

Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 5

"Sachsenkamer Straße" 7. Änderung

Begründung

Fassung vom: 10.08.2021

Entwurf und Planung:
Beham Architekten
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413
E-Mail: info@beham-architekten.de
Homepage: www.beham-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet	3
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur	3
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild	3
1.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	3
1.2.4	Altlasten, Beschaffenheit Baugrund	3
2.	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17)	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)	4
2.2	Naturschutz	4
2.3	Wasserschutz	4
3.	Ziele dieses Bebauungsplanes	4
3.1	Siedlungsentwicklung	4
3.1.1	Erschließung	4
3.1.2	Ortsbild, Landschaftsbild	4
3.2	Landschaftsplanung	4
4.	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise	5
4.3	Gestaltung	5
4.3.1	Dächer	5
4.4	Grün- und Freiflächen	5
4.4.1	Ortsrandeingrünung	5
5.	Erschließung	5
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	5
5.2	Planstraßen	5
6.	Ver- und Entsorgung	5
6.1	Schmutzwasser	5
6.2	Niederschlagswasser	5
6.3	Brandschutz	5
6.4	Abfallbeseitigung	5
6.5	Versorgungsanlagen	5
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	6
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.1	Allgemeines	6
7.2	Artenschutz	6
8.	Umweltbericht	6
9.	Flächenbilanz	6
10.	Anlagen / Sonstiges	7
11.	Grundlagen	7
12.	Verfahren	7

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sachsenkammer Strasse“ erfolgt mit dem Ziel den Planbereich unter dem Aspekt des geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzuverdichten unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer städtebaulichen Entwicklung. Die Gemeinde beabsichtigt mit der 7. Änderung folgende Umsetzungen:

1. Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung.
2. Erhöhung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude.
3. Höhere Einfügung der Bebauung im Bauraum 1, Fl. Nr. 511/1.
4. Ortsrandeingrünung im Bereich des Bauraumes 1, als Schnittstelle zur freien Landschaft.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt ca. 350 m (Luftlinie) nördlich des Dorfkentrums von Greiling und hat eine Größe von ca. 0,95 ha. Die Änderung umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 511/1, 498/1, 459, 312, 498/2, 498/3, 86/2, 498/5, 498, 510/2, 260/9, 260/8, 260/7, 250/4 u. 250/2 der Gemarkung Greiling.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der östliche und westliche Bereich ist gekennzeichnet durch eine angrenzenden landwirtschaftliche Bebauung. Das Plangebiet ist im Süden und Norden durch die bestehende Wohnbebauung eingefasst.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Bereich ist geprägt von bestehender Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser).

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früher hier lebender Menschen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmale oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, werden diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.

1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren Nutzungen 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, wird das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen benachrichtigt (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Baugrund ist seitens der Grundstückseigentümer im Rahmen des Einzelbauantrages hinsichtlich der technischen Anforderungen an die Bebauung näher zu untersuchen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden in der gegenständlichen Planung beachtet und gefördert. Die Planung führt zur Verdichtung von freien Innenbereichsflächen und nimmt damit den Druck auf die Bebauung von Außenbereichsflächen.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Greiling liegt zwischen den Mittelzentren Bad Tölz und Holzkirchen im Allgemeinen ländlichen Raum.

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling sieht im Änderungsbereich eine Allgemeine Wohnbebauung vor. Eine Änderung bzw. Anpassung ist deshalb nicht erforderlich.



Auszug aus dem FNP der Gemeinde Greiling, Nov. 98
(Datenquelle: Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern)

2.2 Naturschutz

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB, weshalb die Notwendigkeit einer Umweltprüfung entfällt.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Keine Änderung gegenüber der Zielsetzung der Ursprungsplanung.
Es erfolgt lediglich eine Umstrukturierung wie unter Ziffer 1.1 erläutert.

3.1.1 Erschließung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine nachhaltige, Ressourcen schonende und qualitätvolle Entwicklung des Baugebietes zu erreichen. Es sollen ausschließlich freiraumbezogene Bautypologien entwickelt werden. Bestehende Erschließungsanlagen werden übernommen.

3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Durch die Festsetzung der Ortsrandeingrünung und die Höheneinbindung des Grundstückes des Bauraumes 1, Fl. Nr. 511/1 wird eine harmonische Höheneinfügung gewährleistet.

3.2 Landschaftsplanung

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB, weshalb die Notwendigkeit einer Landschaftsplanung entfällt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt dies entspricht der ursprünglichen Ausweisung. Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf gegeben ist.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.
Die festgelegte GRZ (inklusive Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:
Bauraum 1 - 0,40
Bauraum 2 - 0,40
Bauraum 3 - 0,40
- c) Es werden 3 Wohngebäude zugelassen (bisher 2). Die Festsetzung entspricht den Anforderungen aus der Bevölkerung und ist Bestandteil der Nachverdichtung.
- d) Die Erhöhung der Wandhöhe um 35 cm gegenüber der Ursprungsplanung wird vorgenommen um den erhöhten Dämmstärken (Aufdachdämmung) gerecht zu werden.

4.2 Bauweise

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht der im Bestand vorhandenen Bauweise.

4.3 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige notwendige Festsetzungen getroffen. Ergänzende Regelungen werden in der jüngst neu erstellten Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Greiling getroffen.

4.3.1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit freier Ausrichtung des Firstes zulässig. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Bezüglich der Dachform auf Nebengebäuden gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung.

4.4 Grün- und Freiflächen

4.4.1 Ortsrandeingrünung

Die Eingrünung wird festgesetzt um den westlichen Ortsrand an dieser Stelle abzugrenzen (Schnittstelle zur freien Landschaft).

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandenen Straßen gesichert.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandenen Straßen gesichert.. Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

Die festgelegten Straßenbegrenzungslinien sind in der konkreten Planung deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Abwasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Reichersbeuern - Greiling gkU.

Der Anschluss ist sofort möglich. Das gemeindliche Entwässerungssystem ist hierfür ausreichend dimensioniert.

6.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Oberflächenwasser aus den befestigten Verkehrsflächen wird nach Vorreinigung (z.B. durch Absetzschachtanlagen) über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt.

Die Mulden- und/oder Rigolensysteme können mit Sicherheitsüberläufen ausgestattet werden, welche in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden dürfen.

6.3 Brandschutz

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

6.4 Abfallbeseitigung

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

6.5 Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Baugrundstückes wird durch die in der Gemeinde Greiling vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG

Wasserversorgung: Gemeindewerke Reichersbeuern - Greiling gkU

Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom AG

6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Schallschutz gegen Verkehrslärm:

Es wird angenommen, dass hervorgerufen durch die Planung, kein wesentlicher zusätzlicher Verkehr ausgelöst wird, weshalb auf eine lärmtechnische Untersuchung verzichtet wird.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB, weshalb die Notwendigkeit einer Umweltprüfung entfällt.

7.2 Artenschutz

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Siedlungsgehölze und Obstbäume sowie die bestehenden Gebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

8. Umweltbericht

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB, weshalb die Notwendigkeit einer Umweltbericht entfällt.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	9.592,50 m ²
Brutto-Grundstücksfläche	7.798,50 m ²
Netto-Grundstücksfläche	7.351,00 m ²
Private Grünflächen	447,50 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.794,00 m ²

10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.

10.2 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

11. Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen keine Gutachten oder Untersuchungen zugrunde.

12. Verfahren

12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.04.2021 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 17.05.2021 bis 25.06.2021 durchgeführt.

12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) wurde in der Fassung vom 13.04.2021 in der Zeit vom 17.05.2021 bis 25.06.2021 durchgeführt

12.3 SATZUNGSBESCHLUSS

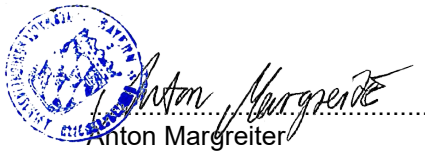
Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.09.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.08. 2021 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Greiling, den15.09....2021

Entwurf und Planung:

Gemeinde Greiling


.....
Sebastian Beham,
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.
Beham Architekten


.....
Anton Margreiter
Erster Bürgermeister