

# **Bebauungsplan „Ostfeld“ - 14. Änderung,**

## **Gemeinde Bad Heilbrunn**

**- Begründung -**

Gemeinde Bad Heilbrunn  
Badstraße 3  
83670 Bad Heilbrunn



Tel. 08046/18890 Fax 08046/188929  
E-Mail: [info@bad-heilbrunn.de](mailto:info@bad-heilbrunn.de)  
Internet: [www.bad-heilbrunn.de](http://www.bad-heilbrunn.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



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

Fassung vom: 13.12.2021

## **Inhalt**

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

## Anlage

- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Gemeinderat Bad Heilbrunn hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Ostfeld“ beschlossen (14. Änderung), um den im Gebiet vorhandenen Gebäude- und Wohnraumbestand zu sichern und zugleich eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Dadurch soll im Besonderen den Wohnraumbedürfnissen der im Gebiet ansässigen und nachwachsenden Bewohner Rechnung getragen werden. Insbesondere werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einheitlich und die Baugrenzen großzügiger gefasst, so dass Spielräume für die Stellung der baulichen Anlagen bei Neu-, An- und Erweiterungsbauten eröffnet werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden dergestalt gefasst, dass eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung weiterhin sichergestellt ist. Ferner stellt die nachrichtliche Übernahme der Ortsgestaltungssatzung eine harmonische Einbindung etwaiger Neubauten sowie eine Wahrung des Ortsbildes sicher. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB geändert (s. auch Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

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

Das ca. 11,70 ha große Plangebiet umfasst einen am östlichen Ortsrand von Bad Heilbrunn gelegenen Bereich, welcher mit der Bundesstraße B 472 im Süden abschließt und von Wald-, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Gewässerflächen umgeben ist. Westlich des Plangebietes schließt im Anschluss an eine Waldfläche der Gewerbepark Bad Heilbrunn an.

Das Plangebiet selbst ist im zentralen Bereich durch bebaute Flächen geprägt. Dies sind im Norden, Westen und Osten von Waldflächen, in welche Wasserläufe eingebunden sind und im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die bebauten Flächen sind durch Wohngebäude, Verkehrs- und Erschließungsflächen gekennzeichnet, zudem sind im Gebäudeumfeld und in den Gartenbereichen einzelne Siedlungsgehölze vorhanden.



Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung; rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes „Ostfeld“ - 14. Änderung



Das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1977 sieht neben den Erschließungsflächen eng gefasst Bauräume vor. Zudem sind im Norden des Plangebietes Wald- und Gewässerflächen, sowie im Osten und Süden Grünflächen festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich 13 mal geändert.

#### **4. Bauliche Nutzung**

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet bleibt erhalten.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,60 m in Kombination mit zwei Vollgeschossen wird ein Maß der Bebauung erreicht, was der im Bestand vorhandenen Bebauung entspricht, eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht und weiterhin ein hohes Maß an Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleistet. Indem die Baugrenzen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiter gefasst wurden, werden in Bezug auf die Stellung der baulichen Anlagen Spielräume für etwaige Neu-, An- und Erweiterungsbauten eröffnet, ohne das Maß der Bebauung wesentlich zu erhöhen.

##### 4.3 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der bestehenden Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Heilbrunn, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde und somit auch für das Plangebiet gilt, wird sichergestellt, dass das charakteristische Ortsbild erhalten wird und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind. Lediglich die Möglichkeit zur Errichtung von Fenstern wurde im Hinblick auf eine optimale Belichtung gegenüber der Ortsgestaltungssatzung erweitert.

##### 4.4 Grünordnung

Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten weiterhin eine qualitätsvolle Grünordnung des Plangebiets. Insbesondere durch Erhalt der wertvollen Waldbestände werden deren naturschutzfachliche Bedeutung gewürdigt und zugleich eine „natürliche“ Eingrünung des Plangebietes sichergestellt.

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

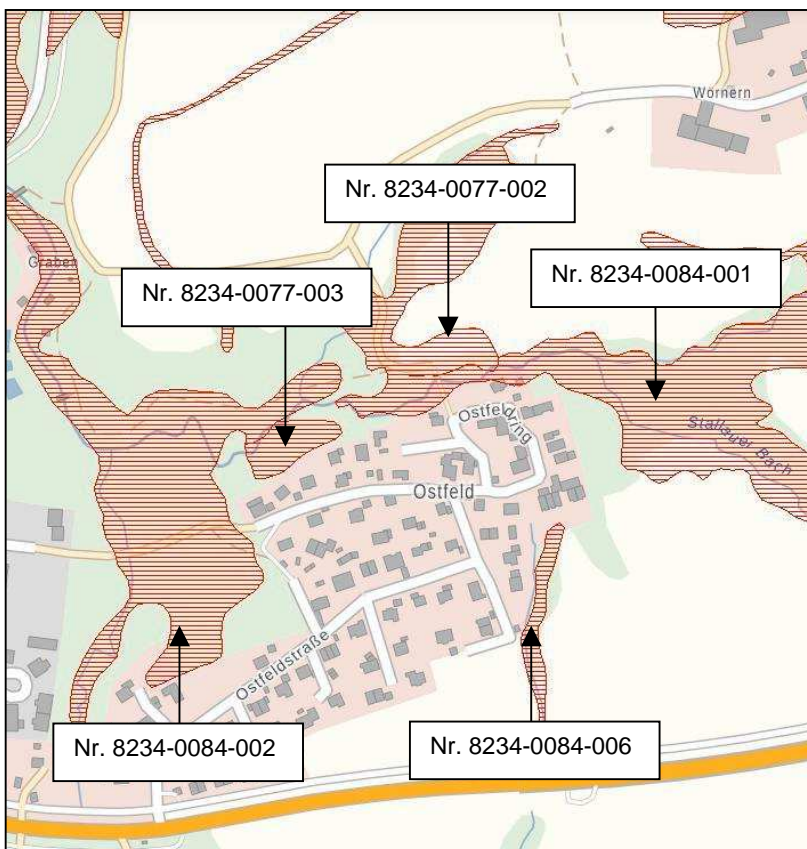
Der Bebauungsplan „Ostfeld“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geändert. Da das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichti-


gung der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine maximal überbaubare Grundfläche bedingt, die zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Der Prüfung wurden die in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (s. Anlage).

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

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem die Bauleitplanung für einen bereits im Zusammenhang bebauten Bereich durchgeführt wird und auf eine maßvolle Nachverdichtung abzielt. Die von der Nachverdichtung potentiell in Anspruch genommen Flächen stellen sich derzeit als weitgehend intensiv genutztes Gebäudeumfeld dar und sind demzufolge von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

In das Plangebiet ragen drei Teilflächen des in der amtlichen Biotopkartierung 1992 erfassten Biotopes „Stallauer Bach und Begleitgehölze“ (Biotop-Nr. 8234-0084). Des Weiteren finden sich im Norden des Plangebietes zwei Teilflächen des ebenfalls 1992 kartierten Biotopes Nr. 8234-0077 „Flachmoore südlich von Wörnern und nördlich des Stallauer Baches“.



 Biotope der amtlichen Biotopkartierung im Plangebiet und dessen Umfeld

© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, EuroGeographics, Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Biotopflächen liegen weitgehend außerhalb der überbaubaren Bereiche, das Grundstück Fl.Nr. 1864/10, in welches die Teilfläche Fl.Nr. 8234-0084-002 ragt, ist bereits gemäß der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Ostfeld“ aus dem Jahr 1995 bebaubar.

In Bezug auf den Artenschutz sind die im Gebiet vorhandenen Siedlungsgehölze, insbesondere einzelne großkronige Bäume sowie die bestehenden Gebäude bemerkenswert. Diese können in Bezug auf die Fauna von artenschutzrechtlicher Relevanz sein, da sie von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können. Dagegen kommt dem Plangebiet in Bezug auf die Flora keine artenschutzrechtliche Bedeutung zu.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

## **7. Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die von der Bundesstraße B 472 abzweigende Ostfeldstraße und weitere Gemeindestraßen erschlossen.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole, Sickerrohre) dem Untergrund zugeführt werden.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

## **8. Immissionen**

Die ermöglichte Nachverdichtung wird im Vergleich zur vorhandenen Bebauung zu keiner abwägungsrelevanten Mehrung der Schallemissionen führen.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Ostfeld“ ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Bad Heilbrunn, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Thomas Gründl  
1. Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger