Gemeinde	**Greifenberg**
	VG Schondorf, Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Kreitsiedlung-Nord 1. Änderung
Flur Nr.	438/4, 438/5, 438/7, 438/8, 438/43, 438/45 sowie die Straßenflächen 438/6 TF, 376/2 TF und 376/6 TF
Gemarkung	Greifenberg
Planfertiger	plan.ed GmbH Manfred Huber Landsberger Str. 64 86938 Schondorf am Ammersee
Plandatum	18.08.2020

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 das Gebiet die Flur-Nrn. 438/4, 438/5, 438/7, 438/8, 438/43, 438/45 sowie die Straßenflächen 438/6 TF, 376/2 TF und 376/6 TF Gemarkung Greifenberg. Das Planungsgebiet wird im Osten und Süden durch den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Kreitsiedlung in Neugreifenberg“, einem allgemeinen Wohngebiet, begrenzt. Im Anschluss an den östlichen Teil des Baugebiets „Kreitsiedlung in Neugreifenberg“ entstand Mitte der 90-er Jahre des letzten Jahrhunderts die vorwiegend im Einheimischenmodell bebaute Siedlung „Gereuth“, in welcher noch 2 Parzellen ihrer Bebauung harren. Im Westen schließt ebenfalls, allerdings eine nach § 34 BauGB zu beurteilende Wohnbebauung an. Den nördlichen Abschluss bildet die Landsberger Straße, eine innerörtliche Haupterschließungsstraße, hinter welcher das Baugebiet „Jägerfeld“ angrenzt. Nach einer landwirtschaftlich genutzten Pufferfläche befindet sich im Anschluss daran die Bundesautobahn A 96 auf einer tieferliegenden Trasse.

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass der ursprünglichen Planung war die Nichtumsetzung einer per Vorbescheid grundsätzlich genehmigten Bebauung des Grundstückes Flurnummer 438/7 Gemarkung Greifenberg mit vier Doppelhaushälften und zugehörigen Garagen. Nachdem diese Bebauung bereits zu einer maßvollen, aber noch verträglichen Verdichtung des Grundstücks geführt hätte, war zu besorgen, dass künftige Begehrlichkeiten den Rahmen des städtebaulich Gewollten sprengen könnten.
Nachdem auch bei weiteren Grundstücken im Geltungsbereich Generationswechsel und notwendige Sanierungen anstehen, bestand ein dringender Bedarf, die künftige bauliche Entwicklung zu steuern.

Der Gemeinderat hatte deshalb am 08.08.2016 einen Aufstellungsbeschluss gefasst und das Architekturbüro plan.ed GmbH Manfred Huber, Schondorf am Ammersee, mit der Ausarbeitung eines Plankonzeptes unter Berücksichtigung vorstehender Parameter beauftragt. Zur Sicherung der Zielsetzungen des künftigen Bebauungsplanes wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre Satzung erlassen. Diese verfügte seit 01.09.2016 über Rechtskraft.

Im Rahmen der beabsichtigten Bebauung des Grundstücks Flur-Nr. 438/49 wurde offenbar, dass die seinerzeit im Rahmen des Vorbescheids erfolgte Höhenvermessung fehlerhaft war und das nunmehr geplante Gebäude zu tief eingestellt ist und nur mit weder wirtschaftlich darstellbarem Aufwand, noch der späteren Wohnnutzung dienlich errichtet werden kann.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 18.08.2020 einen Änderungsbeschluss gefasst und das Architekturbüro plan.ed GmbH Manfred Huber, Schondorf am Ammersee, mit der Ausarbeitung eines Plankonzeptes unter Berücksichtigung vorstehender Parameter beauftragt.
Der Erlass einer Veränderungssperre Satzung erscheint nicht notwendig.

2. Bestand und städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Neugreifenberg der Gemeinde Greifenberg, westlich des nördlichen Teils des in den 60-ger Jahren des vorherigen Jahrhunderts entstandenen Baugebiets „Kreitsiedlung in Neugreifenberg“ an welches wiederum das „Neubaugebiet „Gereuth“ anschließt. Die Parzellen sind bereits bebaut aber nicht rechtskräftig überplant.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Vorliegende Planung setzt in konsequenter Weise die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans für die Region 14 um, wonach der maßvollen Nachverdichtung von Innenbereichslagen der Vorrang vor Neuausweisungen im Außenbereich einzuräumen ist (sparsamer landverbrauch).

3.2 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 vorliegende Bebauungsplanänderung deckt sich hinsichtlich seiner Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, kann deshalb als aus diesem entwickelt betrachtet werden. Die später durchgeführten Änderungsverfahren betreffen das Plangebiet nicht.

4. Planungsziele, Änderungswünsche

4.1 Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage für den Spagat zwischen einer maßvollen Nachverdichtung des Gebiets bei gleichzeitigem Erhalt der organisch gewachsenen, jedoch heterogenen Struktur der vorhandenen Bebauung. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung des charakteristischen Dorfbildes an der Landsberger Straße.
Um diesem Ziel gerecht zu werden, bedarf es Festsetzungen, die das Verdichtungspotenzial kontrollierbar darstellen. Die Planungsträgerin betrachtet hierbei die im bereits erwähnten Vorbescheid auf dem Grundstück Flurnummer 438/7 Gemarkung Greifenberg dem Grundsatze nach genehmigte Bebauung als die Ausschöpfung der Verdichtungsmöglichkeiten.

4.2 Grundsätzliche städtebaulich gewünschte Entwicklungen

4.2.1 <u>Darstellung der Baufelder</u>

Die Baufelder der Hauptgebäude und Garagen werden, als Rechtecke vermasst, eingezeichnet und maßvoll großzügiger als der Gebäudebestand dargestellt, um - in Abhängigkeit vom IST-Ausnutzungsgrad des Baugrundstücks - zumindest einen geringen Spielraum zu erhalten. Eine flexiblere Nutzung des Baufeldes und Gestaltungsspielraum soll dadurch erreicht werden.

4.2.2 Angleichung und Anhebung der maximal zulässigen Grundfläche

Die vorhandenen Grundflächen auf den einzelnen Baugrundstücken werden innerhalb des Geltungsbereichs angeglichen. Eine Herabsetzung der Grundfläche oder der Grundflächenzahl in Bezug auf den genehmigten Baubestand wird vermieden. Erhöhungen und Nachverdichtung werden dort vorgenommen, wo ein Ungleichgewicht in Relation zu den anderen Grundstücken des Quartiers gesehen wird. Hierbei orientieren sich die Baurechtsausweisungen an den oberen, genehmigten Baudichten im Geltungsbereich, da diese als maßvolle Nachverdichtung für die weniger dicht bebauten Parzellen gesehen werden.

4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Planungsgebiet nicht vorgegeben. Städtebaulich maßgeblich sind ohnehin lediglich die Kubatur und absolute Höhenentwicklung des Gebäudes sowie die maximale Anzahl der Wohneinheiten. Die gewählte Wandhöhe von 4,30 m ermöglicht allerdings nur erdgeschossige Haustypen mit Kniestockhöhen in Abhängigkeit zur Wandhöhe im Erdgeschoss. Sofern das Höhenniveau durch Absenkung des EG-Fußbodenniveaus unter die Geländeoberfläche abgesenkt wird, mag auch u.U. ein zweites Vollgeschoss entstehen. Nachdem auch die Firsthöhe begrenzt ist, vermag dieser Umstand keine städtebaulich nicht gewollten Spannungen erzeugen.

4.2.4 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Kubatur

Die Kubatur wird begrenzt durch das Baufeld, maximal überbaubare Grundfläche, Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung. Durch die Festsetzung von Wandhöhe, Grundfläche, Dachneigung und Firsthöhe wird das Gebäudevolumen vollständig definiert. Weitere Einschränkungen, wie Festlegung maximaler GRZ und/oder GFZ sowie Anzahl der Vollgeschosse, schränken die Gestaltungsfreiheit unnötig ein und stellen bei Ausweisung einzelner Baumräume eher eine Überregulierung dar so dass weiterer Regelungsbedarf diesbezüglich nicht besteht.

4.2.5 Messpunkt der Wandhöhen

Die Wandhöhe wird nicht, wie in der Bayerischen Bauordnung am Schnittpunkt zwischen Wandaußenkante und Dachhaut definiert, sondern, wie in Greifenberg üblich, von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zur Unterkante Sparren. Um einen messbaren Nachweis erbringen zu können, wird der Messpunkt an die Dachunterseite gelegt. Die Einhaltung der Wandhöhe kann somit jederzeit und mit einfachen Mitteln nachträglich geprüft werden.

Die Mindestabstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind dennoch einzuhalten.

4.2.6 Breite für Zwerchgiebel

Um die Anzahl der Unterbrechungen der Traufkante durch kleinere Zwerchgiebel zu verringern und ein ruhigeres architektonisches Gesamtbild zu erreichen, wird, wie

auch im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Kreitsiedlung“, die Breite von Zwerchgiebeln auf 1/3 der Gebäudelänge, jedoch maximal 5,0 m begrenzt.

4.2.7 Weitere Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

Dachgauben können aus gestalterischen Gründen erst ab einer Dachneigung von 30° zugelassen werden. Dies entspricht allgemein anerkannten Grundsätzen des Städtebaus und verhindert die Entstehung sogenannter Schießscharten. Weitere Einschränkungen zu Gaubenbreiten, Abständen zu First und Ortgang sowie untereinander sollen in Kombination mit dem Verbot von Dachüberständen keine Dominanz oder gar Prominenz der Dachaufbauten entstehen lassen. Auch die Begrenzung liegender Dachfenster auf eine Fläche von 2 m² je Einzelfenster trägt zur Beruhigung der Dachlandschaft bei.

Dacheinschnitte sind nicht nur optisch unerwünscht und dorfbildabträglich, sondern generieren auch für Bauherrn unkalkulierbare Folgeschadenrisiken, so dass diese generell verboten werden.

4.2.8 Erhöhung der Grundflächenzahl unter Einbeziehung der sogenannten versiegelten Flächen

Durch die Bestandsaufnahme wurde ersichtlich, dass der Bedarf an gepflasterten Fußwegen, Einfahrten, Umrandungen, etc. oftmals größer ist, als dies die Standardwerte der Baunutzungsverordnung vorsehen. Um sowohl den Wünschen der Grundstückseigentümer, aber auch den naturschutzfachlichen Belangen und den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung zu tragen, erfolgt daher eine Festsetzung der GRZ brutto von 0,45.

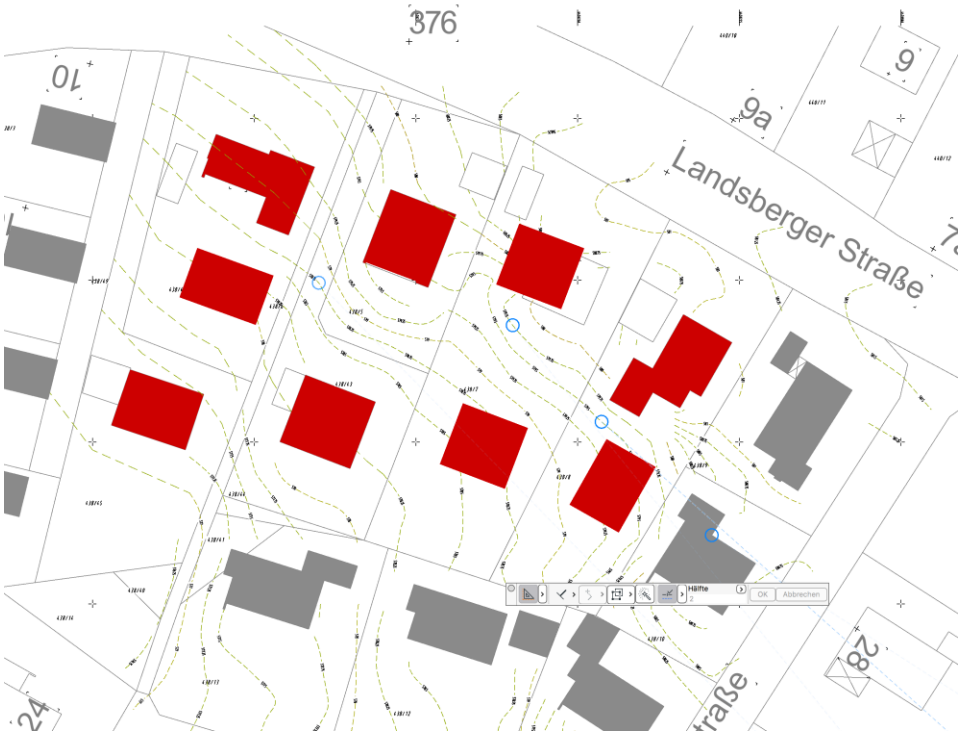
4.2.9 Mindestgrundstücksgrößen

Nachdem der Bebauungsplan einzelne Bauräume festsetzt, bedarf es keiner zusätzlichen Einschränkung in Bezug auf die Festsetzung eventueller Mindestgrundstücksgrößen. Geregelt ist aber, dass bis 800 m^2 Grundstücksfläche 2 Wohneinheiten, darüber hinaus 3 Wohneinheiten möglich sind. Auch diese Regelung basiert auf dem behutsamen Nachverdichtungsgedanken. Ob diese nun in einem klassischen Zwei- bzw. Dreifamilienhaus oder in Doppelhäusern errichtet werden, muss dem individuellen Bauwünschen vorbehalten bleiben. Dreispänner (Hausgruppen) sind gebietsabträglich und deshalb unzulässig.

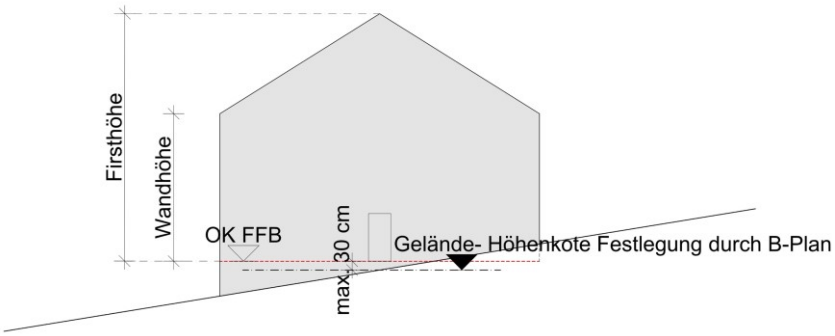
4.2.10 Als Nebenanlagen sind alle verfahrensfreien Vorhaben definiert; dies erscheint aufgrund vielfältiger Bauwünsche gerechtfertigt. Nebenanlagen dürfen außer in der als Biotop gekennzeichneten Fläche, auf den Grundstücken allgemein errichtet werden.

4.2.11 Aufgrund der fehlerhaften Höheneinstellung wurde durch die Fa. GeoPlus GbR – Ingenieurbüro für Vermessung am 05.08.2020 eine nochmalige Höhenvermessung aller Grundstücke (Bauräume) im Geltungsbereich durchgeführt und die ursprünglich fehlerhaften Höheneinstellungen korrigiert.

Vermessung amtliches Höhenlinienmodell



Hier sind Abweichungen bis zu 20 cm möglich!
Im bisherigen Bebauungsplan Modell wurden die amtlichen Höhenangaben mit den amtlichen Höhenlinien übernommen. Um Ungenauigkeiten auszuweichen, wurde zu dem angegebenen Wert über Normal Null ein Toleranzwert von 30 cm hinzugefügt.



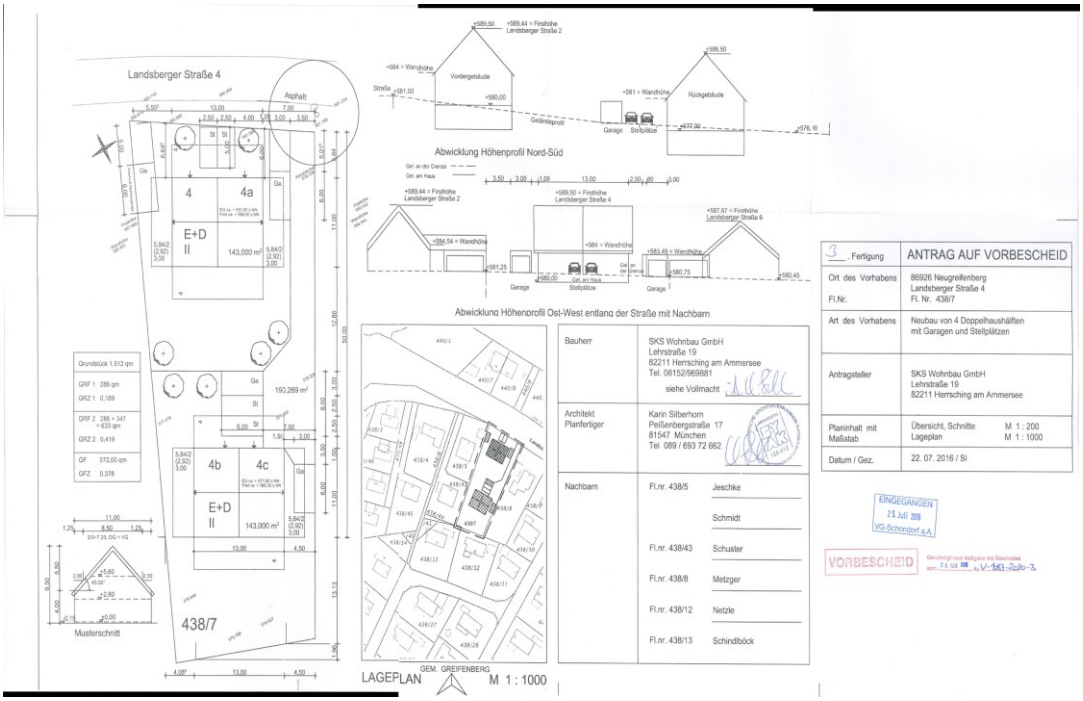
B-Plan Bestand

Bezugspunkt:
Gelände-Höhenquote + max 0,30cm
Wandhöhe max. 4,00m UK Sparren
Firsthöhe max. 9,50m
Dachneigung 25° - 45°

B-Plan Neu

Bezugspunkt:
Gelände-Höhenquote (in Meter ü.NN)
Wandhöhe max. 4,00m UK Sparren
Firsthöhe max. 9,50m
Dachneigung 25° - 45°

Beim Grundstück Landsberger Straße 4 lag eine Bauvoranfrage vor, die vom Landratsamt Landsberg am Lech genehmigt war. Der Bauträger hatte das Grundstück komplett aufgemessen und mehrere Messpunkte erstellen lassen. Die Art der Messmethode wurde nicht bekannt gegeben, es war davon auszugehen, dass die Maßgenauigkeit der Vermessung höher lag, als die Maßgenauigkeit der amtlichen Höhenlinien.
Übliche Messmethode 2016: GPS-System über Satelliten.



Im Jahr 2020 hat der neue Grundstückskäufer das Grundstück mit nachstehendem Ergebnis erneut vermessen lassen.

Im Grundstück 438/7, Landsberger Straße 4, weichen die bisherigen Messpunkte stark voneinander ab. Um den Fehler abschätzen zu können, wurde das Vermessungsbüro GEO Plus beauftragt und hat in einer Kontrollmessung festgestellt dass im südlichen Bereich des Flurstücks 538/7 das GPS -System eine Abweichung von bis zu 90 cm aufweist.

Es wurde daher eine Kombination von verschiedenen Messmethoden angewendet, die in einer sogenannten Punktwolke pro Bauraum mündet.
Dabei werden 3 Messmethoden interpoliert:

Die <u>Bezugshöhe des Erdgeschossfertigfußbodens</u> wird in jedem Bauraum als Maximalhöhe über Normal Null (NN) festgesetzt, wobei diese Individualkote so festgesetzt wird, dass die ursprünglich bis zu 30 cm zulässige Überschreitung nicht mehr notwendig ist und dennoch sinnvolle Höheneinstellungen gewählt werden können.

4.2.12 Für Flachdächer auf Garagen wird Dachbegrünung festgesetzt; im Übrigen erfolgt die Festsetzung der Dachneigung von Hauptgebäuden mit einer Bandbreite von 25° bis 45° und bei Garagen bis max. 45°, da dies der Dachlandschaft der gewachsenen Struktur entspricht.
Die Festsetzung der Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen ermöglicht in der gewählten Bandbreite eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses.

4.2.13 Bezüglich der Einschränkungen bei Werbeanlagen siehe Ziff. 5.5.

4.2.14 Abgrabungen und Böschungen zur Belichtung von Kellerräumen werden nur für eine Gebäudeseite und auf 5 m Länge begrenzt, zugelassen.

4.2.15 Um eine strukturelle Durchgrünung des Baugebiets zu erhalten, wird festgesetzt, dass pro 250 m^2 Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist; hierzu zählen auch Obstbäume.

4.2.16 Festsetzung der notwendigen Anzahl der Stellplätze

Art. 47 BayBO verlangt, dass Stellplätze für ihren Zweck ausreichend „beschaffen" sind. Die geeignete Beschaffenheit erfordert u.a., dass Stellplätze grundsätzlich auch frei zugänglich sind, d. h. deren sicherere und jederzeitige Benutzung nicht vom Parkverhalten anderer Parkplatzbenutzer oder von Absprachen abhängig ist. Hintereinander angeordnete Stellplätze haben grundsätzlich nicht diese geeignete Beschaffenheit (vgl. dazu Ausführungen in Simon/Busse, Rd. Nr. 139 zu Art. 47 mit Hinweisen auf Rechtsprechung). Hinzu kommt, dass entlang öffentlicher Straßen der Stauraum vor Garagen auch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht ständig als Stellplatz genutzt oder als Stellplatz angerechnet werden sollte, weil das andernfalls zu umständlichen Manövrieren und Rangieren führen würde (sh. dazu VGH München, Urteil vom 24.02.1981 – Nr. 100 I 77).

Gemäß Anl. 1.1 und 1.2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) bedarf es einen Stellplatz pro Wohneinheit; im Falle von Mehrfamilienhäusern weiterer 10 % hiervon für Besucher. Die Gemeinde Greifenberg fordert in ihren Bauleitplänen seit jeher zwei Stellplätze pro Wohneinheit, lässt dafür jedoch den Stauraum vor den Garagen, der im Übrigen mindestens 5 m Abstand zur öffentlichen Straße aufweisen muss, als zweiten Stellplatz anrechnen. Vor diesem Hintergrund erscheint aus der Sicht der Planungsträgerin die getroffene Regelung zu den Stellplätzen vertretbar.

Diese Argumentation trifft auch auf die Problematik der Generierung umständlicher Rangiermanöver zu, da andernfalls Fahrzeuge auf der Straße geparkt werden.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet nördlich des Bebauungsplans „Kreitsiedlung in Neugreifenberg", als dessen Weiterführung bis zur Landsberger Straße. Wesentlicher Inhalt ist die Strukturierung des vorhandenen Baurechts durch Zuweisung von Bauräumen bei gleichzeitiger Belassung bzw. auch Eröffnung weitgehender Gestaltungsmöglichkeiten und letztendlich auch eine maßvolle Nachverdichtung.

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. Die ausgeschlossene Art der baulichen Nutzung vertrüge sich weder mit der umliegenden Wohnnutzung, noch mit der Kleinteiligkeit der Bebauung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch maximal zulässige Grundflächen pro Bauraum vorgegeben. Zur Verbesserung individueller Gestaltungsmöglichkeiten werden die Bauräume in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße auf möglichst einheitliche Größen und maximal zulässiger Grundfläche, die sich zum Teil aus den vorhandenen, bauaufsichtlich genehmigten Grundflächen ergeben, vergrößert. Unbebaute Grundstücke erhalten diesbezüglich ein Korrelat.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

5.3.1 Das Instruktionsgebiet wird ob seines bescheidenen Geltungsbereiches nicht weiter in Teilbereiche untergliedert, da dieses bereits in sich große Homogenität aufweist.

5.3.2 Über die bauliche Gestaltung sind ausreichend Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

5.4 Natur und Landschaft, Grünordnung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde für das gesamte Gemeinde-gebiet ein Landschaftsplan erarbeitet, der in die vorbereitende Bauleitplanung weitestgehend integriert wurde.
Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kommt nicht zur Anwendung, nachdem die Eingriffe auch ohne bauplanungsrechtliche Festsetzungen zulässig sind.

Weitere umweltrelevante Daten liegen nicht vor.

5.5 Ortsbild

Den Einschränkungen bei Werbeanlagen kommt bei der Lage des Baugebiets an einer örtlichen Hauptverkehrsstraße besondere Bedeutung zu. Gerade entlang derart werbeinteressanter Straßen, deren Begleitbebauung auch noch das gewachsene Ortsbild repräsentiert, sollte dieses nicht durch prominente Werbung beeinträchtigt werden.
Da die Verunstaltung von Gebäuden, insbesondere jedoch von Grundstücks-einfriedungen durch Effekt heischende Werbeanlagen zunimmt, erscheint zum Schutze des dortigen Straßenbildes eine Begrenzung notwendig.

5.6 Verkehr, Garagen, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Landsberger Straße, einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, die die Ortsteile Greifenberg und Neugreifenberg verbindet. Ein Geh- und Radweg ist entlang der Nordseite der Landsberger Straße vorhanden.
Garagen und Carports sind nach dem Regelungsinhalt des Art. 6 Abs. 9 BayBO auf den Grundstücken allgemein zugelassen. Allerdings bedarf es sowohl aus Gründen des Ortsbildes, als auch wegen der Qualität der Landsberger Straße als innerörtliche

Hauptverkehrsstraße mit entsprechender Verkehrsbelastung der Festsetzung einer Vorfahrttiefe von 5,0 m.

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 Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

8 Abwägungserhebliche Bedenken und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren zum seinerzeitigen Aufstellungsverfahren

8.1 Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Kempten
Schreiben vom 15.03.2018

Der Bereich des Planvorhabens befindet sich zwar außerhalb der Baubeschränkungszone (100 m-Bereich) gem. § 9 Abs. 2 FStrG, die Grenze des Planvorhabens hat jedoch einen kürzesten Abstand von ca. 104 m zum äußeren Fahrbahnrand der Autobahn, weshalb darauf hingewiesen wird, dass aufgrund der in der Nähe vorbeiführenden Autobahn mit Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu rechnen ist. Die Hauseigentümer haben daher, falls erforderlich, an allen Gebäuden auf eigene Kosten ausreichende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden.

8.2 Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen,
Schreiben vom 15.02.2018

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.
Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung durch den Versorgungsträger vorbehalten.
Sofern die Verlegung neuer Telekommunikationslinien notwendig wird, sind Planung und Ausführung mit dem technischen Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schondorf am Ammersee abzustimmen.

8.3 Landratsamt Landsberg am Lech, Abfall-/Bodenschutzbehörde
Schreiben vom 21.02.2018

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden - Mensch und Boden - Grundwasser im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes einwirken können. Auch der Planungsträgerin liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein die Wirkungsbereiche Boden - Mensch und Boden – Grundwasser beeinträchtigender Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen, vor. Es sind auch keine Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge von Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt geworden, die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen wären. Sollten derartige Erkenntnisse oder Auffälligkeiten bei Baumaßnahmen bekannt werden, ist die untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde gem. § 47 Abs. 3 KrWA und Art. 1 Satz 1 und 2 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungs-untersuchungen nach 10 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG wären dann mit der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

8.4 Regierung von Oberbayern, Brand- u. Katastrophenschutz, München,
Schreiben vom 08.03.2018

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz grundsätzlich allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen.

- Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen
- Öffentliche Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sich hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.
- Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
- Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. Wendehammer für die Feuerwehrfahrzeuge mit einem Durchmesser von mind. 18 bzw. 21 m benutzbar sind.
- Aufenthaltsräume müssen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein.
- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Greifenberg, den 18.08.2020

Planer:

Manfred Huber
Dipl. Ing., Architekt

Gemeinde:

00Ralf Müller
Stadtplaner