

Gemeinde Gaißach

Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Landeszentrum und Einsatzwache Bergwacht Bayern“

Begründung

Fassung vom: 23.02.2026

Entwurfsverfasser: Gemeinde Gaißach, Bahnhofstraße 8, 83674 Gaißach

1 Vorbemerkung, Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat der Gemeinde Gaißach hat am 17.06.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet Landeszentrum und Einsatzwache Bergwacht Bayern“ beschlossen.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind der geplante Neubau eines Carports mit begrüntem Flachdach für das Bayerische Zentrum für Alpine Sicherheit und die geplante Größe des Carports.

Im ursprünglichen BPL sind ausschließlich Flächen für nicht überdachte private Stellplätze für den Änderungsbereich vorgesehen. Die Stellplätze dienen den Einsatzfahrzeugen und Bediensteten des Landeszentrums. Aufgrund der äußeren Witterungsumstände sollen diese Stellplätze zum Teil durch einen großen Carport überdacht werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Landeszentrum und Einsatzwache Bergwacht Bayern“ geändert.

2 Lage und Größe des Plangebietes



Das Plangebiet liegt an der nördlichen Gemarkungsgrenze zur Stadt Bad Tölz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der nebenstehenden Planzeichnung und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 173 der Gemarkung Gaißach.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 1.200 m² auf.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan wurde der Planbereich mit Wirksamkeit vom 13.06.2007 als „Sondergebiet Landeszentrum und Einsatzwache Bergwacht Bayern“ dargestellt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet Landeszentrum und Einsatzwache Bergwacht Bayern“ überplant, wobei als Art der baulichen Nutzung bereits ein Sondergebiet festgesetzt ist.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Die Baufläche wird festgesetzt als Fläche Sondergebiet zur Errichtung von überdachten Stellplätzen zum bestehenden Trainingszentrum der Bergwacht Bayern.
- b) Das durch den Ursprungsbebauungsplan samt seiner bisherigen Änderungen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung inklusive der der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bleibt durch diese 3. Änderung unverändert. Es werden zum Teil vorhandene, offene und nicht überdachte Stellplätze sowie der inneren Erschließung dienende Straßenflächen durch einen Carport überdacht und eingehaust.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage des Baukörpers wird durch die Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätzen festgelegt.

4.4 Abstandsflächen

Für den geplanten Carport wird eine Verkürzung der Abstandsflächen angeordnet.

Die Haupteinschließung der Landeszentrale mit Zufahrten und Zugängen liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung. Das bedeutet, dass der überwiegende Teil der Fahrzeuge von Bediensteten und auch die Einsatzfahrzeuge in diesem Bereich abgestellt werden. Aufgrund der dadurch entstehenden beengten Platzverhältnisse soll der geplante Carport so weit wie möglich an die Grundstücksgrenze gerückt werden. Die Grundstücksgrenze ist gleichzeitig die Gemarkungsgrenze zur Stadt Bad Tölz.

Die Stadt Bad Tölz als unmittelbar betroffener Nachbar ist mit der Verkürzung der Abstandsflächen einverstanden. Der Bereich ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

4.5 Gestaltung der bauliche Anlage

Aus gestalterischer Sicht wird als Dachform ein begrüntes Flachdach gewählt und festgesetzt. Diese Dachform entspricht zum einen dem Verwaltungsgebäude des Landeszentrums und zum anderen der vielfältigen Dachlandschaft im Bereich des Sondergebietes und der in der Gemarkung Bad Tölz befindlichen Gebäude des Sportzentrums Flinthöhe.

5 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Flächenentwicklungen und Bepflanzungen aus der Urfassung haben weiterhin Gültigkeit.

6 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich entfällt.

Die Belange von Natur und Landschaft sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da bereits versiegelte Flächen durch eine begrünte Flachdachgarage überbaut werden.

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich interessant könnte die begrünte Flachdachgarage sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätte genutzt werden können.

7 Erschließung

Das Plangebiet wird von der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße und über das Areal des direkt angrenzenden Sportzentrums der Stadt Bad Tölz erschlossen. Der Bau weiterer öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

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 Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Stadt Bad Tölz.

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus Dach- und Verkehrsflächen erfolgt über ausgewiesene Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Ursprungsplanung). Die Fläche für die Entwässerung (Entwässerungsrigole) wird durch den Überbau des Carports geringfügig verkleinert, jedoch werden dafür durch das begrünte Flachdach ausreichend Ersatzflächen zum Rückhalt von Dachflächenwasser geschaffen.

Grundsatz ist die dezentrale und rückstandsfreie Rückführung des Regenwassers in den Untergrund über großflächige Versickerungssysteme.

Die Versorgung des Gebietes ist durch die in der Stadt Bad Tölz vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:	Bayern Werk AG
Wasserversorgung	Stadtwerke Bad Tölz
Fernmeldeversorgung	Deutsche Telekom

8 Verfahren

Diese Begründung hat der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beigelegt.

Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beigelegt.

Gaißach, den _____

Gemeinde Gaißach

Stefan Fadinger
1. Bürgermeister