

Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



4. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Weiherbach"

Begründung

Stand: 21.06.2022

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 Sachsenkam (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	Gestaltung.....	4
4.2.1	Dächer.....	4
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	Oberflächenentwässerung.....	5
6.3	Brandschutz.....	5
6.4	Abfallbeseitigung.....	5
6.5	Versorgungsanlagen.....	5
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz.....	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.1	Allgemeines.....	6
8.	Umweltbericht	6
9.	Flächenbilanz	6
10.	Anlagen / Sonstiges	6
11.	Verfahren	7

1 Allgemeines

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

1.1 Anlass der Planung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weiherbach" erfolgt, da es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einem Teilbereich (Planbereich) erfordert. In einem ersten Schritt soll aufgrund konkreter Nachfrage von ansässigen Gewerbebetrieben eine Nachverdichtung ermöglicht werden unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer geordneten und städtebaulicher Entwicklung.

Mit der Nachverdichtung wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden erfüllt. Damit wird auch entsprechenden Umweltbelangen Rechnung getragen.

Die Gemeinde Greiling bekennt sich dazu, die ansässigen Gewerbebetriebe auch künftig zu fördern. Mit der Änderung des Bebauungsplanes (Bauraum 1) wird dem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Stärkung des Gewerbes in Greiling berücksichtigt.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,037 ha und befindet sich im südlichen Bereich des Dorfes Greiling. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 1093 / 1092 Teilfläche 1084/6 u. 1087 in Greiling.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet ist an 3 Seiten begrenzt durch die bestehenden Erschließungsstraßen und im Norden durch eine bestehende Bebauung.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes charakterisiert durch Gewerbebauten.

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, Beschaffenheit Baugrund

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

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 konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen Gewerbeflächen.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Greiling liegt zwischen den Mittelzentren Bad Tölz und Miesbach im allgemeinen ländlichen Raum.

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling ist das Plangebiet als „Gewerbefläche“ dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling, März 2009
(Datenquelle: Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern)

2.2 Naturschutz

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, 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

Für das Baugebiet sind keine über den Bestand hinausgehenden verkehrlichen Erschließungen erforderlich.

3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Siehe hierzu Ausführungen Ziff. 1.2.2

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) Das Baugebiet wird 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.

Bauraum 1 - 0,35 (0,80)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird.

c) Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe von 7,50 m 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 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige notwendige Festsetzungen getroffen.

4.2.1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit festgesetzter Ausrichtung des Firstes zulässig. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Für Nebengebäude ist neben dem Satteldach auch das Flachdach mit Begrünung zulässig. Diese Festsetzung wird aus ökologisch und gestalterischen Gesichtspunkten (Gebäudeproportion) getroffen.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Greiling liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz. Durch die B472 wird die Gemeinde in das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bestehende Gemeindestraßen.

Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

Die festgelegten Straßenbegrenzungslinien entsprechen den Grundstücksgrenzen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Greiling. Der Anschluss ist sofort möglich.

Das gemeindliche Entwässerungssystem ist hierfür ausreichend dimensioniert.

6.2 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus Dach- und Verkehrsflächen erfolgt über den im Bestand vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Greiling. Die Bodenbeschaffenheit lässt keine Versickerung zu.

a) Dachflächenwasser

Einer Einleitung von unverschmutztem Dachwasser in den Mischwasserkanal wird zugestimmt, wenn vor der Einleitung ein Rückhaltespeicher (Dimensionierung nach ATV-DVWK-A 117; 5-jähriges Starkregenereignis) auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet wird.

b) Verkehrsflächen

Abwässer aus befestigten Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke und aus öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Vorreinigung (Absetzteich, Absetzschacht, Bodenfilter) in den Mischwasserkanal eingeleitet.

6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die Wasserleitung der Gemeinde Greiling 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: Gemeinde Greiling

Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom AG

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Greiling.

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

8. Umweltbericht

Entfällt.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	3.746,00 m ²
Brutto-Grundstücksfläche	2.087,00 m ²
Netto-Grundstücksfläche	2.087,00 m ²
Private Grünflächen	0,00 m ²
Private Verkehrsfläche (Geh- und Fahrtrecht)	0,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.659,00 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. Verfahren

11.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.2022 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 28.04.2022 bis 27.05.2022 durchgeführt.

11.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 12.04.2022 wurde in der Zeit vom 28.04.2022 bis 27.05.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

11.3 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 21.06.2022 wurde in der Zeit vom 10.08.2022 bis 31.08.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

11.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Greiling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.2022 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Greiling, den 12.04.2022

geändert am: 21.06.2022

Entwurf und Planung:

Gemeinde Greiling


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




.....
Anton Margreiter
Erster Bürgermeister

