Gemeinde	**Greifenberg**
	VG Schondorf, Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Beurer Straße Ost 3. Änderung
Flur-Nr.	125/3, 125/4, 125/5, 137, 137/1, 137/2, 137/3, 139/3, sowie die Straßenfläche 123/1
Gemarkung	Greifenberg
Planfertiger	Dipl. Ing. Architekt Edgar Bürger Bahnhofstraße 25 86938 Schondorf a. Ammersee
Plandatum	26.02.2019 23.06.2020

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Inhalt des Bebauungsplanes
6	Bodenordnende Maßnahmen
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 125/3, 125/4, 125/5, 137, 137/1, 137/2, 137/3, 139/3, sowie die Straßenfläche 123/1 Gemarkung Greifenberg.

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass der Planung ist der Wunsch des Grundstückseigentümers Flur-Nr. 125/4 Gemarkung Greifenberg, in dem von ihm bewohnten Dachgeschoss den Bereich zwischen Schlafzimmer und Badezimmer mit einer barrierefreien Verbindung bei ausreichender Stehhöhe zu versehen. Hierzu sieht der Bauherr eine Schleppgaube mit einer Breite von 7,75 m vor, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Ziff. 3.5 der Festsetzungen durch Text widerspricht.
Im Einzelnen müssten daneben noch folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes in Form der 2. Änderung geändert werden:

Ziff. 3.5.1 Dachgauben müssten ab 30° Dachneigung (bisher ab 32°) zugelassen werden.

Ziff. 3.5.2 Die Gaubenvorderansichten dürfen max. 1,75 m betragen, wäre zu streichen, da bei einer Breite der geplanten Schleppgaube von 7,75 m mehr als die Hälfte der Hauslänge eingenommen würde.

Ziff. 3.5.3 Auch der Mindestabstand von Hauptdachfirst zum First von Dachgauben wäre von 1,00 m auf 0,80 m zu reduzieren.

Ziff. 3.5.4 Die Abstandsregeln von Gauben untereinander und zur Giebelaußenwand müssten quasi außer Kraft gesetzt werden.

Die angedachten Änderungen berührten allerdings nicht nur die Grundzüge dieses Bebauungsplans, sondern grundsätzliche städtebauliche Standards in Greifenberg, was die Ausgestaltung von Dachaufbauten anbelangt. Im Spannungsfeld, den berechtigten Wünschen des Bauherrn gerecht werden zu können, gleichzeitig aber auch den übrigen öffentlich rechtlichen und privaten Belangen Rechnung tragen zu müssen, hat der Gemeinderat deshalb am 19.02.2018 die Durchführung der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Beurer Straße Ost“ beschlossen und den Architekten beauftragt, die Inhalte des Bebauungsplanes zu prüfen und ggf. einen Lösungsvorschlag für das gesamte Plangebiet zu erarbeiten. Primäres Ziel ist hierbei eine schonende Nachverdichtung.

2. Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 0,57 ha große Planungsgebiet liegt südlich der Autobahn A 96. Das Gebiet ist teilbebaut, aber rechtskräftig überplant. Die Erschließung erfolgt über die Beurer Str., teilweise über eine private Erschließungsstraße zur Beurer Straße.

Im Osten wird das Baugebiet vom Firmengelände der Fa. Raytronic, im Norden von der Fa. Hunter Deutschland, hinter welcher die Bundesautobahn A 96, die hier in gehöriger Tieflage verläuft, mit vorgelagerter Ortsstraße „Föhrenweg“ begrenzt. Den westlichen Abschluss bildet die Ortsstraße Beurer Straße. Entlang der A 96 besteht eine Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone (40 m- bzw. 100 m-Bereich). Im Süden grenzen südwestlich gemischt genutzte Ortskernbebauung, im Südosten landwirtschaftlich genutzte bzw. nutzbare Flächen an.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 01.09.2013)

Die Gemeinde Greifenberg liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist Schondorf in einer Entfernung von ca. 2 km. Die Stadt Landsberg am Lech bzw. die Stadt Fürstenfeldbruck in je ca. 16 km Entfernung üben mittelzentrale Funktion aus und verfügen über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit [1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)],
- 1.4 Wettbewerbsfähigkeit [1.4.1 Hohe Standortqualität (G)],
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums(G)]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G), 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)] und
- 5.1 Wirtschaftsstrukturen [Erhaltung und Verbessern Standortvoraussetzungen für einen wettbewerbsfähigen Tourismus (G)].

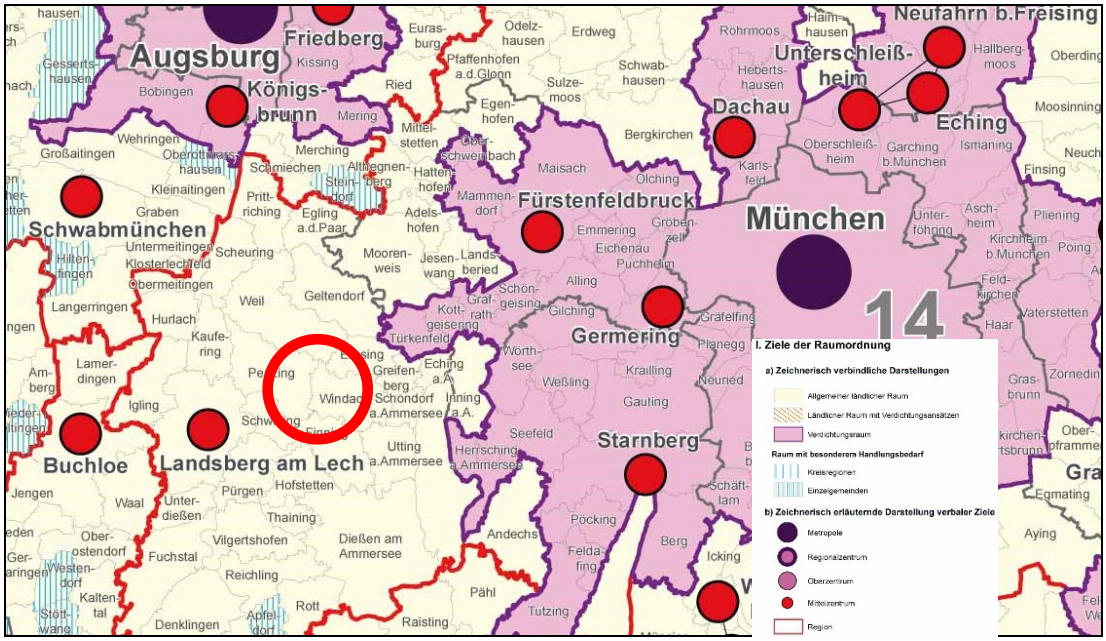

Abb. 1: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 - Strukturkarte

Am 20.02.2018 hat der Ministerrat die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche beschlossen. Diese LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung[1] am 01.03.2018 in Kraft getreten.

3.2 Regionalplan München

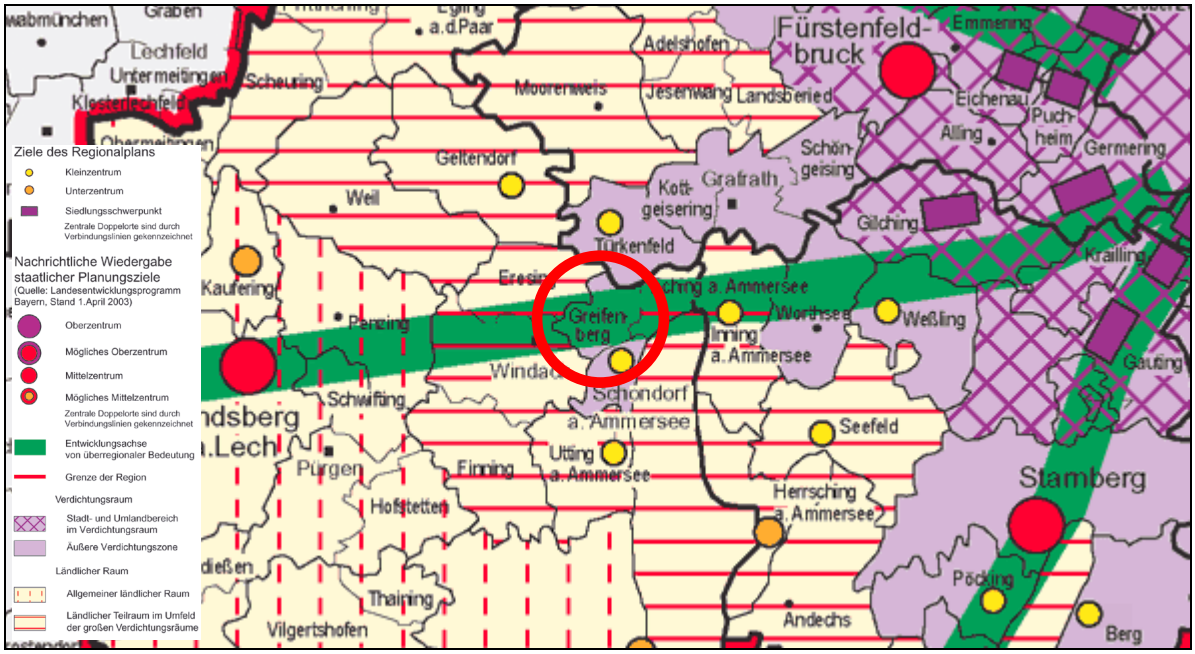

Abb. 2: Regionalplan München - Karte 1: Raumstruktur 01.12.2005

In der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbands wurde am 14.06.2018 die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen, dabei wurde der Vorsitzende beauftragt für die „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München (Gesamtfortschreibung)“ die Verbindlichkeitserklärung durch die Regierung von Oberbayern zu beantragen. So liegt die Gemeinde Greifenberg zukünftig im „Allgemeinen ländlichen Raum“.
Nachdem diese noch nicht verbindlich erklärt wurde liegt die Gemeinde Greifenberg in der „Äußeren Verdichtungszone“ des Verdichtungsraums München an der „Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung“. Der Orte Schondorf (in ca. 3.3 km Entfernung), Türkenfeld (in ca. 4.1 km) und Inning am Ammersee (ca. 7,0 km) werden als Grundzentrum bzw. als zentraler Doppelort (Schondorf mit Utting am Ammersee) bestimmt, wobei Ort Schondorf zurzeit kleinzentrale Funktion ausübt.

Vonseiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Nachhaltige Raumentwicklung [1.1 Leitvorstellung zur nachhaltigen Raumentwicklung (G)],
- A II Raumstrukturelle Entwicklung [2.1.2 Äußere Verdichtungszone 1.2 (G)],
- B I Arten und Lebensräume [1.3.2 lineare Verknüpfung von Lebensräumen (Z),
  1.3.3 unterbrechungsfreier Biotopverbund (Z)],
- B II Siedlungsentwicklung [2.2 Siedlungsentwicklung an Entwicklungsachsen (Z)],
- B III Freizeit und Erholung [1.1 dezentrale Versorgungsfunktion (G)] und
- B IV Besondere regionale Konzepte [2.11.2 touristische Angebote und wirtschaftliche Belebungseffekte Städte-, Tagungs-, Kongress-, Messe- und Geschäftstourismus (Z)].

3.3 Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenberg i.d. Fassung vom 10.11.1997 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg a. Lech vom 26.06.1998, Az. 610-5, genehmigt und am 13.07.1998 bekanntgemacht. Die im Zuge der 2. Änderung des

Bebauungsplanes durchgeführte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt das vorliegend zur Überplanung anstehende Gebiet nicht.
Die Bebauungsplanänderung entspricht somit hinsichtlich seiner Ausweisung als allgemeines Wohngebiet den Vorgaben des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 3. Änderung, weshalb die Durchführung eines parallel laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens nicht notwendig ist.

4. Planungsziele

Ziel und Zweck dieser Bebauungsplanänderung ist eine maßvolle Nachverdichtung des in der 2. Änderung des Bebauungsplanes dargestellten Plangebiets WA 1. Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und der Region ist im Zuge der Bebauungsplanänderung zu prüfen, ob eine Aufstockung des Bestands und die Ausweisung zweigeschossiger Bebauung möglich sind. Dies bedeutet summa summarum eine Erhöhung des Baurechts und ca. 30 %. Um dies zu erreichen, ist hier eine allen Belangen gerecht werdende bauliche Entwicklung vorzugeben.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,57 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Fläche WA	5.120 qm
Fläche Private Erschließung	597 qm
Umgriff	5.717 qm.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch folgende Parameter festgesetzt:

a) Maximal zulässige Wandhöhen
b) Maximal zulässige Firsthöhen
c) Maximal zulässige Grundfläche in m^2
d) Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf NN
e) Die maximal zulässige Wandhöhe gemessen von der festgesetzten Grundkote bis Unterkante Sparren
f) Die maximal zulässige Firsthöhe gemessen von der festgesetzten Grundkote bis Unterkante Firstpfette
g) Dachform und Dachneigung

Die maximal zulässigen Grundflächen nach alter Baunutzungsverordnung entsprechen einer Grundflächenzahl von 0,17, die Geschossflächenzahl 0,34.

Durch die Anhebung der Wandhöhe erhöht sich die GFZ nicht, da durch die vorgegebenen Maximalhöhen der Firste auch im Falle der Errichtung des Haustyps 2 kein zusätzliches Dachgeschoss entstehen kann.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

5.3.1 Aufstockung der Wandhöhe

Die Änderung soll den Bauherrn nunmehr die Möglichkeit eröffnen, alternativ ein erdgeschossiges Gebäude mit Kniestock oder ein zweigeschossiges Gebäude mit geringerer Dachneigung, aber größerer Wandhöhe zu realisieren.
Die baurechtlich nicht mehr relevante Festsetzung maximal zulässiger Geschosse wird zugunsten maximal zulässiger Wandhöhen aufgegeben. Diese auf bis zu 6,10 m (Haustyp 2) zu erhöhen, ist als Analogie zum WA 1 im ursprünglichen Bebauungsplan zu sehen. Diese Änderung ist ortsplanerisch aufgrund der umliegenden Bebauung und zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs anstelle einer Breitenverdichtung geboten.

5.3.2 Änderung der Dachneigung

Um die Höhenentwicklung zu beschränken und einen zusätzlichen Dachausbau zu verhindern, ist beim Haustyp 1 eine Dachneigung von 18° bis 22° festzusetzen. Damit sind auch Dachaufbauten, wiederum in Analogie zu den bisherigen Festsetzungen der 2. Änderung, nicht mehr zulässig. Dies geschieht in einer eigenen Festsetzung. Der Satzungsgeber will hiermit einen fließenden Übergang zu den Festsetzungen im Bereich des nördlich und südlich angrenzenden Dorfgebiets MD A-D mit geringeren Wandhöhen und Dachneigungen erreichen.

5.3.4 Für den Antragsteller bedeutet dies zwar einen erhöhten finanziellen Aufwand zur Realisierung seines Vorhabens, allerdings bietet die Anhebung des gesamten Bestandsdachs bessere Möglichkeiten zum altersgerechten Ausbau des gesamten Obergeschosses.

5.3.5 Im Übrigen sind bezüglich baulicher Gestaltung ausreichend Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Es ist erklärter Wille des Satzungsgebers, keine weiteren, Bebauungsplanänderungsbegehren generierende Einschränkungen festzusetzen.

5.4 Natur und Landschaft, Grünordnung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde für das gesamte Gemeindegebiet ein Landschaftsplan erarbeitet, der in die vorbereitende Bauleitplanung weitestgehend integriert wurde und somit auch in den konkretisierende Bauleitplanung Einzug hält.
Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kommt nicht zur Anwendung, da sich der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke nicht erhöht, das Baurecht sich lediglich im den Obergeschossen erhöht. Da sich dieses Baurecht bereits aus der umliegenden Bebauung ableiten lässt, bedarf es auch aus der naturschutzfachlichen Betrachtung des Landschaftsbildes keines Ausgleichs wegen Beeinträchtigung desselben.

Laut IÜG (Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete) des Landesamts für Umweltschutz befindet sich im Geltungsbereich kein „wassersensibler Bereich“.

5.5 Verkehr, Garagen, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindestraße Beurer Straße und eine baugebietsinterne, private Erschließungsstraße:

5.6 Lärmschutz

Der nördliche Teil des Dorfgebiets (2. Änderung) liegt in unmittelbarer Nähe der BAB A 96 und grenzt ebenso wie der östliche Teil des Dorfgebiets (2. Änderung) an das zur Überplanung anstehende allgemeine Wohngebiet an.

Im Zuge der Bebauung der Erweiterungsfläche des Dorfgebiets (2. Änderung) ist ein der Unteren Immissionsschutzbehörde vorzuliegendes Betriebskonzept erstellt worden, welches Nachbargebietsverträglichkeit von Wohnen und gewerblicher Tätigkeit attestiert.

Durch die gewählten Festsetzungen, wie schalloptimierte Grundrissorientierungen und Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden (passiver Schallschutz) sind im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes, die für die Dorfgebietsbereiche nach wie vor Gültigkeit entfaltet, ausreichend Festsetzungen zum Schutz der Bewohner des Gebietes getroffen.

5.7 Kampfmittel

5.7.1 Es liegen keine Anhaltspunkte für Belastungen durch Kampfmittel vor. Für die Gemeinde besteht insoweit eine Ermittlungs- und Aufklärungspflicht.

5.7.2 Die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen liegt bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen. Auf die für Bauvorhaben auf möglicherweise kampfmittelbelasteten Flächen geltenden Vorschriften, Regeln und Informationsschriften der Gesetzlichen Unfallversicherungsträger wird hingewiesen, insbesondere auf die BGI 833 „Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung“ sowie die BGI 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ (siehe www.bgbau.de).

Bestehen dennoch Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung des Baugrunds, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen oder Hinweisen versehen und ggf. den Bau einstellen bzw. die Nutzung untersagen oder sonstige Anordnungen erlassen. Nach den allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätzen ist die Bauaufsichtsbehörde generell aber nicht gehalten, selbst Gefahrenerforschungseingriffe vorzunehmen oder anzuordnen (vgl. Nr. 4).

5.7.3 Internetseiten, Adressen von Fachfirmen

Über die Internetseite des Staatsministeriums des Innern zur Kampfmittelbeseitigung (aktueller Zugang: http://www.stmi.bayern.de/sicherheit/innere/sicherleben/detail/09064) stehen Adressenlisten mit Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung und Fachfirmen für Luftbildauswertung sowie ggf. weitere Informationen zur Verfügung.

Die Adressenlisten sind nicht abschließend. Aus der Nennung können keine über die nachfolgend genannten Aufnahmevoraussetzungen hinausgehenden Aussagen abgeleitet werden. Das aktuelle Vorliegen dieser Voraussetzungen sowie fachliche Qualifikation und Zuverlässigkeit sind ausschließlich von der jeweiligen Firma zu verantworten.
Die Adressenliste „Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung“ enthält Firmen, die nachgewiesen haben, dass sie über die zur Kampfmittelbeseitigung erforderliche Fachkunde gemäß § 9 SprengG oder über Fachpersonal mit Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG in Bezug auf Kampfmittelbeseitigung verfügen sowie die Erlaubnis gemäß § 7 SprengG besitzen.
In der Adressenliste „Fachfirmen für Luftbildauswertung“ sind Firmen genannt, die zur Auswertung von Kriegsluftbildern – als Grundlage einer grundstücksbezogenen Bewertung – eine moderne volldigitale bzw. optisch-digitale Auswertestation und damit den höchsten technischen Standard einsetzen. Aussagen zu der für Recherche, Auswertung und Bewertung von Kriegsluftbildern erforderlichen Erfahrung sind ggf. von den Firmen einzuholen.

5.8 Werbeanlagen

Die Restriktionen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen resultieren ebenfalls aus dem Leitbild des Konzeptes, die künftigen baulichen Anlagen möglichst unauffällig „einzufügen“. So käme die Anbringung großflächiger Werbeträger an den Fassaden einer massiven Störung des Orts- und Landschaftsbildes gleich und somit nicht hinnehmbar. Die künftige Nutzung als Wohngebiet erfordert keine weiteren Werbeanlagen.
Um Drittbegehrlichkeiten auszuschließen, darf Werbung außerdem nur an der Stätte der Leistungserbringung (Eigenwerbung) erfolgen.

5.9 Klima- und Umweltschutz

Hier setzt der Bebauungsplan fest, dass zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen bereits bei der Errichtung von Gebäuden Anschlussmöglichkeiten für derartige Einrichtungen vorzusehen sind, was beispielsweise durch die Verlegung von Leerrohren geschehen kann.

5.10 Spezieller Artenschutz

5.10.1 Die nach Europarecht notwendige artenschutzrechtliche Prüfung umfasst grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen:

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat),
- die europäischen Vogelarten,
- die darüber hinaus nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“.

Die Eingriffsregelung hat einen ganzheitlichen Ansatz, der den Artenschutz im Hinblick auf diese geschützte Arten bereits umfassend als Bestandteil der Natur in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts integriert. Grundsätzlich ist es dabei zulässig, über vorhandene Biotopstrukturen und Leitarten Rückschlüsse auf die nach allgemeinen Erfahrungswerten vorhandenen Tier- und Pflanzenarten zu ziehen. Eine darüber hinausgehende exemplarbezogene vollständige Erfassung aller Tier- und Pflanzenarten ist weder erforderlich noch verhältnismäßig (Oberste Baubehörde, Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung).

5.10.2 In Anlehnung an naturschutzrechtliche Vorschriften dürfen zum Schutz von Brutvögeln Bäume nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar gefällt werden. Der Abriss von Bestandsgebäuden darf zum Schutz von Fledermäusen nur in den Monaten April oder September erfolgen.
Sofern diese Maßnahmen außerhalb dieser allgemein freigegebenen Zeiträume erfolgen müssen, bedarf es der Begutachtung durch qualifiziertes Fachpersonal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

5.10.3 Sofern bei den vorgenannten Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällung oder Gebäudeabriss Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten aufgefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie die notwendigen Erschließungsstraßen sind vorhanden. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Erschließungsstraßen „Beurer-Straße“ und im Falle der Flur-Nrn. 125/5, 137, 137/3 über die private Zufahrt Flur-Nr. 137/2 Gemarkung Greifenberg.

Greifenberg, den 23.06.2020

Planer:	Gemeinde:
Edgar Bürger Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner	Ralf Müller Verwaltungsrat Stadtplaner