Gemeinde	**Greifenberg**
	VG Schondorf, Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Sondergebiet an der Hechenwanger Straße
Flur Nr.	692, 686/11 sowie die Straßenflächen 685 TF, 686/5 TF
Gemarkung	Greifenberg
Planfertiger	Dipl. Ing. Architekt Edgar Bürger Wildentenweg 3b 86938 Schondorf a. Ammersee
Plandatum	22.01.2018 20.01.2020

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. 686/11, 692 und Teile der Straßenflächen, Flur-Nrn. 685 TF, 686/5 TF Gemarkung Greifenberg.

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) südlich der Windachstrasse in Neugreifenberg auf einer bisher im Außenbereich liegenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Deckung eines dringenden Bedarfs an preiswertem Wohnraum für junge Familien im Rahmen der Regularien des Einheimischenmodells.
Mit Realisierung des neuen Einheimischenmodells entsteht auf dem Grundstück Flurnummer 686/11, im Eigentum des Zweckverbands für die künstliche Besamung von Hausrindern stehend, eine Baulücke, die aufgrund des heterogenen Umfelds städtebauliche Spannungen erzeugen kann und somit Regelungsbedarf besteht.
Ein weiterer Planungsanlass besteht darin, Flächen für den dauernden Erhalt des grundsätzlich auch im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert zulässigen Betriebs auszuweisen, den auftretenden Konflikt in Bezug auf Lärmimmissionen zur künftigen benachbarten Wohnbebauung zu lösen und die Freihaltung des Gewässerlaufes und Uferschutzstreifen des östlich angrenzenden Fließgewässer II. Ordnung (Windach) zu gewährleisten.
Anspruch des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines ortsbildverträglichen Rahmens, der einer Ortsrandlage in Abhängigkeit von der Sondernutzung Rechnung trägt.
Der Gemeinderat hat deshalb am 22.01.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Nach weiteren Vorüberlegungen hatte sich gezeigt, dass die Flächen des Betriebs der Besamungsstation nicht, wie ursprünglich geplant, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Einheimischenmodell an der Windacher Straße aufzunehmen sind, da es sich um eine völlig andere Art der Nutzung mit eigenständigem Regelungsbedarf handelt und eventuelle Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und künftiger Wohnnutzung erkannt sind und im Bebauungsplan für das Einheimischenmodell bewältigt werden. Der westliche Teilbereich betreffend die Sondergebiete (SO 2 und SO 3) ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, somit muss im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

2. Bestand und städtebauliche Situation

Das 2,505 ha große Planungsgebiet liegt, dreiseitig vom Außenbereich eingesäumt, an der südwestlichen Ecke der Gemeinde Greifenberg, im Ortsteil Neugreifenberg. Das Plangebiet ist, soweit es die Neuausweisungen (SO 2) betrifft, ob seiner Qualität als Außenbereichsfläche derzeit nicht bebaubar, die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind im Rahmen des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), der südliche Teil des SO 1 nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen und werden derzeit von einem landwirtschaftlichen Sonderbetrieb als Besamungsstation für Hausrinder mit Personalwohnungen genutzt. Auf dem neu zu überplanendem Gebiet (SO 2) befinden sich keine baulichen Anlagen.

Die Neuausweisungsfläche dient derzeit der landwirtschaftlichen Futtermittelerzeugung; ein Feldgehölzbestand hat sich hierauf nicht entwickelt.

Im Nordwesten wird das Baugebiet von einer relativ lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Garagen und Nebengebäuden begrenzt, hinter welcher sich das Fließgewässer Windach befindet. Den östlichen Abschluss bildet das Fließ-gewässer Windach mit den naturschutzfachlich hoch zu bewertenden Windachauen, im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Gemeindeverbindungsstraße Greifenberg – Windach (Hechenwang) durchschnitten.

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)].

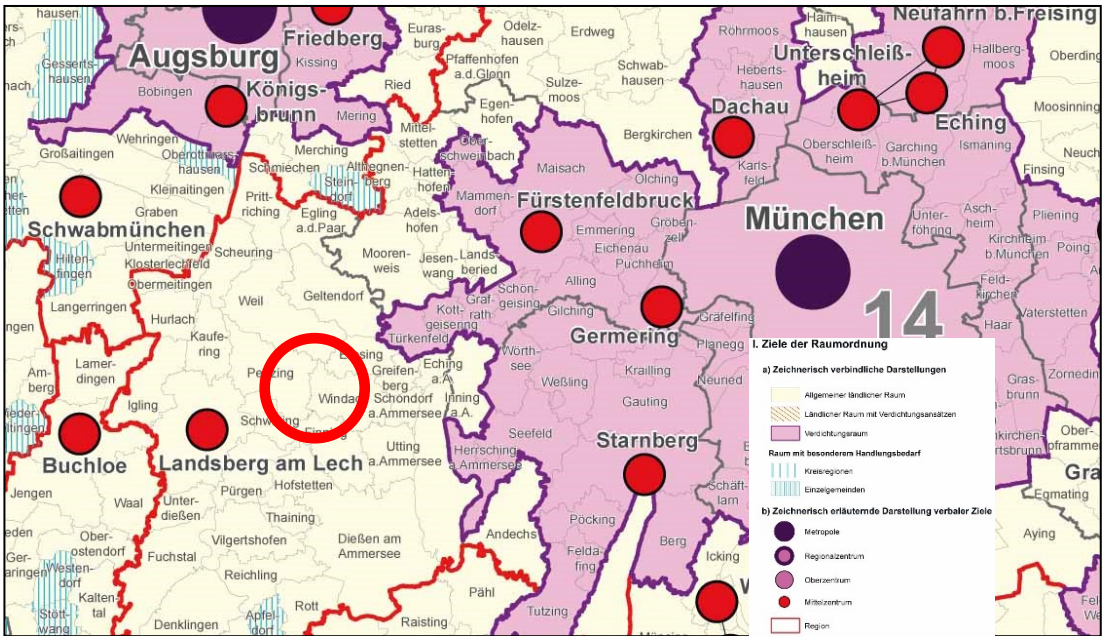

Abb. 1: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 - Strukturkarte

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

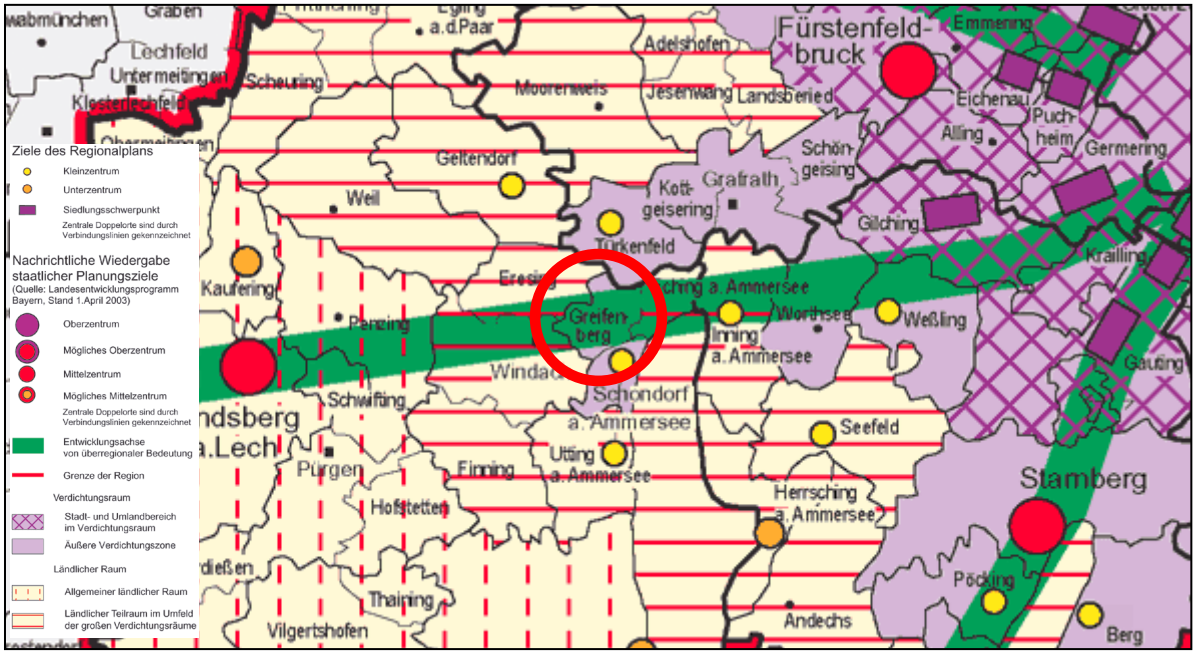

Abb. 2: Regionalplan München - Karte 1: Raumstruktur 01.12.2005

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 zwischenzeitlich durchgeführten Änderungen beziehen sich nicht auf das Instruktionsgebiet.
Der vorliegende Bebauungsplan deckt sich nur zum Teil mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes, der das Gebiet östlich der Hechenwanger Straße als Sondergebiet Tierbesamung und das Gebiet zwischen Hechenwanger Straße und Windachstraße als Teil des WA 5 ausweist.
Insofern ist im Parallelverfahren auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes vonnöten.

4. Planungsziele

Ziel ist die Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs zur Erzeugung des Spermas für die Tierbesamung, welcher ev. im Konflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung steht, da durch diese zukünftige Nutzung ein Ruhebedürfnis generiert wird. Das hierbei entstehende Konfliktpotential (bauplanungsrechtliches Spannungsverhältnis) ist zu lösen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Umgriff der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 2,505 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

- Fläche SO 1 19.495 m^2
- Fläche SO 2 1.534 m^2
- Fläche SO 3 1.755 m^2
- Verkehrsfläche vorhanden 2.109 m^2
- Fläche Verkehrserschließung neu 161 m^2

Daraus errechnet sich:

- **Umgriff** **25.054 m^2.**

Darin enthalten:

- Ortsrandeingrünung 188 m^2

- Flächen für Begleitgrün 1.320 m^2

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) 3.268 m^2

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet, untergliedert in die Plangebiete SO 1, SO 2 und SO 3 gem. § 11 BauNVO festgesetzt, wobei nur folgende Nutzungen zulässig sind:

Im Sondergebiet SO 1:

- Anlagen für Tierhaltung (landwirtschaftlich und/oder gewerblich)
- Anlagen zur Vorbereitung künstlicher Tierproduktion mit Tiefkühllager
- Betriebstankstellen
- Garagen sowie Ein- und Unterstellhallen für landwirtschaftliche Fahrzeuge
- Maschinenhallen für landwirtschaftliches Gerät
- Verwaltung
- Betriebswohnungen

Im Sondergebiet SO 2 und SO 3:

- Tiefkühllager für Tiersamen
- Verwaltung
- Betriebswohnungen

Bezüglich der Untergliederung in die Plangebiete SO 1, SO 2 und SO 3 wird der abgestuften Nutzung innerhalb des Betriebs der Besamungsstation und der sich daraus ergebenden Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes für die angrenzende Wohnbebauung Rechnung getragen. Aus diesem Grund sind im Planbereich SO 2 und SO 3 neben der Wohnnutzung für Betriebspersonal lediglich Verwaltungsnutzung und Tiefkühllager für Tiersperma, immissionstechnisch und immissionsschutzrechtlich unauffällige Nutzungen, zulässig.

Die Ausweisung als Sondergebiet „Sondergebiet für gewerbliche und landwirtschaftliche Tierhaltung“ erfolgt zur Sicherung des Betriebs der Besamungsstation Greifen-berg.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Untergliederung der westlich gelegenen Betriebsfläche in die Sondergebiete SO 2 und SO 3 erfolgt aufgrund unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird In den Plangebieten SO 2 und SO 3 durch folgende Parameter festgesetzt:

a) maximal zulässig Anzahl der Vollgeschosse

b) maximal zulässige Grundfläche in m^2
c) höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten
d) Höheneinstellung der Gebäude (Einstellung OK FFB im Erdgeschoss maximal 0,60 m über der Straßenhinterkante Gebäudemitte); Gleiches gilt für die Höheneinstellung der Garagen.
e) Die maximal zulässigen Wandhöhen gemessen ab OK Fertigfußboden EG bis Unterkante Sparren
f) Die Firsthöhe gemessen ab OK Fertigfußboden.

Die Neuausweisung (SO 2) sieht zwei aneinandergebaute Gebäude mit max. Grundflächen von 114 m^2 mit einer durchschnittlichen GRZ nach alter Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,15 vor. Unter Einbeziehung der Flächen nach § 19 BauNVO, den sogenannten versiegelten Flächen, ergibt sich eine GRZ von 0,21. Der Bestand im Plangebiet SO 3 wird mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten bezüglich des Einzelhauses mit GR 190 m^2 und bezüglich des Dreispänners mit GR 330 m^2 festgesetzt. Diese Erweiterung wäre auch ohne bauleitplanerische Aktivitäten möglich, so dass hierfür kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen ist.

Der Stellplatznachweis für die Wohnbebauung in den 3 Plangebieten wird auf den einzelnen Baugrundstücken erbracht. Nachdem die Gemeinde Greifenberg keine eigene Stellplatzsatzung erlassen hat, erfolgt die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze nach den Erfahrungen in anderen Baugebieten. Diese Erfahrung geht von einem Bedarf von mindestens 2 Stellplätzen pro Wohneinheit aus, da zentrumsferne Baugebiete in Landgemeinden mit beschränktem öffentlichem Nahverkehrsangebot die Notwendigkeit von mindestens 2 PKW pro Familie bedingen.
Für den Stellplatzbedarf der hier vorherrschenden gewerblichen Nutzung ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung beachtlich. Bezüglich der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist der landwirtschaftliche Betrieb einem Gewerbebetrieb gleichzusetzen.

5.3 Städtebauliches Konzept

5.3.1 Das städtebauliche Konzept konzentriert sich im Besonderen auf die Neuausweisung auf dem Grundstück Flur-Nr. 686/11 Gemarkung Greifenberg.

In stringenter Anwendung städtebaulicher Grundregeln sind in der nach Südosten zum Außenbereich hin orientierten Kleinstbauzeile des SO 2 2 Baukörper mit einer Höhenentwicklung ID und einer Grundfläche von je 114 m^2 geplant, die direkt aneinander gebaut werden müssen, was in der westlichen Fortsetzung durch das Einheimischenmodell zu einer verspielten Verkettung niedrigerer Baukörper führt, so dass sich der neue Ortsrand in einer geänderten, jedoch identischen Formensprache als harmonischer Übergang zur freien Natur darstellt.
Hier sind Dachgauben und Quergiebel mit Dachneigungen von 32° bis 38° zugelassen. Der von der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech geforderte Mindestabstand des nordöstlichsten Baukörpers im angrenzenden Bebauungsplan „Windacher Straße“ von 65 m zu den Toren der südlichen Stallung des Besamungszweckverbandes kann

bezüglich der Wohnbebauung im Geltungsbereich nicht erreicht werden, weswegen hier lediglich zweckgebundener Wohnraum für die Bediensteten der Besamungsstation zugelassen werden kann.

Zur Ermöglichung von wärmedämmenden Maßnahmen und für minimale Erweiterungen erhalten die beiden Bestandsgebäude im SO 3 einen Zuschlag in Höhe von 20 % zur Bestandsgrundfläche. Beispielhaft sei hier der Anbau von Wintergärten, Vorhäusern, Erker oder Eingangseinhausungen erwähnt.

Das SO 1 nimmt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eine Sonderstellung ein. Hier befinden sich die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude, der Verwaltungsakt und ein Teil der Bedienstetenwohnungen des Zweckverbands für die künstliche Besamung von Rindern. Um den ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten, erscheint es zweckmäßig, einen übergroßen Bauraum und anstelle einer Grundfläche für einzelne Gebäude mit einer der sensiblen Lage zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet angemessenen Gesamtgrundflächenzahl von 0,35 festzusetzen. Diese Grundflächenzahl beinhaltet nicht die Flächen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Durch diese Festsetzung können betriebsbedingte bauliche Erfordernisse flexibler umgesetzt werden, als durch die Festsetzung einzelner Bauräume mit entsprechenden Nutzungszahlen.

5.4 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung stehen grundsätzlich im Spannungsfeld zwischen dem ortsplanerischen Willen zur Generierung eines harmonischen Baugebiets ohne effektheischende Elemente und der ebenso grundsätzlichen architektonischen Gestaltungsfreiheit. Der Anspruch der Planungsträgerin ist hierbei geprägt von der Fortführung des vorhandenen Baubestands, wobei jedoch moderne Gestaltungselemente in der der Lage des Baugebiets am Ortsrand gebührenden Form zugelassen werden. Aus diesem Grund erscheinen folgende Festsetzungen auskömmlich:

5.4.1 Hausformen sollen in den Plangebieten SO 2 und SO 3 über quadratischem oder rechteckigem Grundriss entwickelt werden, sodass klassische und ruhige Geometrien bei optimaler Nutzbarkeit der Grundflächen entstehen. Sofern rechteckiger Grundriss gewählt, beträgt das Verhältnis von Giebelbreite zu Giebellänge mindestens 1 : 1,2, was die klare Erkennbarkeit geometrischer Formen sichern soll. Im SO 1 dominieren dem Betrieb dienliche Zweckbauten, so dass hier auf weitere gestalterische Festsetzungen bewusst verzichtet wird.

5.4.2 Um diesen Effekt zu erreichen, bedarf es auch der Festsetzung glatter Putzfassaden in Weiß oder hellen Erdtönen; die Verkleidung von Fassadengiebel mit Holzelementen sind hierbei ebenso gebietstypisch, wie komplette Holzhäuser.

5.4.3 Auch die Festsetzung von Satteldächern in den Plangebieten SO 2 und SO 3 dient der Weiterführung des dortigen Baustils. Insbesondere zum Ortsrand hin sollen ruhige Dachflächen zur Ausführung gelangen, weshalb Dachgauben nur

auf den Dächern eingeschossiger Häuser und ab einer Dachneigung von mindestens 35° und in beschränkter Anzahl zulässig sind. Der Dacheindeckung kommt aufgrund der weiträumigen Wahrnehmbarkeit in die freie Natur eine Schlüsselrolle zu, weshalb es insbesondere bezüglich der Farbgebung die dem Ortsbild entsprechende Festsetzung „Dachplatten oder Dachpfannen in Rot, Grau oder anthrazit“ bedarf. Reflektierende oder glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen. Unerlässlich ist auch die Festsetzung der einheitlichen Eindeckung aneinandergebauter Haupt- und Nebengebäude. Lediglich für sowohl der Größe, als auch nach der Höhe untergeordnete Gebäude und für die Zweckbauten im SO 1 sind andere Dachformen und Dacheindeckungen vertretbar.

5.4.4 Die Freiheit, Anlagen für die alternative Energiegewinnung auf Dächern und Fassaden ohne weitere Einschränkung errichten zu können, entspringt dem Postulat des sparsamen Umgangs mit Ressourcen, insbesondere fossiler Brennstoffe. Lediglich deren Aufstellung in den Freiflächen führt zu nicht gewollten baulichen Entwicklungen und ggf. auch Spannungen zwischen benachbarten Nutzungen. Siehe hier auch die Verpflichtung, entsprechende Vorkehrungen zu treffen (Ziff. 5.11 „Klimaschutz“).

5.5 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 der konkretisierenden Bauleitplanung Einzug hält.
Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG kam zur Anwendung; im Rahmen des Regelverfahrens zur Beurteilung des Eingriffes gemäß Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Landesentwicklung und Umweltfragen wurde festgestellt, dass dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes trotz Anordnung ausreichenden Grüns und Pflanzgebot auf den einzelnen Bauparzellen sowie naturnahe Ortsrandeingrünung (Feldgehölz) nicht kompensiert werden kann. Aus diesem Grund sind anrechenbare Flächen von insgesamt 3.161 qm auf den Flur-Nrn. 268 Gemarkung Unterwindach und 698 Gemarkung Greifenberg als Ausgleichsfläche zur Kompensation des Eingriffes siehe „Umweltbericht“ vorgesehen.

5.6 Verkehr, Garagen, Stellplätze

Die Verkehrserschließung des Instruktionsgebiets erfolgt bezüglich des SO 3 über die Windacher Strasse (Gemeindeverbindungsstraße Greifenberg – Windach) zur Hechenwanger Straße (Gemeindeverbindungsstraße Greifenberg – Hechenwang). SO 1 und SO 2 werden über die Hechenwanger Straße erschlossen.

Entlang der Westgrenze des Plangebiets ist aus der Flur-Nr. 686/11 eine noch zu vermessende Teilfläche für die Anlegung der internen Erschließungsstraße für das künftige Einheimischenmodell an die Planungsträgerin abzutreten, nachdem im dortigen Bereich die Anlieferung des Stickstoffgases zur Tiefkühlung des Rinderspermas erfolgt und die Straße deshalb breiter

ausgebaut werden muss. Diese Straße an der Westseite wird je zur Hälfte auf dem Grundstück des Flur-Nr. 686/3 und der Besamungsstation Flur-Nr. 686/11 gebildet. Hier war demnach parallel zur internen Anliegerstraße für das angrenzende neue Baugebiet eine großzügige private Erschließungsfläche als Stellfläche für den Liefer-LKW einzuplanen.

Garagen und Carports sind nach dem Regelungsinhalt des Art. 6 Abs. 9 BayBO auf den Grundstücken allgemein zugelassen. Insgesamt sieht das Plankonzept 2 Stellplätze pro Wohneinheit vor. Die Forderung nach zwei Stellplätzen pro Wohneinheit erscheint aufgrund der Erfahrungen in anderen Baugebieten zwingend geboten, da weder die Windacher Straße, noch die Hechenwanger Straße über ausreichende Möglichkeiten verfügen, Teile der Standardbesetzung des Fahrzeugbestandes einer durchschnittlichen Familie aufzunehmen.

5.7 Bodenschutz

5.7.1 Gemäß Baugrundgutachten CG Nr. B 181019 v. 13.08.2018 zu angrenzenden Baugebiet „Windacher Straße“ liegen im Bereich der Decklagen erhöhte Bodenbefunde für Arsen und Cyanide bis Kategorie Z 1.2 n. LVGBT vor.
Für Arsen wird der Prüfwert von 25 mg/kg der Bodenschutzverordnung für Kinderspielplätze (ggfs. auch anwendbar bei „Wohngärten“) mit max. 38 mg/kg überschritten.
Es wird empfohlen, die potentiell geogen bedingten Arsenbefunde im Baugebiet in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzungssensibilität einzugrenzen bzw. flächig zu erfassen. Die hierzu durchzuführenden Untersuchungen sollten mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.
Bereiche mit Prüfwertüberschreitungen sind mit Nr. 15.12 PlanzVO zu kennzeichnen.

5.7.2 Für die relevanten Bereiche sowie für Bereiche, bei denen sensorische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit feststellbar sind, sollte eine qualifizierte Aushubüberwachung mit Beweissicherung durchgeführt werden. Die entsprechenden Hinweise erhalten folgende Fassung:

1. Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Das Aushubmaterial ist 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 Maßnahmen sind zu dokumentieren, die Dokumentation ist dem Landratsamt vorzulegen.

2. Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BBodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2 BBodSchV, LfU-Merkblätter 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5, 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. –böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.

Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchung sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.

3. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.

4. Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BBodSchG im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern. Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg a. Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. bei Arbeiten im Bereich der Altablagerung sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TGB, BGR 128/DGUV Regeln 101-004 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

6. Bei Flächen, bei denen eine bzgl. des Wirkungspfades Boden – Mensch sensible Nutzung, z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m (horizontiert 0 – 0,1m, 0,1 – 0,35m), bei Nutzgartennutzung eine 0,60m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/ Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit gutachtlicher Dokumentation erfolgen. Die Dokumentation ist vorzulegen.

Im Übrigen sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech, keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblich Bodenbelastungen oder sonstigen gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereichen des o.g. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder auf Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 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 Beweissicherungsuntersuchung nach 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.8 Immissionsschutz

5.8.1 Wie bereits erwähnt, kommt dem Spannungsverhältnis zwischen dem Betrieb der Besamungsstation Greifenberg und der künftigen anschließenden Wohnbebauung im Rahmen der Konfliktlösung besondere Bedeutung zu.
Aus diesem Grund wurde auf Anraten der Unteren Immissionsschutzbehörde das gesamte Betriebsgelände der Besamungsstation einer Betrachtung unterzogen.
Beurteilungsrelevanz kommt in diesem Zusammenhang den Geruchsbelästigungen und den Lärmemissionen von 120 Großvieheinheiten, welche auf dem Areal maximal gehalten werden, für die Bemessung des Mindestabstandes zu.

5.8.2 Die Planungsträgerin hat deshalb im Rahmen eines Behördentermins mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech einen Ortstermin wahrgenommen, um die fachlichen Anregungen und Forderungen des Immissionsschutzes bereits in den Entwurf der Planung aufnehmen zu können. Hierbei hat sich herausgestellt, dass für schutzwürdige Wohnbebauung ein Mindestabstand (Schutzabstand) von 65 m vom nordöstlichsten Baukörper im WA 2 (nächstgelegenes Wohngebäude) des Nachbarbebauungsplanes zu der Westfassade mit Rolltoren der südlichen Stallung der Besamungsstation einzuhalten ist.
Außerdem war das Wohngebäude neben dem Kühllager (Windacher Str. 12) im angrenzenden Baugebiet parallel zur Windacher Straße zu situierten, um einen möglichst großen Abstand zum Stickstofflagertank zu erzielen. Diese Forderungen und Empfehlungen wurden in die anschließende Planung integriert, um den Bestand und den Betrieb der Besamungsstation zu sichern und eventuelle spätere Abwehransprüche hinsichtlich möglicher, gesundheitsschädlicher Emissionen abzuwenden.

5.8.3 Aber auch innerhalb des Betriebsgeländes der Besamungsstation bedarf es einer Konfliktlösung zwischen den Emissionen, die von den technischen Betriebsgebäuden und ihrer Nutzung (Tierhaltung, Spermaentnahme etc.) ausgehen und dem Schutzbedürfnis der Betriebswohnungen.
Dieser Konflikt wird dadurch gelöst, dass die gesamte Bebauung auf der Flurnummer 686/1 zusammen mit dem Bestand und der bestehenden Besamungsstation auf Flur-Nr. 692 als Sondergebiet für gewerbliche und landwirtschaftliche Tierhaltung ausgewiesen wird. Dies entspricht nicht nur der tatsächlichen Nutzung des Areals sondern führt auch dazu, dass den Personalwohnungen auf Flurnummer 686/1 mit Rücksicht auf die bestehende Besamungsstation ein geringerer Schutzanspruch zukommt, der dem eines Dorfgebiets vergleichbar ist. Auf diese Weise können Emissionskonflikte zu Ungunsten der Besamungsstation vermieden werden. Die Bewohner der Personalwohnungen genießen somit denselben Schutzstatus wie Bewohner eines von Landwirtschaft geprägten Dorfes mit den entsprechenden

Lärmhöchstwerten, die für diese Gebietskategorie nach der TA-Lärm zulässig sind.

Den Lärmemissionen, die von den beiden Straßen ausgehen, kommt aufgrund der Verkehrsbelastung dieser Straßen keine beurteilungsrelevante Bedeutung zu.

Demnach werden die maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete für Verkehrslärmeinwirkungen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) an der den Gemeindeverbindungsstraße zugewandten Fassaden nicht überschritten. Für die hier auszuweisenden Sondergebiete gilt dies im Besonderen.

5.9 Kampfmittel

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

5.9.2 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).

5.9.3 Internetseiten, Adressen von Fachfirmen

Über die Internetseite des Staatsministeriums des Innern zur Kampfmittelbeseitigung
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.

5.10 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 mit Ausnahme eines Identitätslayouts für die Besamungsstation keine weiteren Werbeanlagen.
Um Drittbegehrlichkeiten auszuschließen, darf Werbung außerdem nur an der Stätte der Leistungserbringung (Eigenwerbung) erfolgen.

5.11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nach aktueller Datenlage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim nicht im Überschwemmungsbereich HQ 100. Dennoch sind von der Windach ausgehende Überschwemmungen nicht gänzlich auszuschließen. Um das Risiko weiter zu minimieren, kann der EG Fertigfußboden im EG 0,30 m über gebäudemittigem Gelände situiert werden.

5.12 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.

5.13 Spezieller Artenschutz

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.

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 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

7.1 Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Mischsystem) sind in der der Hechenwanger Straße, alternativ über eigenen Grund in der Windacher Straße zum Anschluss des SO 3 vorhanden.

7.1.1 Zur Abwasserbeseitigung ist anzuführen, dass der Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers an Ort und Stelle grundsätzlich Vorrang einzuräumen ist. Nur, sofern dies nicht möglich, ist eine Einleitung in einen Vorfluter, ein Oberflächenentsorgungssystem oder, wie in diesem Fall, die Einleitung in eine Mischkanalisation (SO 2 und SO 3), bzw. direkt in den Vorfluter Windach (SO 1) zulässig.

Zum Zwecke des Nachweises entsprechender Versickerungsmöglichkeiten vor Ort, hat die Planungsträgerin ein Gutachten bei der Firma Crystal Geotechnik, Utting, für das direkt anschließende Baugebiet „Windacher Straße“ und die Plangebiete SO 2 und SO 3 in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 13. August 2018, Projekt-Nr. B 181019 hat die Ergebnisse der durchgeführten Feld- und Laborarbeiten hinsichtlich der geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Baugebiets „Windacher Straße“ in Neu Greifenberg zusammengestellt und erläutert. Es wurden geotechnische und hydrogeologische Angaben zur Erstellung von Kanälen und Verkehrsflächen sowie zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser zusammengestellt.

Vorrangiges Ziel des Gutachtens war es, die vor Ort relevanten Untergrunddaten durch Beschreibung der Bodenschichten, Einteilung in Homogenbereiche, Zuordnung von Bodenklassen und physikalischen Bodenparametern für den Planer und die Baufirma aufzubereiten.
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich des Geltungsbereichs bezüglich Durchlässigkeit der anstehenden Böden nur in den würmeiszeitlichen Schottern denkbar ist. Diese weisen allerdings eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf, sodass i.V.m. dem vergleichsweise geländenahen Grundwasserspiegeln nur eine geringe Aufenthaltszeit und möglicherweise

eine nicht genügende Reinigung des Oberflächenwassers erfolgen kann. Dem ist durch entsprechende technische Maßnahmen zur Erhöhung der Verweildauer und der Verbesserung der Reinigungsleistung durch entsprechend geeignete, bauliche Maßnahmen zu begegnen. Das Gutachten rät deshalb davon ab, im Baugebiet eine Versickerung von Oberflächenwasser vorzusehen. Sollte die Planungsträgerin dennoch eine Versickerung weiter in Betracht ziehen, so wird eine sehr enge Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden empfohlen, um die erforderlichen Rahmenbedingungen und Vorgehensweisen frühzeitig zu vereinbaren.

Das Gutachten weist weiter auf die vermutlich geogen bedingt erhöhten Stoffkonzentrationen des Oberbodens und der bindigen Deckenlagen hin. Die genaue Einstufung ist ebenfalls abschließend mit den zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Die Angaben des Gutachtens beruhen auf punktuellen Baugrundaufschlüssen; Abweichungen der Untergrund- und Grundwassersituation außerhalb der Aufschlüsse sind deshalb möglich. Bei allen Aushub- und Gründungsarbeiten sind deshalb die angetroffenen Bodenschichten mit den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunderkundung zu vergleichen. Bei möglichen Abweichungen des Untergrundes außerhalb der Aufschlusspunkte bzw. in allen Zweifelsfällen bezüglich des Baugrunds und Gründung ist ein Baugrundsachverständiger einzuschalten.

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung haben die im Bericht genannten Arbeitsunterlagen vorgelegen. Da dem Baugrundsachverständigen zu diesem Zeitpunkt nicht alle relevanten Gesichtspunkte der Planung und Bauausführung bekannt sein können, kann das Gutachten auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich aller bodenmechanischen Detailpunkte erheben. Zusätzliche Untersuchungen und Beurteilungen können im Zuge der weiteren Planung und der Bauausführung erforderlich werden. Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts keine konkreten Planungsangaben zu den Baumaßnahmen vorlagen, könnte es teils erforderlich werden, nach Vorliegen der Ausführungsplanung die geotechnischen und hydrogeologischen Angaben für die letztendlich geplanten Bauwerke und Bauteile zu präzisieren und gegebenenfalls zu ergänzen.

Das Gutachten geht weiterhin davon aus, dass die an Planung und Bauausführung beteiligten Ingenieure unter Zugrundelegung der im Bericht aufgezeichneten Daten und Angaben alle erforderlichen Nachweise entsprechenden Regeln der Bautechnik führen.

Die Ersteller des Gutachtens stehen für weitere geotechnische Untersuchungen, Beratungen, Berechnungen, Sohlabnahmen, Qualitätskontrollen mit Durchführung von Verdichtungskontrollen und Lastplattendruckversuchen im Zuge der Bauausführung etc. zur Verfügung.

7.1.2 Nachdem der Bau eines Regenwasserkanals aufgrund der Tatsache, dass ein solcher sinnvollerweise nur über das Betriebsgelände der Besamungsstation geführt werden kann und diese einer Leitungstrasse widerspricht, kommt in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim nur die Einleitung des

unverschmutzten Oberflächenwassers aus den Plangebieten SO 2 und SO 3 in das bestehende Mischkanalsystem infrage. Das eigentliche Betriebsgelände der Besamungsstation kann über ausreichende Rückhalteeinrichtungen anfallendes Regenwasser, temporär verzögert, direkt in die Windach, ein Gewässer II. Ordnung, einleiten

7.1.3 Hierbei werden den Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (DWA-A100), insbesondere die Planungen von abflussmindernden Maßnahmen, dergestalt berücksichtigt, dass im Bebauungsplan Rückhalteräume in Abhängigkeit der angeschlossenen versiegelten Flächen verbindlich festgesetzt werden. Es erscheint sinnvoll, 2 m³ je 100 m² versiegelter Fläche bei einem Drosselabfluss von 1 l/s festzusetzen.
Die übrigen Konzepte scheiden ob der Kleinteiligkeit der Grundstücke und der dichten Bebauung, die aus Gründen des sparsamen Landverbrauchs notwendig wird, aus.

7.2 Unterirdische Verlegung von Versorgungskabeln

Die Erweiterung einer vorhandenen Siedlung, wenn auch nur mit 2 Wohngebäuden, mit vorhandener Infrastruktur rechtfertigt aus der Sicht der Planungsträgerin durchaus die Festsetzung der unterirdischen Verlegung von TK-Linien, die letztendlich auch den Vorgaben des TKG genügen. Neue TK-Linien können an die bereits bestehenden, unterirdisch verlegten TK-Linien angeschlossen werden.
Die häufig von der Telekom unter Hinweis auf § 68 Abs. 3 Sätze 2 und 3 Telekommunikationsgesetz vorgetragene Auslegung der Bestimmungen zur städtebaulich begründeten Festsetzung der unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen, wonach der Gesetzgeber die oberirdische Verlegung zulasse, ist juristisch nicht haltbar.
Ein Recht des Versorgungsträgers auf Verlegung kostengünstigerer, oberirdischer TK-Linien kann weder dem § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, noch dem zitierten § 68 Abs. 3 Sätze 2 und 3 TKG entnommen werden.
Neben der grundgesetzlich und verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit der Kommunen als höherrangigem Recht widerspricht auch die zitierte Fundstelle des Telekommunikationsgesetzes nicht einer konkret begründeten städtebaulichen Festsetzung im Einzelfall, sondern weist explizit auf diese Möglichkeit hin.

7.3 Gleiches gilt in Gesetzesanalogie im Übrigen auch für die Verlegung von Stromkabeln.

8 Abwägungserhebliche Bedenken und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren

8.1 Deutsche Glasfaser, Borken Schreiben vom 13.08.2019

8.1.1 Im angefragtem Bereich *Hechenwanger Straße, Schondorf am Ammersee* befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Die Deutsche Glasfaser teilt mit, im Regelfall eine mindertiefe Verlegtechnik eingesetzt zu haben. Die Glasfaserkabel befinden sich in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 Meter. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitung kein Mitverschulden der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH begründet wird.
Im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf mit LWL – Netz der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH (DGNO) sind Suchschachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung der LWL – Trasse vorzunehmen. Es ist Ihrerseits sicherzustellen, dass allen Beteiligten der Inhalt des Merkblattes „Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser – Versorgungsanlagen“ bekannt gemacht und die Einhaltung der genannten Bedingungen überwacht wird.
Für die Bauerlaubnis teilen Sie uns den Baubeginn Ihrer Maßnahme mindestens 2 Wochen vorher mit. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden. Sollten Ihre Baumaßnahmen erst später erfolgen, ist eine erneute Planauskunft 4 Wochen vor Baubeginn anzufordern.

8.1.2 Die mindertiefe Verlegung der Kabel der Deutschen Glasfaser war nicht als Regelfall, sondern im Ausnahmefall vereinbart. Der Gemeinde Greifenberg liegen bis heute keine, geschweige denn belastbare Verlegepläne vor, obwohl dies ebenfalls vertraglich vereinbart war. Im Rahmen notwendiger Tiefbaumaßnahmen werden selbstverständlich Spartenauskünfte eingeholt; eine Freistellung der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH von möglichem Mitverschulden bei Kabelstörungen kann daher keinesfalls erfolgen.

8.2 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 21.08.2020)

8.2.1 Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde bewertet o.g. Vorhaben wie folgt:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr.: 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach – Hügelland“. Gemäß RP 14 B I 1.2.1 (G) soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Die

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege haben daher besonderes Gewicht.
Darüber hinaus tangiert das Vorhaben das Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbund durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt. Im weiteren Verfahren wäre darzulegen, inwieweit die o.g. Planung den Festlegungen des Regionalplanziels B I 1.3.3 Rechnung trägt.

Bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der o.g. Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Um die ausreichende Beachtung des Regionalplanziels sicherstellen zu können, ist eine Auseinandersetzung mit den Festlegungen des Biotopverbundes im weiteren Verfahren zu ergänzen. Die Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes sind mit einem besonderen Gewicht in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

8.2.1 Bezüglich der Lage des Plangebietes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr.: 11.2 „waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“ und den im Regionalplan hierzu verfassten Grundsatz (RP 14 B I 1.2.1 (G),)in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern oder wiederherzustellen, die Eigenart des Landschaftsbildes zu bewahren und die Erholungseignung der Landschaft zu erhalten oder zu verbessern, überdies den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu verleihen, ist anzumerken, dass zwischen dem Bachbett mit Uferschutzstreifen der Windach und dem geplanten Baugebiet sich eine komplette, teils nahe an den Schutzbereich herangeführte Bebauung sowie eine asphaltierte Straße befinden, so dass die angeführten Grundsätze nur marginal beeinträchtigt werden können. Überdies schafft eine zur freien Natur hin abgestufte Bebauung mit ausreichender Ortsrandeingrünung einen harmonischen Übergang.
Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

B: Grünordnung
ist im Umweltbericht enthalten

Schondorf am Ammersee, den 20.01.2020

Planer:

Gemeinde:

Edgar Bürger
Dipl. Ing. Architekt
Stadtplaner

Ralf Müller
Verwaltungsrat
Stadtplaner