

Außenbereichssatzung „Unterkarpfsee“, Gemeinde Bad Heilbrunn, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit eine Teilfläche der Ortslage Unterkarpfsee, Gemarkung Mürnsee, Gemeinde Bad Heilbrunn.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn (rote Linie: ungefähre Lage des Plangebietes)

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet von Bad Heilbrunn zwischen den Ortslagen Hohenbirken und Mürnsee. Im Osten grenzt eine Gemeindestraße an, im Westen der Gehölzgürtel eines Altarmes der Loisach. Des Weiteren ist das Plangebiet von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist von bestehenden Gebäuden mit Gebäudeumfeld, Nebengebäuden, Erschließungsstraßen, Stellplätzen und Grünflächen geprägt. Die Gebäude werden zu Wohnzwecken und gewerblich genutzt. Bemerkenswert sind darüber hinaus großkronige Einzelbäume sowie Gehölze, welche sich im Umfeld der Gebäude befinden.

5. Planungsziel

Um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung und zum Umbau von Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden in Anbindung an bestehende Gebäude zu schaffen und zugleich das Ortsbild im Bereich Unterkarpfsee in seiner Eigenart zu bewahren, erlässt die Gemeinde Bad Heilbrunn diese Satzung und übernimmt in diese die gemeindliche Orts-

gestaltungssatzung nachrichtlich. Aufgrund der Tatsache, dass durch die geplanten Gebäude nur Flächen in Anspruch genommen werden, welche unmittelbar an eine bestehende Bebauung anschließen und bereits weitgehend intensiv genutzt werden, wird dem Grundsatz von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen. Durch grünordnerische Festsetzungen wird zugleich eine qualitätsvolle Gebietsein- und -durchgrünung sichergestellt.



Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung; rote Linie: Plangebiet

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung obliegt dem konkreten Baugenehmigungsverfahren. Dort ist zu beurteilen, ob durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden und ob ggf. Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Einzelbäume und die Bestandsgebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder potentiell Fledermäusen als Quartiere und Tagesverstecke dienen können.

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. Dies kann u. U. dazu führen, dass Bauzeiten für den Abbruch der Gebäude einzuhalten und Ersatzhabitate für Vögel und Fledermäuse zu schaffen sind. Unabhängig der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 1. März abgeschnitten oder gerodet werden.

7. Hochwasserschutz

In der Satzung wurden die Hochwassergefahrenflächen HQ100, welche im Rahmen konkreter Bauvorhaben zu würdigen sind, nachrichtlich dargestellt.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.

Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die Begründung wurde mit der Satzung vom bis einschließlichund vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Bad Heilbrunn, den

.....
Thomas Gründl
1. Bürgermeister

(Siegel)