

Bebauungsplan
„Östliche Birkenallee“ - 3. 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
Internet: www.bad-heilbrunn.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Fassung vom: 17.09.2019

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	3
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	3
5. Grünordnung.....	4
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz.....	4
7. Erschließung.....	6
8. Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung	6
9. Immissionen.....	7
10. Bodenordnende Maßnahmen.....	7

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Bad Heilbrunn hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die 3. Änderung des seit 09.08.2018 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östliche Birkenallee“ - 2. Änderung beschlossen. Anlass sind die Ergebnisse eines vorliegenden Bodengutachtens. Gemäß diesem ist die Realisierung des bislang angestrebten städtebaulichen Konzeptes, welches unter anderem eine Stichstraße vorsieht, mit erheblichen Risiken in Bezug auf die Bodenstabilität verbunden. Aus diesem Grund wird das Konzept dahingehend geändert, dass die Bebauung auf zwei Bauparzellen entlang der Birkenallee reduziert wird. Diese Grundstücke werden verkehrstechnisch direkt an die Birkenallee angeschlossen, die bislang geplante Stichstraße ist nicht mehr erforderlich. Ein Geh- und Fahrrecht zur Pflege der in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Feuchtflächen bleibt im Bebauungsplan verankert. Die Flächen selbst werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Bebauungsplanänderung gesichert.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,54 ha große Plangebiet umfasst eine Teilfläche der noch unbebauten Flächen östlich der Birkenallee. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an bebaute Flächen an, im Südosten folgen, zunächst durch einen ca. 30 m breiten Grünstreifen getrennt, ebenfalls bebaute Bereiche. Dagegen schließen im Nordosten und Südwesten, dort getrennt durch die Birkenallee, Feuchtflächen an, welche auch das Plangebiet selbst prägen.



Orthophoto des Plangebietes; rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes „Östliche Birkenallee“ - 3. Änderung

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn aus dem Jahr 1985 als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Entlang der Birkenallee ist eine Baumreihe verankert.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn, Bereich Östliche Birkenallee

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

An dem im rechtskräftigen Bebauungsplan verankerten allgemeinen Wohngebiet wird, um den anhaltenden Bedarf an Wohnraum zu decken, festgehalten. Zugleich werden weiterhin Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbegebiete ausnahmsweise zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bislang im Bebauungsplan verankerten vier Bauräume werden auf zwei reduziert. Die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes verankerte Grundflächenzahl bleibt ebenso erhalten wie die Festsetzungen zur maximal zulässigen Wandhöhe sowie zu den Vollgeschossen, da damit ein Maß der Bebauung erreicht wird, welches der Umgebungsbebauung entspricht und zugleich ein hohes Maß an Wohnqualität ermöglicht.

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.

4.4 Höhenfestlegung

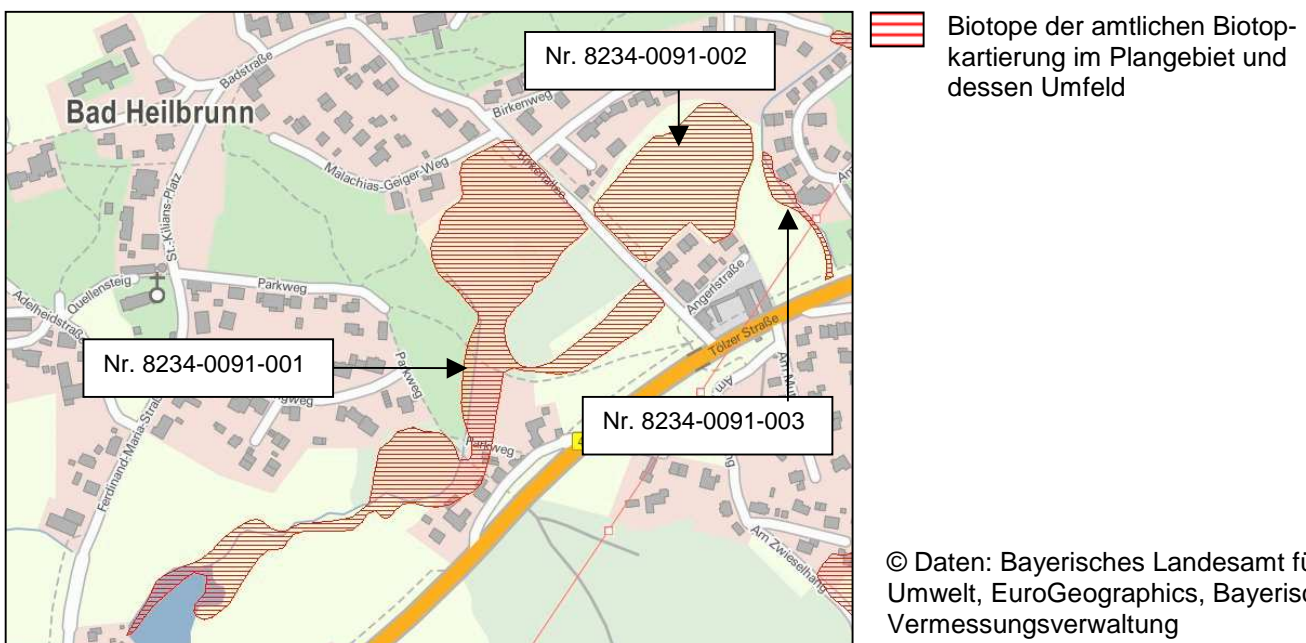
Für die Baukörper der Hauptgebäude wurden die Oberkanten der fertigen Fußböden in müNN festgesetzt, um einen entsprechenden Schutz bei Starkregenereignissen zu gewährleisten (s. auch Punkt 8).

5. Grünordnung

Der Bebauungsplan „Östliche Birkenallee“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geändert. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Das in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes verankerte grünordnerische Konzept wird dahingehend geändert, dass die naturschutzfachlich höherwertigen Flächen im Osten des Plangebietes als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden. Für einen entlang der Birkenallee aufgrund der Zufahrt zu den zu pflegenden Feuchtflächen zu beseitigenden Einzelbaum wird eine entsprechende Ersatzpflanzung im Bebauungsplan verankert. Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern stellen eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sicher und dienen der Wahrung des Ortsbildes.

6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet ist Teil einer in der amtlichen Biotopkartierung 1992 erfassten Feuchtfläche (Biotop-Nr. 8234-0091-002), welche sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiter nach Osten erstreckt. Zugleich sind westlich, getrennt durch die Birkenallee Feuchtflächen in der Biotopkartierung aufgenommen (Teilfläche 1, s. u.). Um die Pflege der östlichen Teilfläche weiter sicherstellen zu können, wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht nach Nordosten verankert.



Auszug aus der amtlichen Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt

Biotop Nr. 8234-0091-002, erfasst 1992:

Östlich der Teilfläche 01 schließt, durch eine Straße nach Heilbrunn getrennt, eine weitere Moorfläche an, die an der Nord- und Südseite durch Siedlungsgebiet und Gärten, an der Westseite durch die Straße und an der Ostseite durch Wirtschaftswiesen begrenzt ist.

Auf dem südlichen Abschnitt der Fläche ist eine Nasswiesenbrache mit einer Feuchthochstaudenflur aus Mädesüß, Bachnelkenwurz, Wiesenknöterich, Behaartes Weidenröschen, Echter Nelkenwurz, Gilb- und Blutweiderich und in Trupps Nährstoffzeiger wie Brennessel und Wiesenkerbel ausgebildet. Zu den Gärten hin nimmt Drüsiges Springkraut als Störzeiger zu. Nach Norden folgt ein Schwarzerlengebüsch, in dem auch Eschen, Bergahorn, Wolliger Schneeball und Weidenarten enthalten sind. Es wird stellenweise von Rossminzenbeständen umgeben. Danach ist nach Norden anschließend bis zu einem die Moorfläche durchziehenden ca. 0,5 m tiefen und 0,5 m breiten Drainagegraben eine gestörte Übergangsmoorfläche ausgebildet, auf der noch die typischen Arten wie Rosmarinheide, Pfeifengras, Blutwurz, Breitblättriges Wollgras, Moosbeere und Kopfbinsen. Als Störzeiger sind Goldrute und Drahtschmiele enthalten. Die Fläche ist leicht mit Moorbirke und Faulbaum verbuscht. Nördlich des Grabens folgt eine bewirtschaftete Nasswiese mit einer Dominanz aus Schlangenknocherich und Bachnelkenwurz.

Die Flächen werden nur mehr zum Teil gemäht. Die noch vorhandenen Hochmoorflächen sollten jedoch nicht in eine Pflege durch einmalige Mahd miteinbezogen werden. Hier sollte der Graben verfüllt und die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen werden. Auf den Hochstaudenbrachen sollte durch gelegentliche abschnittsweise Mahd floristische Verarmung und Verbuschung verhindert werden.

Indem im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes die überbaubaren Flächen auf zwei Bauparzellen entlang der Birkenallee reduziert und die übrigen Flächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden, trägt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Östliche Birkenallee“ den Belangen von Natur und Landschaft im Besonderen Rechnung. Eine qualitätsvolle, den Anforderungen von Natur und Landschaft Rechnung tragende Pflege der Feuchtsflächen ist weiterhin sichergestellt.

Zur 1. Bebauungsplanänderung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (r2 Landschaftsarchitektur, 12.05.2017). In dieser wurden Fledermäuse und Vögel als artenschutzrechtlich relevant eingestuft. „Bei der Begehung wurden an den Birken entlang der Birkenallee mehrere Baumhöhlen festgestellt, die zum einen Fledermäusen als Sommerquartier und zum anderen auch Vögeln als Brutstätte dienen können. In einer Birke wurde ein brütendes Weidenmeisenpärchen gesichtet. In einer Erle am hinteren Ende des Umgriffs wurde eine Baumhöhle in der Ausbauphase festgestellt. Darüber hinaus bieten die zahlreichen Bäume und Sträucher Möglichkeiten für den Nestbau. Spuren von Fledermäusen bzw. geeignete Quartiere wurden nicht festgestellt.“ Aufgrund der Ergebnisse der Begehung wurde in der Relevanzprüfung folgendes Fazit gezogen: „Die Birken sind als Naturdenkmal geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Sie und die

Erlen im hinteren Teil des Grundstücks werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume, die für die Baufeldfreimachung gefällt werden müssen, weisen keine geeigneten Baumhöhlen auf. Um die Gefahr der Zerstörung von evtl. offenen Fortpflanzungsstätten zu umgehen, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die Fällung der Bäume nur außerhalb der Brutzeit zulässig ist, also von Oktober bis Februar. Eine tiefergehende Untersuchung wie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist damit nicht nötig“ (Auszug aus r2 Landschaftsarchitektur, 12.05.2017: Bebauungsplan „Östliche Birkenallee“, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung). Die gemäß der Relevanzprüfung in Bezug auf den Artenschutz erforderlichen Regelungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Birkenallee entlang der Straße ist als Naturdenkmal Nr. 125 geschützt, wobei es sich im Bereich des Geltungsbereiches bereits um Ersatzpflanzungen handelt. Für die geplante Zufahrt (Fläche für Geh- und Fahrrecht) zur Pflege der Feuchtsflächen muss eine (jüngere) Birke gefällt werden. Da nach § 2 der Verordnung zur Sicherung von Naturdenkmälern (ND-VO) die Entfernung verboten ist, wird gemäß § 3 ND-VO i. V. m. § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG ein Antrag auf Befreiung von dem Verbot gestellt. Eine Ersatzpflanzung ist im Bebauungsplan bereits im Bereich der Birkenallee festgesetzt, ob ein Versetzen der Birke möglich ist, wird im Zuge der Umsetzung geprüft.

7. Erschließung

Die beiden Bauparzellen werden direkt von der Birkenallee erschlossen. Eine von der Birkenallee abzweigende Fläche mit Geh- und Fahrrechten für die Hinterlieger gewährleistet die Pflege der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Wasserversorgung wird 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. Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenschicht (mind. 20cm Oberboden) versickert werden. Das im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Östliche Birkenallee“ verankerte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung, welches eine Rückhaltung

des Niederschlagwassers und einen gedrosselten Ablauf in die im Bestand im Nordwesten und Südosten vorhandenen Grabengebilde und Entwässerungsmulden vorsieht, wird grundsätzlich beibehalten. Die Leistung der Abflussdrossel wurde neu bemessen, so dass sich der Abfluss aus den versiegelten Flächen gegenüber den unversiegelten nicht erhöht (s. Hinweis im Bebauungsplan). Die bestehenden Gräben sind in einer Breite von mindestens 1,50 Metern, gemessen von den Grundstücksgrenze, zu erhalten, dürfen nicht aufgefüllt oder im Abflussverhalten wesentlich verändert werden. Die Gräben nehmen auch wild abfließendes Wasser aus den Nachbargrundstücken auf und leiten es langsam ab. Im Bebauungsplan sind Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt, deren Dimensionierung auf einer durch das Ingenieurbüro Heubeck, Bad Tölz (Juli 2017, angepasst August 2019) ausgearbeiteten Konzeption beruht. Die Konzeption sieht einen Rückhalt der aufgrund der geplanten Bebauung zusätzlich anfallenden Niederschlagsmengen in die im Bestand vorhandenen Gräben vor, welche geringfügig zu Mulden zu verbreitern sind.

9. Immissionen

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

Eventuelle Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, welche sich aufgrund der umliegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der in Benachbarung liegenden landwirtschaftlichen Betriebe ergeben können, sind von den Bauwerbern zu dulden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Östliche Birkenallee“ 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