

Begründung zur Einbeziehungssatzung

" Eillbach, Reutbergstraße "

Der Stadtrat hat am 30.05.2000 nach Vorberatung im Verwaltungsausschuss die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

1. Flächennutzungsplan

Am 15.05.1999 wurde der neue Flächennutzungsplan der Stadt Bad Tölz wirksam. Der Ortsteil Eillbach wird im Bereich der Wohnsiedlung an der Birken- und Reutbergstraße als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Das allgemeine Wohngebiet umfaßt auch die Grundstücke Fl.Nr. 2820, 2820/1 und 2820/2 der Gemarkung Kirchbichl, die nördlich an die Wohnbebauung anschließen. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Grundstückseigentümer beantragen für den Eigenbedarf gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan für die Fl.Nrn. 2820/1 und 2820/2 die planungsrechtliche Zulässigkeit von 2 Wohngebäuden. Die Fl.Nr. 2820 soll weiterhin dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet bleiben. Eine weitere intensivere Nutzung haben die Antragsteller ausdrücklich zurückgewiesen.

Negative Auswirkungen auf die Umgebung werden nicht erwartet.

3. Erschließung

Die Grundstücke liegen an der Reutbergstraße in Eillbach. Die Straße ist ca. 5 m breit und asphaltiert, jedoch nicht endgültig hergestellt i.S. der §§ 127 ff. BauGB.

Die Zufahrt zu Fl.Nr. 2820/2 ist durch die Eigentümer zu sichern.

Der öffentliche Kanal liegt in der Reutbergstraße (Sachsenkam - Bad Tölz).

Die Erschließung ist gesichert.

4. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Bei dem betroffenen Gebiet handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, die für den Naturschutz keine besondere Bedeutung haben. Als Ausgleich wird eine Ortsrandbepflanzung festgesetzt.

5. Hinweis

Auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung sind Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht generell auszuschließen und als ortsüblich zu dulden.

Bad Tölz, 31.05.2000

I.A.

Sengwald
Stadtbauamt/Amt 4



Bad Tölz, 31.05.2000

Josef Niedermaier
Josef Niedermaier
1. Bürgermeister