

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Greiling, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen**

umfassend das Grundstück mit der Flurnummer 280 der Gemarkung Greiling.

### **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Anlass, Ziele und Auswirkungen**

- 1.0 Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling wurde am 26.11.1998 genehmigt und am 11.03.1999 wirksam, zuletzt geändert mit Wirkung vom 11.10.2002.
- 2.0 Um die baurechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der nachwachsenden Bevölkerung zu schaffen, ändert und erweitert die Gemeinde Greiling den Bebauungsplan Sachsenkammer Straße (= 3. Änderung). Der Bebauungsplanaufstellung geht die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes voraus, in welcher das bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesene Gebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet umgewidmet wird.
- 3.0 Wohnbauflächen  
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 sie nicht immer zur Verfügung stehen.  
Die Gemeinde ist deshalb gezwungen, wenn sie bezahlbare Grundstücke nach einem Einheimischenmodell zur Verfügung stellen will und dies zugleich städtebaulich vertretbar ist, derartige Ausweisungen zu machen.
- 4.0 Grünflächen:  
Die angeordnete Grünfläche, hat eine bedeutende städtebauliche Funktion und dient der Eingrünung des Ortsrandes.
- 5.0 Aus folgend genannten Gründen kann von einer nachhaltigen Planung, die den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entspricht (vgl. IMS v.15.10.03), gesprochen werden:
  - Übernahme von bestehenden Erschließungsstraßen (kein Flächenverbrauch für Infrastrukturmaßnahmen)
  - Keine Zersiedelung der Landschaft (siehe Ziff. B)
  - Konkret nachvollziehbarer Flächenbedarf (siehe Ziff. 4.0)

### **B. Lage, Größe**

Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Greiling, im Anschluss an eine bestehende Bebauung und hat eine Bruttofläche von ca. 0,40 ha.  
Östlich des Änderungsbereiches, ist im Bestand eine Wohnbaufläche ausgewiesen.  
Diese Fläche bildet gegenwärtig eine Auszahnung in nördlicher Richtung, so dass durch die Änderung bzw. Erweiterung der Ortsrand abgerundet wird.

### **C. Erschließung**

1. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über bestehende Gemeindestraßen.
2. Das Gebiet wird an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Greiling angeschlossen.
3. Das Gebiet wird an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Greiling angeschlossen.
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Fa. EON.

### **D. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 21 BNatSchG und Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB**

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.  
Die Kompensation erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung im Umfang von 829 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 925, Gemarkung Greiling, Gemeinde Greiling.

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.

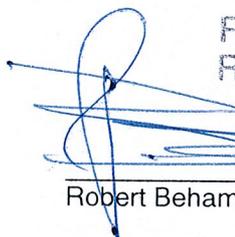
## F. Verfahren

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 beigelegen.
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 beigelegen.
- 2.a 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 16.05.05 bis 17.10.05 beigelegen.  
(An der Planfassung mit zugehöriger Begründung erfolgt keine Änderung. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt wegen der immissionsschutzfachlichen Stellungnahmen des Landratsamtes Bad Tölz- Wolfratshausen und davon abweichendem Gemeinderatsbeschluss)

Bairawies, den 21.02.2005  
geändert am:

Greiling, den 09.11.2005

Planung

  
**PLANUNGSBÜRO  
ROBERT BEHAM BFIA**  
Auf der Tränke 5  
83623 BAIRAWIES  
☎ 0 80 27 7413 oder 298  
Robert Beham



  
1. Bürgermeister