



**Gemeinde Bad Bayersoien**

**Bebauungsplan  
„Breiten“**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 03.09.2018

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Bad Bayersoien**

Dorfstraße 45  
82435 Bad Bayersoien  
Tel.: 08845/7030610  
Fax.: 08845/7030650  
[www.gemeinde-badbayersoien.de](http://www.gemeinde-badbayersoien.de)  
e-mail: [verwaltung@bad-bayersoien.net](mailto:verwaltung@bad-bayersoien.net)

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441/5046-0  
Fax.: 08441/490204  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
Judith Flacke  
Dipl.-Ing. (FH), Stadtplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Plangebiet .....	2
2.1	Lage und Erschließung.....	2
2.2	Beschaffenheit.....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan .....	5
4	Anlass und Ziel der Planung.....	6
5	Planerisches Konzept und Festsetzungen.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	7
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise .....	8
5.4	Bauliche Gestaltung .....	8
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
5.6	Geländeveränderungen und Einfriedungen .....	10
5.7	Grünordnung .....	10
6	Ver- und Entsorgung .....	11
6.1	Technische Infrastruktur .....	11
6.2	Niederschlagswasser .....	11
6.3	Grundwasser, Lage zu Gewässern.....	12
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	12
8	Immissionsschutz .....	13
9	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	14
10	Belange des Umwelt- und des Artenschutzes.....	15
11	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	15
12	Belange des Denkmalschutzes .....	15
13	Flächenbilanz .....	16
14	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	16

### Anlage:

Plan Geländeschnitte mit Höhenlage Gebäude, Stand: 03.09.2018

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Bayersoien hat in seiner Sitzung am 01.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Breiten“ in Bad Bayersoien gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 167 und Teilflächen der Fl.Nr. 185, 166 und 167/18, jeweils Gemarkung Bad Bayersoien, und hat eine Größe von rund 1,36 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Fl.Nr. 195,
- im Osten: Fl.Nrn. 167/18 (Weg), 167/19, 167/10,
- im Süden: Fl.Nr. 750,
- im Westen: Fl.Nr. 168,

jeweils Gemarkung Bad Bayersoien.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Erschließung

Bad Bayersoien liegt im Nordwesten des Landkreises Garmisch-Partenkirchen im Naturpark Ammergauer Alpen und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Saulgrub.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des namensgebenden Hauptorts der Gemeinde Bad Bayersoien, südlich des Soiermühlwegs und westlich des bestehenden Baugebietes „Am Anger“. Nach Norden, Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein Wanderweg.

Über die B 23 von Peiting nach Garmisch-Partenkirchen ist Bad Bayersoien an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet ist über die Straßen Soiermühlweg, Ludwigstraße, Am Bauhof und Trathweg an die Abfahrt der B 23 verkehrlich erschlossen. Über die Regionalbuslinie 9606 ist Bad Bayersoien mit Garmisch-Partenkirchen und Füssen verbunden.

### 2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am südöstlichen Rand befinden sich im Böschungsbereich mehrere Gehölze. Östlich grenzt das Baugebiet „Am Anger“ an, welches locker mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut ist.

Das Areal ist nach Südwesten geneigt. Es fällt von ca. 813 m ü. NN im Nordosten auf ca. 806 m ü. NN im Südwesten ab.

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Bad Bayersoien entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt und bezieht im Außenbereich liegende Flächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ein. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weit geringer als 10.000 qm ist.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

#### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) nennt für den ländlichen Raum, in dem das Gemeindegebiet Bayersoien liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet 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.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)



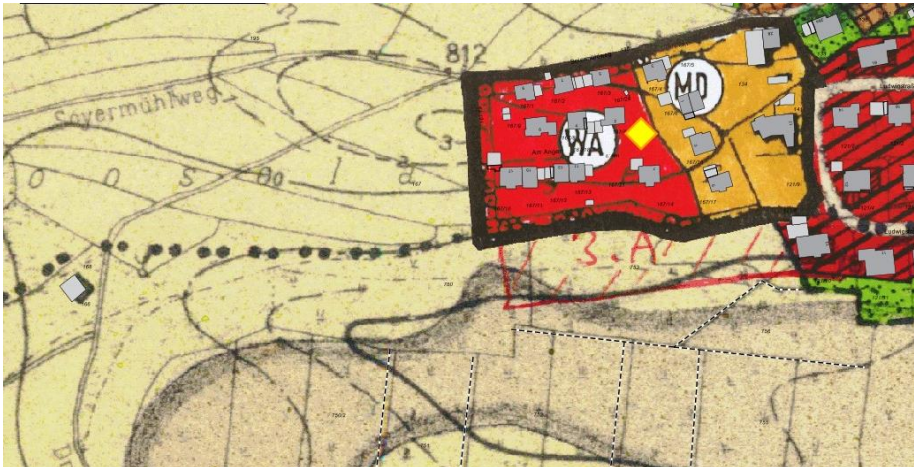
- Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden (II 1.5).
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden (II 1.6).
  - Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden (II 1.8).

Das Gemeindegebiet liegt im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen und im regionalen Fremdenverkehrsgebiet „Werdenfelser Land mit Ammergau und Staffelsee“. Südlich der Ortslage von Bad Bayersoien schließt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an. Das Plangebiet selbst ist davon nicht betroffen.

Das Planungsgebiet liegt darüber hinaus in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Es ist an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden. Aufgrund der geringen Flächengröße ist und der Aufnahme bereits vorhandener Straßenerschließungen wird das Baugebiet als verträglich angesehen, obwohl es in die freie Landschaft hineinragt. Von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Regionalplanung wird daher ausgegangen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Bayersoien, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 06.09.1978, rechtsverbindlich seit dem 02.03.1979, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das aktuelle Plangebiet „Breiten“ ist von den bisherigen Änderungen des Gesamtflächennutzungsplanes unberührt.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Bayersoien, ohne Maßstab. Die Überlagerung mit dem aktuellen Gebäudebestand ist leicht verzerrt.

Geplante Wohnbauflächen sind für Bad Bayersoien im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt;

der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Bayersoien ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **4 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Bad Bayersoien strebt zum Erhalt und zur Entwicklung der bestehenden Infrastruktur ein verträgliches Wachstum, vorrangig im Hauptort, an.

Zur Erschließung und Ausweisung von Wohnbaugrundstücken wurde zuletzt der Bebauungsplan „Südlich Bruckler Filz“ im Nordwesten der Ortslage aufgestellt (Satzungsbeschluss: 31.03.2015). Die Grundstücke sind inzwischen alle verkauft und überwiegend bebaut. Wie eine Abfrage im Ort gezeigt hat, besteht dennoch weiterhin eine große Nachfrage an Bauplätzen, insbesondere für ortsansässige Familien. Aktuell liegen in der Gemeinde 27 Bewerbungen vor, davon 24 aus dem Gemeindegebiet.

Die Gemeinde will den Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung gemäß § 11 Abs. 2 BauGB fördern. Durch den Zwischenerwerb des Grundstücks kann die Gemeinde sicherstellen, dass der größte Teil des zu erwartenden Nettobaulandes zeitnah bebaut wird.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zur Schaffung von Baurecht für Wohngebäude und für die Erschließung des Baugebiets erforderlich.

Die Ausweisung stellt aus Sicht der Gemeinde eine Erweiterung der bestehenden Bebauung dar, die mit einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung vertretbar ist, zumal an bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann. Durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung und Grünordnung sollen künftige Vorhaben, dem Bestand der näheren Umgebung entsprechend, ermöglicht werden.

#### **5 Planerisches Konzept und Festsetzungen**

Der bestehende Soiermühlweg wird westlich der Siedlung „Am Anger“ weiter ausgebaut, auf der Höhe des Plangebietes auf 6,15 m verbreitert und mit einer Ringstraße nach Süden ergänzt. Damit ist die Erschließung aller Grundstücke gewährleistet. Für Besucher werden die bestehenden Parkplätze im Nordosten des Plangebiets gesichert. Ein von Nord nach Süd verlaufender Fußweg verbindet den Soiermühlweg mit dem südlich des Plangebiets verlaufenden Wanderweg in etwa mittig im Plangebiet. Ergänzend ist eine weitere fußläufige Verbindung von der geplanten Ringstraße zum Wanderweg im westlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Damit entsteht ein dichtes Fußwegnetz innerhalb der Siedlungserweiterung mit vielen Verknüpfungen an die Wege in der freien Landschaft zur wohnortnahen Erholung.

Entsprechend dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird das Nettobauland in 15 Bauparzellen für Einzelhäuser aufgeteilt. Die Größe der Grundstücke ist ortsüblich und ermöglicht eine lockere Bebauung. Aufgrund der Kuppen- und Hanglage und in landschaftlich attraktiver Umgebung ist die Durchgrünung des Baugebiets mit lockerer Ortsrand-Bebauung von besonderer Bedeutung. Entlang des Wanderwegs, am Fußweg durch die Siedlung, am Regenrückhaltebecken und an weiteren Stellen im Plangebiet soll durch die Anpflanzung von Gehölzen die Durchgrünung verstärkt werden. Die Gebäude sind überwiegend in Ost-West-Richtung ausgerichtet, so dass die Sonnenenergie genutzt werden können. Durch gestalterische Festsetzungen soll einerseits die ortstypische Bauweise bewahrt werden,

andererseits eine zeitgemäße Weiterentwicklung ermöglicht werden. Zudem sollen die Festsetzungen für den Vollzug des Bebauungsplans möglichst eindeutig formuliert werden.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Dies entspricht auch der vorhandenen Bebauung im benachbarten Gebiet. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder aufgrund der hohen Flächen bedarfs nicht in die Satzung aufgenommen.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Damit wird die Verdichtung des Baugebiets ortstypisch beschränkt und an die nähere Umgebung angepasst.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis 50 vom Hundert, also bis zu 0,45, überschritten werden. Die Festsetzung sichert eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke, schöpft aber die zulässigen Obergrenzen der BauNVO nicht aus. Damit wird auf die ortstypische Bebauungsdichte und auf die Lage am Ortsrand Rücksicht genommen.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die zwingende Vorgabe von zwei (II) Vollgeschossen definiert. Die Wandhöhe wird auf 6,0 m begrenzt. Als Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens maßgeblich. Für die Bauparzellen Nr. 9, 12 und 15 ist aufgrund der Hanglage eine Bebauung mit sogenannten Hanghäusern möglich. Die berg- bzw. straßenseitige Wandhöhe wird daher auf 4,20 m begrenzt. Tal- bzw. südseitig ist damit eine zweigeschossige Bebauung durch die Freilegung der Untergeschosse möglich. Damit ist sichergestellt, dass sich die Hanghäuser in die umgebende Bebauung und in das vorhandene Gelände gut einfügen und die Erschließung funktioniert. Durch die Nutzung des Untergeschosses kann eine ähnliche Auslastung wie auf den übrigen Bauparzellen erreicht werden.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens definiert. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung der Wohnhäuser in etwa auf der Höhe des geplanten Straßenniveaus oder leicht darüber. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf den je Bauparzelle in Metern über Normal-Null festgesetzten Höhenbezugspunkt um max. 0,3 m über-, bzw. unterschreiten. Damit ist den Bauherren eine gewisse Flexibilität eingeräumt, um ein Verschieben der Baukörper innerhalb der Baufenster zu ermöglichen, ohne den Anschluss an die Zisterne zu gefährden (s. Plan als Anlage zur Begründung).

Insgesamt wird die Höhenentwicklung der Wohngebäude sinnvoll begrenzt und zugleich der ortsübliche zweigeschossige Gebäudetyp vorgegeben. Bungalowartige, niedrige Gebäude sind damit ausgeschlossen.



### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind aufgrund der Hanglage und den damit verbundenen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude eng gefasst. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten die Baugrenzen überwiegend einen Abstand von 3,0 m ein, teilweise ist der Abstand auch größer.

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) einzuhalten, wobei untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO diese überschreiten dürfen. Zu den dort genannten Bauteilen gehören beispielsweise Dachüberstände oder untergeordnete Vorbauten wie Balkone oder eingeschossige Erker, die bestimmte Größenangaben nicht überschreiten. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sichert eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnbebauung.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Damit wird am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung mit geringer Bebauung in den seitlichen Abstandsflächen vorgegeben.

### 5.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild angepasste Baukörper in Ortsrandlage entstehen zu lassen. Eine dörfliche Architektur mit dezidierten Regelungen zur äußeren Gestaltung soll dazu beitragen, den Charakter von Bad Bayer-soien und die bestehende Maßstäblichkeit im Orts-, Straßen- und Landschaftsbild zu bewahren. Sie orientieren sich an der im engeren Gemeindegebiet geltenden Satzung über örtliche Bauvorschriften und Stellplätze in der Gemeinde Bad Bayer-soien vom 28.04.2014.

Als Dachform ist für Haupt- und Nebengebäude nur ein symmetrisch geneigtes Satteldach mit mittigem und über die Längsseite des Gebäudes verlaufenden First zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss 22° - 28°, von Garagen und Nebengebäuden 12° - 28° betragen. Bei Hauptgebäuden sind die regionaltypischen großen Dachüberstände von mindestens 0,80 m auszubilden. An deren Unterseite müssen die Sparren sichtbar bleiben, dürfen also nicht verschalt werden, damit das Erscheinungsbild der Dachüberstände nicht unnötig massiv wird, sondern eine gewisse Leichtigkeit im Erscheinungsbild erhalten bleibt. Die Dacheindeckung ist farblich angepasst mit naturroten oder rotbraunen kleinteiligen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen. Dachaufbauten (z.B. verschiedene Arten von Dachgauben) und Dacheinschnitte (z.B. innenliegende Dachterrassen, Austritte oder Loggien) sind im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft unzulässig.

Quer- und Zwerchgiebel sowie Widerkehren sind mit einer Breite von höchstens einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Sie dürfen maximal 3,0 m vom Gebäude vorspringen. Ihre Dächer sind in gleicher Weise wie das Hauptdach auszubilden. Der Firsthöhenunterschied ist zu beachten. Ihre Firste sind bei einer Hausbreite von maximal 10 m mindestens 0,80 m, bei einer Hausbreite über 10 m mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches einzubinden (Zur Erläuterung dieser Festsetzung ist auf dem Plan bei den Festsetzungen durch Text eine Skizze eingefügt). Die Oberkante der Fußpfette des Querbaus darf maximal 2,40 m über der Oberkante der Rohdecke über dem Erdgeschoss bzw. max. 0,80 m über der Oberkante der Fußpfette des Hauptdaches liegen (Zur Erläuterung dieser Festsetzung ist auf dem Plan bei den Festsetzungen durch Text eine Skizze eingefügt). Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Nebendach in seinem Erscheinungsbild vom Hauptdach klar absetzt und unterordnet.

Liegende Dachfenster und Luken sind unter der Voraussetzung, dass sie flächeneben sind, zulässig. Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mit einem Abstand zur Dachfläche von

maximal 0,20 m flächeneben auszubilden. Die einzelnen Elemente sind in Form eines regelmäßigen Rechtecks oder auch in L-Form anzuordnen. Damit soll eine Nutzung von Solarenergie ermöglicht werden und gleichzeitig die Wirkung auf das Landschaftsbild gesteuert werden.

Balkone dürfen in ihrer Tiefe nicht über den Dachüberstand hinausragen. Balkonbrüstungen sind als nicht vollflächig geschlossene Konstruktion auszubilden. Sie bieten damit eine gewisse Transparenz und Einsehbarkeit, so dass sie deutlich von der eigentlichen Fassade zu unterscheiden sind. Verkleidungen und Brüstungen sind in Holz oder Aluminium matt herzustellen.

Ortstypisch müssen Außenwände verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Daneben ist auch die Blockbauweise als spezielle alpenländischer Baustil für Hauptgebäude zulässig.

Zur Stärkung des ortstypischen Erscheinungsbildes der Putz- und Holzfasen werden viele Oberflächenmaterialien ausgeschlossen. Dazu gehören: Wellplatten aus Kunststoff oder Metall, Riemchenverkleidung, rohes Ziegelmauerwerk bzw. Ziegelverkleidungen, Steinverkleidungen, Kunststoff- oder Metallverkleidungen, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, rohes oder eloxiertes Aluminium, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen und ungestrichenes Metall (abgesehen von Kupfer).

Fenster und Garagentore sind nur aus Holz oder mit Holzstruktur zulässig. Zudem werden weiße und anthrazitfarbene Kunststofffenster sowie Holz-Alu-Fenster zugelassen. Damit wird den Bauherren eine gewisse Flexibilität eingeräumt, ohne das bevorzugte heimische Holz aus den Augen zu verlieren.

Die Farbgestaltung stellt die typischen Farben in den Vordergrund. Putzflächen sind einfarbig weiß oder in hellen, mit Naturfarben gedeckten Farbtönen zu streichen. Grelle und dunkle Anstriche sind unzulässig. Sockel sind in grauer Farbe zulässig.

Der Anstrich von Türen und Fenstern kann auch in hellen Farbtönen bei Erhalt der Holzmaserung bzw. deckend weiß oder anthrazitfarben erfolgen. Grelle Farbtöne sind auch bei Türen und Fenstern unzulässig.

## 5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen ohnehin, und gemäß Festsetzung durch Text auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen weiterhin zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Damit wird den späteren Grundstückseigentümern eine größere Dispositionsfreiheit eingeräumt und das Freistehen der Nebenanlagen im Sinne einer guten Durchlässigkeit im Baugebiet gefördert.

Garagen dürfen innerhalb der Baufenster und auf den vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports errichtet werden. Sie liegen überwiegend zwischen den Baufenstern und sind zur erschließende Straße hin ausgerichtet. Damit wird sichergestellt, dass zusammenhängende Gartenzonen zur Vernetzung der Freiräume entstehen können und unnötige Versiegelungen durch Hofflächen begrenzt werden. Die Flächen für Garagen berücksichtigen ferner die Möglichkeit einer Eingrünung, insbesondere an den seitlichen Garagenwänden. Im Bebauungsplan wird der Bau und das Freihalten von Stauräumen vor Garagen und Carports gefordert: vor Garagen muss einen Abstand von mindestens 5,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten werden, vor offen überdachten Stellplätzen (Carports) ein mindestens 1,5 m tiefer Stauraum. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Somit kann zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen Platz zum kurzzeitigen Abstellen von Fahrzeugen bereitgestellt werden.

Zur Förderung der natürlichen Belüftung des Bodens und zur Verbesserung der kleinräumigen Versickerung des Niederschlagswassers sind Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen wasserdurchlässig auszubilden. Dafür geeignete Befestigungsmöglichkeiten sind beispielsweise Schotterrasen oder Rasenpflaster.

Im Bauantrag sind die erforderlichen Stellplätze rechnerisch und gekennzeichnet in einem Stellplatzplan nachzuweisen:

- Für Einfamilienhäuser sind unabhängig von ihrer Größe mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Bei Wohnungen sind bei einer Wohnungsgröße
  - bis 60 m<sup>2</sup> mindestens 1 Stellplatz,
  - über 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> mindestens 2 Stellplätze und
  - über 100 m<sup>2</sup> mindestens 3 Stellplätzenachzuweisen.

## 5.6 Geländeänderungen und Einfriedungen

Zum Anschluss an die geplante Erschließungsstraße und aufgrund der hängigen Lage des Baugebietes sind umfangreiche Festsetzungen zu Geländeänderungen notwendig. Bei der Festlegung der Höhenlage der geplanten Straße musste wiederum auf die Höhenlage des bestehenden Regenwasserkanals Rücksicht genommen werden, so dass es insbesondere auf der Höhe der Bauparzellen Nr. 9 und 12 zu einer Hochlage der Straße gegenüber dem vorhandenen Gelände kommt. Auf diese Zwangslage wurde durch die Ausweisung von Hanghäusern auf den Bauparzellen Nr. 9, 12 und 15 reagiert (s.o.).

Die Vorgaben für die Errichtung von Stützmauern ermöglichen die Herstellung ebener Freiflächen, z.B. für Terrassen, auch in Hanglage und sichern zugleich ein angemessenes Erscheinungsbild der Siedlung durch die Begrenzung der zulässigen Höhe und durch die Vorschriften zur Begrünung und Bepflanzung. Grundsätzlich sind Aufschüttungen oder auch Abgrabungen zum Anschluss an das Straßenniveau zulässig. Sonstige Geländeänderungen sind als Böschungen mit einem Neigungswinkel von 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Der Böschungsfuß muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Nachbargrenze einhalten, um das Abfließen von Niederschlagswasser an der Grundstücksgrenze zu vermeiden und ausreichend Platz für Pflegemaßnahmen vorzusehen. Die Baugrundstücke Nr. 13 und 14 befinden sich in Kuppenlage. Zum Anschluss an die Erschließung und die umgebende Bebauung ist ein Abtrag des Geländes erforderlich und zulässig bis zur festgesetzten Höhe der Erdgeschoss-Rohfußbodens. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind längenmäßig begrenzt, so dass in Hanglage eine Nutzung der Räume in den Kellergeschossen begrenzt möglich ist.

Um der lockeren Bebauung in Ortsrandlage und der Verzahnung mit der freien Landschaft nachzukommen, sind Einfriedungen der Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände zulässig. Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Auch Einfriedungen aus Anpflanzungen (lebende Zäune) müssen die Höhenbegrenzung und die Abstände einhalten. Mauern und vollflächig geschlossene Zaunanlagen, dazu gehören auch Gabionen-Wände, sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Maschendrahtzäune an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind vollflächig mit Hecken einzupflanzen.

## 5.7 Grünordnung

Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die bestehenden Gehölze, u. a. Bäume von hohem Aufwuchs, sind

für das Plangebiet prägend und sollen daher erhalten bleiben. Gemeinsam mit der Bank und der Hinweistafel übernehmen sie eine wichtige Funktion im Rahmen der wohnortnahen Erholung und entlang des Wanderwegs. Die Gehölze dienen zudem der Abschirmung der denkmalgeschützten Scheune vor der heranrückenden Wohnbebauung.

Begleitend zu den vorgesehenen Fuß- und Radwegen wird die Anlage von Verkehrsgrün und die Pflanzung von Bäumen vorgeschlagen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Technische Infrastruktur**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans soll die Erschließungsplanung des Baugebiets erstellt werden, so dass die geplanten Bauvorhaben an die zeitnah herzustellende technische Infrastruktur angeschlossen werden können.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Um den Artikel 12 BayBO, hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes Rechnung zu tragen, sind in einem Abstand von maximal 150 m Überflurhydranten DN 80 mit einer Entnahmemenge von 800l/Min. bei einem Fließdruck von mindestens 2 bar über zwei Stunden vorzusehen. Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass von der Erstentnahmestelle zur Sicherstellung des Löschwassers bis zu den einzelnen Grundstücken nicht mehr als 75 m Schlauch auf im Winter geräumten Wegen zu verlegen sind.

Häusliches Schmutzwasser wird in einem Trennsystem gesammelt. Im aktuellen Wasserrechtsverfahren wurden das Baugebiet hinsichtlich der Belastung der Kläranlage bereits berücksichtigt. Die Problematik der zu knapp bemessenen Belüftungseinrichtung in der Kläranlage ist der Gemeinde bekannt. Geeignete abhelfende Maßnahmen können zügig umgesetzt werden, so dass mit Anschluss der Wohnhäuser die Kläranlage korrekt ausgestattet ist.

### **6.2 Niederschlagswasser**

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie die der privaten Verkehrsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.).

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der undurchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleitung darf maximal 0,36 l/s pro 100 m<sup>2</sup> befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 177 der DWA zu erfolgen. Die Drosselung kann über den Einbau von Zisternen mit einem Volumen von 5 m<sup>3</sup> erreicht werden. Das so zwischengespeicherte Niederschlagswasser wird der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserbewirtschaftung im westlichen Teil des Plangebiets zugeleitet. Die Fläche soll mit Rigolen ausgestattet werden. Zuletzt soll das

Niederschlagswasser auf der Wegeparzelle am südlichen Rand des Plangebiets Richtung Osten abgeleitet und an den dort vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Der Bärenbach (Gewässer dritter Ordnung) südöstlich des Baugebiets liegt in einer Entfernung von rd. 450 m. Der unmittelbar naheliegende Gotzenbach (Gewässer dritter Ordnung) ist der Vorfluter für den Ablauf der geplanten öffentlichen Regenrückhaltung.

Der wasserrechtliche Antrag befindet sich in der Abstimmung und wird zu gegebener Zeit beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eingereicht.

Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser, beispielsweise für die Gartenpflege, Toiletten o.ä. ist zulässig und zur Entlastung des Systems und aus ökologischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

### 6.3 Grundwasser, Lage zu Gewässern

Ein Baugrundgutachten mit Datum vom 08.01.2018 liegt vor. Es enthält wichtige Hinweise zum Grundwasserstand, der im gegenständlichen Bereich je nach Geländehöhe deutlich schwankt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der undurchlässigen Bodenschichten nicht möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser/Schichtwasser beeinflusst werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet muss ggf. mit Schichtwasser gerechnet werden.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

## 7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Bad Bayersoien kommt diesem Belang nach und weißt Bauland bedarfsorientiert aus. Größere Brachflächen gibt es in Bad Bayersoien nicht. Die vereinzelt Baulücken befinden sich in Privatbesitz und sind damit leider nicht verfügbar. Gemeindliche Wohnbaugrundstücke sind nicht mehr vorhanden. Damit ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche notwendig, da der Bedarf durch Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann.

Zur Verringerung des Flächenbedarfs der Erschließung wird der bestehenden Soiermühlweg genutzt und die vorhandene Infrastruktur sinnvoll ergänzt. So kann ein höherer Erschließungsaufwand an anderer Stelle vermieden werden. Versiegelnde Verkehrsflächen wurden im Rahmen der Planung minimiert.

## **8 Immissionsschutz**

Vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen wurde mit Stellungnahme vom 11.04.2018 die immissionsschutzrechtliche Situation wie folgt beurteilt.

Das Plangebiet schließt sich westlich an das bestehende Baugebiet „Am Anger“ (Bebauungsplan „Ludwigstraße Nr. 2“) an. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich einige Hofstellen mit Rinderhaltungen (ca. 100 m südwestlich, ca. 290 m nordwestlich, ca. 160 m östlich).

Die Beurteilung der möglichen Geruchseinwirkungen durch die Rinderhaltungen erfolgt nach den Arbeitspapieren des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“. Dabei wurden auch evtl. geplante Erweiterungen der Tierhaltungen mit in Betracht gezogen. Als Ergebnis der Beurteilung lässt sich feststellen, dass die vorhandenen Abstände des geplanten allgemeinen Wohngebietes zu den Rinderhaltungsbetrieben ausreichend sind. Im geplanten Baugebiet ist mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsemissionen aus den Tierhaltungen zu rechnen.

Auch mögliche Lärmemissionen durch Tätigkeiten auf den Hofstellen sind nicht in dem Maß zu erwarten, dass im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm hervorgerufen würden.

Da sich an das neue Wohngebiet im Norden, Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, werden auf das Wohngebiet zeitweise Immissionen durch die Nutzung dieser Flächen einwirken (z. B. Gerüche durch Düngung, Lärm durch Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge).

Mögliche Immissionen aus der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, sind als ortsüblich anzusehen und zu dulden. Dies gilt auch dann, wenn land- und forstwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden müssen, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.“

Der Verkehrslärm durch die in einem Abstand von ca. 250 m vorbeilaufende B 23 führt zu keinen Überschreitungen der Lärm-Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Bezüglich der Verkehrsgeräusche der B 23 sind deshalb keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

## 9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand, lockere Bebauung → keine Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>• Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima,</li> <li>• bodennaher Kaltlufttransport auf den Grundstücksfreiflächen und im Verkehrsgrün entlang der Fuß- und Radwege,</li> <li>• Einzelhausbebauung → Vermeidung von Stauwirkungen und Durchlässigkeit von Luftströmungen</li> </ul>
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage teilweise außerhalb wassersensibler Bereiche,</li> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze</li> </ul>
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt</li> <li>• Drosselung der Niederschlagswasserableitung</li> </ul>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen,</li> <li>• sparsame Erschließung durch Nutzung der vorhandenen Straßenerschließung</li> </ul>

Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung heimischer Laubbäume und Sträucher,</li> <li>• Anschluss an bereits bebaute Innerortslage</li> <li>• Fußwegeverbindungen</li> </ul>

## 10 Belange des Umwelt- und des Artenschutzes

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten privaten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Zum Schutz der brütenden Vögel ist eine Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen gemäß § 44 BArtSchVO sinnvoll.

Somit darf die Baufeldfreimachung nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März-September) erfolgen.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 11 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Damit gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## 12 Belange des Denkmalschutzes

Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an eine denkmalgeschützte Feldscheune (Baudenkmal, Nr. 202360, Bauenhergestellt, nachqualifiziert, Aktennummer D-1-80-113-15) mit folgender Beschreibung: Stadel, großer Holzbau mit Flachsatteldach, Ende 18. Jh.; am Weg zur Soyernmühle (Quelle: Geoportal.Bayern.de, Stand: 13.02.2018). Zur Abschirmung des Denkmals vor der heranrückenden Wohnbebauung und



als ansprechende Kulisse wird die unmittelbar neben dem Denkmal vorhandene Gehölzgruppe als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Das landschaftsprägende Baudenkmal „Pfarrkirche St. Georg“ in der Ortsmitte von Bad Bayersoien liegt Luftlinie mehr als 690 m weit entfernt.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### 13 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 1,36 ha werden folgende Flächen festgesetzt:

Bezeichnung	Fläche [ha]
Allgemeines Wohngebiet WA (Nettobauland)	0,93
Öffentliche Grünfläche, Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,04
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (einschließlich Verkehrsgrün, Parkplatz)	0,25
Fuß- und Radwege (einschließlich Verkehrsgrün)	0,14

### 14 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird im Hauptort Bad Bayersoien bei der dargestellten Parzellierung mit Einzelhäusern auf 15 Parzellen Baurecht geschaffen. Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

Nach Herstellung der Baugebieterschließung ist einer Vergabe der gemeindlichen Grundstücke und deren anschließender Bebauung in einem kurzfristigen Planungshorizont, mit der Veräußerung der im Privateigentum befindlichen Grundstücke und deren Bebauung in einem kurz- bis mittelfristigen Planungshorizont von max. 1-5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu rechnen.

Durch die getroffenen Festsetzungen geht die Gemeinde Bad Bayersoien davon aus, dass sich die Vorhaben städtebaulich wie landschaftlich in die Ortsrandlage und die angrenzende Bebauung einpassen.

Erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Pfaffenhofen a. d. Ilm, 03.09.2018

### Anlage