

**Bebauungsplan Nr. 23
„Gaißach Nord - Westlich der B 13“
- 1. Änderung, Gemeinde Gaißach**

- Begründung -

Gemeinde Gaißach
Bahnhofstraße 8
83674 Gaißach



Tel. 08041/804710 Fax 08041/804709
E-Mail: bau@gaissach.de
Internet: www.gaissach.de

Fassung vom: 31.10.2025

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. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	4
6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz.....	4
7. Erschließung.....	4
8. Immissionsschutz.....	5
9. Bodenordnende Maßnahmen.....	5

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat Gaißach hat in seiner Sitzung am 28.10.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gaißach Nord - Westlich der B 13“ beschlossen, um insbesondere die verkehrliche Erschließung neu zu ordnen und zugleich das grünordnerische Konzept für den Änderungsbereich anzupassen. Die Plananpassungen dienen der Innenentwicklung, so dass die Änderung im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 2,95 ha große Plangebiet, welches von Verkehrsflächen, Lagerflächen und gehölzbestandenen Freiflächen geprägt ist, liegt an der nordwestlichen Gemeindegrenze und ist Teil des „Gewerbegebietes Gaißach Nord, westlich der B 13“, für welches 2003 der gleichnamige Bebauungsplan rechtskräftig wurde. Im Norden schließt auf Flur der Stadt Bad Tölz die Konversionsfläche „Moralt“ an. Im Westen grenzen der Gehölzsaum der Isar, im Osten die Bundesstraße B 13 und im weiteren Wohnbauflächen an.



Orthophoto des Plangebietes und seiner Umgebung;
rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23
„Gaißach Nord - Westlich der B 13“ - 1. Änderung

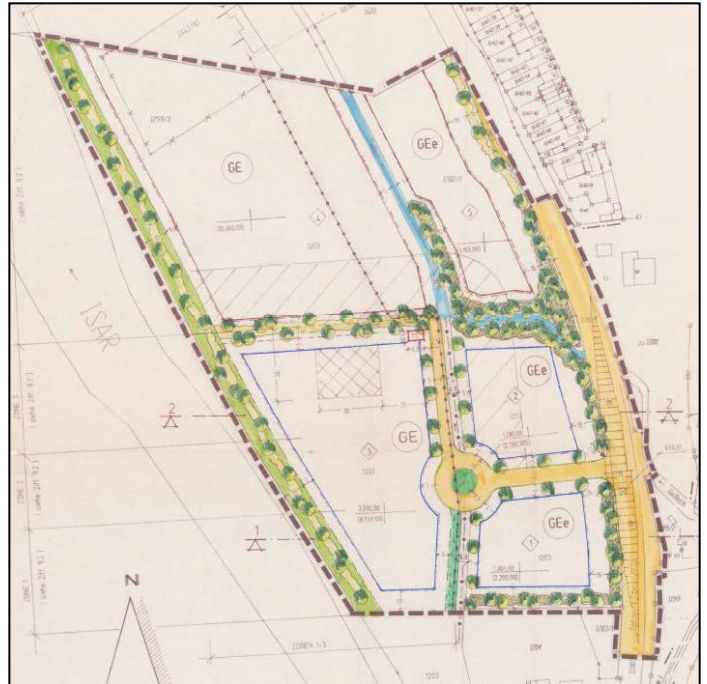
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan, Plankonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gaißach aus dem Jahr 1979 als Gewerbegebiet dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Gaißach Nord - Westlich der B 13“ ist für den Änderungsbereich im Westen als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet, im Osten ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Des Weiteren sind im Bebauungsplan Verkehrsflächen, überbaubare Flächen, nicht überdachte Lagerflächen sowie Wasser- und zu erhaltende Gehölzflächen verankert.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gaißach, Bereich „BPL Nr. 23 „Gaißach Nord - Westlich der B 13“



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Gaißach Nord - Westlich der B 13“

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan umgesetzte Nutzungskonzept (GE und GEe) bleibt ebenso erhalten, wie die Vorgaben zu den überbaubaren Flächen und zum Maß der baulichen Nutzung. Letzteres wird für den Änderungsbereich aufgrund der Neukonzeption der verkehrlichen Erschließung geringfügig angepasst.

Weiterhin werden keine Änderungen bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten baugestalterischen Vorgaben vollzogen.

In Bezug auf die Grünordnung werden die im Bebauungsplan von 2003 getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen gemäß der aktuellen Bestandssituation angepasst, so dass die bestehenden Wertigkeiten für Natur und Landschaft erhalten und gestärkt werden.

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

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Gaißach Nord - Westlich der B 13“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Demzufolge entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ist durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen, die an das Plankonzept der 1. Änderung des Bebauungsplanes angepasst wurden, sichergestellt.

6. Belange von Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Änderung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem die im Bestand vorhandenen Gehölze erhalten werden, was durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan zum Ausdruck kommt. Zugleich wird sich der im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan in der 1. Änderung planerisch vorbereitete Rückbau der Erschließungsstraße im Süden positiv auf Pflanzen und Tiere auswirken.

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Gehölze und Brachflächen sein. 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 bei einer Beseitigung der Brachflächen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

7. Erschließung

Die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung ist wesentliche Planungsabsicht der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23. Durch Reaktivierung einer ehemaligen und vom Straßenbauamt mit Schreiben vom 02.06.2023 bestätigten Zufahrt auf das Grundstück Fl.Nr. 1202/2, Gemarkung Gaißach (ehemaliges Moralt-Areal) wird die Erschließung der westlichen Grundstücke gesichert und ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz ohne Einschränkungen nachgewiesen.

Mit dem Rückbau des nicht gewidmeten Privatweges entlang des ehemaligen Werkskanals wird eine Ausgestaltung als öffentliche Grünfläche ermöglicht und eine weitere Durchgrünung des Gewerbegebietes durchgeführt.

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) auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Die Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Bad Tölz gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers (Bayernwerk) gesichert.

8. Immissionsschutz

Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben immissionsschutzrechtliche Belange berührt werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gaißach Nord - Westlich der B 13“, Gemeinde Gaißach ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Gaißach, den _____

Stefan Fadinger
1. Bürgermeister

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger