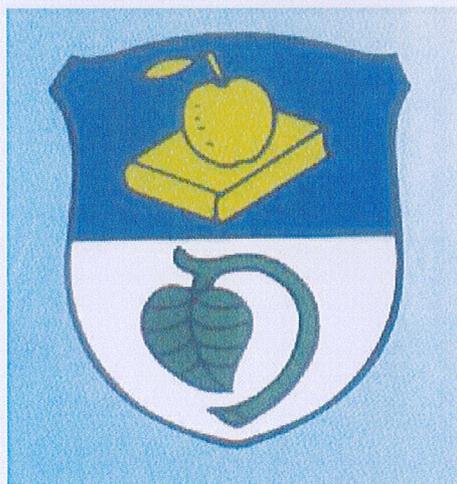


Gemeinde Greiling

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Bairawies, 10.12.2013

geändert: 11.02.2014
08.04.2014

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.de



RB
Robert Beham
Planungsbüro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Bestandsanalyse	3
1.3	Lage im Gemeindegebiet	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (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 der Flächennutzungsplanänderung	4
3.1	Siedlungsentwicklung.....	4
3.1.1	Erschließung	4
3.1.2	Infrastruktur	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild	4
3.2	Landschaftsplanung	4
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Grün- und Freiflächen.....	4
4.3	Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz	4
5.	Erschließung	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	4
5.2	Planstraßen	5
6.	Ver- und Entsorgung	5
6.1	Schmutzwasser	5
6.2	Oberflächenentwässerung	5
6.3	Abfallbeseitigung	5
6.4	Versorgungsanlagen	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.1	Allgemeines	5
7.2	Umweltbericht	5
8.	Anlagen / Sonstiges	6
9.	Grundlagen	6
10.	Verfahren	6

1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling wurde am 26.11.1998 genehmigt und am 11.03.1999 wirksam, zuletzt geändert (2. Änderung) mit Wirkung vom 09.11.2005.

1.1 Anlass der Planung

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu ändern. Entsprechend der festgestellten Nachfrageentwicklung sollen Wohnbauflächen für die einheimische (nachwachsende) Bevölkerung bereit gestellt werden.

Mit der Änderung werden die Voraussetzungen zu einer maßvollen baulichen Erweiterung geschaffen.

Die Grundstücke werden zum Teil auf der Grundlage eines von der Gemeinde konzipierten Einheimischenmodelles vergeben. Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die Änderungsbereiche zum Teil als Flächen für die Landwirtschaft und zum Teil als Wohnbauflächen dargestellt.

1.2 Bestandsanalyse

Die Gemeinde hat die innerörtlichen Freiflächen untersucht. Diese sind in beiliegendem Lageplan (Anhang) dargestellt und entsprechend durchnummeriert.

Die Situation stellt sich wie folgt dar:

Zu Nr. 1

Die Gemeinde hat sich in der Vergangenheit um eine Bebauung der Fläche durch Aufstellung eines BBP bemüht. Die Umsetzung scheidet an der fehlenden Bereitschaft eines Grundstückseigentümers zur Abtretung notwendiger Erschließungsflächen.

Zu Nr. 2, 7 und 8

Diese Flächen sind bereits durch BBP überplant

Zu Nr. 3 und 6

Es handelt sich um Flächen von landw. Betrieben, die als Weideflächen erhalten werden müssen.

Zu Nr. 4

Hierbei handelt es sich um eine Fläche für den Gemeinbedarf

Zu Nr. 5

Auf dieser Fläche existiert ein alter Obstbaumbestand, der für das Ortsbild bedeutend ist und deshalb erhalten werden soll

Zu Nr. 9

Zur Umsetzung dieser Flächen müssten die erforderlichen Erschließungsflächen komplett neu erstellt werden.

1.3 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Greiling in ca. 500 m Entfernung von der Ortsmitte. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 202/3, 202, 201/67, 201/66, 201/69, 201/85, 201/64, 201/63, 201/62, 201/70, 201/61, 201/68, 201/59, 201/56, 201/71, 201/53, 201/50, 201/51, 201 und 202 der Gemarkung Greiling. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,42 ha.

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 FNP entspricht aus folgend genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar dargelegt.
Es entsteht Wohnraum für die einheimische (nachwachsende) Bevölkerung.
- b) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur.
Einer Zersiedelung der Landschaft wird entgegengewirkt.
- c) Über die im Bestand vorhandene Erschließungsstraße hinaus, fallen keine weiteren Flächen für die Erschließung an. Der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird damit entsprochen.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Greiling liegt an einer faktischen Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Miesbach -Bad Tölz - Schongau). Sie liegt im Alpengebiet und befindet sich als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die Planung entspricht bzw. berücksichtigt die Vorgaben des Regionalplanes Teil B II Siedlungswesen.

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling (FNP)

Der rechtswirksame FNP stellt im Erweiterungsbereich eine landwirtschaftliche Grünfläche dar, so dass eine Änderung des FNP notwendig ist. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen im beiliegenden Umweltbericht vom 10.12. 2013.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele der Änderung dieses Flächennutzungsplanes (FNP)

3.1 Siedlungsentwicklung

Im Änderungsbereich dieser Planung sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gesichert und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht werden (§ 1 Abs 6 BauGB).

3.1.1 Erschließung

Angestrebt wird eine flächensparende Erschließung. Konkret erfolgt die Erschließung über bereits im Bestand vorhandene Gemeindestraßen.

3.1.2 Infrastruktur

Die Gemeinde Greiling verfügt über eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur.

In der Gemeinde gibt es einen Kindergarten und eine Kinderkrippe. Grund- und Mittelschulen, so wie weiterführende Schulen gibt es in Bad Tölz.

Die Art der baulichen Nutzung kann die vorhandenen Kapazitäten aufnehmen.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes ist charakterisiert durch kleinflächige Einzel- und Doppelhäuser. Das Gelände ist leicht geneigt in Richtung Norden und Nordosten. Eine Bebauung lässt sich ohne Probleme in das umgebende Gelände einfügen.

3.2 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich dieses FNP wurden die landschaftsplanerischen Belange wie

- Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt
- Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen
- Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern
- Entwicklung und Aufrechterhaltung ausgeglichener kleinklimatischer Verhältnisse
- Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes

berücksichtigt und im Umweltbericht des Büro U-Plan vom 10.12.2013 dargelegt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Wohnbauflächen werden bestehende Siedlungsstrukturen in Richtung Norden erweitert.

4.2 Grün- und Freiflächen

Mit der Ausweisung von Grünflächen wird eine Ortsrandeingrünung als Schnittstelle zur freien Landschaft geschaffen. Siehe hierzu beiliegenden Umweltbericht des Büro U-Plan vom 10.12.2013.

4.3 Maßnahmenflächen zum Ausgleich und Ersatz

Siehe hierzu beiliegenden Umweltbericht des Büro U-Plan vom 10.12.2013.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Greiling liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz und wird durch die Bundesstraße 472 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bestehende Gemeindestraßen. Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

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

6.2 Oberflächenentwässerung

6.1 Privatgrundstücke

6.1.1 Dachflächenwasser

Die Ableitung erfolgt in den Untergrund, wenn möglich über die belebte Bodenzone.

Eine Versickerung ist möglich. Dieser Rückschluss wird gezogen aus der Tatsache, dass dies an der bestehenden Bebauung entlang der südlich gelegenen Erschließungsstr. möglich ist und so geregelt ist.

Eine nähere Erläuterung erfolgt im dieser Planung folgenden Bebauungsplan

6.1.2 Verkehrsflächen

Abwässer aus befestigten Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke werden nach Vorreinigung (Absetzteich, Absetzschacht, Bodenfilter) in den Untergrund geleitet. Eine Versickerung ist möglich (siehe Ziff. 6.1.1)

Eine nähere Erläuterung erfolgt im dieser Planung folgenden Bebauungsplan

6.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planung beinhaltet keine über den Bestand hinausgehende Verkehrsflächen.

Im Bestand wird das Abwasser über ein Muldensystem entlang der Nordseite der Erschließungsstraße dem Untergrund zugeführt.

6.3 Abfallbeseitigung

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

6.4 Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Gebietes kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Greiling vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG

Wasserversorgung: Gemeinde Greiling

Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbericht

7.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung/Änderung von Flächennutzungsplänen 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).

7.2 Umweltbericht

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser wurden für das Plangebiet der Zustand für Natur und Landschaft erfasst und bewertet und den geplanten Nutzungen gegenüber gestellt. Darauf aufbauend wurde beurteilt ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung gemindert und ausgeglichen werden können.

Wegen der Einzelheiten wird auf den beiliegenden Umweltbericht - insbesondere auf die Beurteilung der Eingriffe/Veränderungen von Natur und Landschaft und auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - gefertigt durch das Büro U-Plan verwiesen.

8. Anlagen / Sonstiges

Der Begründung liegt der Umweltbericht des Büro U-Plan vom 10.12. 2013 und der Lageplan mit der Darstellung der innerörtlichen Flächen (siehe Ziffer 1.2) bei.

9. Grundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen keine Gutachten oder Untersuchungen zugrunde.

10. Verfahren

- 11.1 Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Zeit vom 19.12.2013 bis 23.01.2014 beigelegt.
- 11.2 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 20.02.2014 bis 31.03.2014 beigelegt.

Bairawies, den 10.12.2013
Geändert am: 11.02.2014
08.04.2014

Greiling, den... 30.04.14

Entwurf und Planung:

**RB Robert Beham BIAV
Planungsbüro**

Auf der Tränke 5 • 83623 Bairawies
Tel. 08027/413 oder 298
Fax 08027/1642

Robert Beham office@planungsbuero-beham.de
PB Robert Beham BIAV www.planungsbuero-beham.de

RB
Robert Beham
Planungsbüro

Gemeinde Greiling



Hans Ostermünchner
Hans Ostermünchner,
1. Bürgermeister