# Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



# Bebauungsplan Nr. 8

# "Gewerbegebiet Reintal / Am Weiherbach" 2. Änderung

# Begründung

Bairawies, 21.02.2017

geändert: 16.05.2017

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



# Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung	
1.2	Lage im Gemeindegebiet	
_		_
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP)	3
2.1.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)	
2.2	Naturschutz	
2.3	Wasserschutz	
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	3
	Ziele dieses bebaudigsplaties	0
3.1	Siedlungsentwicklung	ა
3.1.1	Erschließung	3
3.1.2	Infrastruktur	3
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild	3
3.2	Landschaftsplanung	4
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	
4.2	Bauweise, Dachform und bauliche Gestaltung	
7.2	Badwelse, Badillotti dila badilotte Gestattarig	
_	m 111 A	
5.	Erschließung	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	
5.2	Planstraßen	4
6.	Ver- und Entsorgung	4
6.1	Schmutzwasser	4
6.2	Oberflächenentwässerung	
6.3	Brandschutz	
6.4	Abfallbeseitigung	
6.5	Versorgungsanlagen	
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	ხ
_		_
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.1	Allgemeines	5
8.	Umweltbericht	5
<b>U</b> .		
9.	Flächen- und Kostenbilanz	6
9.1	Flächen	
9.2	Kosten	
3.2	NOSIGI	0
40	Anlagon / Sanctigos	e
10.	Anlagen / Sonstiges	o
10.1	Bodenordnende Maßnahmen	ნ
10.2	Vorraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung	6
11.	Grundlagen	6
12	Verfahren	6
	* * : : * : * : * : * : : : : : : : : :	

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.

Der Bebauungsplan vom 24.11.1995, in Kraft seit 24.04.1998 sieht an dem zu überplanenden Bereich eine Bebauung vor. Der Bereich ist ausgewiesen als Gewerbegebiet i.S.v. § 8 BauNVO.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich da sich durch die tatsächlich vorgenommenen Realteilungen Überlagerungen der Bauräume ergeben. Dies wiederum hat zur Folge, dass die Grundstücke nicht sinnvoll bebaut werden können.

Eine Anpassung der Baugrenzen ist deshalb von Nöten.

Im Bereich der Parzelle 1 ist die im bestehenden Bebauungsplan dargestellte und nahe der Grundstückszufahrt gelegene Baulinie unlogisch, da sie nicht den notwendigen Freiraum für Lager- und Stellplätze zwischen Einfahrt und Gebäude zulässt. Die Baulinie entfällt deshalb ersatzlos.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt ca. 1 km (Luftlinie) südlich des Dorfes Greiling .

Die Änderung umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 1093, 1095 und 1587 der Gemarkung Greiling.

# 2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten. Der Bebauungsplan entspricht aus folgend genannten Gründen den Vorgaben:

a) Die Änderung erfordert gegenüber dem Bestand keine zusätzlichen Erschließungsstraßen.

b) Der Flächenbedarf ist gegenüber dem Bestand nicht verändert und ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen Gewerbeflächen.

2.1.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)

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

#### 2.2 Naturschutz

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Planänderung

#### 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

Die Planung erfordert keine Änderung gegenüber der Ursprungsplanung. Bestehende Erschließungsanlagen werden übernommen.

#### 3.1.2 Infrastruktur

Die Änderungsplanung hat gegenüber der Urprungsplanung keinen Bevölkerungszuwachs zufolge, weshalb eine Aussage nicht relevant ist.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Durch die Änderung wird keine wesentliche Änderung des Orts- und Landschaftsbildes hervorgerufen. Die festgesetzte maximale Wandhöhe von 7,00 m (vorher 6,50 m) wird den konkreten Anforderungen der Betriebe gerecht und hat keine negativen Auswirkungen.

3.2 Landschaftsplanung

Das Konzept der Ursprungsplanung wird nicht geändert und behält damit seine Gültigkeit.

# 4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Alle Baugrundstücke werden als Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) festgesetzt und entspricht damit der Ausweisung in der Ursprungsplanung.
- b) 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 § 19 BauNVO:

Bauraum 1 - 0,76 (0,80)

Bauraum 2 - 0,72 (0,73)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird. Die gemäß § 17 der BauNVO zulässige GRZ von 0,80, welche durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v.H. (höchstens bis zu 0,80) überschritten werden darf, wird auf keinem der Grundstücke überschritten.

c) Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG, berücksichtigt die betrieblichen (funktionalen) Anforderungen und gewährleistet die Höheneinfügung der Gebäude zum umgebenden Gelände.

4.2 Bauweise, Dachform und bauliche Gestaltung

a) Die Zulassung von beiden Firstrichtungen auf der Parzelle 1 beruht auf konkret dargelegten Notwendigkeiten des dort ansässigen Gewerbebetriebes. In Verbindung mit der Gestaltungsregel (F. 6.f) ist dies aus ortsplanerischer Sicht vertretbar.

# 5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Gewerbegebiet ist durch die Bundesstraße 472 und das örtliche Straßennetz an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandene Gemeindestraße gegeben. Der Bau weiterer öffentlicher Straßen innerhalb des Wohngebietes ist nicht erforderlich. Die festgelegte Straßenbegrenzungslinie ist in der konkreten Planung deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen.

# 6. Ver- und Entsorgung

#### 6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

6.2 Oberflächenentwässerung

Mitte der 90er Jahre wurde das Gewerbegebiet Weiherbach / Reintal tiefbautechnisch als gemeinsame Maßnahme der Gemeinden Reichersbeuern und Greiling erschlossen.

Die Entwässerung erfolgte im Trennsystem.

Für den Bereich Regenwasser wurden neben dem Hauptsammler mit Auslauf in den Weiherbach die Grundstücksanschlüsse und in jedem Grundstück ein Regenrückhalteschacht eingebaut.

In Greiling wurden 7, in Reichersbeuern 22 Schächte eingebaut mit einem Innendurchmesser von 2 m, einer Gesamttiefe von ca. 3,5 m und einer Nutzhöhe > 2,0 m. Das ergibt ein Nutzvolumen für die

Regenwasserrrückhaltung von insgesamt (29\*3,14 m³/Steigmeter \* 2,0 m) 182 m³.

Das Rechenprogramm nach M 153 und A 117(DWA) ergibt ein erforderliches Volumen von 160 m³.

Das geforderte Rückhaltevolumen ist vorhanden.

#### 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 der Baugrundstücke kann durch die in der Gemeinde Greiling vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:

E.ON Bayern AG

Wasserversorgung:

Gemeinde Greiling

Fernmeldeversorgung:

Deutsche Telekom

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

#### 6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

#### a) Schallschutz:

Die Änderungsplanung beinhaltet keine Änderungen gegenüber der Urprungsnutzung bzw. -planung, weshalb auf eine lärmtechnische Untersuchung verzichtet wird.

#### b) Solarenergieanlagen und Biomasseheizungen:

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, sowie der Hinweis auf die Verbrennung nach wachsender und CO2 -neutraler Rohstoffe soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Planer 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 <u>vor</u> Baubeginn angemeldet werden.

#### c) Wasserzisternen:

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

# 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).

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Ziff. 2 durchgeführt wird. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

#### 8. Umweltbericht

Entfällt

### 9. Flächen- und Kostenbilanz

#### 9.1 Flächen

5.1 Hadridii	
Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	2.450,00 m <sup>2</sup>
Nettobauland (GE)	1.668,00 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen aus dem Nettobauland	98,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	0,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	683,50 m <sup>2</sup>

#### 9.2 Kosten

Keine Ausführungen

## 10. Anlagen / Sonstiges

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

Diese Begründung hat der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2017 bis 24.04.2017 beigelegen.

12.2 Öffentliche Auslegung

Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB in der Zeit vom 21.03.2017 bis 24.04.2017 beigelegen.

Bairawies, den 21.02.2017 Geändert am: 16.05.2017 Greiling, den. 19.07, 2017

Entwurf und Planung:

Gemeinde Greiling

∌ Robert Beham BIAV ∌ Planungsbüro

Auf der Tränke 5 · 83623 Bairawies

Tel. 08027/413 oder 298

Fax 08027/1642

enam.de Robert Beham BIAV www.planungsbuero-beham.de MIN A

Anton Margreiter

1. Bürgermeister