Luft und Klima	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, versiegelte Flächen ohne Klimafunktion</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Herstellung einer innerörtlichen öffentlichen Grünfläche als innerörtliche Kaltluftentstehungsfläche fungierend</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Landschaft	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, geprägt durch angrenzende Kirche und Grünflächen sowie angrenzende Siedlungsbereiche</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Entwicklung durch Herstellung einer innerörtlichen öffentlichen Grünfläche</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Veränderung für das angrenzende Baudenkmal</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Keine Notwendigkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung und Erhalt der Biotoptypen erforderlich (ggf. auf folgender Planungsebene festzusetzen)	Alle betroffenen Schutzgüter
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
Bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.	
Zusammenfassende Bewertung	
Der Eingriff ist aufgrund der Planung (Umwidmung) als Grünfläche bei Erhalt der Biotoptypen, bzw. geringfügigen Veränderungen (Versiegelungen etc.) mit einem „ geringen Eingriffsrisiko “ bzw. insgesamt positiv für die einzelnen Schutzgüter zu bewerten.	

Flächensteckbrief 1.2

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.2	Im Hauptort Bad Heilbrunn, östlich der Badstraße; Fl. Nrn. 1682, 1682/1, 1682/5, 1682/7, 1694, 1712, 1718/2, 1718/3, 1717/5, 1717/6	3,30
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Planungsmaßnahme / Grunddaten		
		<p>Umgebungsnutzung Siedlungsfläche, Grünflächen (Nasswiese); Gehölzbestand, Verkehrsflächen</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Sondergebiet Fremdenverkehr, Mischgebiet</p> <p>Aktuelle Nutzung Grünfläche, Allee / Einzelbäume, Kiesweg, Parkfläche (wassergebunden)</p> <p>Planungsmaßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umwidmung zu Wohnbaufläche, Grünfläche und gemischte Bauflächen - Umwidmung zu Gemeinbedarfsfläche für neuen KiTa Standort
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels; Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum</p>

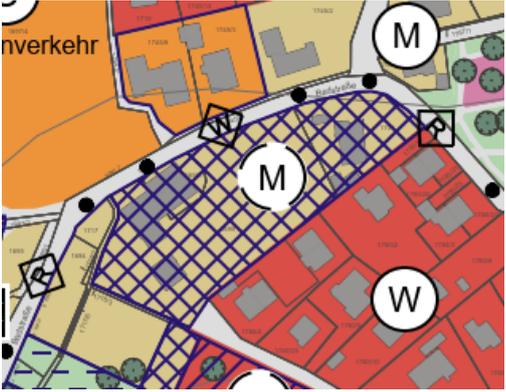
Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche, Grünfläche, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsfläche „KiTa“
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten / Naturgefahren	
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)	-
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	-
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	-
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)	-
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)	-
Boden-/Kulturdenkmale	-
Altlasten	-
Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, Fremdenverkehr und Mischgebiet, pot. Lärm- und Immissionsbelastungen <u>Prognose:</u> Geringe Veränderung durch Umwidmung in Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche „KiTa“; Lärm und Emissionen zu Prüfen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, Grünfläche, Allee / Einzelbäume, Kiesflächen; Habitatstrukturen für verschiedenste Tiergruppen <u>Prognose:</u> Verlust von Grünfläche sowie ggf. von Einzelbäumen, ggf. Verlust von Habitatstrukturen für Fledermäuse (ASK) und (gehölzbrütende) Vogelarten sowie Heuschrecken (ASK) <u>Bewertung:</u> Mittlere bis hohe Betroffenheit je nach Erhalt der Bestandsbäume
Fläche	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, versiegelte Fläche <u>Prognose:</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung durch Flächenverbrauch <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Boden	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit durch stark veränderte Böden im Bereich von versiegelten Böden; Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) <u>Prognose:</u> Kein zusätzlicher Verlust von nat. Bodenfunktionen zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Wasser	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer vorhanden, Keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden, kein wassersensibler Bereich, Hoher Grundwasserstand <u>Prognose:</u> Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Luft und Klima	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, versiegelte Fläche ohne Klimafunktion <u>Prognose:</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Landschaft	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, geprägt durch Wohnbebauung und öffentliche Einrichtungen (Kirche, Rathaus etc.) sowie Grünflächen mit Gehölzen <u>Prognose:</u> Keine Veränderung von Sichtbezügen etc. zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden <u>Prognose:</u> Keine Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Erhalt der bestehenden Allee	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Möglichst geringe Versiegelung, schonender, sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden	Fläche, Boden, Wasser
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser
Ein- und Durchgrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.</p> <p>Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung: Da es sich um Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung handelt, können Bebauungspläne in diesem Bereich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB erfüllt werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Eine naturschutzfachliche Einschätzung ist auf Bebauungsplan-ebene durchzuführen.</p> <p>Aufgrund von Hinweisen auf ein mögliches Vorkommen von besonders streng geschützten Arten (u.a. ASK-Nachweise von Fledermäusen) wird eine vertiefte faunistische Untersuchung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) empfohlen, um keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszulösen.</p>	
Zusammenfassende Bewertung	
<p>Der Eingriff ist aufgrund der bestehenden Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit (mäßig artenreiches Intensivgrünland, Einzelbäume etc.) bei Erhalt der Allee und weiteren Bestandsbäumen (hohe ökologische Wertigkeit) sowie bei Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (konkrete Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) mit mittel zu bewerten.</p>	

Flächensteckbrief 1.3

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Badstraße		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.3	Im Hauptort Bad Heilbrunn, Badstraße 8 - 10; Fl. Nrn. 1699 (Teilfl.), 1699/1, 1701	0,50
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Planungsmaßnahme / Grunddaten		
		<p>Umgebungsnutzung Siedlungsfläche, Grünflächen, Gehölzbestand, Verkehrsflächen</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Sondergebiet Post und Wohnnutzung (Ostteil)</p> <p>Aktuelle Nutzung (Wohn)bebauung, Grünfläche, Gehölzbestände</p> <p>Planungsmaßnahme Umwidmung zu gemischten Bauflächen</p>
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels; Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche</p>
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)		-
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)		-
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)		-
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)		-
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)		-
Boden-/Kulturdenkmale		-
Altlasten		-
Schutzgüter: Bestand und Ihre Betroffenheit durch die Planung		
Mensch, insb. menschliche Gesundheit		<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, Sondergebiet „Post“ und Wohnbebauung, pot. Lärm- und Immissionsbelastungen</p> <p><u>Prognose:</u> Geringe Veränderungen zu erwarten, Lärm und Emissionen: Prüfen im Bebauungsplanverfahren</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>

**Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt-
auswirkungen**

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, Grünfläche, einzelne Gehölze <u>Prognose:</u> Verlust von Grünfläche sowie evtl. von Einzelbäumen; evtl. Verlust von pot. Habitatstrukturen für verschiedene Tierarten (u.a. Vögel) <u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit
Fläche	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, versiegelte Flächen <u>Prognose:</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung durch Flächenverbrauch <u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit
Boden	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, bereits erheblich eingeschränkte nat. Bodenfunktionen im Bereich versiegelte Böden; vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) <u>Prognose:</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Wasser	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer vorhanden, keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden <u>Prognose:</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Luft und Klima	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, versiegelte Fläche ohne Klimafunktion <u>Prognose:</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Landschaft	<u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, geprägt durch Wohnbebauung und öffentliche Einrichtungen (Rathaus / Kindergarten) sowie Grünflächen mit Gehölzen <u>Betroffenheit:</u> Keine Veränderung von Sichtbezügen etc. zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden <u>Prognose:</u> Keine Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Erhalt von Bestandsbäumen	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Möglichst geringe Versiegelung, schonender, sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden	Fläche, Boden, Wasser
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser
Ein- und Durchgrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft

Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen
<p>Bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.</p> <p>Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung: Da es sich um eine Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung handelt, können Bebauungspläne in diesem Bereich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB erfüllt werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Eine naturschutzfachliche Einschätzung ist auf Bebauungsplan-ebene durchzuführen.</p> <p>Eine faunistische Untersuchung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist zu empfehlen.</p>
Zusammenfassende Bewertung
<p>Der Eingriff ist aufgrund der bestehenden Biotoptypen vorwiegend geringer Wertigkeit (u.a. bereits versiegelte Flächen) bei Erhalt der Bestandsbäume sowie bei Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit gering zu bewerten.</p>

Flächensteckbrief 1.4

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – südlich Ringweg		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.4	Im Hauptort Bad Heilbrunn, zwischen B 472 und Ringweg Fl. Nrn. 1681/6	0,14
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Grunddaten		
	<p>Umgebungsnutzung Siedlungsflächen, Verkehrswege, Gewässerbegleitgehölz / Wald; Nasswiese</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Wohnbaufläche</p> <p>Aktuelle Nutzung Grünfläche / Nasswiese, gewässerbegleitendes Gehölz und Feuchtgebüsche</p> <p>Planungsmaßnahme Umwidmung zu öffentlicher Grünfläche</p>	

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Hangschutt und -lehm</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels; Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: öffentliche Grünfläche</p>
<p>Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten / Naturgefahren</p>	
<p>Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)</p>	<p>-</p>
<p>Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)</p>	<p>Innerhalb des LB „Lindenhügel“</p>
<p>Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)</p>	<p>Teilfläche: „Flachmoore, Verlandungszonen und Gewässerbegleitgehölze südöstlich von Bad Heilbrunn“ (Nr. 8234-0091, Teilfläche 001), Schutzstatus 80 %</p>
<p>Boden-/Kulturdenkmale</p>	<p>-</p>
<p>Altlasten</p>	<p>-</p>
<p>Schutzgüter, Bestand und Ihre Betroffenheit durch die Planung</p>	
<p>Mensch, insb. menschliche Gesundheit</p>	<p><u>Bestand:</u> „Geringe bis mittlere“ Wertigkeit, Wohnbaufläche, pot. Lärmbelastigungen <u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Herstellung einer innerörtlichen öffentlichen Grünfläche der Naherholung Freizeitnutzung dienend. <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p>	<p><u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, ökologisch hochwertige Biotopstrukturen, Habitatfunktion für versch. Artengruppen (u.a. Amphibien, Fledermäuse etc.) <u>Prognose:</u> Keine Beeinträchtigung bei Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen bzw. Pflege und Aufwerten dieser empfohlen <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
<p>Fläche</p>	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, (teils) versiegelte Flächen <u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Flächengewinn <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
<p>Boden</p>	<p><u>Bestand:</u> „Geringe bis mittlere“ Wertigkeit, nat. Bodenfunktionen im Bereich versiegelter Flächen erheblich eingeschränkt Nordöstlicher Bereich: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht)</p>

**Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt-
 auswirkungen**

	<p>oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) Südwestlicher Bereich: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis on (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin) <u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Herstellung der nat. Bodenfunktionen <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, Südöstlich angrenzend: Oberflächengewässer (Zulauf Kirchfelder Weiher), keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden, hoher Grundwasserstand <u>Prognose:</u> Keine Beeinträchtigung des Oberflächen- und Grundwassers durch Planung <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Luft und Klima	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, (teils) versiegelte Fläche ohne Klimafunktion <u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Herstellung einer Frisch- /Kaltluftproduktionsfläche <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Landschaft	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, geprägt durch angrenzende Wohnbebauung und Gehölzbestände (Wald) <u>Prognose:</u> Positive Entwicklung bei Umsetzung der Planung (naturnahe innerörtliche Grünfläche) <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden <u>Prognose:</u> Keine negative Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Keine Notwendigkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung und Erhalt der Biotoptypen erforderlich, ggf. auf folgender Bauleitplanungsebene festzusetzen	Alle betroffenen Schutzgüter
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
Bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.	
Zusammenfassende Bewertung	
Der Eingriff ist aufgrund der Umwidmung in eine öffentliche Grünfläche bei Erhalt der Biotoptypen und dem Erhalt des geschützten Biotops sowie als Teilfläche des geschützten Landschaftsbestandteils als positiv mit „ keinem Eingriffsrisiko “ zu bewerten.	

Flächensteckbrief 1.5

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Birkenallee		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.5	Im Hauptort Bad Heilbrunn, Badstraße 8 - 10; Fl. Nrn. 1780 (Teilfl.), 1781 + 1781/1 + 1781/2, 1782 + 1782/1, 1787, 1788 (Teilfl.)	2,95
Umgebungsnutzung / Bestand / Aktuelle Nutzung / Grunddaten		
	<p>Umgebungsnutzung Siedlungsfläche, Einzelhandel, Grünflächen, Gehölzbestand, Verkehrsflächen</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Gemeinbedarfsfläche Pfarramt, Sonderbauflächen Fremdenverkehr, Wohnbaufläche</p> <p>Aktuelle Nutzung Nass-/ Feuchtwiese, gewässerbegleitendes Gehölz, Flachmoor</p> <p>Planungsmaßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umwidmung zu Wohnbaufläche (Malachias-Geiger-Weg), - Umwidmung zu öffentlicher Grünfläche 	
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Nördlicher Teil (ca. 2/3 der Fläche): Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen Südlicher teil (ca. 1/3 der Fläche): Hangschutt und -lehm</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Überschwemmungen, Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels; Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum, Alpengebiet Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche im nördlichen Bereich, öffentliche Grünfläche im südlichen Bereich</p>
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten / Naturgefahren		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)	-	
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	-	
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	-	
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)	Östlich direkt angrenzend: „Birkenallee bei der Gärtnerei“ (ND-01043)	
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	-	
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)	Teilfläche: „Flachmoore, Verlandungszonen und Gewässerbegleitgehölze südöstlich von Bad Heilbrunn“ (Nr. 8234-0091, Teilfläche 001), Schutzstatus 80 %	
Boden-/Kulturdenkmale	-	

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Altlasten	-
Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere bis Hohe“ Wertigkeit, Wohnbauflächen und Gemeinnützliche Flächen; Südlicher Bereich: Lokaler Lärm- und Immissionsschutzwald gemäß Waldfunktionsplan</p> <p><u>Prognose:</u> Wohnbaufläche: Keine negative Veränderung zur Bestandssituation; Lärm und Emissionen: Prüfen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens</p> <p>Öffentliche Grünfläche: Positive Veränderung durch Erhalt des lokalen Lärm- und Immissionsschutzwaldes</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, ökologisch hochwertige Biotopstrukturen (Nass-/Feuchtwiese, Gehölze, Wald, Bachlauf) mit Habitatfunktionen für versch. Tier- und Pflanzenarten</p> <p><u>Prognose:</u> Im Bereich der Umwidmung zur Wohnbaufläche: Verlust von Nasswiese; Verlust von Habitatstrukturen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten</p> <p>Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche: Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen, bzw. Pflege und Aufwerten dieser empfohlen</p> <p><u>Bewertung:</u> Hohe Betroffenheit im Bereich der geplanten Wohnbebauung Unerheblich im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche</p>
Fläche	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, versiegelte Flächen</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Flächengewinn im Bereich der Umwidmung in öffentliche Grünfläche, keine Veränderung im Bereich der Umwidmung in Wohnbaufläche</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit im Bereich der Umwidmung zu Wohnbaufläche</p> <p>Umwidmung zu öffentlicher Grünfläche: Unerheblich</p>
Boden	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, erheblich eingeschränkte nat. Bodenfunktionen im Bereich versiegelte Böden, fast ausschließlich Hochmoor aus Torf, kleinflächig im westlichen Bereich vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt),</p> <p><u>Prognose:</u> Herstellung der nat. Bodenfunktionen im Bereich der Umwidmung zur öffentlichen Grünfläche, keine Veränderungen im Bereich der Umwidmung zu Wohnbaufläche</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit im Bereich von Neuversiegelungen Unerheblich im Bereich der Umwidmung zur öffentlichen Grünfläche bei Erhalt der nat. Bodenfunktionen</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, Oberflächengewässer vorhanden (Zulauf Kirchefelder Weiher), Keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden, wassersensibler Bereich, hoher Grundwasserstand</p>

**Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt-
 auswirkungen**

	<p><u>Prognose:</u> Positive Veränderungen im Bereich der Umwidmung zu öffentlicher Grünfläche durch Schaffung von Retentionsfläche, keine erhebliche Veränderung im Bereich der Wohnbaufläche zur Bestandssituation</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit im Bereich der Umwidmung zur Wohnbaufläche, unerheblich im Bereich der Umwidmung zur öffentlichen Grünfläche</p>
Luft und Klima	<p><u>Bestand:</u> „Geringe bis mittlere“ Wertigkeit, durch versiegelte Flächen ohne Klimafunktion; Südlicher Bereich: Lokaler Klima- und Immissionsschutzwald gem. Waldfunktionsplan</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Herstellung innerörtlicher Kalt- und Frischluftproduktionsfläche im Bereich der Umwidmung zur öffentlichen Grünfläche, keine Veränderung im Bereich der Wohnbaufläche zur Bestandssituation</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Landschaft	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, geprägt durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen sowie Grünflächen (Nassweise), Bachlauf mit gewässerbegleitenden Gehölzen, Wald, Allee</p> <p><u>Prognose:</u> Keine erhebliche Veränderung im Bereich der Umwidmung zur Wohnbaufläche, Positive Veränderung im Bereich der Umwidmung zur öffentlichen Grünfläche</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden</p> <p><u>Prognose:</u> Keine Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen im Bereich der Wohnbebauung	Eignung für folgende Schutzgüter
Erhalt von Bestandsbäumen	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Möglichst geringe Versiegelung, Sparsamer Umgang mit ökologisch hochwertigen Moorböden, Sanierungsmaßnahmen	Fläche, Boden, Wasser
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser
Ein- und Durchgrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche	Eignung für folgende Schutzgüter
Keine Notwendigkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung und Erhalt der Biotoptypen erforderlich	Alle betroffenen Schutzgüter

Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen

Bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung:

Wohnbebauung: Da es sich um Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung handelt, können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB erfüllt werden. In Bezug auf die Lage innerhalb des amtlich kartierten und gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops muss nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) daher abgesehen. Eine naturschutzfachliche Einschätzung ist auf Bebauungsplanebene durchzuführen.

In Bezug auf die Eingriffe in hochwertige Moorböden wird auf das § 4 BBodSchG hingewiesen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine geeignete Maßnahme zur Abwehr schädlicher Bodenveränderungen abzustimmen. Erdenklich sind Maßnahmen zur Optimierung der Bodenfunktionen bzw. Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenstruktur im räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben.

In Bezug auf Eingriffe in das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop sowie den gemäß § 29 BNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil ist ebenfalls im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

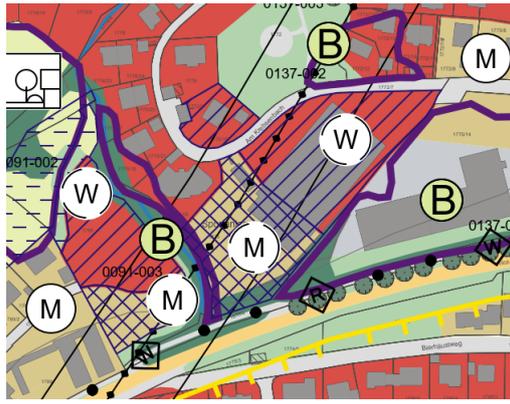
Eine faunistische Untersuchung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist zu empfehlen.

Zusammenfassende Bewertung

Wohnbebauung: Das Eingriffsrisiko ist aufgrund der Lage im Bereich ökologisch sehr wertvollen und sensiblen Böden (Hochmoor aus Torf) sowie der Lage innerhalb eines gem. § 30 BNatSchG geschütztem Biotop und der Lage in einem gem. § 29 geschützten Landschaftsbestandteil mit „**sehr hoch**“ zu bewerten. Weiterhin ist anzumerken, dass die Fläche als wassersensibler Bereich ausgewiesen ist.

Öffentliche Grünfläche: Der Eingriff ist bei Erhalt der Biotoptypen (und ggf. Aufwertung dieser) als „**positiv**“ zu bewerten, da besonders ökologisch hochwertige und sensible Böden (Hochmoor aus Torf) erhalten werden sowie Eingriffe in die gesetzlich geschützten Schutzgebiete gem. §§ 29 und 30 BNatSchG unterlassen werden.

Flächensteckbrief 1.6

FLÄCHENSTECKBRIEF – HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Am Krebsenbach / Anglerstraße		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.6	Im Hauptort Bad Heilbrunn, Bereich Am Krebsenbach und Anglerstraße Fl. Nrn. 1775, 1775/16, 1788 (Teilfläche)	1,34
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Grunddaten		
	<p>Umgebungsnutzung Verkehrsflächen (u.a. B 472), Siedlungsflächen, Gewerbe- und Mischbauflächen, Grünflächen und Gehölzbestände</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Sonderbaufläche Tennis und Freizeit, Grünfläche Zweckbestimmung Sportanlage, Fläche für Landwirtschaft, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen</p> <p>Aktuelle Nutzung Nass-/ Feuchtwiese, Gehölzbestand, versiegelte Flächen und Bebauung</p> <p>Planungsmaßnahme Umwidmung zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen</p>	
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Hangschutt und -lehm</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels; Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche, Mischgebiet</p>
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)	-	
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	-	
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	-	
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)	-	
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	-	
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)	Teilfläche: „Flachmoore und Gewässerbegleitgehölze südöstlich von Bad Heilbrunn“ (Nr. 8234-0091, Teilfläche 002, und 003), Schutzstatus 80 %	
Boden-/Kulturdenkmale	-	
Altlasten	-	

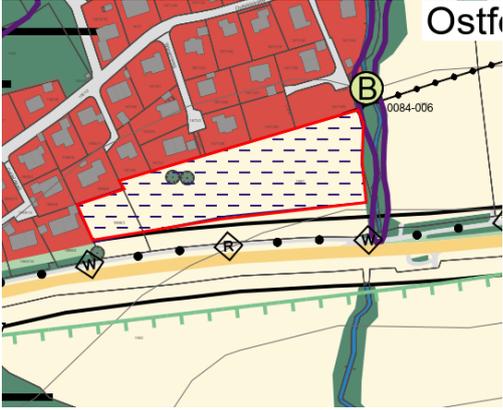
Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere bis hohe“ Wertigkeit, u.a. innerörtliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Tennis“ sowie Freizeiteinrichtung (Tennishalle)</p> <p><u>Prognose:</u> Keine Erheblichen Veränderungen zur Bestandssituation zu erwarten, Lärm und Emissionen zu Prüfen im Bauungsplanverfahren</p> <p><u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit durch Verlust von Sport- und Freizeiteinrichtung</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Bestand:</u> Westlicher Bereich: „Hohe“ Wertigkeit, ökologisch hochwertige Nass- / Feuchtwiese, Gehölzbestand, Habitatfunktion für verschiedene Tier- und Pflanzenarten Östlicher Bereich: „Geringe“ Wertigkeit durch bereits versiegelte Flächen</p> <p><u>Prognose:</u> Teilweise Verlust von ökologisch hochwertigen Biotop- und Habitatstrukturen</p> <p><u>Bewertung:</u> Hohe Betroffenheit</p>
Fläche	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit durch bestehende unversiegelte Flächen (Grünfläche Zweckbestimmung Sportanlage, Fläche für Landwirtschaft) aber auch bereits versiegelte Flächen (Sonderbaufläche, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen)</p> <p><u>Prognose:</u> Teilweise Flächenverlust durch Neuversiegelung</p> <p><u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit</p>
Boden	<p><u>Bestand:</u> Westlicher Bereich: „Mittlere“ Wertigkeit durch gering veränderte Bodenfunktionen, fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) Östlicher Bereich: „Geringe“ Wertigkeit, stark veränderte Bodenfunktionen, vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment),</p> <p><u>Prognose:</u> Verlust von Bodenfunktionen im westlichen Bereich, keine Veränderung zur Bestandssituation im östlichen Bereich</p> <p><u>Bewertung:</u> Hohe Betroffenheit im westlichen Bereich, unerheblich im östlichen Bereich</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer vorhanden, keine wasserrelevanten Schutzgebiete vorhanden, kein wassersensibler Bereich</p> <p><u>Prognose:</u> Keine Beeinträchtigungen durch Planung zu erwarten</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Luft und Klima	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, westlicher, unversiegelter Bereich dient als innerörtliche Kaltluftentstehungsfläche</p> <p><u>Prognose:</u> Verlust innerörtlicher Kaltluftentstehungsfläche</p> <p><u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Landschaft	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, geprägt durch Wohnbebauung und Gewerbe aber auch Grünflächen (Nass- / Feuchtwiese) und Gehölze, Verkehrsflächen</p> <p><u>Prognose:</u> Geringfügige Veränderung durch zusätzliche Bebauung</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden</p> <p><u>Prognose:</u> Keine Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Erhalt von Bestandsbäumen	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Möglichst geringe Versiegelung, schonender, sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden	Fläche, Boden, Wasser
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser
Ein- und Durchgrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Teils bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.</p> <p>Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung: Da es sich um eine Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung handelt, können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB erfüllt werden. In Bezug auf die Lage innerhalb des amtlich kartierten und gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops muss nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) daher abgesehen. Eine naturschutzfachliche Einschätzung ist auf Bebauungsebene durchzuführen.</p> <p>In Bezug auf Eingriffe in das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.</p> <p>Eine faunistische Untersuchung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist zu empfehlen.</p>	
Zusammenfassende Bewertung	
<p>Das Eingriffsrisiko ist im westlichen Bereich der Fläche aufgrund bestehender ökologisch hochwertiger Biotop- und Habitatstrukturen sowie der Lage teilweise innerhalb eines gem. § 30 BNatSchG geschütztem Biotop mit „hoch“ zu bewerten. Im östlichen Bereich ist das Eingriffsrisiko aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades bei Erhalt der Bestandsgehölze als „gering“ zu bewerten.</p>	

Flächensteckbrief 1.7

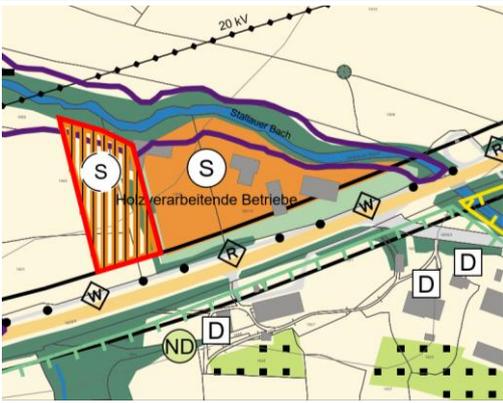
FLÄCHENSTECKBRIEF – OSTFELD – Rücknahme Wohnnutzung		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.7	In Ostfeld, an der B 472; Fl. Nr. 1866/3, 1867	0,93
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Planungsmaßnahme / Grunddaten		
		<p>Umgebungsnutzung Siedlungsfläche, landwirtschaftliche Nutzflächen, Gehölzbestand, Verkehrsflächen</p> <p>Bestandsnutzung FNP Wohnbauflächen</p> <p>Aktuelle Nutzung Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünlandnutzung), nördlich zwei Einzelbäume</p> <p>Planungsmaßnahme Rücknahme Wohnnutzung / Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche</p>
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Hangschutt und -lehm</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Überschwemmungen, Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Nutzfläche</p>
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)	-	
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	-	
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	-	
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)	-	
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	-	
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)	-	
Boden-/Kulturdenkmale	-	
Altlasten	-	
Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen		
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, Wohnbebauung angrenzend an B 472, pot. Lärm- und Immissionsbelastungen	

**Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt-
 auswirkungen**

	<p><u>Prognose:</u> Positive Auswirkung durch Rücknahme der Wohnbebauung, Schaffung landwirtschaftlicher Fläche <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Bestand:</u> „Geringe bis mittlere“ Wertigkeit der Biotop- und Habitatstrukturen, Intensivgrünland <u>Prognose:</u> Erhalt der Biotop- und Habitatstrukturen <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Fläche	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, (teil)versiegelte Fläche <u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Flächengewinn <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Boden	<p><u>Bestand:</u> „Geringe bis mittlere“ Wertigkeit, nat. Bodenfunktionen im Bereich versiegelter Flächen erheblich eingeschränkt; Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment) <u>Prognose:</u> Wiederherstellen von Teilen der nat. Bodenfunktionen (u.a. Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt), pot. Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft (Einträge aus der Landwirtschaft) <u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer vorhanden, keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden <u>Prognose:</u> Pot. Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Einträge aus der Landwirtschaft (u.a. Pestizid- und Düngemittel) <u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit</p>
Luft und Klima	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, (teils) versiegelte Fläche ohne Klimafunktion <u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Herstellung einer Kaltluftproduktionsfläche <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Landschaft	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, geprägt durch Wohnbebauung, Verkehrsflächen (B 472) <u>Prognose:</u> Positive Veränderung durch Schaffung einer Freifläche <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden <u>Prognose:</u> Keine negative Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Keine Notwendigkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung und Erhalt der bestehenden Biotoptypen erforderlich	Alle Schutzgüter

Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen
Bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.
Zusammenfassende Bewertung
Der Eingriff ist aufgrund der Planung (Rücknahme Wohnnutzung / Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche) und dem damit verbundenen Erhalt der derzeit bestehenden Biotopstrukturen mit „ keinem Eingriffsrisiko “ zu bewerten.

Flächensteckbrief 1.8

FLÄCHENSTECKBRIEF – OSTFELD – Bereich „SO Holzverarbeitende Betriebe“		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.8	Östlich von Ostfeld, an der B 472; Fl. Nrn. 1900, 1901 (jeweils Teilflächen)	0,43
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Planungsmaßnahme / Grunddaten		
		<p>Umgebungsnutzung Siedlungs- und Gewerbeflächen, Verkehrsflächen (B 472), Fließgewässer und Gewässerbegleitgehölz, Landwirtschaftliche Nutzflächen</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Landwirtschaftliche Nutzfläche</p> <p>Aktuelle Nutzung Intensivgrünland</p> <p>Planungsmaßnahme Umwidmung zu Sonderbaufläche „Holzverarbeitende Betriebe“</p>
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Hangschutt und -lehm</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregeneignisse als Folge des Klimawandels, Überschwemmungsgefahr</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Sonderbaufläche „Holzverarbeitende Betriebe“</p>
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)		-
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)		-
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)		-
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)		-

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	-
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)	Teilfläche (nördlicher Bereich): „Stallauer Bach und Begleitgehölze“ (Nr. 8234-0084-001), Schutzstatus: 5 %
Boden-/Kulturdenkmale	-
Altlasten	-
Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<p><u>Bestand:</u> „Geringe bis mittlere“ Wertigkeit, geringer Erholungs- und Freizeitwert, dient als Produktionsfläche, Grundversorgung des Menschen</p> <p><u>Prognose:</u> Lärm und Immissionen zu Prüfen im Bebauungsplanverfahren</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe bis mittlere Betroffenheit aufgrund der Lage am Ortsrand und Entfernung zu bestehender Wohnbebauung, Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, teilweise ökologisch hochwertige Biotop- und Habitatstrukturen am nördlichen Flächenrand (biotopkartierte Gewässerbegleitgehölze)</p> <p><u>Prognose:</u> Mögliche Beeinträchtigungen (Lärm, veränderte Lichtverhältnisse etc.) der angrenzenden Biotop- und Habitatstrukturen</p> <p><u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit bei Erhalt der hochwertigeren Biotop- und Habitatstrukturen (Gehölze etc.) und Einhalten eines Abstandes</p>
Fläche	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, unversiegelte Fläche</p> <p><u>Prognose:</u> Flächenverlust durch Neuversiegelung</p> <p><u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit durch Versiegelung</p>
Boden	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit durch gering bis mäßig beeinträchtigte Bodenfunktionen (Vorbelastungen aus der Landwirtschaft), Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment)</p> <p><u>Prognose:</u> Verlust der nat. Bodenfunktionen durch Versiegelung</p> <p><u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit durch Versiegelung und damit kompletten Verlust der nat. Bodenfunktionen in diesen Bereichen</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere bis hohe“ Wertigkeit, direkt nördlich angrenzend Oberflächengewässer (Stallauer Bach), keine wasserrelevanten Schutzgebiete, wassersensibler Bereich, direkt nördlich angrenzend Hochwassergefahrenfläche (HQ100)</p> <p><u>Prognose:</u> Verlust von Retentionsraum durch hohen Versiegelungsgrad</p> <p><u>Bewertung:</u> Mittlere bis hohe Betroffenheit</p>
Luft und Klima	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, aufgrund der geringen Flächengröße, kaltluftproduzierende Fläche</p> <p><u>Prognose:</u> Verlust kaltluftproduzierender Fläche durch Neuversiegelung</p>

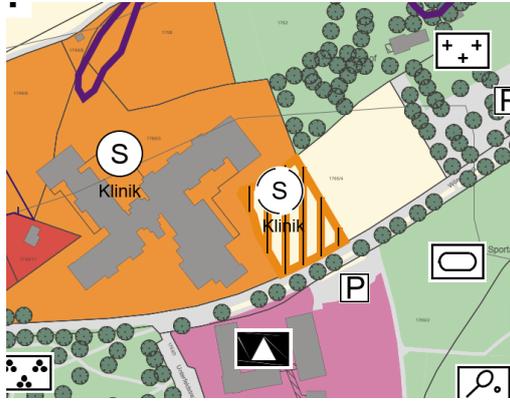
Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit durch ausreichend gleichwertige frischluftproduzierende Flächen in der nahen Umgebung
Landschaft	<u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, geprägt durch Siedlungs- und Gewerbeflächen, Verkehrsflächen (B 472), Gewässer sowie Gehölzbestände und Waldflächen <u>Prognose:</u> Geringe Veränderung durch zusätzliche Bebauung angrenzend an Bestandsbebauung und geringe Fläche <u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden <u>Prognose:</u> Keine negative Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Erhalt von Bestandsbäumen und Gehölzen	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Einhaltung eines Mindestabstands der Bebauung zum amtlich kartierten und geschützten Biotop	Pflanzen / Tiere
Möglichst geringe Versiegelung, schonender, sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden	Fläche, Boden, Wasser
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser
Ein- und Durchgrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Umweltprüfung und Eingriffsregelung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen, es müssen hierbei erheblich beeinträchtigte Schutzgüter betrachtet werden. Eine faunistische Untersuchung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist zu empfehlen. Als Suchraum für Ausgleichsflächen eignen sich der nördlich gelegene Suchraum Nr. 5 für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Zur Kompensation der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden sowie Wasser und Luft / Klima bieten sich u.a. Extensivierungsmaßnahmen von landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Konkrete Angaben zu Größe und Lage werden auf Bebauungsplanebene festgelegt.</p> <p>Flächengröße: 0,43 ha Bestandskategorie: I (Gebiet geringer Bedeutung: Landwirtschaftliche Nutzfläche) Anzunehmender Eingriffstyp: A (hoher Versiegelungsgrad; GRZ > 0,35) Anzunehmender Kompensationsfaktor: 0,3 - 0,6 Kompensationsbedarf (überschlägig): 0,13 – 0,26 ha</p>	

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zusammenfassende Bewertung
<p>Die Fläche weist eine mittlere Bedeutung für die Schutzgüter Fläche, Luft / Klima und Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt sowie Boden und Landschaft auf, bezüglich des Schutzgutes Wassers weist die Fläche eine mittlere bis hohe Wertigkeit auf (wassersensibler Bereich, direkt angrenzend an HQ100 Bereiche). Die Biotopausstattung ist aufgrund der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung als gering wertig einzustufen, dennoch sind die nördlich, teils innerhalb der Fläche liegenden Biotopstrukturen, welche auch amtlich kartiert und gem. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt sind (Gewässerbegleitgehölze) als hochwertig einzustufen.</p> <p>Das Eingriffsrisiko ist demnach der Eingriff insgesamt mit „gering“ zu bewerten, vorausgesetzt die nördlichen Biotopstrukturen und Ihre Habitatfunktionen bleiben erhalten und es werden die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge berücksichtigt.</p>

Flächensteckbrief 1.9

FLÄCHENSTECKBRIEF –HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Wörnerweg		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.9	Im Hauptort Bad Heilbrunn, am Wörnerweg östlich der Fachklinik; Fl. Nr. 1765/4 (Teilfläche)	0,21
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP /Aktuelle Nutzung /Planungsmaßnahme / Grunddaten		
		<p>Umgebungsnutzung Klinikgebäude und Siedlungsflächen, Verkehrswege, Sportplatz, Grünflächen und Gehölze / Einzelbäume</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Freie innerörtliche Grünlandfläche</p> <p>Aktuelle Nutzung landwirtschaftliche Nutzfläche, Intensivgrünland</p> <p>Planungsmaßnahme Neuausweisung Sonderbaufläche „Klinik“</p>
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Jungmoränen (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels; Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Sonderbaufläche „Klinik“</p>
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)		-
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)		-

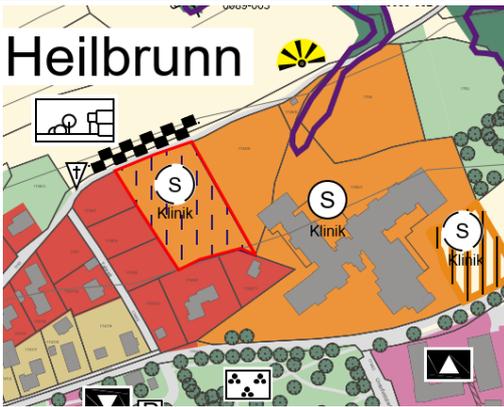
Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	-
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)	-
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	-
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)	-
Boden-/Kulturdenkmale	-
Altlasten	-
Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, innerörtliche Grünfläche <u>Prognose:</u> Lärm und Immissionen zu Prüfen im Bebauungsplanverfahren <u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit aufgrund Verlust von innerörtlicher Grünfläche, aber direkt an bereits bestehendes Klinikgelände angrenzend</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Bestand:</u> Intensivgrünland, angrenzende Einzelbäume / Gehölze mit Habitatfunktion für verschieden Tierarten (u.a. gehölzbrütende Vögel) <u>Prognose:</u> Verlust von Intensivgrünland durch Versiegelung <u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit bei Erhalt der angrenzenden Bestandsbäumen / Gehölze</p>
Fläche	<p><u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, unversiegelte Fläche <u>Prognose:</u> Verlust unversiegelter Fläche <u>Bewertung:</u> Hohe Betroffenheit</p>
Boden	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, nat. Bodenfunktionen vorhanden, Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) <u>Prognose:</u> Verlust der nat. Bodenfunktionen durch Versiegelung <u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit durch Versiegelung, kompletter Verlust der nat. Bodenfunktionen in diesen Bereichen</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer vorhanden, keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden, kein wassersensibler Bereich <u>Prognose:</u> Geringfügige Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung <u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Klima	<p><u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, innerörtliche Kaltluftproduktionsfläche <u>Prognose:</u> Verlust durch Neuversiegelung <u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit durch geringe Größe und gleichwertige angrenzende Biotopstrukturen</p>
Landschaft	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, geprägt durch Klinikgelände, öffentliche Einrichtungen (Schule, Sport) Siedlungsflächen, Verkehrsflächen sowie innerörtliche Grünflächen</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<p><u>Prognose:</u> Geringfügige Veränderung durch Lage direkt an bestehenden Klinikgelände <u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden <u>Prognose:</u> Keine negative Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Erhalt von angrenzenden Bestandsbäumen	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Möglichst geringe Versiegelung, schonender, sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden	Fläche, Boden, Wasser
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser
Ein- und Durchgrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Da es sich um eine Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung handelt, können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB erfüllt werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Eine naturschutzfachliche Einschätzung ist auf Bebauungsplanebene durchzuführen.</p> <p>Eine faunistische Untersuchung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist zu empfehlen.</p>	
Zusammenfassende Bewertung	
<p>Das Eingriffsrisiko ist aufgrund der geringerwertigen Biotopausstattung (derzeit landwirtschaftlichen Grünlandnutzung) sowie der geringen Flächengröße und den bestehenden Vorbelastungen (u.a. Lage an bestehendem Klinikgelände, vorbelasteter Boden) bei Erhalt der angrenzenden Bestandsbäume / Gehölze als „gering“ zu bewerten.</p>	

Flächensteckbrief 1.10

FLÄCHENSTECKBRIEF –HAUPTORT BAD HEILBRUNN – Ramsauer Weg		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.10	Im Hauptort Bad Heilbrunn, am Ramsauer Weg, westlich der Fachklinik; Fl. Nr. 1749	0,45
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Planungsmaßnahme / Grunddaten		
		<p>Umgebungsnutzung Klinikgelände, Siedlungsfläche, Verkehrswege, landwirtschaftliche Grünflächen und Gehölzbestände</p> <p>Bestands FNP (1985) Sonderbaufläche „Kur“</p> <p>Aktuelle Nutzung Intensivgrünland, Gehölzbestand im südlichen Bereich der Fläche</p> <p>Planungsmaßnahme Umwidmung in Sonderbaufläche „Klinik“, naturnahe Eingrünung des künftigen Ortsrandes</p>
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> leicht nach Norden abfallende Fläche</p> <p><u>Geologie:</u> Jungmoränen (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregeneignisse als Folge des Klimawandels; Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Sonderbaufläche „Klinik“</p>
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)	-	
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	-	
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	-	
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)	-	
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	-	
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)	-	
Boden-/Kulturdenkmale	-	
Altlasten	-	

**Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt-
auswirkungen**

Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, bebaute Fläche, geringer Erholungs- und Freizeitwert <u>Prognose:</u> Keine Veränderung zur Bestandsnutzung <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<u>Bestand:</u> „Geringe bis mittlere“, Intensivgrünland, Gehölzbestand am südlichen Rand der Fläche, Habitatfunktionen für verschieden Tierarten (u.a. Vögel, Fledermäuse) <u>Prognose:</u> Verlust von Intensivgrünland sowie Beeinträchtigungen der Habitatfunktionen der Biotopstrukturen <u>Bewertung:</u> Geringe Beeinträchtigung bei Erhalt der Bestandsbäume
Fläche	<u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, versiegelte Fläche <u>Prognose:</u> Keine Veränderung zur Bestandsnutzung <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Boden	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, nat. Bodenfunktionen im Bereich versiegelter Flächen erheblich eingeschränkt, Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) <u>Prognose:</u> Keine Veränderung zur Bestandsnutzung <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Wasser	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer vorhanden, keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden, kein wassersensibler Bereich <u>Prognose:</u> Keine Veränderung zur Bestandsnutzung <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Luft und Klima	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, versiegelte Fläche, windexponierte Lage <u>Prognose:</u> Keine Veränderung zur Bestandsnutzung <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Landschaft	<u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, geprägt durch Ortsrandlage mit freier Sicht über die im Norden anschließende, abfallende Hangkante in das weitere nördlich gelegene Gemeindegebiet <u>Prognose:</u> Keine Veränderung zur Bestandsnutzung <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden <u>Prognose:</u> Keine negative Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Erhalt von Bestandsgehölzen, Einhalten eines Mindestabstandes von den Gehölzen	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft

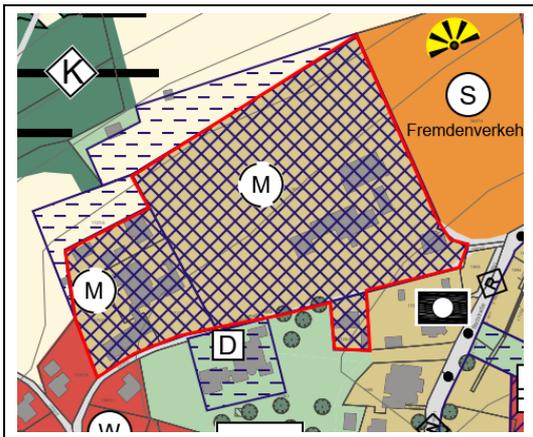
Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Möglichst geringe Versiegelung, schonender, sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden	Fläche, Boden, Wasser
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser
Ein- und Durchgrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.</p> <p>Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung: Da es sich um eine Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung handelt, können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB erfüllt werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Eine naturschutzfachliche Einschätzung ist auf Bebauungsplanebene durchzuführen.</p> <p>Eine faunistische Untersuchung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist zu empfehlen.</p>	
Zusammenfassende Bewertung	
Das Eingriffsrisiko ist bei Erhalt der Bestandsbäume / Gehölze und Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit „gering“ zu bewerten.	

Flächensteckbrief 1.11

FLÄCHENSTECKBRIEF –HAUPTORT BAD HEILBRUNN – nordöstlicher Ortsrand		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.11	Im Hauptort Bad Heilbrunn, nordöstlicher Ortsrand, am Abt-Walter-Weg; Fl. Nr. 1697/6, 1726/17, 1727/4 (Teilfl.), 1727/6, 1727/7	2,84
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Planungsmaßnahme / Grunddaten		
		<p>Umgebungsnutzung Landwirtschaftliche Nutzflächen, Gehölzbestände, Siedlungsflächen und Öffentliche Einrichtungen (u.a Rathaus), innerörtliche Parkanlage und Grünflächen, Verkehrswege</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Sondergebiet Fremdenverkehr</p> <p>Aktuelle Nutzung Intensivgrünland, südöstlicher und westlicher Bereich: Bestandsgebäude von Gehölzen umgeben</p> <p>Planungsmaßnahme Umwidmung in gemischte Bauflächen, flächenmäßige Rücknahme der Nutzungsausweisung (nördliche Flächen) gem. Bestandstopographie.</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<p>Grunddaten <u>Topographie:</u> Nach Nordwesten leicht abfallendes Gelände <u>Geologie:</u> Jungmoränen (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen <u>Naturgefahren:</u> Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels; Blitzschlag <u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Mischgebiet</p>
<p>Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten / Naturgefahren</p>	
<p>Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)</p>	<p>-</p>
<p>Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Boden-/Kulturdenkmale</p>	<p>Direkt südlich angrenzend: Baudenkmal Nr. D-1-73-111-3, „Landhaus Höck“</p>
<p>Altlasten</p>	<p>-</p>
<p>Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen</p>	
<p>Mensch, insb. menschliche Gesundheit</p>	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, geringer Erholungs- und Freizeitwert <u>Prognose:</u> Lärm und Immissionen zu Prüfen im Bebauungsplanverfahren <u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit, keine erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen zur Bestandssituation zu erwarten</p>
<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p>	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, Intensivgrünland, Gehölzbestand im südöstlichen und westlichen Bereich der Fläche, Habitatfunktionen für verschieden Tierarten (u.a. Vögel, Fledermäuse) <u>Prognose:</u> Verlust von Intensivgrünland sowie Beeinträchtigungen der Habitatfunktionen der bestehende Biotopstrukturen durch Bebauung <u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit bei Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen</p>
<p>Fläche</p>	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, bereits versiegelte Flächen <u>Prognose:</u> Kein erheblich zusätzlicher Flächenverlust zu erwarten, Flächengewinn durch Rücknahme der Baufläche <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
<p>Boden</p>	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit durch stark beeinträchtigte im Bereich der versiegelten Flächen,</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	<p>vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)</p> <p><u>Prognose:</u> Kein erheblich zusätzlicher Verlust der nat. Bodenfunktionen zu erwarten, Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Bereich der Rücknahme der Baufläche</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer vorhanden, keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden, kein wassersensibler Bereich, nordöstlich angrenzend: Quelfassung</p> <p><u>Prognose:</u> Keine zusätzlich negativen Auswirkungen zu erwarten</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Luft und Klima	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, versiegelte Flächen ohne Klimafunktion, windexponierte Lage</p> <p><u>Prognose:</u> Keine erhebliche Veränderung zur Bestandssituation</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Landschaft	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere bis hohe“ Wertigkeit; geprägt durch Ortsrandlage, nach Norden abfallenden Hangkante, angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Waldbestände, Siedlungsgebiet</p> <p><u>Prognose:</u> Geringe Veränderung zur Bestandssituation, bzw. Verbesserung durch Rücknahme der Baufläche im Bereich der Hangkante</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden, südlich angrenzend Baudenkmal Nr. D-1-73-111-3</p> <p><u>Prognose:</u> Keine negative Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Erhalt von Bestandsbäumen	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Möglichst geringe Versiegelung; Schonender, sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden	Fläche, Boden, Wasser
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser
Ein- und Durchgrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft

Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen
<p>Bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.</p> <p>Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung: Umweltprüfung und Eingriffsregelung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen, es müssen hierbei erheblich beeinträchtigte Schutzgüter betrachtet werden. Eine faunistische Untersuchung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist zu empfehlen. Als Suchraum für Ausgleichsflächen eignen sich die nördlich gelegenen Suchräume Nr. 4 und Nr. 5 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Zur Kompensation der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bieten sich u.a. Extensivierungsmaßnahmen von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie das Etablieren von Feldgehölzen an. Konkrete Angaben zu Größe und Lage werden auf Bebauungsplanebene festgelegt.</p> <p>Flächengröße: 2,84 ha Bestandskategorie: I (Gebiet geringer Bedeutung) Anzunehmender Eingriffstyp: A (hoher Versiegelungsgrad: GRZ > 0,35) Anzunehmender Kompensationsfaktor: 0,3 – 0,6 Kompensationsbedarf (überschlägig): 0,85 – 1,70 ha</p>
Zusammenfassende Bewertung
<p>Das Eingriffsrisiko ist bei Erhalt der Bestandsbäume / Gehölze und Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit „gering“ zu bewerten.</p>

Flächensteckbrief 1.12

FLÄCHENSTECKBRIEF –HAUPTORT BAD HEILBRUNN – „Parkvilla“		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
1.12	Im Hauptort Bad Heilbrunn, südlich des Abt-Walter-Wegs; Fl. Nr. 1726/3	0,24
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Planungsmaßnahme / Grunddaten		
	<p>Umgebungsnutzung Siedlungsflächen, Verkehrswege, innerörtliche Grünfläche (Parkanlage), Gehölzbestände</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Gemeinbedarfsfläche</p> <p>Aktuelle Nutzung Bestandsgebäude („Park Villa“) umgeben von Einzelbäumen</p> <p>Planungsmaßnahme Umwidmung zu öffentlicher Grünfläche</p>	

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

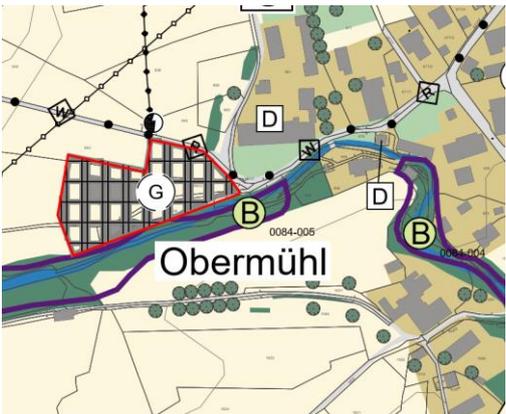
	<p>Grunddaten <u>Topographie:</u> eben <u>Geologie:</u> Jungmoränen (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen <u>Naturgefahren:</u> Starkregeneignisse als Folge des Klimawandels; Blitzschlag <u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: öffentliche Grünfläche</p>
<p>Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten</p>	
<p>Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)</p>	<p>-</p>
<p>Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)</p>	<p>-</p>
<p>Boden-/Kulturdenkmale</p>	<p>Baudenkmal Nr. D-1-73-111-3 „Landhaus Höck“</p>
<p>Altlasten</p>	<p>-</p>
<p>Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen</p>	
<p>Mensch, insb. menschliche Gesundheit</p>	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit durch Nutzung des Bestandsgebäudes für gemeinnützige Einrichtungen (u.a. Restaurant) sowie umgebende innerörtliche Parkanlage (Erholungs- und Freizeitnutzung) <u>Prognose:</u> Erhalt des Bestands durch Nutzungsänderung analog der bestehenden Umgebungsnutzung <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p>	<p><u>Bestand:</u> „Geringe bis mittlere“ Wertigkeit, Bestandsgebäude umgeben von Einzelbäumen / Gehölzen mit möglichen Habitatfunktion für verschiedene Tierarten (u.a. Vögel) <u>Prognose:</u> Keine Beeinträchtigung bei Erhalt der Bestandsbäume und Gehölze <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
<p>Fläche</p>	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, bereits hoher Anteil versiegelter Flächen <u>Prognose:</u> Kein zusätzlicher Flächenverlust durch Versiegelung durch Umwidmung in öffentliche Grünfläche zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
<p>Boden</p>	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, hoher Versiegelungsgrad und erheblich beeinträchtigte nat. Bodenfunktionen, vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) <u>Prognose:</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung durch Versiegelung durch Umwidmung in öffentliche Grünfläche zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Wasser	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer vorhanden, keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden, kein wassersensibler Bereich <u>Prognose:</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Luft und Klima	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, hoher Versiegelungsgrad <u>Prognose:</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung durch Versiegelung durch Umwidmung in öffentliche Grünfläche zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Landschaft	<u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit durch innerörtliche Lage angrenzend an eine als Park gestaltete öffentliche Grünfläche <u>Prognose:</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, Baudenkmal Nr. D-1-73-111-3 <u>Prognose:</u> Keine Beeinträchtigung bei Erhalt des Baudenkmals zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Keine Notwendigkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung und Erhalt der bestehenden Biototypen erforderlich	Alle Schutzgüter
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
Bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.	
Zusammenfassende Bewertung	
Der Eingriff ist aufgrund der Planung (Nutzungsänderung analog der bestehenden Umgebungsnutzung / Umwidmung in öffentliche Grünfläche) und dem damit verbundenen Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen mit „ keinem Eingriffsrisiko “ für die einzelnen Schutzgüter zu bewerten.	

3.12.2 Obermühl

Flächensteckbrief 2.1

FLÄCHENSTECKBRIEF – OBERMÜHL – gewerbliche Baufläche		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
2.1	Im Ortsteil Obermühl, östlicher Ortsrand, nördlich des Stallauer Bachs; Fl. Nrn. 842, 843, 846 (jeweils Teilfl.), 666, 659, 660/2	0,62
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Planungsmaßnahme / Grunddaten		
		<p>Umgebungsnutzung Siedlungsflächen, Verkehrswege, Fließgewässer (Stallauer Bach), Gewässerbegleitgehölz und Feldgehölze; landwirtschaftliche Nutzflächen</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>Aktuelle Nutzung Gewerbliche Nutzung (Bestandsgebäude und versiegelte Flächen)</p> <p>Planungsmaßnahme Neuausweisung gewerblicher Baufläche</p>
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Torf (Moorboden)</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels; Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Gewerbliche Bauflächen</p>
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)		-
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)		-
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)		-
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)		-
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)		-
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)		Direkt südlich angrenzend: Biotop „Stallauer Bach und Begleitgehölze“ (Nr. 8234-0084-005), Schutzstatus 5%
Boden-/Kulturdenkmale		Direkt östlich angrenzend: Baudenkmal D-1-73-111-31 (ohne Bezeichnung); Gasthaus
Altlasten		-

**Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt-
 auswirkungen**

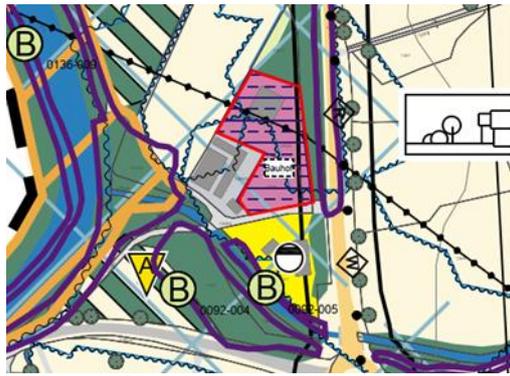
Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, Lage am Ortsrand direkt angrenzend an einen Rad- und Wanderweg sowie in räumlicher Nähe zu einem Gasthaus, landwirtschaftliche Fläche selbst ohne hohen Freizeit- und Erholungswert</p> <p><u>Prognose:</u> Lärm und Immissionen zu Prüfen im Bebauungsplanverfahren</p> <p><u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, landwirtschaftliche Fläche, bereits versiegelt, Bestandsgebäude, südlich angrenzend Gewässerbegleitgehölz</p> <p><u>Prognose:</u> Geringe Veränderungen durch bereits bestehende gewerbliche Nutzung</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit durch ökologisch geringwertiger Bestandsbiotypen</p>
Fläche	<p><u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, unversiegelte Fläche</p> <p><u>Prognose:</u> Hohe Neuversiegelungsgrad zu erwarten</p> <p><u>Bewertung:</u> Hohe Betroffenheit</p>
Boden	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, eingeschränkte nat. Bodenfunktionen (u.a. durch landwirtschaftliche Nutzung), fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig</p> <p><u>Prognose:</u> Verlust bestehender nat. Bodenfunktionen durch Neuversiegelung</p> <p><u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer vorhanden (direkt südlich angrenzend „Stallauer Bach“), keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden, südlicher Teil der Fläche wassersensibler Bereich</p> <p><u>Prognose:</u> Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Luft und Klima	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit als Kaltluftentstehungsfläche</p> <p><u>Prognose:</u> Verlust kleinflächiger Kaltluftentstehungsfläche</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit durch bestehende, gleichwertige Strukturen im nahen Umfeld</p>
Landschaft	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, geprägt durch Wohnbebauung, Hofstellen und Gasthaus, landwirtschaftliche Nutzflächen und Fließgewässer von Gewässerbegleitgehölz gesäumt</p> <p><u>Prognose:</u> Geringe Beeinträchtigungen durch Lage angrenzend an bestehende Bebauung</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<p><u>Bestand:</u> „Geringe bis mittlere“ Wertigkeit, Direkt östlich angrenzend: Baudenkmal D-1-73-111-31 östlich angrenzend</p> <p><u>Prognose:</u> Geringfügige Beeinträchtigung durch mögliche beeinträchtigte Sichtbeziehungen</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Erhalt von Bestandsbäumen	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Möglichst geringe Versiegelung; Schonender, sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden	Fläche, Boden, Wasser
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser
Ein- und Durchgrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Umweltprüfung und Eingriffsregelung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen, es müssen hierbei erheblich beeinträchtigte Schutzgüter betrachtet werden. Eine faunistische Untersuchung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist zu empfehlen. Als Suchraum für Ausgleichsflächen eignen sich der in räumlicher Nähe liegende Suchraum Nr. 5 für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Zur Kompensation der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bieten sich u.a. Extensivierungsmaßnahmen von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Maßnahmen zum Erhalt / zur Förderung des Biotopverbundes an. Konkrete Angaben zu Größe und Lage werden auf Bebauungsplanebene festgelegt.</p> <p>Flächengröße: 0,62 ha Bestandskategorie: I (Gebiet geringer Bedeutung: Landwirtschaftliche Fläche (Intensivgrünland)) Anzunehmender Eingriffstyp: A (hoher Versiegelungsgrad; GRZ > 0,35) Anzunehmender Kompensationsfaktor: 0,3 - 0,6 Kompensationsbedarf (überschlägig): 0,2 – 0,4 ha</p>	
Zusammenfassende Bewertung	
<p>Der Eingriff ist aufgrund der Planung (Richtigstellung der Nutzungsausweisung entsprechend der Bestandsnutzung als gewerbliche Fläche) und fehlender ökologisch hochwertiger Biotoptypen mit einem „geringen Eingriffsrisiko“ für die einzelnen Schutzgüter zu bewerten, sofern keine Eingriffe in das südlich gelegene Biotop erfolgen und keine weiteren Einschränkungen für dieses entstehen.</p>	

3.12.3 Langau

Flächensteckbrief 3.1

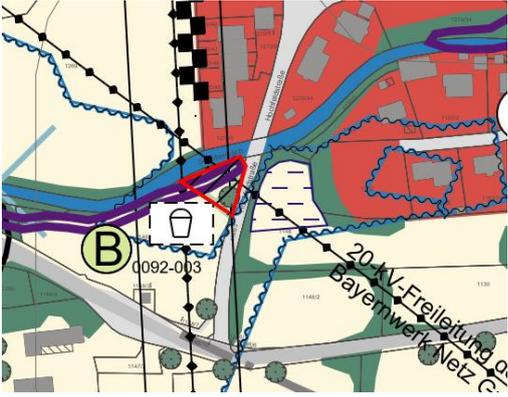
FLÄCHENSTECKBRIEF – LANGAU – „Bauhof“		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
3.1	Im Ortsteil Langau, westlich der B11; Fl. Nr. 1265, 1265/2	0,37
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Planungsmaßnahmen / Grunddaten		
		<p>Umgebungsnutzung Verkehrswege (B11), Fließgewässer „Loisach“ und Gewässerbegleitgehölz / Feldgehölze; landwirtschaftliche Nutzflächen, Gewerbe- und Siedlungsflächen</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Gewerbliche Baufläche</p> <p>Aktuelle Nutzung Versiegelte Flächen, Bestandsgebäude, Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf (Bauhof)</p> <p>Planungsmaßnahme Umwidmung Gemeindebedarfsfläche Bauhof</p>
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Untere Süßwassermolasse (älterer Teil)</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels; Überschwemmungsgefahr, Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum, Vorranggebiet für Hochwasserschutz Flächennutzungsplan: Gemeinbedarfsfläche Bauhof</p>
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)		-
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)		-
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)		-
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)		-
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)		-
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)		Westlich direkt angrenzend: Biotop „Feldgehölze entlang der Bundesstraße nach Königsdorf westlich von Langau“ (Nr. 8234-0104-001), Schutzstatus 10% Weitere Biotope in räumlicher Nähe vorhanden
Boden-/Kulturdenkmale		-

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Altlasten	-
Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, Lage entlang vielbefahrener B11, keine Erholungs- und Freizeitfunktion <u>Prognose:</u> Keine Veränderung zur Bestandsnutzung <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, bestehender hoher Versiegelungsgrad <u>Prognose:</u> Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zur Bestandsnutzung zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Fläche	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit durch bestehenden hohen Versiegelungsgrad <u>Prognose:</u> Kein zusätzlicher Flächenverbrauch zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Boden	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, stark eingeschränkte nat. Bodenfunktionen durch hohen Versiegelungsgrad, Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig <u>Prognose:</u> Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zur Bestandsnutzung zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Wasser	<u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer vorhanden, in räumlicher Nähe „Loisach“, keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden, wassersensibler Bereich sowie Hochwassergefahrenfläche (HQ100) <u>Prognose:</u> Geringe zusätzliche Beeinträchtigungen durch bestehenden hohen Versiegelungsgrad, bestehende hohe Vorbelastung u.a. bezüglich Retentionsraums <u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit
Luft und Klima	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, bestehender hoher Versiegelungsgrad <u>Prognose:</u> Keine Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Landschaft	<u>Bestand:</u> Geprägt durch Verkehrseinrichtung (B11), gewerbliche Nutzflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Gehölze entlang von Fließgewässern <u>Prognose:</u> Geringe Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden <u>Prognose:</u> Keine negative Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen im Bereich der Wohnbebauung	Eignung für folgende Schutzgüter
Erhalt von Bestandsgehölzen	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Möglichst geringe Versiegelung, Schonender, sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden	Fläche, Boden, Wasser
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser
Ein- und Durchgrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.</p> <p>Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung: Umweltprüfung und Eingriffsregelung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen, es müssen hierbei erheblich beeinträchtigte Schutzgüter betrachtet werden. Eine faunistische Untersuchung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist zu empfehlen. Als Suchraum für Ausgleichsflächen eignen sich der in räumlicher Nähe liegende Suchraum Nr. 2 für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Zur Kompensation der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Wasser bieten sich u.a. Gewässerrenaturierungsmaßnahmen entlang der Loisach. Konkrete Angaben zu Größe und Lage werden auf Bebauungsplanebene festgelegt.</p> <p>Flächengröße: 0,37 ha Bestandskategorie: I (Gebiet geringer Bedeutung) Anzunehmender Eingriffstyp: A (hoher Versiegelungsgrad; GRZ > 0,35) Anzunehmender Kompensationsfaktor: 0,3 – 0,6 Kompensationsbedarf (überschlägig): 0,11 – 0,22 ha</p>	
Zusammenfassende Bewertung	
<p>Der Eingriff ist aufgrund der Planung (Umwidmung von gewerblichen Bauflächen zu Gemeinbedarfsfläche Bauhof), dem bestehenden hohen Versiegelungsgrad mit Bestandsgebäuden und fehlender ökologisch hochwertiger Biotoptypen mit einem „geringen Eingriffsrisiko“ für die einzelnen Schutzgüter zu bewerten.</p>	

Flächensteckbrief 3.2

FLÄCHENSTECKBRIEF – LANGAU – Spielplatz		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
3.2	Im Ortsteil Langau, westlich der Hochfeldstraße, südlich des Schellenbachs; Fl. Nr. 1148/4	0,04
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Planungsmaßnahme / Grunddaten		
	<p>Umgebungsnutzung Siedlungsflächen, Verkehrswege, Fließgewässer „Schellenbach“, Gewässerbegleitgehölz und Einzelbäume, landwirtschaftliche Nutzflächen</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>Aktuelle Nutzung Landwirtschaftliche Nutzfläche, Gewässerbegleitgehölz, Einzelbäume</p> <p>Planungsmaßnahme Umwidmung zu Grünfläche mit Zweckbestimmungen Spielplatz</p>	
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Untere Meeresmolasse (älterer Teil)</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregeneignisse als Folge des Klimawandels, Überschwemmungsgefahr, Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz</p>
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)	-	
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	-	
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	-	
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)	-	
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	-	
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)	Nordwestlich Teilfläche Biotop „Schellenbach westlich von Bad Heilbrunn bis zur Loisachmündung“ (Nr. 8234-0092-003), Schutzstatus 0%	
Boden-/Kulturdenkmale	-	
Altlasten	-	

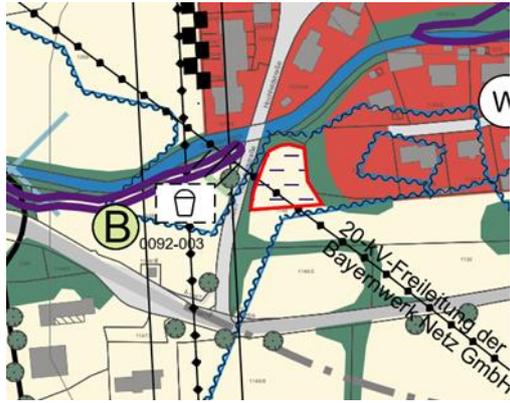
Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<p><u>Bestand:</u> „Geringe bis mittlere“ Wertigkeit, geringer Erholungs- und Freizeitwert, dient als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grundversorgung des Menschen</p> <p><u>Prognose:</u> Lärm zu Prüfen im Bebauungsplanverfahren, positive Auswirkung durch Gewinn an Fläche mit Freizeit- und Erholungsfunktion</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, Intensivgrünland mit angrenzendem ökologisch hochwertigem Gewässerbegleitgehölz (biotopkartiert) mit möglicher Habitatfunktion für verschiedene Tierarten (u.a. Vögel und Fledermäuse)</p> <p><u>Prognose:</u> Geringe Beeinträchtigung der Habitatfunktion durch Spielplatznutzung, geringe Neuversiegelungsrate</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Fläche	<p><u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, unversiegelte Fläche</p> <p><u>Prognose:</u> Geringer zu erwartender Flächenverlust durch Neuversiegelung</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Boden	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, teils eingeschränkte nat. Bodenfunktionen (Vorbelastungen aus der Landwirtschaft); Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig</p> <p><u>Prognose:</u> Geringe zusätzliche Beeinträchtigungen, ggf. Verbesserung durch Rücknahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> Nordwestlich direkt angrenzend Fließgewässer „Schellenbach“, keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden, wassersensibler Bereich</p> <p><u>Prognose:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Luft und Klima	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit als Frisch- und Kaltluftentstehungsfläche durch geringe Flächengröße</p> <p><u>Prognose:</u> Geringfügige bis keine Beeinträchtigung durch kleinflächige Neuversiegelung</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Landschaft	<p><u>Bestand:</u> Geprägt durch Siedlungsflächen und Verkehrsinfrastruktur, Fließgewässer von Gehölzen gesäumt, landwirtschaftliche Nutzflächen</p> <p><u>Prognose:</u> Keine zusätzliche Beeinträchtigung durch Lage am Ortrand</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden</p> <p><u>Prognose:</u> Keine negative Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Erhalt von Bestandsbäumen	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Möglichst geringe Versiegelung; Schonender, sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden	Fläche, Boden, Wasser
Ein- und Durchgrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Eine Eingriffsregelung sowie faunistische Untersuchung als Grundlage für eine speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist zu empfehlen.</p> <p>Als Suchraum für Ausgleichsflächen eignen sich der in räumlicher Nähe liegende Suchraum Nr. 1 und 2 für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Zur Kompensation der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bieten sich u.a. Gewässerrenaturierungsmaßnahmen entlang der Loisach an. Konkrete Angaben zu Größe und Lage werden auf Ebene des Bauleitplanverfahrens festgelegt.</p> <p>Flächengröße: 0,04 ha (400 m²) Bestandskategorie: I (Gebiet geringer Bedeutung: Landwirtschaftliche Nutzfläche) Anzunehmender Eingriffstyp: B (geringer Versiegelungsgrad; GRZ < 0,35) Anzunehmender Kompensationsfaktor: 0,2 - 0,5 Kompensationsbedarf (überschlägig): 80 – 200 m²</p>	
Zusammenfassende Bewertung	
<p>Der Eingriff ist aufgrund der Planung (Umwidmung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu öffentlicher Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz) mit einem „geringen Eingriffsrisiko“ für die einzelnen Schutzgüter bei Erhalt der biotopkartierten Gewässerbegleitgehölze zu bewerten. Es ist mit einem geringen Anteil an Neuversiegelter Fläche zu rechnen.</p>	

Flächensteckbrief 3.3

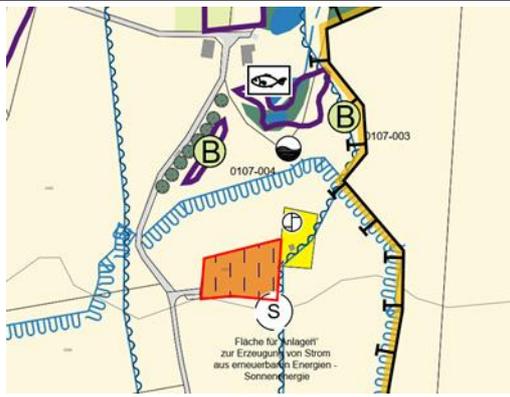
FLÄCHENSTECKBRIEF – LANGAU – „Schellenbach“		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
3.3	Im Ortsteil Langau, östlich der Hochfeldstraße, südlich des Schellenbachs; Fl. Nr. 1148 (Teilfläche)	0,09
Umgebungsnutzung / Bestand / Aktuelle Nutzung / Grunddaten		
		<p>Umgebungsnutzung Siedlungsflächen, Verkehrswege, Fließgewässer „Schellenbach“, Gewässerbegleitgehölz und Gehölze, landwirtschaftliche Nutzflächen</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Wohnbaufläche</p> <p>Aktuelle Nutzung Grünland / Nass-/ Feuchtwiese, Gehölzbestand</p> <p>Planungsmaßnahme Rücknahme Wohnnutzung / Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche</p>
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Untere Meeresmolasse (älterer Teil)</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels, Überschwemmungsgefahr, Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum, Alpengebiet Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Nutzfläche</p>
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)		-
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)		-
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)		-
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)		-
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)		-
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)		-
Boden-/Kulturdenkmale		-
Altlasten		-

Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, Nutzung als Wohngebiet in Ortsrandlage</p> <p><u>Prognose:</u> Keine negative Beeinträchtigung durch Nutzungsänderung als landwirtschaftliche Nutzfläche,</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Bestand:</u> „Geringe bis mittlere“ Wertigkeit, Vorbelastung durch Versiegelung</p> <p><u>Prognose:</u> Keine erheblichen negativen Veränderungen, eventuell Verlust von möglicher Strukturvielfalt im Bereich von Wohnbebauung (Gärten etc.)</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe bis mittlere Betroffenheit</p>
Fläche	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, Vorbelastung durch Flächenversiegelung</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Entwicklung durch Gewinn unversiegelter Fläche</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Boden	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, Vorbelastung durch Flächenversiegelung und eingeschränkte nat. Bodenfunktionen; Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Entwicklung durch Gewinn unversiegelter Fläche und damit Gewinn nat. Bodenfunktionen, mögliche entstehende Beeinträchtigungen durch Einträge aus der Landwirtschaft (Pestizide und Düngemittel)</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere bis hohe“ Wertigkeit, kein Oberflächengewässer, Keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden, wassersensibler Bereich, Hochwassergefahrenfläche (HQ100)</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Entwicklung durch Gewinn unversiegelter Fläche und damit Gewinn an Retentionsfläche</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Klima	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, Vorbelastung durch Flächenversiegelung</p> <p><u>Prognose:</u> Positive Entwicklung durch Gewinn unversiegelter Fläche und damit Gewinn an Kaltluftentstehungsfläche</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Landschaft	<p><u>Bestand:</u> Geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Gehölzbestände sowie Siedlungsbereiche</p> <p><u>Prognose:</u> Keine negativen Veränderungen zur Bestandssituation zu erwarten</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden</p> <p><u>Prognose:</u> Keine negative Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Keine Notwendigkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei Umsetzung der Planung und Erhalt der Biotoptypen erforderlich.	Alle betroffenen Schutzgüter
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
Bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.	
Zusammenfassende Bewertung	
Der Eingriff ist aufgrund der Planung (Umwidmung von Wohnbaufläche zu landwirtschaftlicher Nutzfläche) mit „geringem Eingriffsrisiko“ zu bewerten.	

3.12.4 Untersteinbach

Flächensteckbrief 4.1

FLÄCHENSTECKBRIEF – UNTERSTEINBACH – PV-Anlage		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
4.1	Nordwestlich des Ortsteils Untersteinbach; Fl. Nr. 123/1 (Teilfläche)	0,20
Umgebungsnutzung / Bestand / Aktuelle Nutzung / Grunddaten		
		<p>Umgebungsnutzung Landwirtschaftliche Nutzflächen, Gehölzbestände, Landwirtschaftswege, Wasserhochbehälter</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Fläche für Ver- und Entsorgung</p> <p>Aktuelle Nutzung Grünfläche, Wirtschaftsweg</p> <p>Planungsmaßnahme Umwidmung in Sonderbaufläche „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“</p>
		<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Ablagerungen im Auenbereich</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels; Überschwemmungsgefahr, Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum, Alpengebiet Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	Flächennutzungsplan: Sonderbaufläche „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten	
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)	-
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	-
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	-
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)	-
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	-
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)	-
Boden-/Kulturdenkmale	-
Altlasten	-
Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, dient der Ver- und Entsorgung für die ortsansässige Bevölkerung, keine Erholungs- und Freizeitfunktion <u>Prognose:</u> Keine Beeinträchtigung durch die Nutzungsänderung zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie im Vergleich zur Bestandssituation <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit durch versiegelte Flächen <u>Prognose:</u> Positive Aufwertung durch extensive Grünlandnutzung im Untergrund einer möglichen Solaranlage, Schaffung potentieller Habitats für versch. Tierarten (u.a. Offenlandbrütende Vögel) <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Fläche	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, versiegelte Flächen <u>Prognose:</u> Kein neuer Flächenverlust, evtl. Flächengewinn <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Boden	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, eingeschränkte nat. Bodenfunktionen im Bereich versiegelter Flächen; Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet humusreiche Humusbraunerde aus Lehm (Abschwemmungen) über (Carbonat-)Sand- bis Schluffkies (Schotter) <u>Prognose:</u> Positive Aufwertung durch (Wieder)herstellung der nat. Bodenfunktionen <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Wasser	<u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiet „Untersteinbach“ (Gebietskennzahl: 2210823400046), Lage innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (HQ100) <u>Prognose:</u> Keine negative Beeinträchtigung durch Nutzung als Solaranlage mit extensiver Bewirtschaftung im Untergrund zu erwarten, während der Bauphase (temporär) beachten von

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

	Schutzvorschriften im Umgang mit Gefahrenstoffen, um schädliche Einwirkungen in das Grundwasser zu verhindern <u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit bei Einhaltung der Schutzvorschriften während dem Bau der Solaranlage
Klima	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, durch versiegelte Flächen keine Klimafunktionen erfüllend <u>Prognose:</u> Positive Aufwertung durch Grünlandnutzung im Untergrund einer Solaranlage, positiver Beitrag für eine klimafreundliche Energieversorgung <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Landschaft	<u>Bestand:</u> Geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Landwirtschaftswege, Gehölzbestände und Waldflächen <u>Prognose:</u> Geringe Beeinträchtigung durch geringe Flächengröße zu erwarten, keine erhebliche Veränderung zur Bestandsnutzung <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden <u>Prognose:</u> Keine negative Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten <u>Bewertung:</u> Unerheblich
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Extensive Bewirtschaftung des Untergrunds	Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser
Eingrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Bereits bestehende Überplanung auf FNP-Ebene.</p> <p>Umweltprüfung und Eingriffsregelung sind durchzuführen, es müssen hierbei erheblich beeinträchtigte Schutzgüter betrachtet werden.</p> <p>Eine faunistische Untersuchung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist zu empfehlen.</p> <p>Als Suchraum für Ausgleichsflächen eignen sich der in räumlicher Nähe liegende Suchraum Nr. 1 und 2 für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Zur Kompensation der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Wasser bieten sich u.a. Gewässerrenaturierungsmaßnahmen entlang der Loisach an. Konkrete Angaben zu Größe und Lage werden auf folgender Planungsebene festgelegt.</p> <p>Flächengröße: 0,2 ha Bestandskategorie: I (Gebiet geringer Bedeutung: Landwirtschaftliche Nutzfläche) Anzunehmender Eingriffstyp: B (geringer Versiegelungsgrad; GRZ < 0,35) Anzunehmender Kompensationsfaktor: 0,2 - 0,5 Kompensationsbedarf (überschlägig): 0,04 – 0,1 ha</p>	

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zusammenfassende Bewertung
Der Eingriff ist aufgrund der Planung (Umwidmung von Fläche für Ver- und Entsorgung in Sonderbaufläche „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“) mit einem „geringen Eingriffsrisiko“ zu bewerten, sofern v.a. während der Bauphase Schutzvorschriften im Umgang mit Gefahrstoffen eingehalten werden, um schädliche Einwirkungen in das Grundwasser zu verhindern.

3.12.5 Obersteinbach

Flächensteckbrief 5.1

FLÄCHENSTECKBRIEF – OBERSTEINBACH – Dorfstraße / Steinbachstraße		
Nr.	Lage / Gebietsbezeichnung / Flurstücksnummer	Größe (ha)
5.1	Im Ortsteil Obersteinbach, südliche Dorfstraße, Steinbachstraße; Fl. Nr. 18/2 und 21 (Teilfläche)	0,23
Umgebungsnutzung / Bestandsnutzung FNP / Aktuelle Nutzung / Planungsmaßnahme / Grunddaten		
	<p>Umgebungsnutzung Siedlungsflächen, Verkehrswege, Gehölzbestände, landwirtschaftliche Nutzflächen und Gräben, Bergmischwald</p> <p>Bestandsnutzung FNP (1985) Grünflächen mit Obstbäumen</p> <p>Aktuelle Nutzung Grünfläche mit lockerem Streuobstbaumbestand</p> <p>Planungsmaßnahme Neuausweisung gemischter Baufläche und Wohnbaufläche. Gemäß Gemeindebeschluss vom 08.12.2020 wird die Teilfläche W1 erst im Zuge der Entwurfsfassung als Wohnbaufläche aufgenommen und wird demnach im Folgenden nicht mit berücksichtigt.</p>	
	<p>Grunddaten</p> <p><u>Topographie:</u> eben</p> <p><u>Geologie:</u> Ablagerungen im Auenbereich</p> <p><u>Naturgefahren:</u> Starkregenereignisse als Folge des Klimawandels; Blitzschlag</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Regionalplan Oberland: Ländlicher Raum, Alpengebiet Landesentwicklungsprogramm Bayern: Allgemeiner ländlicher Raum Flächennutzungsplan: Mischgebiet und Wohngebiet</p>	
Schutzgebiete / geschützte Einzelobjekte / Altlasten		
Natura-2000-Gebiet (FFH-/SPA-Gebiet)	-	
Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)	-	
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	-	
Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)	-	

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	-
Biotopkartierung (§ 30 BNatSchG)	-
Boden-/Kulturdenkmale	-
Altlasten	-
Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen	
Mensch, insb. menschliche Gesundheit	<p><u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, innerörtliche Grünfläche, der Naherholung für die Anwohner dienend</p> <p><u>Prognose:</u> Misch- und Wohnbaufläche: Lärm und Immissionen zu Prüfen im Bebauungsplanverfahren</p> <p><u>Bewertung:</u> Hohe Betroffenheit durch Verlust innerörtlicher Freifläche</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p><u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, ökologisch hochwertige Streuobstbaumbestände mit Habitatfunktion für versch. Tierarten (u.a. Vögel, Fledermäuse, Insekten)</p> <p><u>Prognose:</u> Erhebliche Beeinträchtigung durch Verlust ökologisch hochwertiger Strukturen im Zuge der Bebauung, bei Erhalt dieser sind die Beeinträchtigungen zu minimieren</p> <p><u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit bei Erhalt der Bestandsbäume, sonst hohe Betroffenheit</p>
Fläche	<p><u>Bestand:</u> „Hohe“ Wertigkeit, unversiegelte Fläche</p> <p><u>Prognose:</u> Flächenverlust durch Neuversiegelung</p> <p><u>Bewertung:</u> Hohe Betroffenheit</p>
Boden	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, gering beeinträchtigte nat. Bodenfunktionen, Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet humusreiche Humusbraunerde aus Lehm (Abschwemmungen) über (Carbonat-)Sand- bis Schluffkies (Schotter)</p> <p><u>Prognose:</u> Beeinträchtigungen der nat. Bodenfunktionen im Bereich der Neuversiegelung</p> <p><u>Bewertung:</u> Mittlere Betroffenheit durch Neuversiegelungen</p>
Wasser	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine Oberflächengewässer vorhanden, keine wasserrelevanten Schutzgebiete gemäß WHG vorhanden</p> <p><u>Prognose:</u> Geringe Einschränkungen der Grundwasserneubildungsrate im Bereich der Neuversiegelung</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>
Klima	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit als innerörtlichen Kalt- und Frischluftentstehungsfläche, jedoch von geringer Größe</p> <p><u>Prognose:</u> Verlust durch Überbauung</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit durch geringe Flächengröße sowie dem Vorhandensein von angrenzenden, vergleichbaren Strukturen</p>
Landschaft	<p><u>Bestand:</u> „Mittlere“ Wertigkeit, geprägt durch Wohnbebauung und innerörtliche Grünflächen, Gehölzbestände und landwirtschaftliche Nutzflächen</p> <p><u>Prognose:</u> Geringfügige Veränderung durch Bebauung angrenzend an Bestandsgebäude und innerörtliche Lage</p> <p><u>Bewertung:</u> Geringe Betroffenheit</p>

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Kulturelles Erbe und sonstige Güter	<p><u>Bestand:</u> „Geringe“ Wertigkeit, keine kulturell bedeutsamen oder sonstigen Sachgüter vorhanden</p> <p><u>Prognose:</u> Keine negative Veränderung zur Bestandssituation zu erwarten</p> <p><u>Bewertung:</u> Unerheblich</p>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Maßnahmen	Eignung für folgende Schutzgüter
Erhalt von Bestandsbäumen	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Möglichst geringe Versiegelung; Schonender, sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden	Fläche, Boden, Wasser
Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vor Ort	Wasser
Ein- und Durchgrünung	Pflanzen / Tiere, Klima, Landschaft
Ausgleichsbedarf / Empfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen	
<p>Da es sich um eine Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung handelt, können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB erfüllt werden. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher ggf. abgesehen. Eine naturschutzfachliche Einschätzung ist auf Bebauungsplanebene durchzuführen.</p> <p>Eine faunistische Untersuchung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist zu empfehlen.</p>	
Zusammenfassende Bewertung	
<p>Das Eingriffsrisiko ist aufgrund der geringen Flächengrößen und der innerörtlichen Lage mit einem „geringen Eingriffsrisiko“ zu bewerten, vorausgesetzt die bestehenden ökologisch hochwertigen Strukturen (Streuobstbäume) bleiben erhalten.</p>	

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nur durch die Wahl einer günstigeren Alternative, wobei hier zwischen Standortalternative und Bebauungsalternative zu unterscheiden ist, kann dem Vermeidungsgebot frühzeitig adäquat Rechnung getragen werden. Bebauungsplanalternativen stehen jedoch auf dieser Planungsebene noch nicht zur Diskussion.

Als eine weitere entscheidende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme kann der auf das begrundbare Mindestmaß an Neuausweisungen von Siedlungsflächen genannt werden. Dabei wurden die Entwicklungsflächen so abgegrenzt, dass zum einen möglichst keine ökologisch wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden müssen und zum anderen eine effiziente Ausnutzung der Flächen möglich wird. Darüber hinaus zielt die gegenständliche Planung auf eine Nachverdichtung und Wohnraumumnutzung im Zusammenspiel mit der demographischen Entwicklungen ab.

Weiterhin werden mit in erster Linie Flächen überplant, welche bereits im Bestand der Siedlungsnutzung zugeordnet werden und teils bereits Bebauung aufweisen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können hier auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden, sofern notwendig.

Entscheidende Minimierungsmaßnahmen stellen darüber hinaus die landschaftsplanerischen Maßnahmen für den bebauten Bereich, wie u.a. die Neuanlage von naturnahen Eingrünungen künftiger Ortsränder. Die landschaftsplanerischen Maßnahmen reduzieren in erheblichem Umfang die zu erwartenden Auswirkungen künftiger Siedlungsentwicklungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts.

Dennoch sollte an dieser Stelle erwähnt werden, dass alle konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf Beeinträchtigen, welche mit dem Vorhaben verbunden sind, erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden können. Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden für die jeweiligen Vorhaben bereits in den Flächensteckbriefen formuliert (Kapitel 3.12), es sollte darauf hingewiesen werden, dass es sich dabei um keine vollständige Liste handelt.

In der folgenden Tabelle werden generelle Vermeidungsmaßnahmen formuliert, welche das verbindliche Bauleitplanverfahren unterstützen soll:

Tabelle 12: Mögliche Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut	Mögliche Projektwirkung	Mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	- Erhalt von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das betroffene Schutzgut, gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgut	Mögliche Projektwirkung	Mögliche Vermeidungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Lebensraum gefährdeter Arten inkl. ihrer Wanderkorridore - Naturnahe Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen - Einsatz insektenschonender Beleuchtung
Fläche, Boden und Wasser	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Nettoneuver-siegelung auf das notwendige Minimum, Reduzierung des Versiegelungsgrades - Erhalt und Sicherung von naturnahen und / oder seltenen Böden - Sparsamer Umgang mit dem Boden (verdichtete Bauweise) - Verwenden von wassergebundenen Belägen - Vermeiden von Bodenverschmutzung und Einträgen von Nähr- und Gefahrenstoffen - Sachgerechte Bodenlagerung und ggf. Wiedereinbau - Schutz vor Erosion oder Verdichtung
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von klimatisch wirksamen Flächen, auch kleinflächigen Beständen v.a. im bebauten Bereich - Dach- und / oder Fassadenbegrünung - Anbringen von Solaranlagen zur Gewinnung nachhaltiger, regenerativer Energie
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Bestandsbäumen, besonders wenn von alter Ausprägung (Pflanzbindung) - Naturnahe Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten,

Schutzgut	Mögliche Projektwirkung	Mögliche Vermeidungsmaßnahmen
		heimischen Gehölzen (Grünordnung) - Vermeiden von Bebauung, welche besondere Sichtbezüge einschränkt, bzw. Erhalt von wichtigen Sichtbezügen - Freihalten von landschaftlich exponierten Bereichen
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	- Melden von möglichen unerwarteten Funden dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Einräumen der Fundbergung und Dokumentation (Art 8 ff DSchG)

4.2 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft definieren sich gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Im Sinne des § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“

Durch die gegenständliche Landschaftsplanung entstehen also überall dort Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, wo Flächen überplant werden, die bisher noch nicht baulich genutzt werden oder wo mit Umsetzung der Planung der bisherige Zustand beeinträchtigt werden kann.

Nachdem zum gegenwärtigen Zeitpunkt und auf Ebene des Flächennutzungsplans keine detaillierten Aussagen bezüglich der konkreten Ausgestaltung künftiger Bebauung getroffen werden können, erfolgt die Eingriffsregelung in grob überschlägiger Form. Grundlage hierfür bildet der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der im Januar 2003 in 2. überarbeiteter Auflage vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde.

Der Leitfaden legt der Eingriffsermittlung zwei Parameter zu Grunde. Zum einen wird der Bestand in seiner Wertigkeit für Natur und Landschaft in eine von drei möglichen Wertkategorien eingeteilt.

Kategorie I umfasst dabei Gebiete geringer Bedeutung (z.B. Ackerflächen), während der Kategorie II beispielsweise Bauminseln und Hecken oder bisherige Ortsrandbereiche als Gebiete mittlerer Bedeutung zugeordnet werden. Darüber hinaus bestehen mit Kategorie III auch Gebiete von hoher Bedeutung, die typischerweise von naturnahen oder natürlichen Gewässerabschnitten oder naturnahen Wäldern gebildet werden.

In einem weiteren Schritt werden im Rahmen der Eingriffsermittlung die geplanten Nutzungen einer zu erwartenden Eingriffsschwere zugeordnet. Typ A entspricht dabei einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (i.d.R. GRZ > 0,35), während Typ B das klassische locker bebaute Einfamilienhausgebiet darstellt und als Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad definiert wird.

Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Eingriffsfläche multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

In den Flächensteckbriefen (Kapitel 3.12) wurde bereits für die einzelnen Änderungsflächen eine überschlägige Ausgleichsflächenbedarfsermittlung durchgeführt, der sich bei tatsächlicher Umsetzung ergeben könnte. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung nur eine grobüberschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs möglich ist, auf Ebene des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens muss eine detaillierte, genaue Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgen.

In die folgende Tabelle gehen alle Änderungsbereiche ein, in denen durch die gegenständliche Flächennutzungsplanung neue Flächennutzungen festgelegt werden, innerhalb welchen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens neues Baurecht geschaffen werden kann und demnach ein Ausgleichsbedarf auf dieser Planungsebene zu erwarten ist. Auch Bereiche in denen bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung Flächendarstellungen bestehen, welche ein Baurecht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zulassen, bzw. Darstellungen, in denen im Zuge der gegenständlichen Planung lediglich eine Richtigstellung der Bestandsnutzung oder eine Änderung im Sinne des künftigen Entwicklungspotentials stattfindet, werden hierbei berücksichtigt. Bei Kleinflächen innerörtlicher Lage wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Nachverdichtung – bei der Planung nach § 13 a – vermutlich kein Ausgleich notwendig sein wird.

Tabelle 13: Überschlägige Eingriffsermittlung

Eingriffsfläche	Größe [m ²]	Kategorie (Bestand)	Eingriffstyp	Faktor	Ausgleichsbedarf
1.2 - Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“	insg. 33.000				Vermutlich kein Ausgleich notwendig*
1.3 - Badstraße	5.000				Vermutlich kein Ausgleich notwendig*
1.5 - Birkenalle	insg. 29.500				Vermutlich kein Ausgleich notwendig*
1.6 - Am Krebsenbach / Angerlstraße	1.340				Vermutlich kein Ausgleich notwendig*

(Teilbereiche ohne bestehende Baurechte)					
1.8 – Bereich „SO Holzverarbeitende Betriebe“	4.300	I	A	0,3 – 0,6	1.300 – 2.600
1.9 - Wörnerweg	2.100	Vermutlich kein Ausgleich notwendig*			
1.10 - Ramsauer Weg	4.500	Vermutlich kein Ausgleich notwendig*			
1.11 – nordöstlicher Ortsrand	28.400	I	A	0,3 – 0,6	8.500 – 17.000
2.1 – Obermühl – gewerbliche Baufläche	6.200	I	A	0,3 – 0,6	2.000 – 4.000
3.1 – Langau – „Bauhof“	3.700	I	A	0,3 – 0,6	1.100 – 2.200
3.2 – Langau - Spielplatz	400	I	B	0,2 – 0,5	80 - 200
4.1 – Untersteinbach – PV-Anlage	2.000	I	B	0,2 – 0,5	400 – 1.000
5.1 – Obersteinbach – Dorfstraße / Steinbachstraße	2.300	Vermutlich kein Ausgleich notwendig*			

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertungen und Abschätzung der künftigen Nutzungsgrade ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 1,34 – 2,7 ha. Die Differenz ergibt sich aus dem Schwankungsbereich der Ausgleichsfaktoren, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung endgültig und in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festzulegen sind.

5 Planungsalternativen

Planungsalternativen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung in Bezug auf alternative Standorte zu prüfen. In erster Linie erfolgt diese Alternativenprüfung für die neu ausgewiesenen Änderungsgebiete (Bereiche, in denen auf Bebauungsplanebene neues Baurecht geschaffen wird), wodurch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden.

Das Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn wird vor allem durch die vielen kleinen Gemeinde- und Ortsteile geprägt. Einerseits durch die topographischen und hydrologischen Gegebenheiten, andererseits durch die großflächigen Waldbereiche, entsteht eine vergleichsweise stark eingeschränkte Erweiterbarkeit. Demnach besteht nach Süden durch die Hänge des Zwiesel- und Blomberggebiets sowie teilweise nach Norden durch die Moor- und Waldbereiche, keine Erweiterungsmöglichkeit. Im Anschluss an die bestehenden Siedlungen, v.a. in Ergänzung der Nachverdichtung im Innenbereich der Siedlungen, besteht jedoch Erweiterungs-/ Nachverdichtungspotential.

In Bezug auf die Sonderbaufläche 1.8 (Ostfeld – Bereich „SO Holzverarbeitende Betriebe“), stellt sich der gewählte Standort im gesamten Gemeindegebiet als bestgeeignete Fläche für die geplante Nutzung als Standort für holzverarbeitende Betriebe dar. Das Gebiet liegt im direkten Anschluss an bestehende holzverarbeitende Betriebe, zudem wird die Fläche aktuell der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen, sodass sich keine ökologisch hochwertigen Strukturen innerhalb dieser Fläche befinden. Die nördlich angrenzenden Gewässerbegleitgehölze werden durch die Planung nicht erheblich negativ Beeinträchtigt (siehe Kapitel 3.12.1). Auch erhebliche Beeinträchtigungen des

Landschaftsbildes sind aufgrund der Lage im direkten Anschluss an bestehende gleichartige Bebauung sowie aufgrund der Lage entlang der B 472 nicht zu erwarten. Diese Bedingungen können an anderen Orten im Gemeindegebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht dergleichen erfüllt werden.

Die geplante Neuausweisung der Sonderbaufläche 1.9 (Hauptort Bad Heilbrunn – Wörnerweg) bietet sich im direkten Anschluss an das bestehende Klinikgelände, innerhalb einer „Lücke“, besonders gut an und kann als der geeignetste Standort im Gemeindegebiet für diese Neuausweisung erachtet werden. Auch hier sind keine ökologisch hochwertigen Strukturen vorhanden und das Landschaftsbild wird nur geringfügig verändert, aber nicht erheblich negativ beeinflusst.

Für die geplante Gewerbefläche 2.1 (Obermühl – gewerbliche Fläche) kann ebenfalls von guten Bedingungen für die Standortwahl gesprochen werden, welche sich so an keiner weiteren Stelle im Gemeindegebiet findet. Zum einen bietet sich für eine gewerbliche Nutzung eine Ortsrandlage mit bestehender verkehrlicher Anbindung und geringer Einsehbarkeit sowie die Lage innerhalb gering hochwertiger ökologischer Strukturen an. Diese Voraussetzungen werden an dieser Stelle erfüllt.

In Bezug auf die Grünfläche mit Zweckbestimmung 3.2 (Langau – Spielplatz) ist anzuführen, dass sich diese Fläche durch die Ortsrandlage im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche besonders gut eignet. Zudem ist die Fläche teils von Gehölzen umgeben, sodass eine natürliche Abgrenzung zur Straße und dem nordwestlich angrenzenden Fließgewässer besteht. Die Ortsrandlage bietet sich v.a. in Bezug auf potentielle Lärmimmissionen durch spielende Kinder an, dennoch ist die Fläche von den umgebenden Wohngebieten auch für Kinder zu Fuß gut erreichbar.

Die Misch- und Wohnbaufläche 5.1 (Obersteinbach – Dorfstraße/ Steinbachstraße) bietet sich aufgrund der innerörtlichen Lage in Bezug auf eine Innenverdichtung bestehender Siedlungsflächen besonders gut an. Durch die Lage innerhalb bereits bebauter Siedlungsgebiete ist bei bestmöglichem Erhalt der bestehenden Obstbäume (siehe Kapitel 3.12.5) keine negative Beeinträchtigung für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt sowie für das Landschaftsbild zu erwarten. Zudem ergeben sich an dieser Stelle keine weiteren erheblichen negativen Auswirkungen / Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturschutzrechts.

Die übrigen überplanten Flächen bilden flächennutzungsplanerische Richtigstellungen, Flexibilisierungen und Detaillierungen, wie sie im Laufe des Planungshorizonts angestrebt werden sollen. Planungsalternativen im Sinne einer Standortalternative ergeben sich hier deshalb nicht. Die klassischen Planungsalternativen (Bauformen, Erschließung etc.) innerhalb der Flächen können erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend geklärt werden.

6 Zusätzliche Angaben zur Planung

6.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Bewertung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen der gegenständlichen Flächennutzungsplanung wurden u.a. die amtliche Biotopkartierung für das Gemeindegebiet Bad Heilbrunn, die Ergebnisse der Artenschutzkartierung sowie die in den jeweiligen Fachkapiteln genannten

Informationsquellen herangezogen. Darüber hinaus wurde das Gemeindegebiet im Jahr 2014 intensiv begangen und die vorkommenden Strukturen und Gegebenheiten aufgenommen. Die Analyse und Bewertung der Bestandssituation für die einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch). Für die Bewertung der Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den dargestellten Planungen wurden in erster Linie anlagebedingte negative Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit herangezogen. Empfindlichkeiten gegenüber den bau- und betriebs- bzw. nutzungsbedingten Beeinträchtigungen konnten auf der gegenständlichen Planungsebene nur bedingt abgeschätzt werden.

Weiterreichende Untersuchungen bezüglich der artenschutzfachlichen Gegebenheiten wurden im Rahmen der gegenständlichen Planung nicht durchgeführt und werden für die hier vorliegende Planungsebene als nicht notwendig und sinnvoll erachtet. Das Gleiche gilt für klassische Schall-, Verkehrs- oder Bodengutachten, die auf Ebene der Flächennutzungsplanung nur bedingt hilfreich sind und daher in aller Regel nicht gesondert erstellt werden.

Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten und Eingriffsprognosen traten nicht auf. Auch bestehen zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Kenntnislücken. Bisher noch unbekanntes Daten und Informationen können im Zuge der Trägerbeteiligung gem. §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB erwartet werden.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dazu die Informationen der Behörden im Sinne des § 4 Abs. 3 BauGB: *„Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.“*

Daraus folgt, dass die Gemeinde Bad Heilbrunn bei Umsetzung der Planungen in den jeweiligen Änderungsbereichen ein besonderes Augenmerk auf die bereits mit einer hohen Relevanz bewerteten Auswirkungen legen muss und darüber hinaus auch alle weiteren Schutzgüter und deren potentiellen Beeinträchtigungen beobachtet.

Konkret bedeutet dies: Stellt sich u.a im Zeitraum bis zur konkreten Umsetzung zum Beispiel eine ökologisch hochwertige Biotopstruktur in einem der Änderungsbereiche ein, die zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung noch nicht bestand, so sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen und eine Umsetzbarkeit der Planung vorab grundsätzlich zu prüfen. Auch unerwartete Änderungen wie ein hohes Verkehrsaufkommen, verursacht durch eine der gegenständlichen Planungen und zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar, muss seitens der Gemeinde wahrgenommen und entsprechende Maßnahmen erarbeitet werden.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass nur erhebliche Umweltauswirkungen relevant sind und in der Regel die Fachbehörden sowie Naturschutzverbände oder sonstige NGOs entsprechende Hinweise vorbringen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen stammt aus dem Jahr 1986. Der klassische Planungshorizont von etwa 15 Jahren ist somit zwischenzeitlich weit überschritten. Im Oktober 2013 hat der Gemeinderat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Grundlage für die gegenständliche Flächennutzungsplanung bildet der bisher rechtsgültige Flächennutzungsplan, die rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde sowie weitere informelle Planungen der Gemeinde und die klassischen Fachdaten (u.a. LEP und RP) und planungsrechtlichen Vorgaben auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Im Ergebnis eines intensiven Planungs- und Bürgerbeteiligungsprozesses wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans insgesamt 18 Änderungsbereiche im Sinne der zukunftsfähigen, nachhaltigen Gemeindeentwicklung festgelegt. Im Folgenden werden die Änderungsbereiche zusammenfassend tabellarisch dargestellt:

Tabelle 14: Änderungsbereiche - Zusammenfassung

Nr.	Flächendarstellung im Bestand	Geplante Nutzung	Flächengröße [ha]
1.1	Sondergebiet Fremdenverkehr	Öffentliche Grünfläche	0,46
1.2	Sondergebiet Fremdenverkehr, Mischgebiet	- Wohnbaufläche, Grünfläche und gemischte Bauflächen - Gemeinbedarfsfläche für neuen KiTa Standort	3,30
1.3	Sondergebiet Post und Wohnnutzung (Ostteil)	Gemischten Bauflächen	0,50
1.4	Wohnbaufläche	Öffentliche Grünfläche	0,14
1.5	Gemeinbedarfsfläche Pfarramt, Sonderbauflächen Fremdenverkehr, Wohnbaufläche	- Wohnbaufläche (Malachias-Geiger-Weg) - Öffentlicher Grünfläche	2,95
1.6	Sonderbaufläche Tennis und Freizeit, Grünfläche Zweckbestimmung Sportanlage, Fläche für Landwirtschaft, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen	Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen	1,34
1.7	Wohnbaufläche	Landwirtschaftliche Fläche	0,93
1.8	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Sonderbaufläche „Holverarbeitende Betriebe“	0,43
1.9	Freie innerörtliche Grünlandfläche	Sonderbaufläche „Klinik“	0,21

1.10	Sonderbaufläche „Kur“	Sonderbaufläche „Klinik“, naturnahe Eingrünung des künftigen Ortsrandes	0,45
1.11	Sondergebiet Fremdenverkehr	Gemischte Bauflächen, flächenmäßige Rücknahme der Nutzungsausweisung (nördliche Flächen) gem. Bestandstopographie	2,84
1.12	Gemeinbedarfsfläche	Öffentlicher Grünfläche	0,24
2.1	Landwirtschaftliche Fläche	Gewerbliche Baufläche	0,62
3.1	Gewerbliche Baufläche	Gemeinbedarfsfläche Bauhof	0,37
3.2	Landwirtschaftliche Fläche	Grünfläche mit Zweckbestimmungen Spielplatz	0,04
3.3	Wohnbaufläche	Landwirtschaftliche Fläche	0,09
4.1	Fläche für Ver- und Entsorgung	Sonderbaufläche „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“	0,20
5.1	Grünfläche (Obstwiesen)	Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche	0,23

Im Umweltbericht wurde für alle Änderungsbereiche die Bestandssituation sowie zu erwartende Auswirkungen durch die Planung in allen Schutzgütern des Naturschutzrechts erfasst und bewertet.

Darüber hinaus ergeben sich mit Umsetzung der Planung aller Voraussicht nach Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in adäquater Weise zu kompensieren sind. Im entsprechenden Kapitel (4.2) wurden die zu erwartenden Eingriffsfolgen grobüberschlägig bewertet und zusammengefasst dargestellt. Letztlich wird aber erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu klären sein, ob sich in den Änderungsbereichen bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Problemstellungen ergeben und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Grundsätzlich werden auf Basis der aktuell vorliegenden Daten und Planungsabsichten die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft als kompensierbar erachtet.

E QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS

- Bayerisches Geologisches Landesamt (2018): *Geologische Karte von Bayern (1:500.000)*
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2019): *Bodendenkmäler und Baudenkmäler, Regierungsbezirk Oberbayern, Bad Tölz-Wolfratshausen, Bad Heilbrunn*
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): *Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Bad Heilbrunn Berechnungen bis 2031*
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): *GENESIS-Online Datenbank; URL: https://www.statistik.bayern.de/produkte/datenbanken_karten/genesis/index.html*
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2014): *Statistik kommunal 2013, Gemeinde Bad Heilbrunn*
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2016): *Statistik kommunal 2015, Gemeinde Bad Heilbrunn*
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): *Statistik kommunal 2017, Gemeinde Bad Heilbrunn*
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): *Statistik kommunal 2018, Gemeinde Bad Heilbrunn*
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): *URL: <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2018/pm176/index.html>*
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (1993): *Biotopkartierung – Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen*
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (1997): *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern; Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen*
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2016): *Artenschutzkartierung (ASK) für das Gemeindegebiet Bad Heilbrunn*
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020): *UmweltAtlas Bayern*
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2019): *Anbauverbotszonen an Verkehrswegen*
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2019): *Leitfaden zur Bewertung natürlicher Bodenfunktionen – Kurzfassung*
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020): *Gewässerkundlicher Dienst Bayern*
- Bayerisches Landesamt für Wald und Forstwirtschaft (2019): *Waldfunktionsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn*
- Bayerische Staatskanzlei (1991): *Verordnung über die Anerkennung als Kur- oder Erholungsort und über die Errichtung des Bayerischen Fachausschusses für Kurorte, Erholungsorte und Heilbrunnen (Bayerische Anerkennungsverordnung – BayAnerkV)*

-
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – 2. überarbeitete Auflage*
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2020): *BayernAtlas*; URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122>
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz / Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2019): *Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung*
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2013): *Landesentwicklungsprogramm Bayern, inkl. Teilfortschreibungen 2018 und 2019*
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: *Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS)*; URL: <https://www.baysis.bayern.de/web/content/verkehrsdaten/SVZ/strassenverkehrszaehlungen.aspx>
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2018/19): *Planungshilfen für die Bauleitplanung*
- Deutscher Tourismusverband e.V., Deutscher Heilbäderverband e.V. (2005): *Begriffsbestimmungen - Qualitätsstandards für die Prädikatisierung von Kurorten, Erholungsorten und Heilbrunnen*
- Energieatlas Bayern (2020): URL: <http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=TaKHpDAs9rU&comp=mischpult>
- Gemeinde Bad Heilbrunn (2020): URL: <https://www.bad-heilbrunn.de>
- Google maps (2020): *Bad Heilbrunn*; URL: <https://www.google.de/maps/place/83670+Bad+Heilbrunn/@47.7547846,11.4136257,13z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x479dbe76f7c38101:0x529dfa3a4a18553a!8m2!3d47.7454497!4d11.4605333>
- LARS consult (2020): *Gemeinde Bad Heilbrunn – Landschaftsplan – Textteil (Entwurf)*
- LARS consult (2019): *Gemeinde Bad Heilbrunn - Städtebaulicher Rahmenplan*
- Planungsverband Region Oberland (1988): *Regionalplan Oberland*
- Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 (2020): URL: <https://www.bvwp-projekte.de/strasse/B472-G020-BY-T03-BY/B472-G020-BY-T03-BY.html>
- Salm & Stegen (2014): *Gemeinde Bad Heilbrunn - Wirtschafts- und sozialgeographische Untersuchungen im Rahmen des Ortsentwicklungsprozesses*
- Salm & Stegen (2020): *Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK für die Gemeinde Bad Heilbrunn*
- Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau (2020): URL: <https://www.stbawm.bayern.de/strassenbau/projekte/B17S.BBBB0013.00.html>

Stiftung Nantesbuch (2020): URL: <https://stiftung-nantesbuch.de/stiftung/kunst-natur>

SV Bad Heilbrunn (2020): URL: <https://www.sv-bh.de>

Umweltbundesamt (2020): *Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft*; URL: <https://www.umweltbundesamt.de/ro-r-1-das-indikator#ro-r-1-vorrang-und-vorbehaltsgebiete-fur-natur-und-landschaft>; zuletzt abgerufen am 06.11.2020

U-Plan Büro für Umweltberatung & angewandte Landschaftsplanung GbR (2020): *18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Heilbrunn – Sondergebiet (SO) „Landwirtschaft, Kunst und Kultur, Gut Nantesbuch; Aufstellungsbeschluss*

Verband der Heilklimatischen Kurorte Deutschlands e.V. (2020): URL: <https://www.heilklima.de>

von Angerer, Eberhard (2006): *Bad Heilbrunn – Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte*

Wikipedia (2020): *Bad Heilbrunn*; URL: https://de.wikipedia.org/wiki/Bad_Heilbrunn

Wikipedia (2020): *Isartalbahn*; URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Isartalbahn>

Zensus 2011 (2020): URL: <https://www.zensus2011.de/DE/Home/Aktuelles/DemografischeGrunddaten.html>

F ANHANG

1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Tabelle 15: Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet⁶⁶

Nr.	Bezeichnung	Zahl der Änderungen	Rechtskraft	Rechtskraft Änderungen	Gemeindeteil
1	Östliche Birkenallee	3 Änd.	02.01.1989	1: 16.10.2017 2: 09.08.2018 3: 17.09.2019	Hauptort
2	Südliche Birkenallee		28.11.1996		Hauptort
3	Herzogstandweg	2 Änd.	26.06.1987	1: 14.11.1988 2: 04.09.2000	Oberenzenau
4	Hochfeld	7 Änd.	25.05.1976	1: 04.05.1977 2: 3: 17.03.1989 4: 30.09.1986 5: 19.04.1988 6: 20.06.1989 7: 21.11.1989	Langau
5	Hohenbirken	10 Änd.	02.06.1972	1: 07.11.1977 2: 09.10.1981 3: 02.08.1985 4: 11.11.1987 5: 11.08.1988 6: 23.03.1989 7: 22.10.1991 8: 08.07.1993 9: 25.03.1994 10: 15.05.1999	Hohenbirken
6	Hohenbirken Gasselfeld	1 Änd.	31.07.1997	1: 14.09.1998	Hohenbirken
7	Hotel Post		31.01.1997		Hauptort
8	Am Krebsenbach	7 Änd.	17.09.1987	1: 23.03.1989 4: 25.03.1993 5: 20.07.1992 6: 27.04.1994 7: 11.11.1996	Hauptort
9	Östlicher Ludwig-Thoma-Ring		11.02.2004		Hauptort
10	Misch- und Gewerbegebiet nördlich der B472		15.06.1999		Hauptort
11	Mürnsee	2 Änd.	11.07.1986	1: 19.11.1987 2: 19.01.1998	Mürnsee
12	Mürnsee - Schacherfeld	2 Änd.	23.11.1998	1:	Mürnsee

⁶⁶ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2020): BayernAtlas; URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122>; abgerufen am 22.09.2020

Nr.	Bezeichnung	Zahl der Änderungen	Rechtskraft	Rechtskraft Änderungen	Gemeindeteil
				2: 03.03.2003	
13	Oberbuchen Ost		16.09.2003	Unwirksamkeit: 02.06.2006	Oberbuchen
15	Obersteinbach, nördlich der Dorfstraße und Vogelherdweg		09.04.2001		Obersteinbach
17	Ostfeld		06.12.1977	1: 30.07.1978 2: 21.06.1979 3: 20.01.1988 4: 01.10.1986 5: 01.10.1987 6: 22.06.1989 7: 29.06.1989 8: 11.07.1990 9: 22.10.1990 10: 26.11.1996 11: 20.06.1995 12: 20.06.1995 13: 20.06.1995	Hauptort
18	Parkweg	1 Änd.	20.01.2006	1: 04.02.2008	Hauptort
19	Reindlschmiede	1 Änd.	24.02.1996	1: 13.07.2006	Reindlschmiede
20	südlicher Ringweg		05.05.2003		Hauptort
21	Am Schilcherholz		06.12.1962		Hauptort
22	Am Schilcherholzweg	3 Änd.	13.06.1986	1: 21.01.1987 2: 11.08.1988 3: ?	Hauptort
23	Am Wörnerweg		02.07.1987		Hauptort
24	Am Wörnerweg 1. Änderung		11.01.2006		Hauptort
25	Wörnerweg - östlicher Bereich		17.07.2001		Hauptort
26	Wörnerweg - westlicher Bereich		28.03.2002		Hauptort
27	Zimmerlenz		17.10.1991		Hauptort
28	Am Zwieselhang	3 Änd.	01.11.1969	1: 27.08.1980 2: 26.01.1982 3: 29.05.1991	Hauptort
	Adalbert-Stifter-Straße		14.01.2015		Hauptort
	Ortskern		08.06.2011		Hauptort
	Unterfeldstraße - Nord		15.11.2018		Hauptort
	Großflächiger Einzelhandel B 472 - Ecke Birkenallee		23.12.2016		Hauptort
	Im Fuchswinkel – östlicher Wörnerweg	2 Änd.	24.06.2013	1: 15.01.2014 2: 16.07.2014	Hauptort

Nr.	Bezeichnung	Zahl der Änderungen	Rechtskraft	Rechtskraft Änderungen	Gemeindeteil
	Gewerbepark (Erweiterung)		18.01.2017		Hauptort
	Mürnsee - Süd		16.02.2015		Mürnsee
	Mürnsee-Gasselfeld		19.06.2012	1: 18.11.2016 2: 14.03.2019	Reindlschmiede
	Gut Karpfsee		17.09.2014		Karpfsee
	Im Verfahren:				
	Neue Ortsmitte				Hauptort
	Am Krebsenbach - Angerlstraße				Hauptort

2 Rechtskräftige Ortssatzungen

Tabelle 16: Übersicht der rechtskräftigen Ortssatzungen im Gemeindegebiet ⁶⁷

Nr.	Bezeichnung	Zahl der Änderungen	Rechtskraft	Rechtskraft Änderungen	Gemeindeteil
29	Einbeziehungssatzung Adelheidstraße		28.09.1984		Hauptort
30	Innenbereichssatzung Am Zwieselhang - 1991	1 Erweiterung	15.05.1992	14.07.2003	Hauptort
32	Ortsabrundungssatzung Oberbuchen - West		13.12.1993		Oberbuchen
33	Innenbereichssatzung Obersteinbach		04.09.1980		Obersteinbach
34	Innenbereichssatzung Ramsau I		12.11.1984		Ramsau
35	Innenbereichssatzung Ramsau II		05.02.1991		Ramsau
36	Innenbereichssatzung Ramsau III		30.06.2000		Ramsau
37	Innenbereichssatzung Ramsau IV		04.02.2008		Ramsau
38	Innenbereichssatzung Am Ringweg		28.09.1984		Hauptort
39	Innenbereichssatzung Unterfeldstraße		01.11.1984		Hauptort
40	Innenbereichssatzung Am Wörnerweg		16.06.1986		Hauptort

⁶⁷ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2020): BayernAtlas; URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122>; abgerufen am 22.09.2020

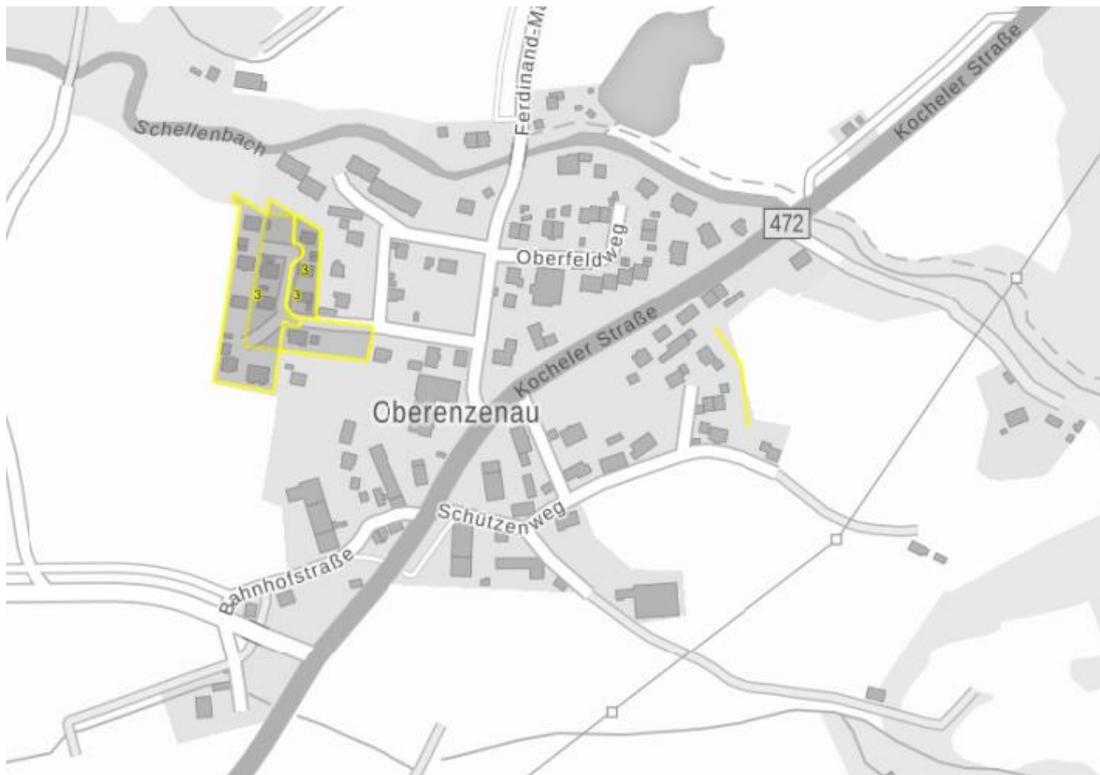


Abbildung 37: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Oberenzenau

Mürnsee



Abbildung 38: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Mürnsee

Reindlschmiede



Abbildung 39: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Reindlschmiede

Obermühl, Ramsau



Abbildung 40: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Obermühl, Ramsau

Oberbuchen



Abbildung 41: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Oberbuchen

Langau

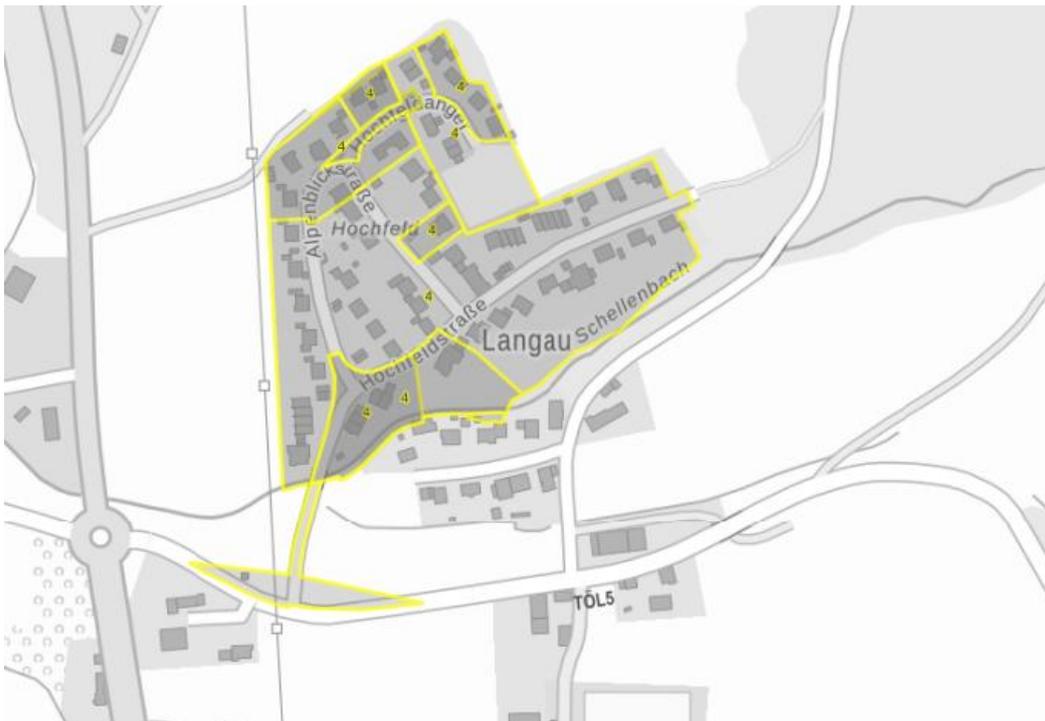


Abbildung 42: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Langau

Obersteinbach

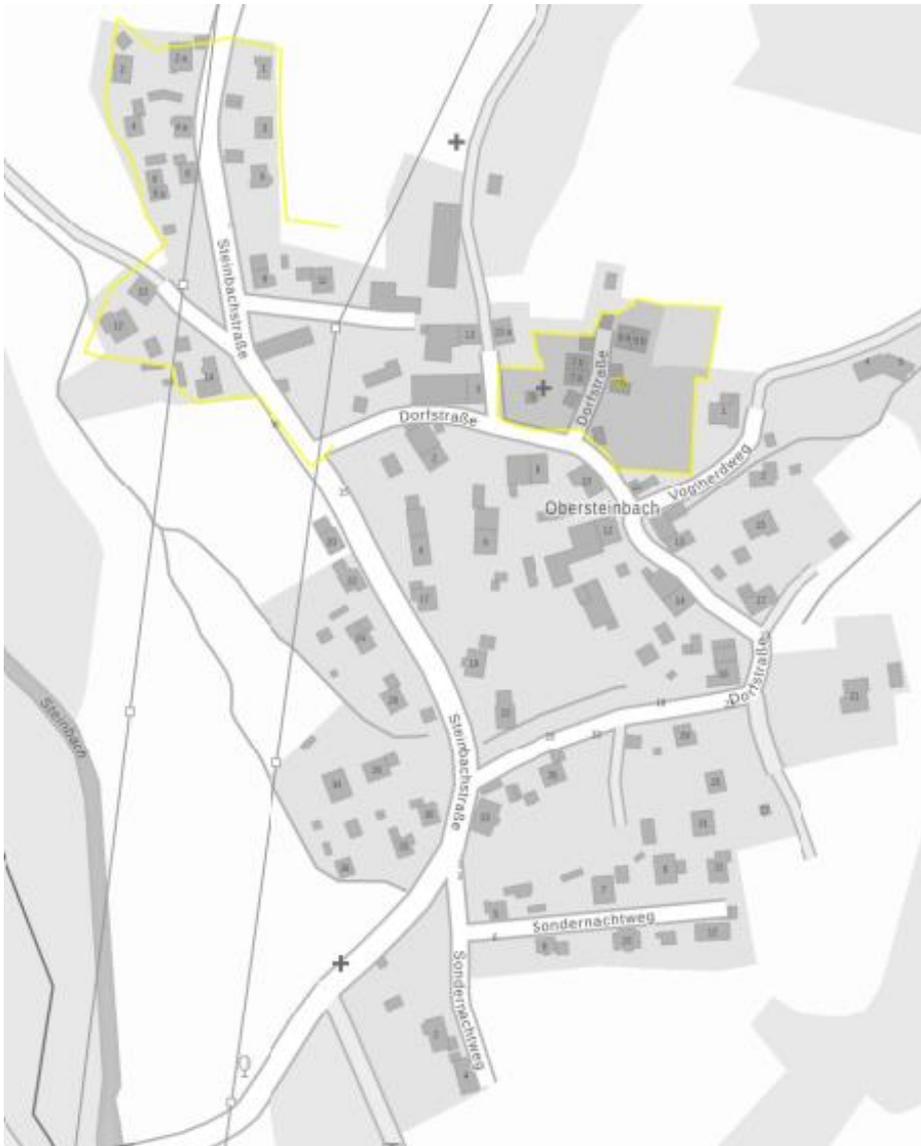


Abbildung 43: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Obersteinbach

Hohenbirken

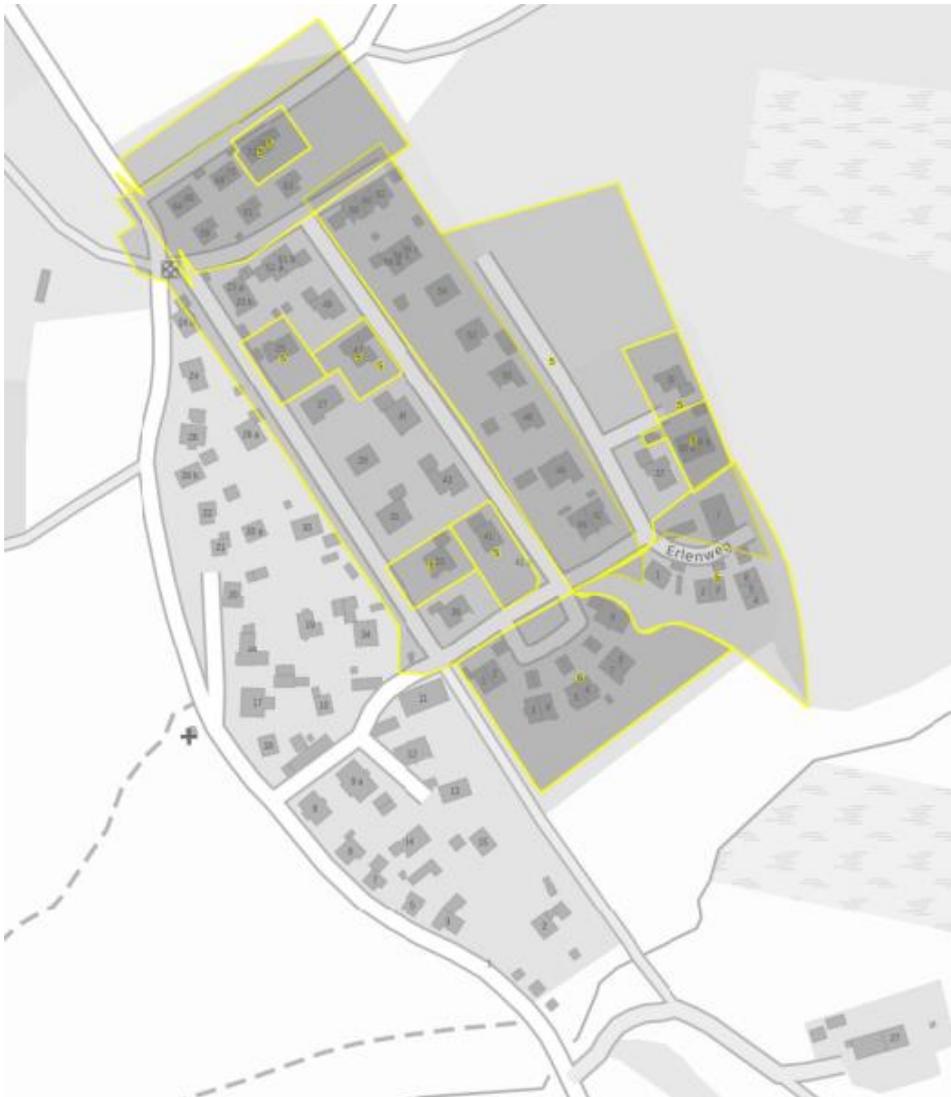


Abbildung 44: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Hohenbirken

Karpfsee

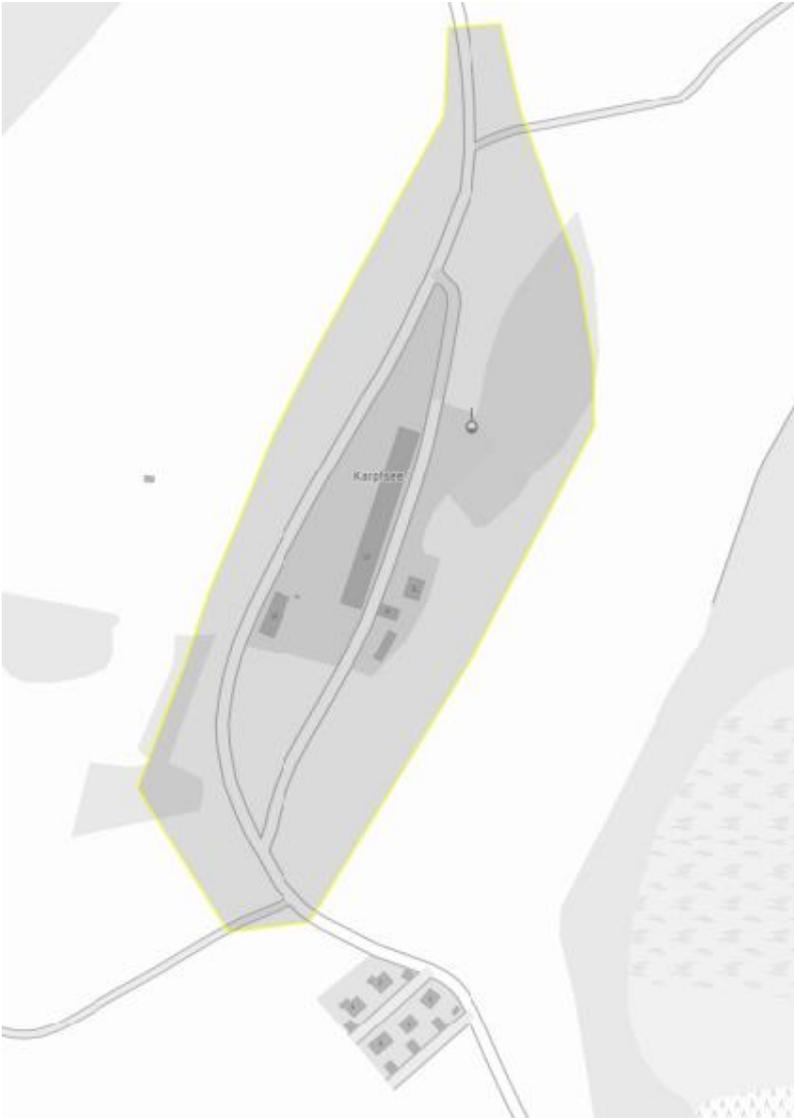


Abbildung 45: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen Karpfsee

4 Baudenkmäler

Tabelle 17: Übersicht der im Gemeindegebiet liegenden Baudenkmäler ⁶⁸

Aktennummer	Adresse	Beschreibung
D-1-73-111-1	Ferdinand-Maria-Straße 2 und 4 Bad Heilbrunn	Kath. Pfarrkirche St. Kilian, barocker Saalraum mit hufeisenförmigem Chor und östlichem Zwiebelturm
D-1-73-111-2	Adelheidstraße 2 Bad Heilbrunn	Wohnteil eines ehemaligen Bauernhauses, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, dreiseitig umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube
D-1-73-111-3	Badstraße 1 Bad Heilbrunn	Ehemaliges Landhaus, zweigeschossiger putzgegliederter Walmdachbau in historisierenden Formen mit Zwiebelturm, Loggen und Hausfigur
D-1-73-111-4	Bierhäuslweg 11 Bad Heilbrunn	Gasthaus Bierhäusl, zweiflügeliger Halbwalmdachbau mit teilweise verbrettertem Obergeschoss
D-1-73-111-5	Sankt-Kilians-Platz 3 Bad Heilbrunn	Pfarrhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Ortganggesims
D-1-73-111-6	Achmühl 1	Einfirsthof, Satteldachbau mit verputztem Blockbau-Obergeschoss, hohem verbrettertem Kniestock und traufseitiger Laube
D-1-73-111-7	Baumberg 2	Getreidekasten, obergeschossiger Blockbau
D-1-73-111-8	Hinterstallau 1	Getreidekasten, obergeschossig eingebauter Blockbau
D-1-73-111-9	Hinterstallau 2	Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbauobergeschoss, zweiseitig umlaufender Laube und verschalter Hochlaube

⁶⁸ Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas (online Abfrage 17.03.2020)

Aktennummer	Adresse	Beschreibung
		Getreidekasten, obergeschossig eingebauter Blockbau
D-1-73-111-10	Hub 3	Getreidekasten, obergeschossiger Blockbau
D-1-73-111-11	Wies Kiensee	Kapelle, lisengegliederter, neuromanischer Flachsatteldachbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter
D-1-73-111-12	Kiensee 1	Ehemaliges Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufen- der Laube, verschalter Giebellaube und Traufbundwerk
D-1-73-111-13	Kiensee 2	Ehemaliges Kleinbauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Kniestock, zweiseitiger Laube und teilverschalter Giebellaube
D-1-73-111-15	Langau 3	Wohnteil eines Bauernhauses, Flachsatteldachbau mit teilweise verputztem Blockbau- Obergeschoss, zweiseitig umlaufender Laube und verschal- ter Giebellaube Getreidekasten, mit zugehörigem Überbau, Mischkonstruktion aus Ständer- Riegel-Bau und Blockbau
D-1-73-111-16	Hammerl 1 Linden	Einzelhof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Laube und teilverschalter Giebellaube
D-1-73-111-17	Linden 7	Einzelhof, Flachdachsattelbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufen- der Laube und teilverschalter Giebellaube
D-1-73-111-19	Nantesbuch 2	Kapelle, Satteldachbau mit eingezogenem rundem Chorschluss

Aktennummer	Adresse	Beschreibung
D-1-73-111-20	Oberbuchen	Katholische Filialkirche St. Maria, barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und südlichem Zwiebelturm Friedhofsmauer, umlaufende verputzte Steinmauer
D-1-73-111-22	Oberbuchen	Bildstock, Backsteingehäuse mit Kruzifix in rundbogiger Nische
D-1-73-111-23	Bahnhofstraße Oberenzenau	Getreidekasten, erdgeschossiger Blockbau
D-1-73-111-24	Bahnhofstraße 10 Oberenzenau	Bauernhaus, zweigeschossiger putzgegliederter Satteldachbau mit giebelseitigem Balkon
D-1-73-111-25	Dorfstraße 5 Obersteinbach	Ortskapelle, dreiseitig geschlossener Satteldachbau mit Dachreiter
D-1-73-111-26	Dorfstraße 17 Obersteinbach	Ehemaliges Kleinbauernhaus, einhüftiger Flachsatteldachbau teilweise mit verputztem Blockbau-Obergeschoss und traufseitiger Laube
D-1-73-111-27	Dorfstraße 14 Obersteinbach	Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Giebelbalkon und Traufbundwerk
D-1-73-111-29	Obersteinbach	Getreidekasten, obergeschossig eingebauter Blockbau
D-1-73-111-30	Am Oberen Kreut Obersteinbach	Dörrhütte, erdgeschossiger Bruchsteinbau mit Flachsatteldach
D-1-73-111-31	Ramsau 6	Gasthof, Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Kniestock, umlaufender Laube und Giebelbalkon

Aktennummer	Adresse	Beschreibung
D-1-73-111-32	Ramsau	Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau in altem Flachsattel-Überbau
D-1-73-111-33	Ramsau 3	Wegkreuz, historisierendes, gusseisernes Kruzifix mit Schmerzensmutter
D-1-73-111-34	Reindlschmiede 8	Gasthaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau
D-1-73-111-35	Schönau 2	Bauernhaus, Flachsatteldachbau teilweise mit verputztem Blockbau-Obergeschoss, zweiseitiger Laube und teilverschalter Giebellaube Getreidekasten, zweigeschossiger eingebauter Blockbau
D-1-73-111-36	Am Weiher, Schönau	Wegkreuz, gusseisernes Kruzifix mit hölzernem Wettermantel
D-1-73-111-37	Unterenzenau 1	Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufendem geschnitztem Laubengitter und teilverschalter Giebellaube
D-1-73-111-38	Untersteinbach	Kapelle, rechteckiger Satteldachbau mit verschindeltem Dachreiter
D-1-73-111-39	Vogelherd 1	Ehemaliges Jägerhaus des Klosters Benediktbeuern, zweigeschossiger verputzter Bruchsteinbau mit Satteldach
D-1-73-111-40	Ramsau 30 Weiherhäusl	Ehemaliges Fischerhaus des Klosters Benediktbeuern, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und zweiseitiger Laube

Aktennummer	Adresse	Beschreibung
D-1-73-111-41	Wörnern 5	Getreidekasten, zweigeschossiger je zweiräumiger Blockbau in altem Flachsatteldach-Überbau
D-1-73-111-42	Kleinfeld Wörnern	Wegkreuz, hölzernes Kruzifix mit Schmerzensmutter und Wettermantel
D-1-73-111-43	Linden	Getreidekasten, obergeschossiger Blockbau
D-1-73-111-44	Aufeld Ramsau	Kapelle St. Antonius von Padua, barockisierender Flachsatteldachbau mit verschindeltem Zwiebel-Dachreiter
D-1-73-111-45	Kiensee 8	Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube, verschalter Giebellaube und Traufbündwerk

5 Bodendenkmäler

Tabelle 18: Übersicht der im Gemeindegebiet liegenden Bodendenkmäler ⁶⁹

Aktennummer	Lage	Beschreibung
D-1-8234-0001	Nördlich Unterbuchen, an der St 2064	Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
D-1-8234-0002	Westlich der B11 an der nördlichen Gemeindegrenze	Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung

⁶⁹ Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas (online Abfrage 17.03.2020)

Aktennummer	Lage	Beschreibung
D-1-8234-0013	Sankt-Kilians-Platz 3 Bad Heilbrunn	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Kilian in Bad Heilbrunn und ihrer Vorgängerbauten.
D-1-8234-0015	Kirchleiten, Oberbuchen	Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der katholischen Filialkirche St. Maria in Oberbuchen

6 Flächenübersicht Entwicklungspotenziale

Stand 28.07.2020											
x.x-P	Potenzialfläche	x.x-V	Fläche in Vorbereitung			Fläche im Eigentum Gemeinde					
x.x-R	Reservefläche	x.x-U	Umwidmung			Anrechenbarkeit Wohnanteil in M: 50%					
x.x-X(n)	nicht aktivierbare Fläche	x.x-N	Neuweisung								
Nr.	Gemeindeteil Fl.Nr.	Fläche m²	Nutzung FNP aktuell	Kate- gorie	Potenzial- fläche	Reserve- fläche	in Vorbe- reitung	Umwid- mung	Neuau- weisung	aktivier- bar?	Änderungen FNP
Reserve- und Potenzialflächen im Innen- und Außenbereich											
1.	Ortsmitte/ Oberezenau / Ostfeld										
1.1-R	1730/4	613	W	R		613					
1.2-R	1660 (Teilfläche)	1.528	M	R		764					
1.9-P	1785/1	1.337	W	P	1.337					100%	
1.10-R	1681/2	2.496	W	R		2.496					
1.11-R	1795 + 1795/1 + 1795/2 + 1795/3	6.826	W	R		6.826				100%	
1.16-R(n)	1772 (Teilfläche)	860	W	R		860				0%	
1.17-P	1775/14 (Teilfläche)	1.674	M	P	837						
1.18-R(n)	1800 (Teilfläche)	667	W	R		667				0%	
1.19-P	1805 (Teilfläche)	2.114	W	P	2.114						
1.20-P	Gewerbegebiet: 1771/16	2.150	M	P	1.075						
1.21-P	Gewerbegebiet: 1771/80	1.250	M	P	625						
1.22-P	Gewerbegebiet: 1771/76	1.111	M	P	556					100%	
1.23-P	Ostfeld: 1864/10	996	W	P	996						
1.24-P	Ostfeld: 1864/3 + 1864/7	2.000	W	P	2.000						
1.25-P	1761/32 + 1761/33 + 1761/37 + 1761/39 + 1761/50	2.878	W	P	2.878						
1.26-R	1749/4, 1749/5, 1749/7	2.955	W	R		2.955				100%	
1.27-R	1747	1.055	W	R		1.055					
1.28-R	1746/6	835	W	R		835					
1.29-R	1746/7	704	W	R		704					
1.31-R	Oberezenau: 1074/8 + 1074/9	1.720	W	R		1.720					
1.32-P	Oberezenau: 941/2	552	W	P	552						
		36.322			12.970	19.495	0	0	0		
2.	Mürsee / Reindlschmiede										
2.1-R	1146 (Teilfläche)	4.115	W	R		4.115					
2.2-P	1143/1 + 1147/5	1.215	W	P	1.215						
2.3-R	1128/6	958	W	P		958					
		6.288		6.288 check	1.215	5.073	0	0	0		
3.	Ramsau / Obermühl / Hammerl / Hub										
3.1-P	647 (Teilfläche)	1.316	M	P	658						
3.2-P	650 (Teilfläche)	519	M	P	259						
		1.834			917	0	0	0	0		
4.	Oberbuchen / Linden										
4.1-R	101/5 + 101/6	1.508	W	R		1.508					
4.2-R	19/1	1.082	M	R		541					
4.3-R	4 (Teilfläche)	961	M	R		481					
4.4-R	277 (Teilfläche)	4.985	M	R		2.493					
4.5-P	277/1	891	M	P	446						
		9.427			446	5.022	0	0	0		
5.	Langau										
5.1-P	1289/25 + 1289/26 + 1289/27 + 1289/28	2.761	W	P	2.761						
5.2-R	1289/14 (Teilfläche) + 1289 (Teilfläche)	1.692	W	R		1.692					
5.3-R	1152	1.231	W	R		1.231					
		5.685		5.685 check	2.761	2.923	0	0	0		
6.	Obersteinbach										
6.1-P	41/3	639	W	P	639						
6.2-R	46/3 + 46 (Teilfläche) + 47 (Teilfläche)	1.837	W	R		1.837					
6.3-R	2/4	469	W	R		469					
6.4-R	2	699	W	R		699					
6.5-R	280/2	576	W	R		576					
6.6-R	3 (Teilfläche)	1.041	W	R		1.041					
6.7-R	277	477	W	R		477					
		5.738		5.738 check	639	5.100	0	0	0		

7.	Hohenbirken										
7.1-P	1436/59	2.072	W	P	2.072						
7.2-P	1436/49	927	W	P	927						
		2.999		2.999 check	2.999	0	0	0	0		
	Fläche (m²) Gesamt	68.294			21.947	37.613	0	0	0		
davon	Gesamt W	50.827		50.827 check	17.491	33.335					
davon	Gesamt M	17.467									
	Gesamt M Wohnanteil (= 50%)	8.733		8.733 check	4.455	4.278					
	Potenzial- / Reserveflächen gesamt	59.560		5,96 ha							
	nach Abzug nicht aktivierbarer Flächen	58.033		5,80 ha							
A.1	davon zu 100% aktivierbar	11.673		1,17 ha							
	davon "unsichere" Potenzial- /Reserveflächen	46.360		58.033 check							
	Abschlag Aktivierbarkeit auf "unsichere" Potential- / Reserveflächen										
A.2	Aktivierbare Flächen bei Mobilisierungsfaktor 0,50	23.180		2,32 ha	A.1 + A.2:	34.853	3,49				
	zzgl. Flächen in Vorbereitung, Umnutzung, Neuausweisung										
1.	Ortsmitte / Oberenzenau / Ostfeld										
1.3-V	BP "Neue Ortsmitte" (Fl.Nr. 1682, 1682/1, 1682/5, 1682/7)	2.501	M	V		1.251			100%	Ausweisung M geplant	
1.4-V	BP "Neue Ortsmitte"	3.658	M	V		1.829			100%	Ausweisung M geplant	
1.5-V	BP "Neue Ortsmitte"	8.009	SO	V		8.009			100%	Ausweisung W geplant	
1.6-V	BP "Neue Ortsmitte"	2.286	SO	V		2.286			100%	Ausweisung W geplant	
1.7-U	1699 (Teilfl.)	2.140	SO	U			1.070		100%	Umwidmung in M	
1.8-U	1780 (Teilfläche) + 1781 (Teilfläche)	1.293	SO/Gemeinb	U			1.293		100%	Umwidmung SO/Gemeinbedarf zu W	
1.12-V	BP "Am Krebsenbach - Angerstraße" 1788 (Teilfläche)	859	210	V		430			100%	Ausweisung M geplant	
1.13-V	1788 (Teilfläche)	1.175	M/LW	V		1.175			100%	Ausweisung W geplant	
1.14-V	1775 (Teilfläche)	3.754	SO	V		1.877			100%	Ausweisung M geplant	
1.15-V	1775 (Teilfläche)	4.598	SO	V		4.598			100%	Ausweisung W geplant	
1.30-U	1697/6	13.686	SO	U			6.843		100%	Umwidmung SO zu M	
		43.959			0	0	21.454	9.206	0		
6.	Obersteinbach										
6.8-N	18/2	967	Grün	N				967		Neuausweisung W	
6.9-N	21 (Teilfl.)	1.357	Grün	N				679		Neuausweisung M	
		2.324			0	0	0	1.646			
	Fläche (m²) Gesamt	46.283			0	0	21.454	9.206	1.646		
davon	Gesamt W	18.328		18.328 check	0	0	16.068	1.293	967		
davon	Gesamt M										
	Gesamt M Wohnanteil (= 50%)	13.978			0	0	5.386	7.913	679		
	gesamt Flächen in Vorbereitung, Umnutzung, Neuausweisung	32.306		3,23 ha							
	nach Abzug nicht aktivierbarer Flächen	32.306		3,23 ha							
B.1	davon zu 100% aktivierbar	30.660		3,07 ha							
	davon "unsichere" Potenzial- /Reserveflächen	1.646		32.306 check							
	Abschlag Aktivierbarkeit auf "unsichere" Flächen in Vorbereitung, Umnutzung, Neuausweisung										
B.2	Aktivierbare Flächen bei Mobilisierungsfaktor 0,50	823		0,08 ha	B.1 + B.2:	31.483	3,15				
	Flächen für Wohnraumentwicklung (A.1 + A.2 + B.1 + B.2) bei Mobilisierungsfaktor 0,5	66.336		6,63 ha							
	relativer Wohnraumbedarf bis 2031 (gem. Wohnraumbedarfsermittlung LARS)	77.700		7,77 ha							
	absoluter Bedarf an Wohnraum bis 2031 (über vorhandene Entwicklungsflächen hinaus)	11.364		1,14 ha							