Gemeinde	**Greifenberg**
	VG Schondorf, Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Gereuth 11. Änderung
Flur Nr.	423/20
Gemarkung	Greifenberg
Planfertiger	Dipl. Ing. Architekt Edgar Bürger Wildentenweg 3b 86938 Schondorf a. Ammersee
Plandatum	09.12.2019

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 Teile der Flur-Nr. 423/20 Gemarkung Greifenberg.

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlaß der Planung ist der Wunsch der Eigentümerin der Bauparzelle nach einer bautechnisch und wirtschaftlich sinnvollen Erweiterungsoption für das bestehende Hauptgebäude auf dem Grundstück, um der Familie des Sohnes die Möglichkeit zu bieten, auf dem Grundstück zu wohnen.
Geplant ist eine Erweiterung des Wohnhauses um einige Meter nach Westen, was die derzeitigen Festsetzungen nicht zulassen. Hingegen wäre eine Erweiterung nach Norden als Grenzbebauung zum Nachbarn zulässig.
Erschwerend kommt hinzu, dass das Baufenster auf dem Grundstück Flur-Nr. 423/20 entgegen den Ausrichtungen aller anderen Baufenster in dieser Bauzeile in Nord-Süd gerichtet.
Nachdem das bestehende Wohngebäude die durch Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft hat, ist mit der Änderung keine Erhöhung des bestehenden Baurechts verbunden, sondern lediglich dessen Verlagerung.

2. Bestand und städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet mit 790 qm liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Neugreifenberg der Gemeinde Greifenberg, in der westlichen Bauzeile des Baugebiets „Gereuth“. Die rechtskräftig überplante Parzelle ist derzeit mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut.

Im Osten wird das Baugebiet von einem, im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung Ammersee-West liegenden Waldstreifen mit ausgebildeter Schlucht, in welchem sich ein Bachlauf befindet, begrenzt. Südlich grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an, westlich das in den 60ger Jahren bebaute Allgemeine Wohngebiet „Kreitssiedlung“ und nördlich das teilweise realisierte Baugebiet (WA) „Jägerfeld“ sowie ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3. Planungsrechtliche Situation

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 bekannt gemacht.
Die vorliegende Bebauungsplanänderung deckt sich hinsichtlich seiner Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und seiner bisher durchgeführten Änderungen, kann deshalb als aus diesem entwickelt betrachtet werden.

4. Planungsziele

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der Möglichkeit, das Hauptgebäude nach Westen erweitern zu können und somit eine zusätzliche Wohneinheit für die Familie des Sohnes zu errichten.
Es ist ortsplanerisch vertretbar, auf diesem Grundstück den Bauraum in der gewünschten Form zu verlagern und zu drehen.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Umgriff der 11. Änderung des Bebauungsplanes umfasst 790 qm.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan durch maximal zulässige Grundflächen pro Haustyp vorgegeben; die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Über die bauliche Gestaltung sind ausreichend Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

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.
Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kommt nicht zur Anwendung, nachdem es sich um die Anpassung bereits bestehenden Baurechts an geänderte Vorstellungen ohne Mehrung desselben und ohne Erhöhung des Grades der Versiegelung handelt.

5.5 Verkehr, Garagen, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt baugebietsintern über die Straßen Hofgereuth zur Landsberger Straße, einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, die die Ortsteile Greifenberg und Neugreifenberg verbindet.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da bestehende Grundstücksgrenzen planerisch nicht überschritten oder verschiedene Grundstücke mit gemeinsamen baulichen Anlagen überplant werden.

7 Auswirkungen der Planung

Die Änderung berührt weder die Grundzüge der Planung, noch werden planungsrechtliche Spannungen erzeugt. Es wird lediglich eine zusätzliche, nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ohnehin zulässige Wohneinheit geschaffen.

8 Erschließung, Ver.- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Erschließungsstraße Hofgereuth vorhanden.

Greifenberg, den 09.12.2019

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