

Einbeziehungssatzung Hofzaunweg, Gemeinde Greiling, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit eine Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 161/2, Gemarkung Greiling.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling ist das Plangebiet teils als Wohnbaufläche mit Gebietseingrünung, teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Greiling, grenzt südlich an den Hofzaunweg an und ist von bebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist weitgehend eben. Strukturelemente wie z. B. Einzelgehölze fehlen.

5. Planungsziel

Um die Eigenart von Greiling zu erhalten und zugleich die planerischen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum durch Lückenschluss zu legen, erlässt die Gemeinde Greiling diese Satzung. Zum einen wird mit der ermöglichten Bebauung im Anschluss an eine bestehende Bebauung dem Grundsatz von Landesentwicklung und Regionalplanung Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, zum anderen wird durch grünordnerische Festsetzungen eine qualitätsvolle Gebietseingrünung sichergestellt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Die Satzung unterliegt als Folge ihrer inhaltlichen Einschränkung vergleichbar dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keiner Pflicht zur Umweltprüfung. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind anzuwenden. Die Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an den vom BayStMLU 1999 herausgegebenen und 2003 ergänzten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ behandelt.

In der Zusammenschau der Schutzgüter ist dem derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Plangebiet ohne strukturierende Elemente eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beizumessen. Die geplante Bebauung wird mit einem mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad verbunden sein. Für den Planbereich werden bei einer Eingriffsfläche von 1.844 m², auf einer außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden 1.476 m² großen Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 762, Gemarkung Greiling, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche

Ausgleichsflächen) festgesetzt. Die Fläche ist Teil der in der amtlichen Biotopkartierung unter den Nummern 8235-1053-002, 8235-1053-003 und 8235-1053-005 erfassten Biotopflächen.

Durch Entbuschung und Wiederaufnahme der Pflege soll die Fläche, die derzeit brach liegt, aufgewertet werden. Der südliche Teil der Fläche (Hangmoor/ Nasswiese) ist den Biotoptypen Flachmoore und Quellmoore LRT 7230, Pfeifengraswiesen LRT 6410 sowie seggen- oder binsenreichen Nasswiesen zuzuordnen. Im nördlichen Teil der Fläche entlang des Weges befindet sich eine Mädesüß-Hochstaudenflur. Die Maßnahmen sind im Detail im Ausgleichsplan beschrieben.

Mit den Maßnahmen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die Bodenfunktionen gestärkt sowie das Landschaftsbild bereichert, wodurch den naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen, welche die Einbeziehungssatzung Hofzaunweg auslöst, adäquat Rechnung getragen wird. Dass die Fläche bereits einen hohen naturschutzfachlichen Ausgangswert besitzt, wurde berücksichtigt, indem ein höherer Flächenanteil dem eigentlichen Ausgleichsbedarf zugeordnet wurde.

Da sich die Fläche im Privatbesitz befindet, erfolgt die Sicherung durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Die Vorprüfung des speziellen Artenschutzes ergab, dass durch die Planung weder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, noch europäische Vogelarten oder nach BNatSchG streng geschützte Arten betroffen sind bzw. keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Hofzaunweg.

Der geplante Neubau wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die Begründung wurde mit der Satzung in der Fassung vom 06.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.09.2016 bis 27.10.2016 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Greiling, den 13.01.2017


.....
1. Bürgermeister

