



## **Gemeinde Greiling**

### **5. Änderung Flächennutzungsplan**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 10.01.2017

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Greiling**

Gemeinde Greiling  
Schulweg 2  
83677 Greiling  
Tel.: 08041/9044  
Fax.: 08041/7822-20  
[www.gemeinde-greiling.de](http://www.gemeinde-greiling.de)  
e-mail: [gemeinde.greiling@t-online.de](mailto:gemeinde.greiling@t-online.de)

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441/5046-0  
Fax.: 08441/490204  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
René Karnott  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Beschreibung des Änderungsbereichs .....	2
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
4	Künftige Darstellung .....	5
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	5
6	Belange des Umweltschutzes.....	6
7	Umsetzung und Auswirkung der Planung .....	6

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Greiling hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus“, beschlossen, um am westlichen Ortsrand Greilings die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses zu schaffen.

Das Gerätehaus der Greilinger Feuerwehr ist in einem Gebäude in der (Sachsenkammer Straße Nr. 2) untergebracht, welches zudem mit einer Bankfiliale und zu Wohnzwecken genutzt wird. Es bietet nur einen Einstellplatz für ein Löschfahrzeug, Erweiterungen im Bestand sind nicht möglich.

Die Gemeinde Greiling möchte daher ein neues Feuerwehrgebäude mit zwei Einstellplätzen für Löschfahrzeuge und zeitgemäßen Räumlichkeiten für die Freiwillige Feuerwehr (Werkstatt, Sanitär- und Sozialräume) errichten. Dieses soll einen reibungslosen und optimierten Ablauf von Einsätzen gewährleisten als auch Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. Erweiterung für ein weiteres Löschfahrzeug) bieten.

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling als Grünland dargestellt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird um eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten.

Daher hat der Gemeinderat, ebenfalls in seiner Sitzung am 15.03.2016, die 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ziel der 5. Änderung ist, entsprechend den Planungsabsichten eine Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im Flächennutzungsplan am westlichen Ortsrand im Flächennutzungsplan darzustellen.

## 2 Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Gemeindegebiet von Greiling liegt im Osten des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen und in der Mitte der Region Oberland. Greiling ist eine Gemeinde innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern; Sitz der Verwaltung ist die Gemeinde Reichersbeuern. Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an das der Kreisstadt Bad Tölz an.

Greiling ist über die Bundesstraße B 472, welche das Gemeindegebiet quert, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese sind die Mittelzentrum Bad Tölz und Miesbach in ca. 5, bzw. 20 min zu erreichen. Ferner besteht über die B 472 Anschluss an die BAB 8 und BAB 95; das Oberzentrum München ist in ca. 45 min erreichbar. Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie München – Lenggries der Bayerischen Oberlandbahn, welche das Gemeindegebiet im Norden tangiert. Über die Haltepunkte Reichersbeuern und Bad Tölz, in jeweils drei Kilometern Entfernung gelegen, kann diese erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Greilings, südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kreisstraße TÖL 12 (Tölzer Straße). Über diese ist das Plangebiet erschlossen.

Im Norden des Geltungsbereichs grenzt, jenseits der Tölzer Straße gelegen, bestehende Wohnbebauung entlang des Karwendelweg an. Östlich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie auf der Fl.Nr. 925/1 eine Trafostation, südlich und westlich schließt sich die freie Landschaft mit Niedermoorbereichen und Gehölzstrukturen (amtlich kartiertes Biotop) an. Auf der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Teilfläche der Fl.Nr. 925 ist eine Aus-

gleichsfläche dinglich gesichert. Mit der Ausgleichsfläche wird der Eingriff der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sachsenkamer Straße“ kompensiert.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling aus dem Jahr 1998 als Grünland mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt. Zudem wird als geplanter Landschaftsbestandteil und Grünbestand (gem. Art. 12 BayNatSchG) dargestellt, dieser wurde jedoch nicht rechtlich umgesetzt.

Unmittelbar westlich und südlich grenzen als Biotop kartierte Niedermoorbereiche mit Gehölzbeständen an.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Greiling i.d.F. vom 26.11.1998 mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Da der Flächennutzungsplan keine Baufläche, sondern eine Grünfläche für den planungsgegenständlichen Bereich darstellt, ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; es ergibt sich folglich ein Änderungsbedarf. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 15.03.2016 beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum 5. mal zu ändern und auch im FNP eine Gemeinbedarfsfläche darzustellen. Der Bebauungsplan wird somit aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans (5. Änderung) entwickelt.

### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Greiling ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2013) im ländlichen Raum dargestellt. „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

Im Regionalplan der Region Oberland wird Greiling keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, es liegt jedoch an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (B 472).

Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Bad Tölz beträgt ca. 3 km.

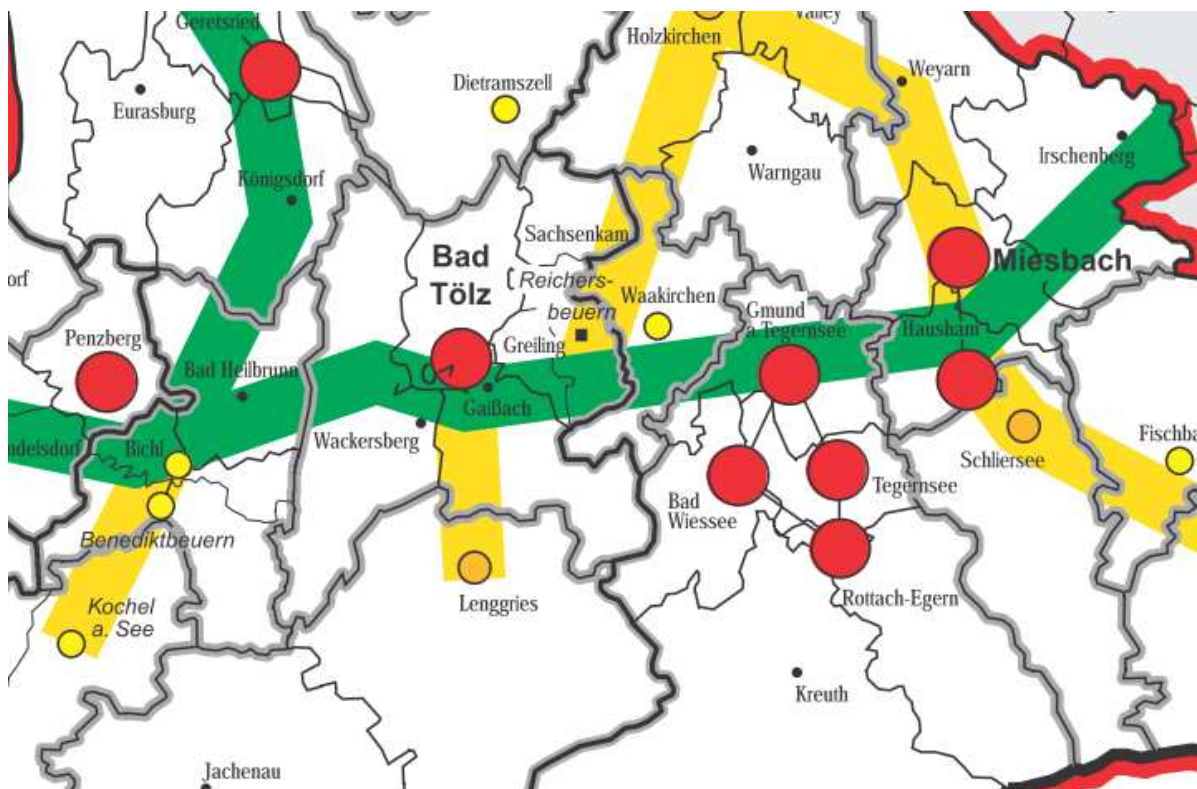


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Oberland, i.d.F. vom 05.04.2001, ohne Maßstab

Darüber hinaus ist das die Gemeinde Greiling im Regionalplan als Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und als Alpengebiet dargestellt.

„Die Region soll als selbstständiger Lebensraum gestärkt und die Funktionen der Teilräume sollen weiterentwickelt werden.“... „Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere der ÖPNV, sollen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.“ (Grundsatz G II 1.1 und 1.3 des Regionalplans Oberland).

#### 4 Künftige Darstellung

Im Planungsumgriff werden südlich der Tölzer Straße auf einem Teilbereich der Fl. Nr. 925 Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Feuerwehr mit einer Größe von 1.637 qm und, in einem Streifen von 10 m zur Straße hin sonstige Grünflächen mit einer Größe von 180 qm neu dargestellt. Auf eine Darstellung der im Bebauungsplan festgesetzten nach Westen und Süden die Bauflächen einrahmenden Grünstreifen von 3,0 m Breite wurde aufgrund der Maßstäblichkeit in der Flächennutzungsplanänderung verzichtet. Zudem wird die Anbauverbotszone von 10 m zur Kreisstraße dargestellt.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Hinblick auf eine bessere Erkennbarkeit der Plandarstellung im Maßstab 1:2.500 planzeichnerisch dargestellt.

#### 5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Greiling hat daher im Vorfeld die Möglichkeiten des Umbaus im Bestand sowie die Möglichkeit der Nutzung von unbebauten Grundstücken im Innenbereich geprüft. Ein Umbau des bestehenden Gebäudes, in welchem das Feuerwehrgerätehaus zurzeit untergebracht ist, ist in der benötigten Größenordnung nicht möglich, zudem fehlen Flächen für die Bereitstellung ausreichender Stellplätze. Weitere unbebaute Flächen im Besitz der Gemeinde Greiling werden in zentraler Ortsmitte als Spiel- und Sportplatz, bzw. als Dorfplatz mit Maibaum genutzt und unterliegen daher einer besonderen Funktion für das Gemeindeleben. Eine Verlagerung dieser Flächen an andere Standorte ist nicht gewünscht.

Private Eigentümer von freien Baugrundstücken und infrage kommenden Bestandsgebäuden wurden hinsichtlich ihrer Veräußerungsbereitschaft angefragt, ein Verkauf an die Gemeinde wurde von keinem der Eigentümer beabsichtigt.

In der nachfolgenden Tabelle und Grafik und sind angefragte Grundstücke und die Standortprüfung im Hinblick auf eine Innenentwicklung kurz zusammengefasst.

Tabelle mit Verfügbarkeit und Eignung der geprüften Alternativstandorte:

Standort Nr.	Fl.Nr.	Verfügbarkeit / Eignung
1	997	Privatbesitz, kein Verkauf beabsichtigt
2	120	Privatbesitz, kein Verkauf beabsichtigt
3	96	Privatbesitz, kein Verkauf beabsichtigt
4	181	Privatbesitz, kein Verkauf beabsichtigt
5	86/1	Privatbesitz, kein Verkauf beabsichtigt
6	1092	Privatbesitz, kein Verkauf beabsichtigt, beengte Zufahrt, periphere Lage
7a	86	Fläche im Besitz der Gemeinde (Standort jetziges Feuerwehrgerätehaus), keine Erweiterungsmöglichkeit und begrenzte Stellplatzsituation
7b	86	Fläche im Besitz der Gemeinde (Standort Spielplatz und Sportplatz), keine Verlagerung der Spiel- und Sportplatznutzung aus der Ortsmitte gewünscht
7c	180/1	Fläche im Besitz der Gemeinde (Standort Dorfplatz mit Maibaum), keine Verlagerung der Dorfplatznutzung aus der Ortsmitte gewünscht





Abbildung 3: Luftbildübersicht der geprüften Standorte in der Ortslage Greiling, ohne Maßstab

Zudem wurden Aufrufe in Zeitung nach möglichen Bauflächen für das neue Feuerwehrhaus durch die Gemeinde gemacht, welche jedoch unbeantwortet blieben.

Alternative Standorte liegen somit nicht vor, der Standort auf Fl.Nr. 925 liegt in Ortsrandlage aber in Nähe zur Ortsmitte und den weiteren Siedlungsbereichen Greilings, bietet ausreichend Platz für einen zeitgemäßen Neubau mit Erweiterungsmöglichkeiten und benötigte Stellplätze und ist über die Tölzer Straße bereits verkehrlich erschlossen und optimal angebunden.

## 6 Belange des Umweltschutzes

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden. Für die Bewertung der Flächen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

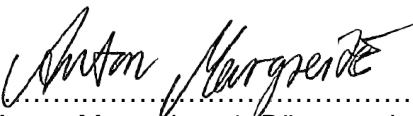
## 7 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Greiling wird Eigentümerin der planungsgegenständlichen Flächen. Parallel zum Bauleitplanverfahren findet die Objektplanung für das Feuerwehrhaus statt, so dass nach Inkrafttreten der Flächennutzungsplanänderung und Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen baulichen Umsetzung zu rechnen ist.

Mit der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung des dringend benötigten neuen Feuerwehrhauses geschaffen, welches der Bevölkerung der Gemeinde zu Gute kommen soll. Im Rahmen der Umweltprüfung

wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Greiling, den 17.05.2017 .....

  
.....  
Anton Margreiter, 1. Bürgermeister

