

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Greiling Nr. 11

"Sondergebiet Tennis- und Reitsport"

Gemeinde Greiling, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern 283, 283/1, 283/3 und 312 der Gemarkung Greiling.

Entwurfsverfasser : Planungsbüro Robert Beham BFIA
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642

1.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (Stand 2. Änderung) entwickelt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Stand 2. Änderung) sieht eine bauliche Nutzung in diesem Bereich vor, so dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

2.0 Ausgangslage bzw. Bestandssituation

Bei dem Gebiet handelt sich um eine Fläche mit folgenden Nutzungen:

- Pensionspferdehaltung bestehend aus Stallungen, Reithalle, Führanlage, Paddock und Koppeln
- Nicht überdachte Tennisplätze des örtlichen Tennisklubs
- Vereinsgaststätte
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Die Anlage ist im baurechtlichen Einzelgenehmigungsverfahren entstanden.

3.0 Zielsetzung

Mit der Gebietsausweisung soll die baurechtliche Möglichkeit geschaffen werden, die bisherige Vereinsgaststätte zu einem öffentlichen Gaststättenbetrieb umzuwandeln.

Zudem soll die künftige Entwicklung des Gebietes, unter Berücksichtigung von Aspekten der Ortsplanung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege geregelt werden.

4.0 Erläuterung zur Gebietsausweisung

Die Fläche soll als Sondergebiet (SO) i.S. von §11 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan sieht mit Ausnahme der aufgeständerten Terrassenkonstruktion vor der Gaststätte, keine gegenüber dem Bestand hinausgehende Nutzungsart und Nutzungsdichte vor.

Die Umwandlung von einer Vereinsgaststätte in eine öffentliche Gaststätte ist nicht verbunden mit einer Mehrung von Sitzplätzen und damit verbundenen Stellplätzen.

Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes (keine Änderung der Bestandssituation) kann von einer nachhaltigen Planung i.S. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP; vgl. IMS v.15.10.03) gesprochen werden.

5.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

5.1 Das Gebiet liegt in Ortsrandlage, ca. 600 m nördlich des Ortskerns von Greiling.

Es hat eine Größe von ca. 2,15 ha.

Eine Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz ist gegeben.

5.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, so weit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Kirche	700 m
Grund- und Hauptschule	ca. 3,30 km (Reichersbeuern)
Kindergarten	ca. 550 m
Versorgungsläden	ca. 600 m
Bushaltestelle	ca. 600 m

5.3 Der Grundwasserstand und die Tragfähigkeit des Baugrundes ist nicht bekannt.
Das Gelände weist mittlere Neigungen auf.

6.0 Geplante bauliche Nutzung

6.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff BauNVO)	Nettofläche	Flurnummern
Sondergebiet (SO)	9.387,00 m²	283, 283/3

- 6.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:
- Schank- und Speisewirtschaft
 - Reithalle
 - Führanlage
 - Stallungen
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

7.0 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB)

Nicht notwendig.

8.0 Erschließung

8.1 Das Baugebiet erhält Anschluss über die bestehende Gemeindestrasse (Sachsenkammer Str.). Der Anschluss ist im Bestand vorhanden.

8.2 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Greiling. Der Anschluss ist im Bestand vorhanden.

8.3 Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Greiling. Der Anschluss ist im Bestand vorhanden.

8.4 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Fa. Eon. Der Anschluss ist im Bestand vorhanden.

8.5 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch ein zentral vom Landkreis betriebenes Entsorgungsunternehmen.

9.0 Vorraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

10.0 Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 21 BNatSchG

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe möglich die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist deshalb kein Ausgleich erforderlich. Siehe Fachbeitrag des Büro U-Plan aus Königsdorf vom März 2005

11.0 Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Da durch die Bebauungsplanung lediglich die bereits in baurechtlichen Einzelgenehmigungsverfahren entstandenen Nutzungen fixiert und zugleich vorhandene Einzelbäume und Feldgehölze durch den BBP festgesetzt und ergänzt werden sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Des weiteren ist nicht davon auszugehen, dass die beabsichtigte Umwandlung der Vereinsgaststätte zu einer öffentlichen Gaststätte den öffentlichen Verkehr erhöht, da die Gaststätte de facto schon jetzt von der Öffentlichkeit genutzt wird und der BBP keine Mehrung der bereits vorhandenen Stellplätze ermöglicht.

Siehe Fachbeitrag des Büro U-Plan aus Königsdorf vom März 2005

12..0 Weitere Erläuterungen (insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 BauGB)

12.1 Baudichte und Bodenschutz (F 2.1 und 2.2):

Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.
Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht, bezogen auf das Nettobauland, folgender tatsächlicher Verhältniszahl gemäß § 19 BauNVO:

0,32 - (0,65)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird. Es handelt sich hierbei um Flächen bei denen die Überschreitung der Grundflächen mehr als 50 % beträgt.

12.2 Festsetzung der Wandhöhen und der Vollgeschoße (F 2.6 und 2.7):

Die Festsetzungen entsprechen dem Bestand.

Das Gebäude "Gaststätte / Reithalle" hat eine Höhe von 5,50 m, das Gebäude "Wohnen/Stallungen" hat aufgrund der dort vorhandenen Geländestruktur eine maximale Höhe von 9,00 m.

12.3 Wohnungsnutzung (F 1.1 und 1.11):

Mit der Beschränkung soll erreicht werden, dass keine Wohnungen entstehen die ohne einen Zusammenhang mit der Nutzung des Gebietes stehen. Zugelassen sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die Wohnungen sind im Bestand vorhanden und sind als privilegierte Wohnungen i.S.v. § 35 BauGB genehmigt worden.

Eine Freigabe der Wohnungen zur allgemeinen Nutzung läge im Widerspruch zum Plangebiet, welches im baurechtlichen Außenbereich liegt und ist aus Gründen der Ortsentwicklung nicht gewünscht.

12.4 Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft (F 1.1 und 1.10):

Die im Bestand vorhandene Gaststätte ist als Vereinsgaststätte im baurechtlichen Einzelgenehmigungsverfahren entstanden. Seit Beginn der Nutzung hat die Gaststätte jedoch öffentlichen Charakter, da sie von der allgemeinen Bevölkerung entsprechend frequentiert wird.

Die Festsetzung entspricht dem Status quo.

Mit der Beschränkung auf eine Schank- und Speisewirtschaft soll die Umwandlung in eine andere Art von Gast- oder Vergnügungsstätte (z.B. Diskothek) verhindert werden, da dies keine ortsplanerisch verträgliche Nutzung wäre.

12.5 Dächer, Dachneigungen (F 3.1):

Das Satteldach und die Dachneigungen entsprechen dem Bestand.

Der Baukörper Gaststätte/Reithalle weist eine Neigung von ca. 24 Grad, der Baukörper Wohnen/Stallungen eine Neigung von ca. 28 Grad auf.

12.6 Zaunabstand zu öffentlichen Straßen (F. 5.1):

Der Abstand schafft den notwendigen Raum für Schneelagerungen und ermöglicht in außergewöhnlichen Fällen (z.B. Begegnungsverkehr LKW) Ausweichmöglichkeiten.

12.7 Grünordnung (F 7.0):

Die Festsetzungen dokumentieren im wesentlichen den Bestand.

Zusätzlich festgesetzt sind teilweise Gebiets-Randeingrünungen. Hierbei handelt es sich um Schnittstellen zwischen Landschaft und Siedlung. Seine Gestaltung und Gestaltqualität ist ein wesentlicher Faktor im Zusammenwirken von Orts- und Landschaftsbild.

13.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

13.1 Solarenergieanlagen (F 7.1):

Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO₂ - Ausstoßes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Durch eine rationelle, umweltverträgliche Energieversorgung kann dies erreicht werden. Die ausdrückliche Zulassung von Solarenergieanlagen zur Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung und Stromerzeugung, soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Architekten dienen.

Photovoltaikanlagen müssen - so weit sie parallel mit dem Stromnetz des Energie- Versorgungsunternehmens betrieben werden, oder in dessen Netz einspeisen wollen - von einem zugelassenen Elektro-Installationsbetrieb vor Baubeginn angemeldet werden.

13.2 Wasserzisternen (F 7.2):

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung und sparsamen Verwendung unserer Wasserressourcen. Dies kann durch den Bau von Wasserzisternen zur Speicherung des Dachflächenwassers (zur Nutzung für Gartenwasser) erreicht werden.

Diese Festsetzung ist als Vorbildwirkung für Bauherren und Architekten zu verstehen.

13.3 Biomasse - Energie (F 7.3):

Es besteht ein öffentliches Interesse an einer Verminderung des CO₂ - Ausstoßes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Durch die Verbrennung von CO₂ - neutraler Biomasse wie Holzpellets oder Hackschnitzel aus Holz kann dies erreicht werden. Die ausdrückliche Zulassung von Biomasseenergieanlagen zur Warmwasserbereitung und Beheizung soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Architekten dienen.

14.0 Verfahren

14.1 Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Zeit vom 04.05.05 bis 06.06.05 beigelegen.

14.2 Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2005 bis 19.09.2005 beigelegen.

Anlagen:
Umweltbericht

Bairawies, den 19.04.2005
Geändert am: 02.08.2005

Greiling, den 23.06.2006



Entwurfsverfasser

PLANUNGSBÜRO
ROBERT BEHAM BFIA

Auf der Tränke 5

83623 BAIRAWIES

☎ 0 89 277 415 oder 298

Robert Beham

1. Bürgermeister