

# B E G R Ü N D U N G

## zur 3. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Greiling Nr. 5 "Sachsenkamer Straße"

Gemeinde Greiling, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern 280, 312, 459 und 511 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 landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südlich des Areales (ortseinwärts) ist eine bestehende Wohnbebauung vorhanden. Östlich davon ist eine Wohnbaulandausweisung vorgesehen (geltender Flächennutzungsplan, Stand 1. Änderung).

### 3.0 Zielsetzung

Mit der Wohngebietsausweisung soll der Wohnraumbedarf der nachwachsenden Bevölkerung gedeckt werden. Dieser Bedarf kann nicht regelmäßig über Innenbereichsflächen i.S.v. § 34 BauGB oder auch sonstiger, bereits als solcher ausgewiesenen Flächen gedeckt werden, da diese nicht immer zur Verfügung stehen. Die Gemeinde ist deshalb gezwungen, wenn sie bezahlbare Grundstücke nach einem Einheimischenmodell zur Verfügung stellen will, derartige Ausweisungen zu machen. Die Planung soll eine ortsplanerische Entwicklung gewährleisten, die den städtebaulichen Anforderungen und einer geordneten Erschließung gerecht wird. Die Dorfstruktur, in der ein Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Versorgen gewährleistet ist, sollte erhalten werden.

### 4.0 Erläuterung zur Gebietsausweisung

Die Fläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. von § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Für die in dem Absatz aufgelisteten Nutzungsarten besteht in dem Gebiet kein Bedarf, da derartige Anlagen in der näheren Umgebung vorhanden sind. Der Ausschluss führt zu einer Verbesserung der Wohnqualität im Baugebiet.

Die gegenwärtige Fläche für die Landwirtschaft ist für eine derartige Ausweisung geeignet und entspricht aus nachfolgend genannten Gründen einer nachhaltigen Planung i.S. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP; vgl. IMS v.15.10.03):

- Kein Flächenverbrauch für Infrastrukturmaßnahmen, da bestehende Erschließungsstraßen genutzt werden können.
- Keine Zersiedelung der Landschaft, da die Ausweisung eine Abrundung zu einer bestehenden bzw. geplanten Bebauung darstellt (siehe Ziff. 2.0).
- Konkret nachvollziehbarer Flächenbedarf (siehe Ziff. 3.0).

Der Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§1 a Ziff. 2 BauGB) wird beachtet. Nachverdichtungen sind nur begrenzt möglich, da die dörfliche Struktur des Ortes erhalten werden soll und durch Freiräume der Bau von familien- und kindergerechten Wohnungen ermöglicht werden soll. Nachverdichtungen im ortsplanerisch sinnvollen Umfang werden von der Gemeinde angestrebt, sind aber gegenwärtig nicht möglich da die konkreten Grundstücke nicht zur Verfügung stehen.

### 5.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 5.1 Das Gebiet liegt in Ortsrandlage, ca. 300 m nördlich des Ortskerns von Greiling. Es hat eine Größe von ca. 0,40 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                 | 400 m                        |
| Grund- und Hauptschule | ca. 3,00 km (Reichersbeuern) |
| Kindergarten           | ca. 250 m                    |
| Versorgungsläden       | ca. 300 m                    |
| Bushaltestelle         | ca. 300 m                    |

- 5.3 Der Grundwasserstand und die Tragfähigkeit des Baugrundes ist nicht bekannt. Das Gelände weist mittlere Neigungen auf. Im Geltungsbereich des BBP ist kein schützenswerter Baumbestand vorhanden.

## 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
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.013,00 m <sup>2</sup>	280

- 6.2 Im Baugebiet sind vorgesehen:  
Allgemeines Wohngebiet:  
- 3 Doppelhäuser mit max. 6 Wohnungen und 6 Doppelgaragen mit integriertem Nebengebäude

## 7.0 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB)

Nicht notwendig.

## 8.0 Erschließung

- 8.1 Das Baugebiet erhält Anschluss über die bestehende Gemeindestrasse (Sachsenkammer Str.).
- 8.2 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Greiling. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 8.3 Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Greiling. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 8.4 Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Fa. Eon. Der Anschluss ist sofort möglich.
- 8.5 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch ein zentral vom Landkreis betriebenes Entsorgungsunternehmen.
- 8.6 Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Greiling.

## 9.0 Vorrussichtliche 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

Der sich aus der Planung ergebende Bedarf an Ausgleichsflächen wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit 829 m<sup>2</sup> ermittelt (siehe Fachbeitrag des Büros U-Plan vom Februar 2005).

Die Kompensation erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 925, Gemarkung Greiling, Gemeinde Greiling.

Die Fläche befindet sich in Privateigentum.

Die mit der Bebauungsplanung verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird damit Rechnung getragen.

## 11.0 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

Die Umweltprüfung wurde detailliert im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (vgl. Umweltbericht des Büro U-Plan, Februar 2005).

Sie kam zu folgendem Ergebnis:

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Verlust von ca. 0,3 ha Fläche durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Wohnbebauung zu werten.

Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich vollständig auf zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aus.

Im Rahmen der Grünordnung wurden umfassende Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen gering zu halten.

Der Umweltbericht, gefertigt durch das Büro U-Plan, vom Februar 2005 ist Bestandteil der Begründung und liegt als Anlage bei.

## 12.0 Weitere Erläuterungen (insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 BauGB)

### 12.1 Baudichte und Bodenschutz (F 2.2 und 2.3):

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 folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß BauNVO § 19:

Parzelle 1 - 0,20 (0,43)

Parzelle 2 - 0,17 (0,39)

Parzelle 3 - 0,19 (0,42)

Parzelle 4 - 0,18 (0,39)

Parzelle 5 - 0,21 (0,44)

Parzelle 6 - 0,24 (0,49)

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 Höhenlage der Baukörper (F 2.4 und 2.5)

Die bestehende Topographie erfordert eine Regelung, damit ein harmonischer Übergang an die nördlich und westlich des Baugebietes angrenzende freie Landschaft gewährleistet ist.

### 12.3 Beschränkung der Wohnungsanzahl (F 2.9):

Mit der Beschränkung soll erreicht werden, dass größere familiengerechte Wohnungen errichtet werden und einer Zweitwohnungsnutzung, mit der allgemein bekannten Problematik entgegengewirkt wird. Zudem ist gerade an familiengerechten Wohnungen im Gemeindegebiet ein Bedarf vorhanden.

Eine größere Wohnungsanzahl würde den Bedarf an Stellplätzen und Garagen erhöhen und damit zu einer gegenüber der Umgebung erhöhten Nutzungsdichte führen.

Gegenüber der Planung reduzierte Freiraumflächen sind aus ökologischen Gründen und zur Gewährleistung einer kinder- und familiengerechten Wohnqualität nicht akzeptabel (siehe Ziff. 4).

Die vorgesehene Baudichte liegt im Rahmen der umgebenden Bebauung und dient der Erhaltung des dörflichen Charakters von Greiling.

- 12.4 Vollgeschoße (F 2.11) und Wandhöhen (F 2.6):  
Es sind zwingend zwei Vollgeschoße vorgeschrieben. Dadurch soll erreicht werden, dass Baukörper entstehen, die einer der Umgebung und dem dörflichen Charakter angepassten äußeren Erscheinung entsprechen.
- 12.5 Giebelbreiten und Proportionen (F 2.10, 4.5, 3.3 und 3.5):  
Die Festsetzung von maximalen Giebelbreiten in Verbindung mit einem Seitenverhältnis (Breite/Länge) schafft längsrechteckige Baukörper und gewährleistet ausgewogene Proportionen, die dem dörflichen Charakter der Umgebung gerecht werden.  
Die Festlegung von maximalen Balkontiefen und Dachüberständen hat die gleiche Zielsetzung.
- 12.6 Dächer, Dachneigungen (F 4.1 und 5.3):  
Das Satteldach ist die vorherrschende und prägende Dachform in Greiling.  
Die Festlegung der Dachneigungen der Haupt- und Nebengebäude entspricht dem Mittel der dem Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Bebauung .
- 12.7 Zaunabstand zu öffentlichen Straßen (F. 7.2):  
Die geplanten Erschließungsstraßen werden auf ein Mindestmaß ausgebaut. Der Abstand schafft den zwingend notwendigen Raum für die Schneelagerung, ermöglicht in außergewöhnlichen Fällen (z.B. Gartenfeste der Bewohner) Parkraum und dient in Verbindung mit Einzelbaumpflanzungen (auf den Privatgrundstücken) der Schaffung und Gestaltung von Straßenräumen.
- 12.8 Heckenpflanzungen und Baumaufreihungen (F 8.5):  
Durch das anpflanzen von Hecken und Baumaufreihungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen "Straßenschluchten", die einen negativen Gesamteindruck vermitteln und keine Straßenraumgestaltung mehr zulassen.  
An den sonstigen Grundstücksgrenzen führen sie aufgrund der räumlichen Enge zu gegenseitigen Verschattungen und Sichtbehinderungen und mindern dadurch entscheidend die Lebens- und Wohnqualität aller Bewohner.
- 12.9 Geländeabgrabungen und -aufschüttungen (F. 2.7 und 2.8):  
Die Festsetzungen sollen die (teilweise) visuelle Freistellung von Kellergeschossen verhindern.  
Bei einer derartigen Freilegung entstünden unter Umständen dreigeschossige Erscheinungsbilder, welche der Eigenart der Umgebung widersprechen würden.
- 13.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz**
- 13.1 Solarenergieanlagen (F 9.1):  
Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO<sub>2</sub> - 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 9.2):  
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 9.3):  
Es besteht ein öffentliches Interesse an einer Verminderung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Durch die Verbrennung von CO<sub>2</sub> - 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 07.03.05 bis 08.04.05 beigelegt.

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 14.06.05 bis 15.07.05 beigelegt.

14.2a Diese Begründung hat der erneuten 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 16.09.05 bis 17.10.05 beigelegt.

Anlagen:

Planzeichnung, M = 1:500, zu Ziffern 12.2 und 12.9  
Umweltbericht

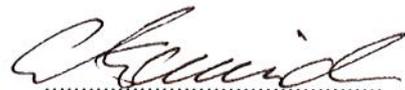
Bairawies, den 21.02.2005  
Geändert am:

Greiling, den...11.11.2005

Entwurfsverfasser

  
**PLANUNGSBÜRO  
ROBERT BEHAM BFIA**  
Auf der Tränke 5  
89629 BAIRAWIES  
☎ 0 80 27 7 413 oder 298  
Robert Beham



  
1. Bürgermeister