

Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

Einbeziehungssatzung
"Ötzstrasse"

Begründung



Bairawies, 09.09.2016

geändert: 15.11.2016

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642
www.planungsbuero-beham.de


Robert Beham
Planungsbüro

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Lage im Gemeindegebiet	3
1.3 Orts- und Landschaftsbild	3
1.4 Alllasten	3
2 Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)	3
2.2 Naturschutz	3
2.3 Wasserschutz	3
3 Ziele dieser Satzung	3
3.1 Siedlungsentwicklung	3
3.2 Erschließung	3
4 Städtebauliches Konzept	4
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2 Bauweise	4
4.3 Grün- und Freiflächen	4
5. Erschließung	4
5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	4
5.2 Planstraßen	4
6. Ver- und Entsorgung	4
6.1 Schmutzwasser	4
6.2 Brandschutz	4
6.3 Abfallbeseitigung	4
6.4 Versorgungsanlagen	4
6.5 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	4
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
8. Anlagen/ Sonstiges	5
9. Grundlagen	5
10. Verfahren	5
Anhang	
Karten 1 bis 3 zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	

1 Allgemeines

Grundlage dieser Satzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Anlass zur Aufstellung der Satzung

Das vorgesehene Baugrundstück befindet sich östlich der Ötzstrasse und dient dem westlich (gegenüber) angrenzenden Autohaus zur Unterbringung von Fahrzeugen (Garage).

Eine Gesamtüberplanung des östlichen Areales bis zur bestehenden Bebauung im Süden ist aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- a) Mit Ausnahme des geplanten Bereiches liegt die gesamte Restfläche im Bereich eines kartierten Biotopes.
- b) Die gesamte Fläche ist stark strukturiert (Hangfläche), weshalb (Ortsrandlage, Höhenentwicklung) keine oberirdische Bebauung möglich ist. Bei dem geplanten Objekt handelt es sich um ein erdüberdecktes Bauwerk.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Satzungsgebiet liegt südlich der Bundesstraße 472 und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 1076, der Gemarkung Greiling.

1.3 Orts- und Landschaftsbild

Die umgebende Siedlungsstruktur ist charakterisiert durch den ansässigen Gewerbebetrieb (Autohaus) und die östlich angrenzende unbebaute Hangfläche (Baugrundstück).

1.4 Altlasten

Im Satzungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2002, sind keine derartigen Flächen aufgeführt.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)

Das Satzungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als "Sonstige Grünfläche" dargestellt.

2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen im Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Beurteilung des amtlich kartierten Biotopes Nr. 8235-0167-002, gefertigt durch das Büro U-Plan, vom Juni 2016.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieser Satzung

3.1 Siedlungsentwicklung

Im Satzungsbereich ist nur eine erdüberdeckte Garage zulässig. Darüber hinaus ist keine weitergehende Entwicklung beabsichtigt. Das Gebäude wird nach seiner Fertigstellung nur von der dem bestehenden Autohaus zugewandten Seite (Westseite) wahrgenommen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die B 472 und eine bestehende Gemeindestraße. Es sind keine gegenüber dem Bestand hinausgehenden Maßnahmen erforderlich.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Die Umgebung entspricht dem Charakter eines Mischgebietes i.S.v. § 6 BauNVO.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundfläche festgelegt.

Die festgelegte Grundfläche (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahl gemäß § 19 BauNVO:

Baugrundstück Teilfläche Fl.Nr. 1076 - 0,30 (0,44)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird.

4.2 Bauweise

Zulässig ist nur eine erdüberdeckte Garage. Die topographischen Gegebenheiten (starke Hanglage) machen eine derartige Bauweise möglich, wodurch das Ortsbild (Grünfläche) weitgehend erhalten bleibt.

4.3 Grün- und Freiflächen

Die Fläche befindet sich insgesamt in einem kartierten Biotopbereich. Die Bebauung beschränkt sich auf einen Teilbereich, der entsprechend der beiliegenden naturschutzfachlichen Beurteilung des Büro U-Plan vom Juni 2016 freigegeben ist.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Greiling liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz. Durch die Bundesstraße 472 wird die Gemeinde an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gegeben durch eine vorhandene Gemeindestraße. Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Greiling. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.2 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene, in der Erschließungsstraße liegende, Trinkwasserleitung gesichert.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbühl).

6.4 Versorgungsanlagen

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Greiling vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG

Wasserversorgung: Gemeinde Greiling

Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Greiling.

6.5 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Schallschutz:

Aufgrund der Erdüberdeckung sind keine Immissionen zu erwarten, die dem Gebietscharakter widersprechen würden. Auf eine lärmtechnische Untersuchung wird verzichtet.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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.

Da das Plangebiet vollständig in der amtlichen Biotopkartierung als Biotop Nr. 8235-0167-002 erfasst ist, wurde im Juni 2016 eine naturschutzfachliche Beurteilung des Biotopes durchgeführt (Planungsbüro U-Plan, Juni 2016). Im Ergebnis wurden im Plangebiet folgende Strukturen erfasst, die dem gesetzlichen Schutz gemäß Naturschutzgesetzgebung unterliegen: Flachmoore und Quellmoore sowie Magerrasen und ein Feldgehölz.

Die übrigen Bereiche stellen sich als artenreiches Extensivgrünland sowie als nährstoffreiche Intensivwiesen, welche teils mit Einzelgehölzen bestanden sind, dar. Während dem artenreichen Extensivgrünland eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie II) beizumessen ist, kommt den teils mit Gehölzen bestandenen Intensivwiesen eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I) zu (s. Karte 1 zur Begründung).

Das Plankonzept der Satzung wurde auf Grundlage der naturschutzfachlichen Beurteilung dergestalt abgefasst, dass kein Eingriff in die gesetzlich geschützten Bereiche erfolgt. Demzufolge wurde dem Vermeidungsgrundsatz umfassend Rechnung getragen.

Dennoch werden durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, welche auszugleichen sind (s. Karte 2 zur Begründung). Das Ausgleichserfordernis wird im Anschluss an den Geltungsbereich der Satzung auf dem Flurstück Fl.Nr. 1267, Gemarkung Reichersbeuern erbracht, indem eine 576 m² große Teilfläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche) festgesetzt wird. Durch Extensivierung der Nutzung wird die derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche zu artenreichem Extensivgrünland entwickelt (s. Karte 3 zur Begründung: Ausgleichsplan).

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 Ötzstraße auslöst, adäquat Rechnung getragen wird.

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

8. Anlagen/ Sonstiges

Der Begründung liegt der Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Beurteilung vom Juni 2016 bei.

9. Verfahren

Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 26.09.2016 bis 27.10.2016 beigelegt.

Bairawies, den 09.09.2016
Geändert am:

Greiling, den 22.02.2017

Entwurf und Planung:

Robert Beham
PB Robert Beham BIAV

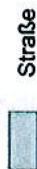


Gemeinde Greiling

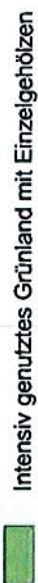
Anton Margreiter
1. Bürgermeister

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

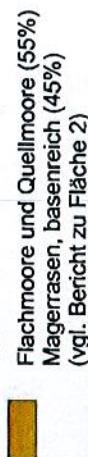
Bestand



Straße



Ergebnisse gemäß "Naturschutzfachlicher Beurteilung des amtlich kartierten Biotopes Nr. 8235-0167-002" (vgl. Planungsbüro U-Plan, Juni 2016):



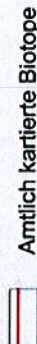
Bewertung

Kat. I Geringe Bedeutung für Natur und Landschaft

Kat. II Mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft

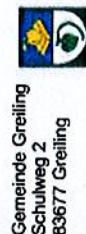
Kat. III Hohe Bedeutung für Natur und Landschaft

Sonstiges



Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Einbeziehungssatzung Ötzstraße, Gemeinde Greiling

Karte 1: Bestand und Bewertung



Planungsbüro U-Plan
Moosestr. 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08041/9044
Fax: 08041/7822-20

E-Mail: gemeinde.greiling@t-online.de
Internet: www.gemeinde-greiling.de

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

Stand: September 2016



Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad über Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft
= Beeinträchtigungsintensität A II

Ausgleichsbedarf: $482 \text{ m}^2 \times 0,8 = 386 \text{ m}^2$



Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad über Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
= Beeinträchtigungsintensität A I

Ausgleichsbedarf: $632 \text{ m}^2 \times 0,3 = 190 \text{ m}^2$



Eingriffsneutrale Flächen

= Flächen, die keine Veränderung i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfahren:
- Flachmoore und Quellmoore, Magerrasen
- Feldgehölz
- Bestehende Straße

Ausgleichsbedarf insgesamt: 576 m^2

Sonstiges



Grenze des Geltungsbereiches der Satzung



Plankonzept des Bebauungsplanes (Auszug)



1 : 1.000

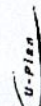
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Einbeziehungssatzung Ötzstraße, Gemeinde Greiling

Karte 2: Beeinträchtigungsintensität/Ausgleichsbedarf

Gemeinde Greiling
Schulweg 2
83677 Greiling



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08041/9044
Fax 08041/7822-20
E-Mail: gemeinde.greiling@t-online.de
Internet: www.gemeinde-greiling.de

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

Stand: September 2016



Ausgleichsplan



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
FL.Nr. 1267 (TF), Gemarkung Reichersbeuern;
Flächengröße: 576 m²

Entwicklungsziel:

Artenreiches, extensiv genutztes Grünland

Maßnahmen:

- 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf Pestizideinsatz

Sonstiges



Amtlich kartierte Biotope



Grenze des Geltungsbereiches der Satzung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Einbeziehungssatzung Ötzstraße, Gemeinde Greiling

Karte 3: Ausgleichsplan



Planungsbüro U-Plan
Moosestr. 16
82549 Königsdorf



Tel.: 08179-925540
Fax 08179-925545

E-Mail: gemeinde.greiling@t-online.de
Internet: www.gemeinde-greiling.de

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

Stand: September 2016