Gemeinde

Greifenberg

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Beim Stillerbauer“
2. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Martin QS: Goe

Aktenzeichen

GRG 2-27

Plandatum

14.06.2022
05.04.2022
11.05.2021

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 3
2.2 Regionalplan München 5
2.3 Flächennutzungsplan 6
2.4 Bebauungspläne und Satzungen 6
2.5 Verfahren 7

3. Plangebiet 7
3.1 Lage und Nutzung 7
3.2 Boden 8
3.3 Denkmäler 9
3.4 Grundwasser 10

4. Städtebauliches Konzept 10

5. Planinhalte 11
5.1 Art der baulichen Nutzung 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung 11
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 12
5.4 Stellplätze und Nebenanlagen 12
5.5 Bauliche Gestaltung 13
5.6 Verkehr und Erschließung 14
5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 14
5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 15
5.9 Flächenbilanz 16

Anlage 1 Baugrunderkundung Projekt Nr. 12356, BLASY + MADER GmbH vom 11.02.2022

Anlage 2 Prüfung artenschutzrechtliche Belange, Dipl.-Biol. Martin Kleiner vom 03.01.2022

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Beim Stillerbauer“ wurde mit Beschluss vom 28.07.2003 in der Fassung vom 28.07.2003 als Satzung beschlossen. Nach Aussiedlung einer landwirtschaftlichen Hofstelle sollte die Fläche u.a. mit Wohnhäusern bebaut werden, die von Dichte und Anzahl einer sich organisch entwickelnden Innerortslage entsprechen.

Ein Teil der Grundstücke wurde in der Zwischenzeit bebaut, wobei vorliegendes Plangebiet sowie die nördlich angrenzenden Flächen noch unbebaut geblieben sind. Die Flächen der 2. Änderung sind im Ursprungsbebauungsplan mit Baufeldern für Mehrfamilienhäuser belegt worden. Im Laufe der Jahre hat sich nun der Grundstückseigentümer entschieden, hier qualitativ hochwertigen, günstigen Wohnraum u.a. für Stipendiaten des benachbarten Greifenberger Instituts für Musikinstrumentenkunde zu schaffen. Die Gemeinde begrüßt das Vorhaben und hat dies zum Anlass genommen, den Bebauungsplan mit einer 2. Änderung zu überarbeiten. Am 12.01.2021 hat die Gemeinde Greifenberg den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Beim Stillerbauer“ gefasst. Es sollen nun statt größerer Mehrfamilienhäuser 5 Kleinsthäuser mit insgesamt 5 Wohneinheiten entstehen können, welche sich in ihrer Dichte und Körnung harmonisch in den Bestand und in den Geländeverlauf einfügen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Greifenberg liegt laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum am Rande des Verdichtungsraumes München.

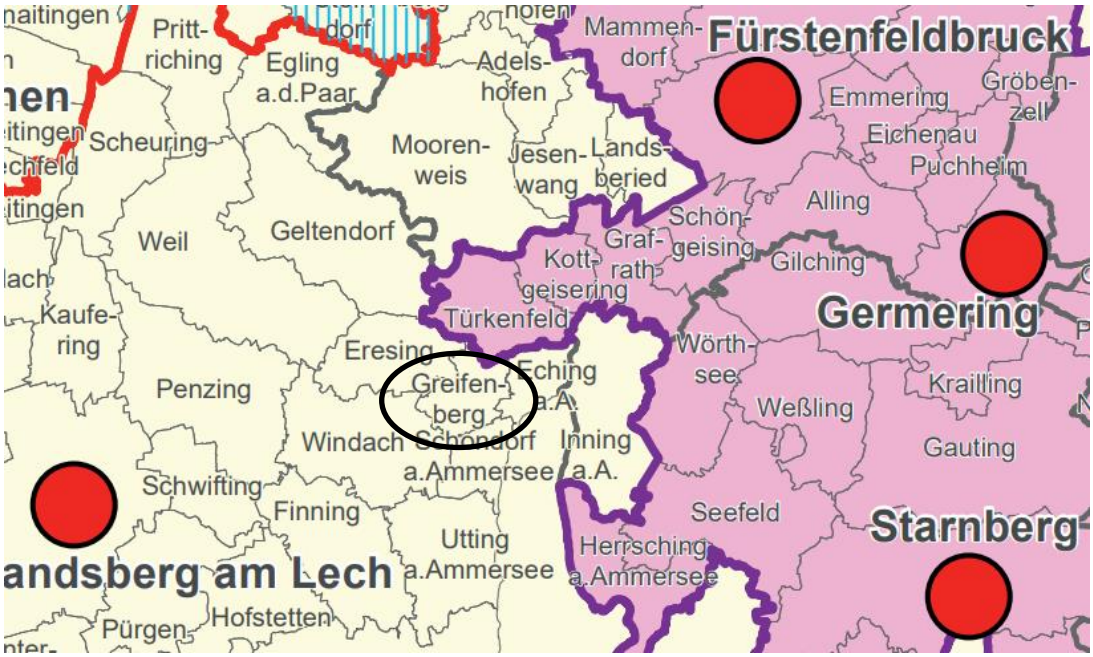

Abb. 1 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2018

Das LEP, zuletzt geändert am 01.01.2020 nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung in Bayern

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn […]

<u>Berücksichtigung bei der Planung:</u>

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des BP „Beim Stillerbauer“, innerhalb eines bereits bebauten Gebiets. Eine Zersiedelung der Landschaft wird somit vermieden. Zudem soll mit der Änderung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, kostengünstigen Wohnraum mit geringer Wohnfläche für Stipendi-

aten zu schaffen, die u.a. zu einer Durchmischung der Altersstruktur beitragen. Somit wird.

2.2 Regionalplan München

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (Region 14), in Kraft getreten am 01. April 2019, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

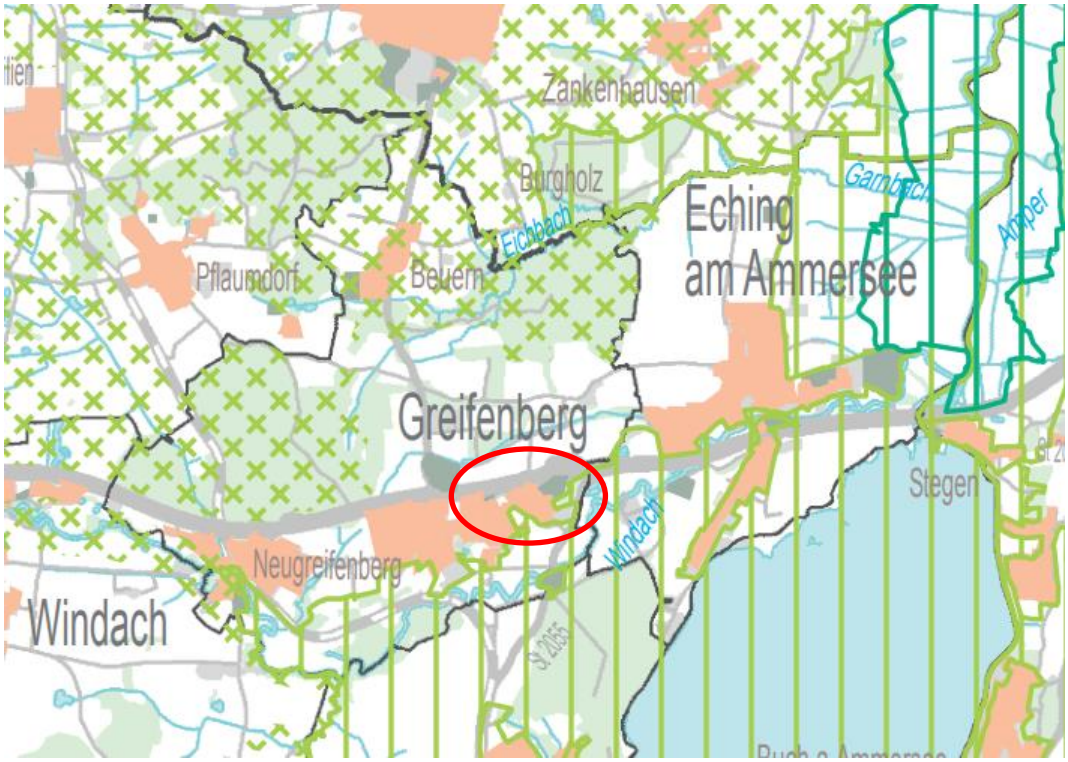

Abb. 2 Ausschnitt aus der Karte 3 Landschaft und Erholung des Regionalplans München mit Kennzeichnung Lage Plangebiet (rot)

B II Siedlung und Freiraum

1. Leitbild

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.3 Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

<u>Berücksichtigung bei der Planung:</u>

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang, somit ist von einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auszugehen. Wohnraum für Stipendiaten in räumlichen Zusammenhang mit der Lehranstalt zu schaffen erfüllt die enge Zuordnung von Funktionen wie Arbeiten und Wohnen und sorgt für kurze Wege und eine ökologisch sinnvolle Siedlungsentwicklung.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Greifenberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.11.1997, mit Bescheid des Landratsamts Landsberg am Lech vom 26.06.1998, Az. 610-5. Genehmigt und am 13.07.1998 bekanntgemacht.

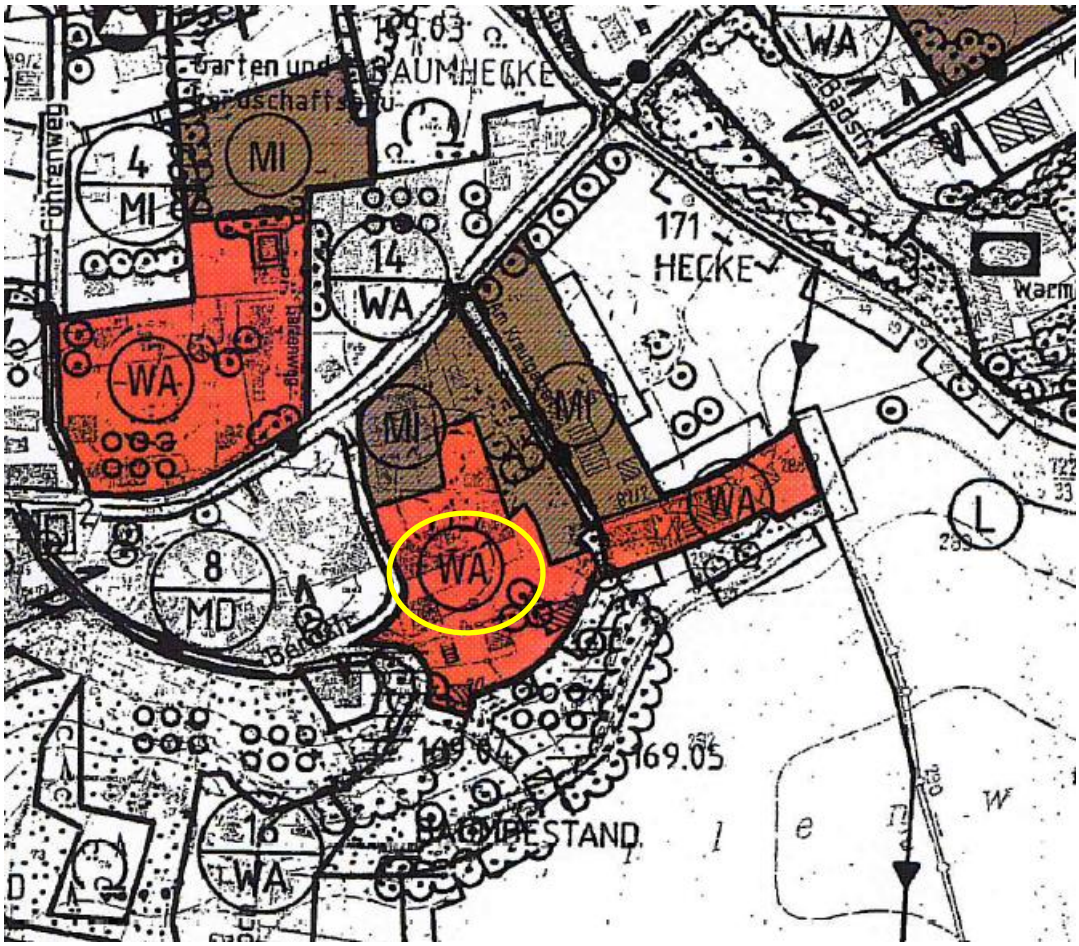

Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (s/w) mit Lage der 1 Änderung, ohne Maßstab

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet des BP „Beim Stillerbauer“ von Dorfgebiet (MD) in Wohnbaufläche (WA) und Mischgebiet (MI) geändert. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan „Beim Stillerbauer“ aus dem Flächennutzungsplan. Die vorliegende Änderung entspricht ebenfalls der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet). Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt und ergänzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Stillerbauer“ i.d.F. vom 28.07.2003.durch Planzeichnung und Festsetzungen. Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Beim Stillerbauer“ i.d.F. vom 28.07.2003 gelten unverändert fort.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2009 betrifft das

Baufenster Nr. 7 und wird von vorliegender Änderung nicht tangiert.

2.5 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 a BauGB kann Anwendung finden, da die 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung vorbereitet.
Die Grundflächen von Gebäuden im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO werden eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m² aufweisen.
Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB bestehen nicht, da keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und ebenso keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB) bestehen.

Bei Anwendung des § 13a BauGB sind die Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB anzuwenden, demnach kann:
- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 erfolgen

Es wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Ortsrand von Greifenberg innerhalb des Bebauungsplans „Beim Stillerbauer“. Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 890 m² und ist eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 42, Gemarkung Greifenberg. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut.

Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

3.2 Boden

3.2.1 Bodenaufbau

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000 aus dem BayernAtlas besteht der Boden im Plangebiet fast ausschließlich aus Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch)).

3.2.2 Altlasten

Der Geltungsbereich vorliegender Planung liegt im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Altlastenkataster AuDIS-Nr. 18100922, da bei einem früheren Bauvorhaben im Nahbereich der vorliegenden Planung eine Kontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt wurde. Aufgrund dessen wurde ein Bodengutachten (Baugrunderkundung Projekt Nr. 12356 von BLASY + MADER GmbH, 11.02.2022) erstellt, welches der Begründung als Anlage beiliegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die aufgeschlossenen Böden an den Bohrstellen augenscheinlich unauffällig waren. Auch eine gezielte Untersuchung auf Mineralölkohlenwasserstoffe ergab keine Auffälligkeiten. Abweichend zusammengesetzte Böden können aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
Bei Aushubmaßnahmen ist durch einen Sachverständigen eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung nach zunächst rein sensorischen Kriterien durchzuführen.

Soweit bei der sensorischen Überwachung Auffälligkeiten (Abweichungen vom geogenen Hintergrund) festgestellt werden, ist die Bodenschutzbehörde zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen zu informieren (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 AbyBodSchG) und das Aushubmaterial gem. den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20 und der LAGA 32 PN 98 in der Regel in der Feinfraktion < 2mm, zu untersuchen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Entsorgung des Aushubmaterials ist mit der Abfallbehörde vorab abzustimmen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren, die Dokumentation ist dem Landratsamt vorzulegen.

3.3 Denkmäler

3.3.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 7 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

3.3.2 Baudenkmäler

Nördlich des Plangebiets an der Hauptstraße ist das Baudenkmal D-1-81-123-16, eine ehemalige ITAG-Tankstelle, vorhanden, für das jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

Abb. 5 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas

3.4 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

4. Städtebauliches Konzept

Die gegenständliche Änderung beabsichtigt, mittels 5 Kleinsthäusern gemäß Entwurf des Architekturbüros Sunder-Plassmann Architekten Stadtplaner BDA, Utting am Ammersee, kostengünstigen Wohnraum mit qualitativ hochwertigen, gestalterischen Anspruch u.a. für Stipendiaten des nahegelegenen Instituts für Instrumentenkunde zu schaffen. Als gestalterisches Vorbild dient hierfür die Baukultur in Weimar (staatliches Bauhaus Weimar) sowie das Gartenhaus von Johann Wolfgang von Goethe. Die 5 Minimalhäuser mit einer Kantenlänge von 6,2 m bzw. 6,0 m sind versetzt zueinander angeordnet- die drei Einzelhäuser mit Flachdach mit Vorbild des Bauhaus Weimar im Westen, die 2 Gartenhäuser nach Vorbild des Gartenhauses von Johann Wolfgang v. Goethe mit Mansardwalmdach als Übergang zur bestehenden Bebauung im Osten.

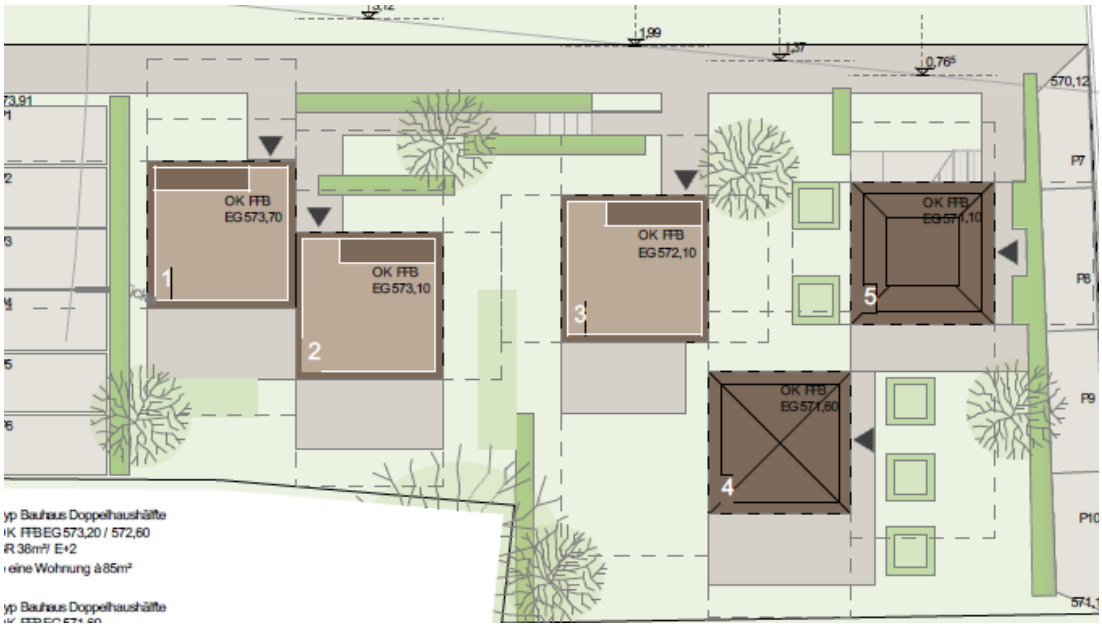

Abb. 6 Lageplan, Entwurf Sunder-Plassmann Architekten Stadtplaner BDA, Utting am Ammersee, ohne Maßstab

Abb. 7 Südansicht, Entwurf Sunder-Plassmann Architekten Stadtplaner BDA, Utting am Ammersee, ohne Maßstab

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt analog zum Ursprungsbebauungsplan bei dem Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich über die zulässige Grundfläche (GR), für die westlichen 3 Einzelhäuser je 60 m², für die östlichen 2 Häuser je eine GR von 40 m², eine Überschreitung der GR für Nebenanlagen, der Wandhöhe, der Anzahl der Vollgeschoße und der Anzahl der Wohneinheiten.

Die zulässige GR beträgt pro Einzelhaus 60 m² bzw. 40 m², was eine Gesamt-GR von 260 m² bedeutet. Im Ursprungsbebauungsplan war eine GR für Hauptgebäude von 320 m² festgesetzt, so dass sich mittels der 2. Änderung eine Reduktion der versiegelten Fläche ergibt.

Die Überschreitung der GR durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker, Wintergärten, Außentreppen und Terrassen ist bis zu je 10 m² möglich. Zusätzlich darf die Grundfläche durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Nr.1-3 BauNVO um bis zu 85 v.H. überschritten werden. Die hohe Überschreitung ist aufgrund der geringen Grundfläche der Häuser und der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück erforderlich.

Die zulässige Wandhöhe wird analog zum Ursprungsbebauungsplan ab der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OK FFB EG) berechnet. Sie beträgt bei Flachdächern 9,4 m bis zur Oberkante Attika und bei Mansarddächern 6,2 m bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, siehe auch Abbildung 8. Es sind zudem drei Vollgeschoße zulässig, so dass je Geschoß ein Zimmer entsteht. In jedem Einzelhaus ist jeweils eine Wohneinheit zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen sind so gesetzt, dass 5 Kleinsthäuser gemäß vorliegendem Entwurf entstehen können. Es gelten grundsätzlich die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 0,4 H, ausgenommen an den durch Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseiten. Hier dürfen die Abstandsflächen unterschritten werden. Sie müssen jedoch in jedem Fall mindestens 2,5 m betragen. Rechtsgrundlage hierfür bildet der § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO.

Eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Abstandsflächen mit einer Tiefe von weniger als 3 m kann somit grundsätzlich über den Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Abstandsflächen können allerdings nur dann gegenüber dem Mindestmaß der BayBO von 3,0 m reduziert werden, wenn gewährleistet ist, dass die Aspekte Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gegenüber der benachbarten Bebauung gewahrt bleiben.

Die Mindestanforderungen an die Besonnung von Wohnungen werden in der DIN 5034-1 formuliert, die zwar baurechtlich nicht verbindlich ist, jedoch als allgemein anerkannte Regel der Technik bei gerichtlichen Auseinandersetzungen herangezogen wird.

Besonnung nach DIN 5034-1 Nr. 4.4

*„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohnbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche **Besonnungsdauer** in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung **zur Tag- und Nachtgleiche 4 h** betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den **Wintermonaten** sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar **mindestens 1 h** betragen.“*

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsentwurfs sieht eine Bebauung des Plangebiets mittels fünf Kleinsthäusern vor. Die Umsetzung dieses Konzeptes auf dem vorliegenden Plangebiet erfordert eine Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen. Durch die geplante Grundrissorientierung der Gebäude wird diese spezielle Situation jedoch berücksichtigt. Da es sich um Minimalhäuser handelt, besteht jedes Geschoss nur aus einem, sich über das Geschoss erstreckenden Raum, der von allen vier Seiten über Fenster belichtet wird. Die Seiten, bei denen die Abstandsflächen unterschritten werden, sind ausschließlich West-/ Ost- und Nordseiten. Somit wird immer eine ausreichende Besonnung über die südliche Seite der Räume sichergestellt. Die Belichtung und Besonnung sowie ebenso die Belüftung der Gebäude ist daher zu jeder Jahreszeit ausreichend gewahrt. Nördlich angrenzend an das Plangebiet schließt ein Fußweg (Eigentümerweg) von 2 m Breite an. Die nördlich davon gelegene geplante Bebauung ist mit mind. 2,4 m bzw. 4 m Abstand zu dem Fußweg geplant, so dass sich ein Mindestabstand zwischen den Gebäuden der 2. Änderung und des Ursprungsbebauungsplans von mind. 5,9 m bzw. 8,50 m ergibt. Eine ausreichende Besonnung der nördlich gelegenen Gebäude ist somit ebenfalls gegeben.

5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Wohneinheit sind gemäß Ur-

sprungsbebauungsplan 2 Stellplätze nachzuweisen, dies wird übernommen.

Das vorliegende Bebauungskonzept löst daher bei 5 Wohneinheiten einen Stellplatzbedarf von 10 Stellplätzen aus. Diese sind im gesamten Bebauungsplangebiet, also nicht nur innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung, sondern ebenfalls im gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans als offene Stellplätze, Garagen oder in einer Tiefgarage nachzuweisen. Ausreichend Stellplatzflächen sind hierfür im Gesamtumgriff des Bebauungsplans „Beim Stillerbauer“ vorgesehen. Im Geltungsbereich der 2. Änderung können insgesamt 9 Stellplätze nachgewiesen werden.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximale Gesamtgrundfläche ist dabei zu beachten.

5.5 Bauliche Gestaltung

Für die drei westlichen Kleinsthäuser ist als Dachform ein Flachdach gemäß dem Vorbild der Weimarer Bauhauskultur geplant, die zwei östlichen Häuser erhalten gemäß dem Vorbild des Goethehauses ein Mansarddach, wie es bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt war. Diese Dachform ist ebenfalls bei dem östlichen Bestandsgebäude bereits vorhanden.

Zur Klarstellung der Ausformung der Mansarddächer gilt folgender Systemschnitt:

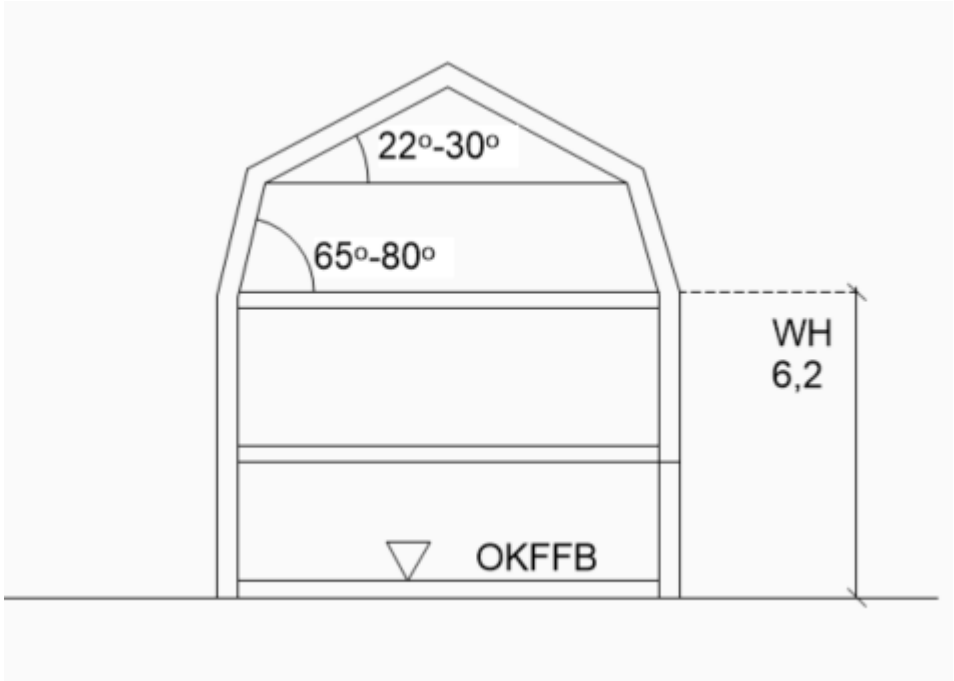

Abb. 8 Systemschnitt Mansarddach, ohne Maßstab

Die Hausfassaden sind als glatte Putzfassaden in Weiß, hellen oder dunklen Erdtönen herzustellen. Die dunklen Erdtöne sind auf die zwei östlichen Goethehäuser zu beziehen, welche im Originalfarbton des Hauses von Goethe am Frauenplan in einem dunklen rotbraun-Ton gestrichen werden sollen.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung lehnen sich im Übrigen an die Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan an.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch über die Bergstraße erschlossen. Darüber hinaus kann eine verkehrlich und technische Erschließung auch über die Straße „Am Krautgarten“ über eine vorhandene Stichstraße auf der Flnr. 42 erfolgen.

5.6.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist in den bestehenden Regenwasserkanal, welcher über das Grundstück verläuft, einzuleiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit vom wasserundurchlässigen, stark bindigen Schichten, nicht möglich, siehe hierzu Baugrundgutachten Blasy+Mader GmbH Nr. 12356 vom 11.02.2022, Anlage zur Begründung.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Gemäß Ursprungsbebauungsplan ist je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Zudem gilt eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellen Dies trägt dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und ist daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt. Die Fläche der Ortsrandeingrünung darf gar nicht eingefriedet werden.

5.7.2 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde Hinweisen nach einer Beeinträchtigung von Lebensräumen verschiedener Arten durch die Planung nachgegangen. Eine entsprechende Begutachtung durch Dipl.-Ing. Martin Kleiner (Oberammergau) liegt als naturschutzfachliche/-rechtliche Relevanzprüfung/ saP mit Fassung vom 03.01.2022 der Begründung als Anlage bei.

Im Rahmen der Abschichtung erfolgte eine nähere Prüfung auf das mögliche Vorkommen von Haselmaus, europäischer Brutvogelarten und der Zauneidechse. Durch Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf die Haselmaus gefunden werden. Aufgrund des Zeitpunktes der Begehung konnten keine Nachweise von Zau-

neidechsen erfolgen, jedoch weist *„das Gelände stellenweise strukturell geringes Lebensraumpotential für die Zauneidechse auf*“. Um jedoch bei der Umsetzung der Planung Schäden an möglicherweise vorkommenden Exemplaren zu vermeiden, werden Vorgaben gem. Gutachten zum Abräumen des Oberbodens (von innen nach außen und Zeitraum) festgelegt.

Hinsichtlich der europäischen Brutvogelarten wurden beim Ortstermin zwar verschiedene Arten erfasst, ein Brutnachweis konnte jedoch nur für die Amsel erfolgen. Bruthöhlen wurden nicht gefunden. Die Planung kann einen Habitatverlust für Vogelarten ergeben. Laut Gutachten ist aber „*von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch das Vorhaben im engeren Sinne […] aber nicht auszugehen.“* Hierfür sind die Vorgaben aus dem Gutachten zu beachten (Rodungszeitraum).

5.7.3 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Ausgleichsflächen sind aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und damit als zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen,
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

5.9 Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche in qm**	**Fläche in %**
Geltungsbereich	**890**	**100**
Zulässige Grundfläche ohne. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile	260	30
Zulässige Grundfläche inkl. Überschreitung durch untergeordnete Bauteile	310	34

Gemeinde Greifenberg, den .....

.....
Patricia Müller, 1. Bürgermeisterin