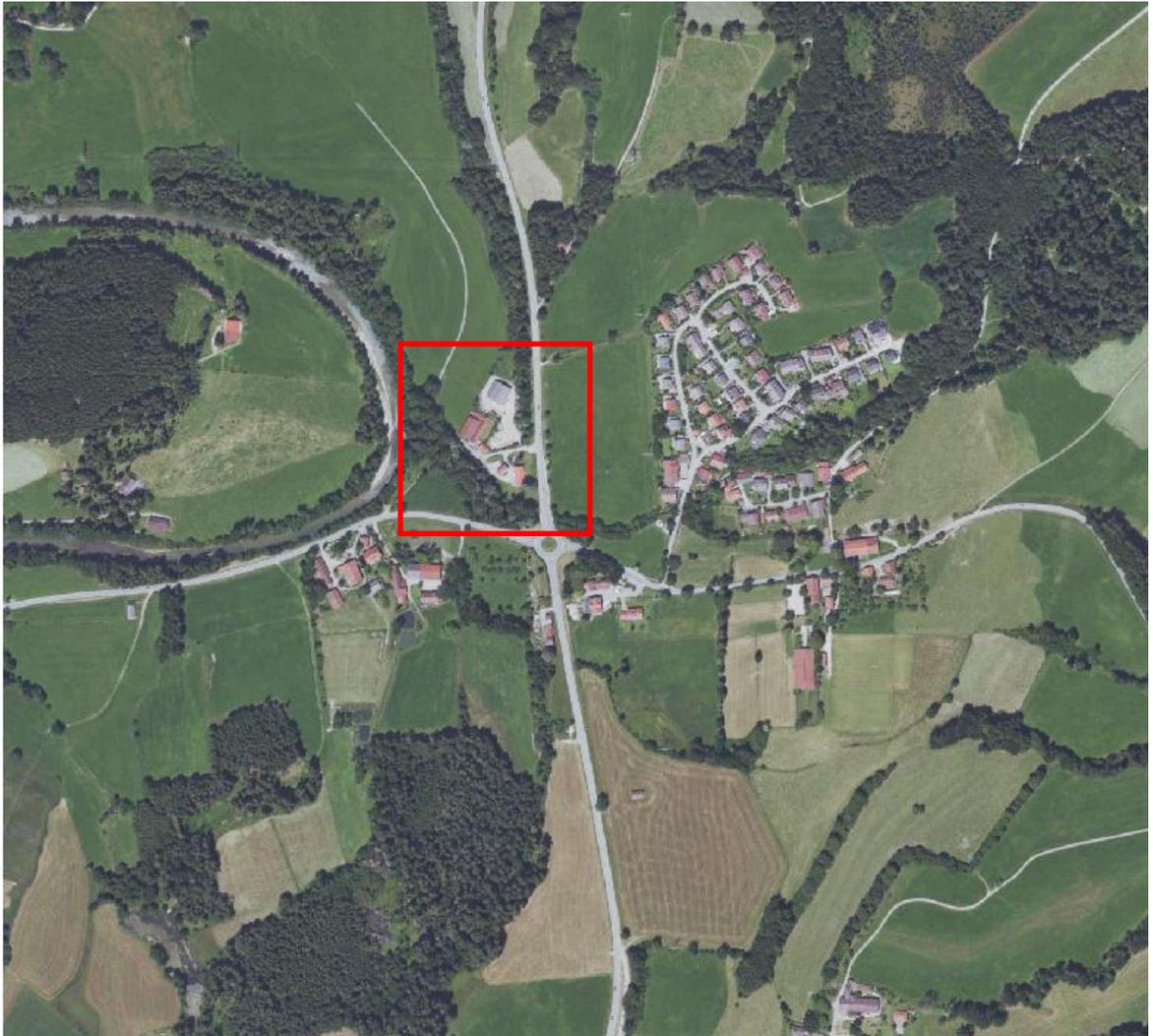


Bebauungsplan

„Gemeindewerke und Betriebshof Bad Heilbrunn“



Gemeinde Bad Heilbrunn
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
Begründung

Vorabzug

Stand: August 2024

Auftraggeber:

Gemeinde Bad Heilbrunn
Badstraße 3
83670 Bad Heilbrunn

Bearbeiter:

iSA Ingenieure

Hauptstr. 31
82433 Bad Kohlgrub

Hauptstr. 44
67716 Heltersberg

Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Bernd Naßhan
Dipl.-Ing. (Univ.) Raum- und Umweltplanung, Projektleitung

Heltersberg, im August 2024

1.	Einführung	4
1.1.	Lage im Gemeindegebiet	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1.	Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziele	5
2.2.	Planungsablauf	5
2.3.	Naturraum	5
3.	Aktuelle planungsrechtliche Situation.....	6
4.	Konzeption.....	8
4.1.	Festsetzungen im Plangebiet	8
4.2.	Naturräumliche Einbindung	9
4.3.	Oberflächenwasser	9
5.	Fazit.....	9

1. Einführung

1.1. Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeindewerke und Betriebshof Bad Heilbrunn“ liegt im Südwesten der Gemeinde Bad Heilbrunn an der B 11 östlich der Loisach.

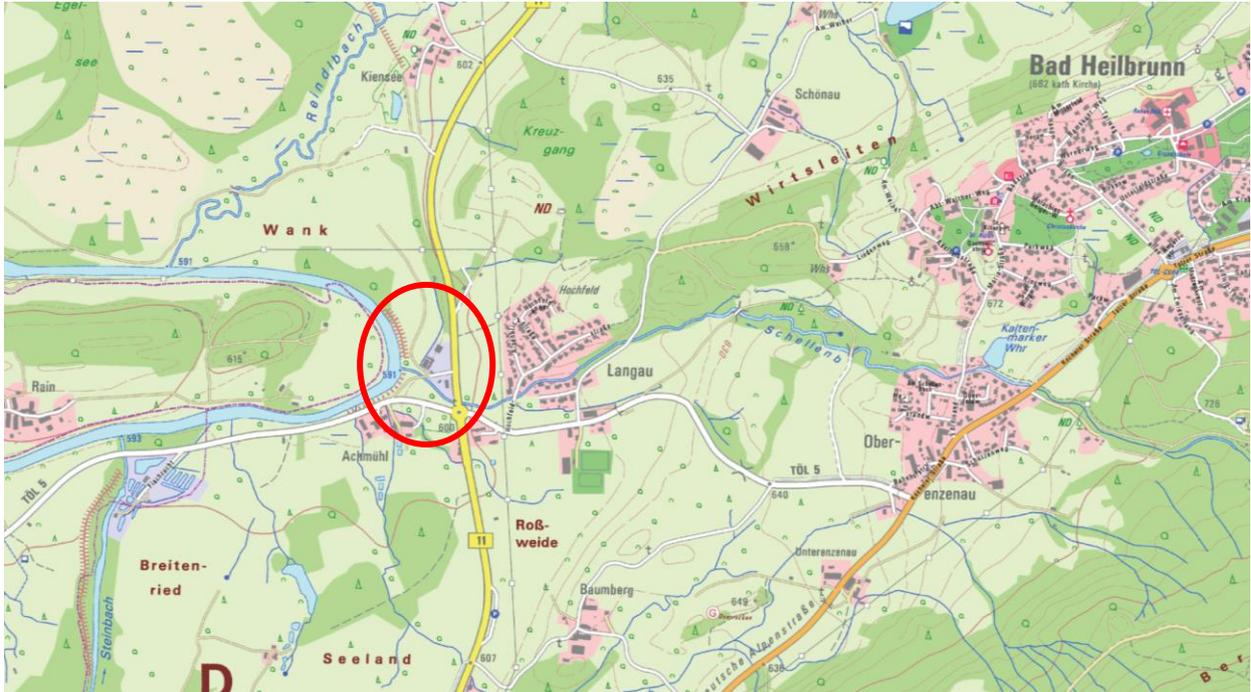


Abbildung 1: Topographische Karte – ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas)

Angrenzende Strukturen, die das Plangebiet prägen, sind die an der östlichen Plangeietsgrenze verlaufende B11 und die straßenbegleitenden Gehölzbestände, die Gehölzbestände entlang des Schellenbachs sowie im Mündungsbereich des Schellenbachs in die Loisach, die Gebäude des angrenzenden Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1265/3 und der umgebenden Grünflächen.

Für den Bereich des Plangebietes besteht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 2012) eine Darstellung als gewerbliche Baufläche. Die aktuelle Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sieht im Norden die baurechtliche Gebietskategorie Gemeinbedarfsfläche und im Süden eine Fläche für Ver- und Entsorgung vor.

2. Ausgangssituation

2.1. Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeindewerke und Betriebshof Bad Heilbrunn“ ist erforderlich, damit die Gemeinde Bad Heilbrunn ihre Planungsziele verwirklichen kann.

Die Gemeinde beabsichtigt für den bestehenden Betriebshof und die Gemeindewerke Bad Heilbrunn einen Bebauungsplan aufzustellen, um den Bestand bauplanungsrechtlich zu sichern, aber auch um Möglichkeiten für Erweiterungen zu schaffen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg, welcher als Verkehrsfläche festgesetzt wird.

2.2. Planungsablauf

Mit der Erarbeitung der Bebauungsplanung wurde das Büro Ingenieure für Städtebau und Architektur iSA, Hauptstraße 31, 82433 Bad Kohlgrub beauftragt. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 zur Änderung des Flächennutzungsplans.

2.3. Naturraum

Im Planungsbereich sind keinerlei Einschränkungen durch Naturrecht bislang aus den vorliegenden Quellen ersichtlich. Ca. 30 m westlich des Plangebietes erstreckt sich das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet DE8234372 Loisach entlang des namensgebenden Flusses.

Zum aktuellen Planstand liegen noch keine Erkenntnisse über eine potentielle erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes vor. Aufgrund der Entfernung von etwa 30 Metern bis zu Grenze des Schutzgebietes ist nicht zu erwarten, dass von den geplanten Nutzungen erhebliche Auswirkungen ausgehen werden.

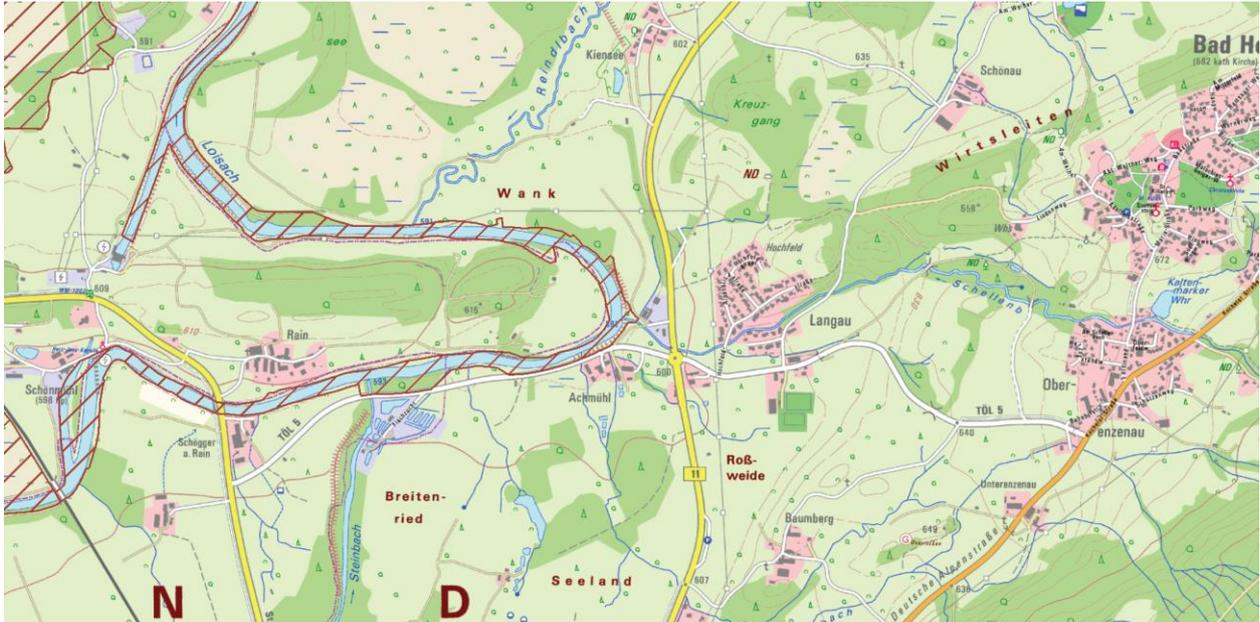


Abbildung 2: FFH-Gebiete – ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas)

Bei dem Grünland im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Intensivgrünland. Bei natur- und artenschutzfachlichen Bestandsaufnahmen und Bewertungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans konnten keine geschützten Arten im Plangebiet festgestellt werden.

3. Aktuelle planungsrechtliche Situation

Die Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans stehen der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP entgegen. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche lässt die Entwicklung der geplanten Nutzungen nicht zu.

Im aktuellen Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die gewerbliche Baufläche zu den baurechtlichen Gebietskategorien *Gemeinbedarfsfläche* im Norden und *Fläche für Ver- und Entsorgung* im Süden umgewandelt, damit der Bebauungsplan „Gemeindewerke und Betriebshof Bad Heilbrunn“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans Bad Heilbrunn, 8. Änderung von 1998

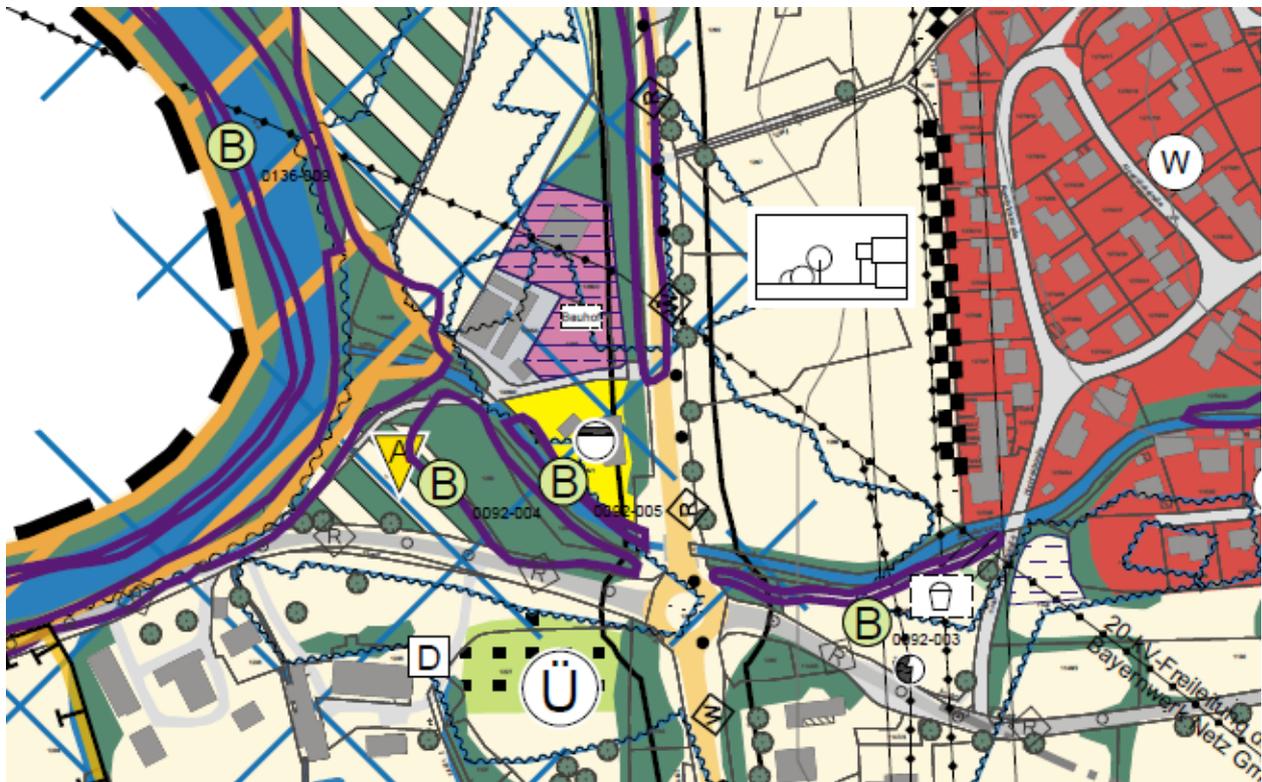


Abbildung 4: Ausschnitt der Flächennutzungsplanneuaufstellung

4. Konzeption

4.1. Festsetzungen im Plangebiet

Die vorliegende Planung betrifft den Standortbereich nördlich von Achmühl und westlich der B 11. Mit der Planung werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Bestandssicherung des Betriebshofes und der Gemeindewerke Bad Heilbrunn sowie die Möglichkeiten für Erweiterungen geschaffen. Aufgrund der Lage des Plangebiets umgeben von Gehölz- und Grünflächen ist eine daran angepasste Bauweise vorzusehen.

Die Flächen für Gemeinbedarf dienen der bauleitplanerischen Sicherung der Ziele der Gemeinde für die Sicherung des Betriebshofes und die Realisierung möglicher Erweiterungen. Die dazu zulässigen Nutzungen werden in der Festsetzung konkretisiert. Das Gelände der Gemeindewerke Bad Heilbrunn und die darauf befindlichen Gebäude werden durch eine Fläche für Anlagen der Wasserversorgung gesichert.



Abbildung 5: Bebauungsplan „Gemeindewerke und Betriebshof Bad Heilbrunn“

4.2. Naturräumliche Einbindung

Ein wesentliches Planungsziel ist die Einbindung in die vorgefundene naturräumliche Struktur, soweit Flächen nicht für Erschließung und Bebauung in Anspruch genommen werden müssen.

4.3. Oberflächenwasser

Die Einwirkungen durch anfallendes Oberflächenwasser im Plangebiet werden durch Festsetzungen zur örtlichen Behandlung durch Versickerung und Begrenzung der Versiegelung auf das nötige Maß minimiert.

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schäden durch wild abfließendes Oberflächenwasser sind im weiteren Planverfahren noch festzulegen und zu regeln. Dazu müssen auch Vorgaben zur Ausführung und Dimensionierung der Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung noch erarbeitet werden.

5. Fazit

Die vorliegende Bebauungsplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeindewerke und Betriebshof Bad Heilbrunn“, dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet nach den Planungsvorstellungen der Gemeinde Bad Heilbrunn. Die getroffenen Festsetzungen sichern die Planungsziele für die notwendigen öffentlichen Zwecke und die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung.