Gemeinde Greiling

Bebauungsplan Nr. 4
„Greiling Süd“ – 11. Änderung

Begründung
zur Planfassung vom 07.05.2019

Auftraggeber: **Gemeinde Greiling**

Gemeinde Greiling
Schulweg 2
83677 Greiling
Tel.: 08041/9044
Fax.: 08041/7822-20
www.gemeinde-greiling.de
e-mail: gemeinde.greiling@t-online.de

Entwurfsverfasser: **Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott
Dipl.-Ing. Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsgrundlagen 2
2 Lage und Erschließung 2
3 Übergeordnete Planungen 3
3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung 3
3.2 Flächennutzungsplan 3
3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan 3
4 Anlass und Ziel der Planung 4
5 Planerisches Konzept 5
5.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen 5
5.2 Art der baulichen Nutzung 5
5.3 Maß der baulichen Nutzung 5
5.4 Bauliche Gestaltung 6
6 Klimaschutz und Klimaanpassung 6
7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes 7
8 Belange des Denkmalschutzes 8
9 Umsetzung und Auswirkung der Planung 8

1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Greiling hat in seiner Sitzung am 15.05.2018 die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Greiling Süd“, beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 953/4 in der Gemarkung Greiling, Gemeinde Greiling und hat eine Größe von rund 0,07 ha.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Flur-Nr. 953/1,
- im Süden: Flur-Nr. 954/2,
- im Osten: Flur-Nr. 957,
- im Westen: Flur-Nr. 946 (Mühlweg)

jeweils Gemarkung Greiling.

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum hat sich die Gemeinde Greiling entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Planungsumgriff liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtkräftigen Bebauungsplans (BP Nr. 4 „Greiling Süd, 2. Änderung“) und inmitten des Siedlungszusammenhangs. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans betreibt die Gemeinde demnach eine Maßnahme der Innenentwicklung, womit die Wahl des beschleunigten Verfahrens gerechtfertigt erscheint.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einer Grundfläche begründet, die deutlich unterhalb der unter § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Obergrenze von 20.000 qm liegt.

Es wird durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet von Greiling liegt im Osten des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen und in der Mitte der Region Oberland. Greiling ist eine Gemeinde innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern; Sitz der Verwaltung ist die Gemeinde Reichersbeuern. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an das der Kreisstadt Bad Tölz an.

Greiling ist über die Bundesstraße B 472, welche das Gemeindegebiet quert, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese sind die Mittelzentrum Bad Tölz und Miesbach in ca. 5, bzw. 20 min zu erreichen. Ferner besteht über die B 472 Anschluss an die BAB 8 und BAB 95; das Oberzentrum München ist in ca. 45 min erreichbar. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München – Lenggries der Bayerischen Oberlandbahn, welche das Gemeindegebiet im Norden tangiert. Über die Haltepunkte Rei-

chersbeuern und Bad Tölz, in jeweils drei Kilometern Entfernung gelegen, kann diese erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Greiling, südlich der Erschließungsstraße Sonnental und östlich des Mühlwegs, über welchen gegenständliche Baugrundstück erschlossen ist. Das Grundstück ist leicht von Norden nach Süden um ca. 1 m, von 704 m üNN auf 703 m üNN abfallend.

Die angrenzenden Grundstücke des Baugebiets „Greiling Süd“ sind mit Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) bebaut.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem Grundsatz des Flächensparens wird durch die maßvolle Nachverdichtung eines bestehenden Baugebiets im besonderen Maße Rechnung getragen.

Da es sich bei der 11. Änderung des Bebauungsplans lediglich um die Festsetzung von Baugrenzen auf einem einzelnen Grundstück, innerhalb eine bereits seit vielen Jahren bebebauten Wohngebiets handelt, wird auf eine Darstellung weiterer Übereinstimmung der Planung mit den Belangen der Regional- und Landesplanung verzichtet.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling i.d.F. vom 26.11.1998 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Ursprungs-Bebauungsplan „Greilling Süd“ – 2. Änderung sowie die 11. Änderung des Bebauungsplans sind also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Planung zugrunde liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Greiling Süd“ – 2. Änderung aus dem Jahr 1988.

Dieser setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiets WA fest.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,25 und Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse II, bzw. Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss I+D – individuell je Baufenster) bestimmt. Darüber hinaus ist hier festgesetzt, dass je Grundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch einzelne, durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster auf den Grundstücken definiert. Diese sind überwiegend sehr eng gefasst und lassen die Ausnutzung der höchstzulässigen GRZ und GFZ auf z.T. sehr großen Baugrundstücken oftmals bei weitem nicht zu. Ein klares städtebauliches Konzept zur vorgenommenen Aufteilung der Baufenster ist augenscheinlich heute nicht mehr erkennbar.

Die Gebäudehöhe wird durch festgesetzte Wandhöhen (6,0 m bei II, 4,80 m – jeweils bergseitig zu messen) bestimmt, als Dächer sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-24° und mit ziegelroten Pfannen als Eindeckung zulässig. Einzuhaltende Hauptfirstrichtungen sind individuell zu Baufenster festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Greiling Süd“ – 2. Änderung wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert, um weitere Bauung außerhalb der sehr restriktiv festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen – und damit eine Nachverdichtung - zu ermöglichen. Diese Änderungen betreffen jedoch nicht das gegenständliche Baugrundstück.

Relevant hierfür sind jedoch die 3. Änderung (Konkretisierung der Festsetzungen zum Nachweis von Kfz-Stellplätzen und zur Errichtung und Gestaltung von Garagen) und die 8. Änderung (weitergehende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, insbesondere Dachaufbauten).

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Greiling Süd“ – 2. Änderung i.d.F. vom 29.02.1988 mit Kennzeichnung des Plangebiets; ohne Maßstab

4 Anlass und Ziel der Planung

Das nördlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 953/1 ist mit einem Wohngebäude bebaut, im Ursprungsbebauungsplan ist nur im nördlichen Bereich ein kleines, am Baubestand ausgerichtetes Baufenster vorgesehen. Die zulässige GRZ und GFZ konnten somit nicht ausgenutzt werden. Der südlich gelegene, sehr große Gartenbereich wurde zwischenzeitlich herausgeteilt und hat nunmehr die Flurnummer 953/4. Dieses Grundstück ist durch den west-

lich gelegenen Mühlweg erschlossen und eignet sich aufgrund seiner Größe, Lage und Ausrichtung für eine Bebauung. Da hier jedoch kein überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt sind, hat der Grundstückseigentümer bei der Gemeinde Greiling die Änderung des Bebauungsplans beantragt, um hier ein Doppelhaus zu errichten.

Angesichts der grundsätzlichen gemeindlichen Zielsetzungen der Innenentwicklung und des Flächensparens kann die Gemeinde dem Wunsch nachkommen und hat beschlossen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden durch die Änderung des Bebauungsplans zu schaffen.

5 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Greiling möchte durch die Aufstellung der 11. Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines zusätzlichen Doppelhauses im Baugebiet Greiling Süd auf der Fl.Nr. 953/4 schaffen.

Dazu ist die Festsetzung eines zusätzlichen Bauraums erforderlich, darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 4 „Greiling Süd – 2. Änderung“ und seiner rechtskräftigen Änderungen auch weiterhin.

Damit wird gewährleistet, dass sich neue Wohngebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Gestaltung in den bereits vorhandenen Bestand einfügen.

Die Grundkonzeption des Ursprungs-Bebauungsplans wird somit beibehalten – auf geeigneten freien Grundstücken wird punktuell durch grundstücksbezogene Einzeländerungen (bei Bedarf und Nachfrage – die Realisierbarkeit muss nach Ansicht der Gemeinde gegeben sein) eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch eine Baugrenze auf der Fl.Nr. 953/4 nunmehr neu festgesetzt. Diese ermöglicht eine flexible bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks, hält aber Bereiche zum angrenzenden Straßenraum und zu Nachbargrundstücken hin frei.

Die Abstandflächenregelung gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung BayBO ist zudem anzuwenden, so dass nachbarschützenden Belangen entsprochen wird.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die weiterhin gültigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans (2. Änderung, GRZ von 0,25 und GFZ von 0,5) geregelt und wird daher im Rahmen der 11. Änderung nicht erneut dargestellt.

Für das neu geschaffene Baufenster wird lediglich (in Anlehnung an die Umgebungsbebauung) bestimmt, dass hier ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig ist. Das ausgebaute Dachgeschoss darf ebenfalls ein Vollgeschoss sein.

Gemäß der geltenden Festsetzung durch Text Nr. 2.3, sind je Grundstück maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Es wird darüber hinaus bestimmt, dass auch durch einen späteren Ausbau des Dachgeschosses zu einer dritten Wohneinheit auf dem Grundstück kommen darf. Grundsätzlich ist also bei der Errichtung eines Doppelhauses mit Realteilung des Grundstücks je Doppelhaushälfte die Errichtung von zwei Wohnungen zulässig. Da aber aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes eine Realteilung eventuell nicht beabsichtigt ist, wird nunmehr neu festgesetzt, dass je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig sind und eine Doppelhaushälfte als ein eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist.

Die Gemeinde Greiling möchte somit die Errichtung von max. 4 Wohnungen auf dem gegenständlichen Grundstück ermöglich, um der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Die übrigen Festsetzungen sind weiterhin einzuhalten, auch insbesondere hinsichtlich der höchstzulässigen GRZ und GFZ, der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit und der damit verbundenen Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, etc.

5.4 Bauliche Gestaltung

Gem. den weiterhin gültigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans (2. Änderung), sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-24° zulässig. Weitergehende Festsetzungen der 8. Änderungen regeln zudem die Gestaltung Dachaufbauten (nur Stand- und Zwerchgiebel zulässig) und Terrassenerkern (Wintergärten).

In der vorliegenden 11. Änderungen wird lediglich zusätzlich die zwingend einzuhaltende Hauptfirstrichtung innerhalb des neuen Bauraums festgesetzt. Diese verläuft in Ost-West-Richtung und ermöglicht somit eine optimale Ausnutzung des Baugrundstücks hinsichtlich der Belichtung und Besonnung sowie der Ausnutzung der Gartenflächen.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO2 - Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Den Belangen des Klimaschutzes wird nach Auffassung der Gemeinde Greiling insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass eine Nachverdichtung eines bereits bebauten und erschlossenen Baugebiets im Innenbereich ermöglicht wird. Zusätzliche Versiegelungen über das bisher bereits zulässige Maß gehen durch die Änderung des Bebauungsplans nicht einher. Bauliche Nutzungen bisher unbebauter und unerschlossener Außenbereiche werden somit vermieden.

7 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat keinen, über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Flächenverbrauch zur Folge. Durch die Planung sind daher keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird z.Z. als Gartenfläche des nördlich angrenzenden Einfamilienhauses intensiv genutzt (Rasenfläche, Gemüsebeet), nennenswerte Gehölzbestände mit Ausnahme einer mittig in Grundstück stehenden Kiefer und eines stark zurückgeschnitten Obstbaums sind nicht vorhanden. Die beiden Gehölze weisen keine Astlöcher auf.

Abbildung 2: Blick über das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten; Aufnahme vom 02.04.2019

Das Gebiet ist als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des An-

hangs IV FFH-Richtlinie) sowie naturschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

8 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines zusätzlichen Doppelhauses geschaffen. Der Grundstückeigentümer beabsichtig eine zügige bauliche Umsetzung nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung. Damit wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Greiling nachgekommen und den Zielen der Innenentwicklung nachgekommen.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Greiling, den 14.05.2019

Bayern Gemeinde Greiling

Anton Margreiter, 1. Bürgermeister