



Gemeinde

## **Greifenberg**

VG Schondorf, Lkr. Landsberg a. Lech

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

Mitterfeld II

Flur Nr.

467 TF, 141 TF sowie die Straßenfläche  
462/13 TF

Gemarkung

Greifenberg

Entwurfsverfasser (VEP)

plan.ed GmbH  
Landsbergerstr. 64  
86938 Schondorf

Vorhabenträger

BVG Greifenberg  
Bauer Verfahrenstechnik GmbH  
Hauptstraße 8  
86926 Greifenberg

Planfertiger

Dipl. Ing. Architekt  
Edgar Bürger  
Wildentenweg 3b  
86938 Schondorf a. Ammersee

Plandatum

05.08.2019 (Billigung VE)

# 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. 467 TF, 141 TF und Teile der Straßenfläche, Flur-Nr. 462/13 TF Gemarkung Greifenberg.

## 1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) östlich der Straße Gewerbering in Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Mitterfeld“ auf einer bisher im Außenbereich liegenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Deckung des dringenden Bedarfs an gewerblichen Flächen für den seit 35 Jahren innerhalb des Hauptortes Greifenberg florierenden Gewerbebetrieb „Bauer Verfahrenstechnik GmbH, im Folgenden BVG genannt.

Die Fa. BVG definiert sich weltweit als Produzent, Händler und Dienstleister in folgenden Geschäftsbereichen:

- Filter für die chemische Industrie
- Filter für die chemische Industrie nach Verwendungszweck
- Separatoren für die chemische Industrie
- Streichmaschinen für die Papierherstellung
  - Zubereitungsmaschinen und -anlagen für Streichmassen, für die Papierindustrie
  - Zubereitungsanlagen für Leimungsmittel, für die Papierindustrie

In einigen Ländern erweitert sich das Marktsegment um die Herstellung von Maschinen für die Nahrungs- und Genussmittelerzeugung und die Tabakverarbeitung (2893).

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes entstehen aufgrund des homogenen Umfelds (Gewerbegebiet und landwirtschaftliche Nutzung) keinerlei städtebauliche Spannungen; Regelungsbedarf besteht allerdings aufgrund der bisherigen Außenbereichslage des Instruktionsgebiets.

Nachdem der Planungsanlass darin besteht, Flächen für den dauernden Erhalt des grundsätzlich nicht im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert zulässigen Betriebs auszuweisen, bedarf es einer ressourcenschonenden, den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht werdenden Baurechtsausweisung unter Berücksichtigung der privaten Belange der Fa. BVG nach ausreichenden Produktionsflächen. Letztendlich dient die Neuausweisung auch der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Hierbei ist die Freihaltung des Gewässerlaufes und Uferschutzstreifens des östlich angrenzenden, hinter einem Feldweg liegenden, Fließgewässers III. Ordnung (Längenmoosgraben) zu gewährleisten.

Anspruch des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines landschaftsbildverträglichen Rahmens, der einer Ortsrandlage, allerdings in Abhängigkeit von der Sondernutzung Rechnung trägt.

Um dies zu gewährleisten, hat der Gemeinderat am 03.06.2019 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB beschlossen, da ob der Größe der Bebauungsabsichten, Festsetzungen, die über den Katalog des BauGB und der BauNVO hinausgehen, zur Erlangung vorgenannter Ziele erforderlich sind und gewährleistet wird, dass die Vorhaben, die 2 ha Außenbereichsfläche in Anspruch nehmen, auch tatsächlich errichtet werden.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, somit erfolgt im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **2. Bestand und städtebauliche Situation**

Das, Teile der Flur-Nrn. 467 und 141 Gemarkung Greifenberg umfassende, 2,66 ha große Planungsgebiet liegt, dreiseitig vom Außenbereich eingesäumt, östlich des bestehenden Gewerbegebiets „Mitterfeld“ der Gemeinde Greifenberg, nördlich der den Hauptort begrenzenden Bundesautobahn A 96. Das Plangebiet ist ob seiner Qualität als Außenbereichsfläche derzeit nicht bebaubar. Auf dem neu zu überplanendem Gebiet befinden sich mit Ausnahme eines landwirtschaftlichen Fahrsilos keine baulichen Anlagen.

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

Im Westen wird das Baugebiet von einem vollständig bebauten Gewerbegebiet mit durchschnittlicher Bebauungsdichte begrenzt. Im Norden grenzt der öffentliche Feld- und Waldweg „Am Längenmoosgraben“ hinter welcher sich das Fließgewässer Längenmoosgraben befindet, an. Nördlich des Längenmoosgrabens erstrecken sich Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, das Regenwasserretentionsbecken sowie landwirtschaftliche Flächen. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte

Flächen an. Den südlichen Abschluss bildet die Kreisstraße LL 1, hinter welcher sich die Bundesautobahn A 96 befindet.

Das Änderungsgebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, eine Umwidmung ist sowohl aus ortsplanerischer Sicht, wie auch naturschutzfachlich vertretbar, da hier eine logische Fortführung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets erfolgt. In Teilbereichen Greifenbergs rückt Wohnbebauung bis auf 30 m an die A 96 heran, hier soll eine ausschließlich gewerblich nutzbare Bebauung entstehen, was sich trotz Fehlens eines Lärmhindernisses zum Emittenten BAB A 96 immissionsschutzrechtlich unbedenklich gestaltet.

Im Plangebiet soll gewerbliche Nutzung in Form der Betriebsstätte einer ortsansässigen Firma zur Herstellung anlagentechnischer Produkte mit Verwaltungstrakt, Ausbildungsstätten und Lagerflächen, jedoch keine Wohnnutzung stattfinden.

Die Grundstücke fallen von Südost bis Nordwest leicht ab; naturschutzrechtlich relevanter Bewuchs ist nicht ersichtlich.

## 2.2 Verkehrssituation

Die verkehrliche Anbindung an das überregionale, regionale sowie das Ortsnetz erfolgt über die im Westen verlaufende Ortsstraße „Gewerbering“ zur südlich gelegenen Kreisstraße LL 1, Im Norden verläuft der öffentliche Feldweg „Am Längenmoosgraben“, der jedoch nicht für die Erschließung der entstehenden Gewerbefläche vorgesehen ist. Über die Kreisstraße LL 1 besteht direkter Anschluss an das klassifizierte Straßennetz der Staatsstraße (ST 2055 u.A. Dießen a. Ammersee - AS Greifenberg) und der Bundesautobahn (A 96: München – Lindau –AS Ammersee-West).

Nachstehend die verkehrliche Entwicklung auf den Straßen A96 und St.2055; für die Kreisstraße LL1 steht kein belastbares Zahlenmaterial zur Verfügung.

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
St.2055	79329425	2015	13.788	390	-2.118	-13,3%
		2010	15.906	471	3.129	24,5%
		2005	12.777	360	1.798	16,4%
A96	79329031	2015	56.408	4.779	4.838	9,4%
		2010	51.570	4.116	4.807	10,3%
		2005	46.763	3200	5.798	14,2%

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen

## 2.3 Vorbelastung des Änderungsbereichs

### 2.3.1 **Altlasten**

Seitens der Gemeinde Greifenberg sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte im Geltungsbereich vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Abfall-/Bodenschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech sind laut aktueller Datenlage ....

### 2.3.2 **Kampfmittel**

2.3.2.1 Seitens der Gemeinde Greifenberg sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Für die Gemeinde besteht insoweit jedoch eine Ermittlungs- und Aufklärungspflicht.

2.3.2.2 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](http://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).

### 2.3.2.3 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.

### 2.3.3 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich ist durch den Verkehrslärm der Kreisstraße LL 1 und der Bundesautobahn (A 96) belastet. Um das Konfliktpotential des Wirkungspfades Emissionen – Mensch zu minimieren, schließt der konkretisierende Bauleitplan Wohnnutzung im Geltungsbereich aus.

### 2.3.4 **Gewerbelärm**

Der Geltungsbereich ist durch die westlich gelegenen Gewerbebetriebe vorbelastet und eignet sich auch aus Gründen der Vorbelastung durch den vorstehend beschriebenen Verkehrslärm für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs.

## 2.4 Natürliche Grundlagen

### 2.4.1 **Wasserwirtschaft**

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Umwelt<sup>1</sup> sind keine festgesetzten „Überschwemmungsgebiete“ kartiert.

Es sind auch keine wassersensiblen Bereiche kartiert.

Nördlich des Geltungsbereichs (nahezu parallel zum öffentlichen Feldweg „Am Längenmoosgraben“) verläuft in Ost-West-Richtung der Bachlauf des Längenmoosgrabens (Gewässer 3. Ordnung).

### 2.4.2 **Boden**

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Umwelt<sup>2</sup> sind im Geltungsbereich zwei unterschiedliche Moorböden kartiert:

- 30a Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Außerdem sind anzutreffen:

- 28b Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch) und
- 71 Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig.

## 3. **Planungsrechtliche Situation**

### 3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Greifenberg verfügt über einen, mit Bescheid des Landratsamts Landsberg am Lech vom 26.06.1998, Az. 610-5 genehmigten Flächennutzungsplan, der seit dem 13.07.1998 rechtsverbindlich ist.

Die mittlerweile durchgeführten Änderungen 1, 2, 3 und 4 berühren den anstehenden Instruktionsbereich nicht.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mitterfeld II“ und wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Investor hat bereits Verfügungsgewalt über das Grundstück.

### 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013, Fortschreibung 2018)

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

<sup>1</sup> [www.geodaten.bayern.de/bayernatlas](http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas) Thema „Naturgefahren“ - „Hochwasser“, Datenabruf: Juli 2019

<sup>2</sup> Fachinformationssystem Natur auch unter [www.geodaten.bayern.de/bayernatlas](http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas) Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf: Juli 2019

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]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G), 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)] und
- 5.1 Wirtschaftsstruktur [Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sollen erhalten und verbessert werden (G)].

Am 20.02.2018 hat der Ministerrat die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindungsgebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche beschlossen. Diese LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung<sup>3</sup> am 01.03.2018 in Kraft getreten.

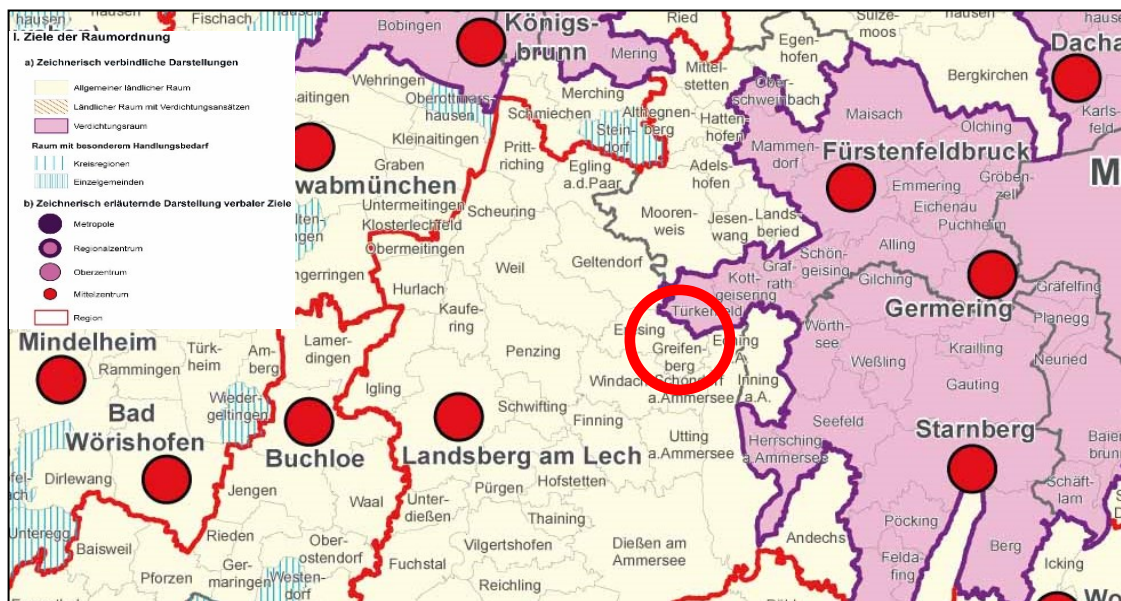


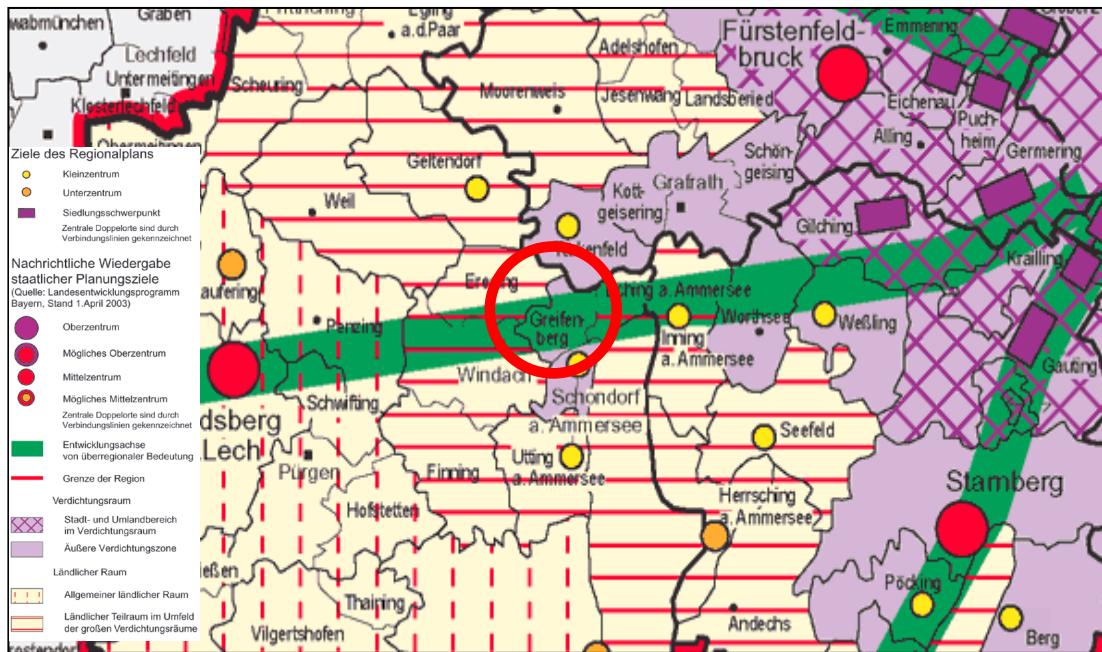
Abb. 1: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 – Strukturkarte

### 3.3 Regionalplan

Der Regionalplan entfaltet insbesondere durch § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB), wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind und § 4 Abs. 1 ROG, wonach die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten sind, eine starke Steuerungs- und Bindungswirkung.

<sup>3</sup> Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 21.02.2018 GVBl. 03-2018, S. 55

## Regionalplan München



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

Nachdem durch den Regionalen Planungsverband eine Überarbeitung des Regionalplanes erfolgt war, trat dieser mit Wirkung 01.04.2019 in Kraft.

Entsprechend der Raumstrukturkarte des Regionalplans München, liegt die Gemeinde Greifenberg in der „Äußeren Verdichtungszone“ des Verdichtungsraums München, an der „Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung“ A 96 von München Richtung Westen (Landsberg am Lech, Mindelheim, Memmingen, Lindau). Der Ort Schondorf am Ammersee in ca. 2 km Entfernung übte kleinzentrale Funktion bzw. seit Änderung des Regionalplanes zusammen mit Utting am Ammersee die Funktion des Grundzentrums aus. Die für das Gemarkungsgebiet grundsätzlich einschlägigen Landschaftsräume (B 1.2.2)

- landschaftliches Vorbehaltsgebiet Großflächige Waldgebiete zwischen Geltendorf und Fürstenfeldbruck (G 1.2.2.11.1),
- landschaftliches Vorbehaltsgebiet Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland (G 1.2.2.11.2),
- landschaftliches Vorbehaltsgebiet Flachmoorreste nördlich des Windachtales (G 1.2.2.11.3) und
- landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Teilräume der Windachau (G 1.2.2.11.4)

finden im Geltungsbereich keine Beachtlichkeit.

Vonseiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Punkt-axiale, radiale Raumentwicklung [G 1.1 Leitvorstellung zur Schaffung kompakter, integrierter und teilräumlich ausgewogener Strukturen (G)],
- A I Verbesserung regionaler Erreichbarkeit (G 1.2),
- A I Ausbau wettbewerbsstärkender harter und weicher Standortvorteile (G 3.1),



- A I Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Region (G 3.3),
- A I Integration und ressourcensparende Weiterentwicklung (G 4.1),
- A I Schutz und Erhalt von Freiflächen und ihrer Funktionen (G 4.2)
- B I Grundwasservorkommen sollen langfristig gesichert und geschützt werden (G 2.1.1),
- B I Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden (G 2.2.5),
- B III Eine direkte Bahnverbindung zwischen der Westseite des Ammersees und der Landeshauptstadt München ist herzustellen (Z. 2.2.6),
- B III In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden (G 2.1) und
- B IV Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und, soweit möglich, durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wiederhergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden (G 2.4).

### 3.4 Landschaftsplan

Landschaftsplanung und Landschaftsplan sind gemäß Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG (i.d.F. vor der Novelle im Jahr 2002) nahezu vollinhaltlich Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

### 3.5 Bauplanungsrecht

Der Instruktionsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

### 3.6 Weitere planungsrechtlich relevante Rechtsvorschriften

#### 3.6.1 **Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**

Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße LL 1, von der BAB A96 über den Ortsteil Beuern, bis zur Landkreisgrenze vor der Gemeinde Türkenfeld.

Nachdem die Staatsstraße außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (Art. 4 Abs. 1 BayStrWG) liegt, besteht ein Anbauverbot auf eine Tiefe von 10 m, gemessen vom Fahrbahnrand, (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG). Des Weiteren gilt die Anbaubeschränkung mit einer Tiefe von 30 m (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG).

Südlich des Geltungsbereichs, verläuft bei km 138,600 die Bundesautobahn A96.

Für die Bundesautobahn ist ein Anbauverbot mit einer Tiefe von 40 m, gemessen vom Fahrbahnrand - inklusive der Abfahrtsrampe - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG) vorgegeben, somit liegt ein Teilbereich des Geltungsbereichs innerhalb der Anbauverbotszone. Hier hält die konkretisierende Bauleitplanung den Anbauverbotsbereich von abstandsrechtlich relevanten baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG) frei; eine Verkürzung des Mindestabstands kann seitens der Autobahndirektion Südbayern nicht erfolgen. Des Weiteren gilt eine Anbaubeschränkung mit einer Tiefe von 100 m (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG), die innerhalb der bebaubaren Flächen liegt.

### 3.6.2 Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereiches und in näherem Umfeld keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. Entsprechende Hinweise zu unvermutet zutage tretenden denkmalschutzrechtlichen Funden enthalten die Hinweise zum Bebauungsplan.

### 3.6.3 Naturschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ammersee-West“ (LSG-00509.01 [LL-13]).

Ferner ist im Geltungsbereich kein Biotop kartiert.

Im Norden grenzt hinterhalb des Feldweges teilweise „Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild“ an.

Ebenfalls im Norden grenzt ein Bereich „Blickbeziehung“, der jedoch weitgehend durch das Gewerbegebiet Mitterfeld I bereits funktionslos geworden ist.

Im Geltungsbereich selbst ist kein Biotop kartiert.

Folgende Biotope befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- 7932-0080-005, südöstlich des Änderungsbereiches *Laubwald nordöstlich des Greifenberger Bades*.
- 7932-0077-001, nördlich

## 4. Planungsziele, Betriebsbeschreibung

- 4.1 Ziel ist die Sicherung des seit 35 Jahren innerhalb des Hauptortes Greifenberg florierenden Gewerbebetrieb „Bauer Verfahrenstechnik GmbH, welches ev. im Konflikt mit den Schutzgütern „Schonung des Außenbereichs“ und „Sicherung des natürlichen Retentionsvolumens“ steht, da durch diese zukünftige Nutzung vorgenannte Schutzgüter beeinträchtigt werden. Das hierbei entstehende Konfliktpotential (bauplanungsrechtliches Spannungsverhältnis) ist zu lösen.

### 4.2 Betriebsbeschreibung

Die Fa.BVG bezweckt mit der Ausführung des/der Bauabschnitt(s)e 1(2) zunächst eine Zusammenführung der derzeit getrennten Fertigungs- und Auslieferungsstandorte Greifenberg und Utting am Ammersee.

Dabei soll auch eine langfristig gesicherte Lösung erzielt werden, da das Werk 2 in Utting derzeit angemietet ist und der Eigentümer mittelfristig eine andere Nutzung des Objekts anstreben wird.

Für die Fa. BVG ist die mit dem Vorhaben verbundene Zusammenführung des Materiallagers, der Fertigung und des Versandlagers letztendlich auch ein Bekenntnis für den Standort Greifenberg.

Damit verbunden ist auch eine deutliche Verbesserung des bisherigen betrieblichen Ablaufs sowie der Logistik. Durch die ebenfalls deutlich verbesserte Platzsituation sieht sich die Fa. BVG für den internationalen Warenverkehr (Stichwort Seecontainer) deutlich besser gerüstet.

Sobald die finanzielle Belastung des/der Bauabschnitt(s)e 1(2) bewältigt, ist als nächstes Ziel neben dem Materiallagers, der Fertigung und des Versandlagers auch das Bürogebäude samt Verwaltung, Planungsabteilung, Projektierung, Automatisierung, Vertrieb und Aftersales-Service lokal zusammenzuführen. Auch hier geht es um eine deutliche Verbesserung der betrieblichen Abläufe, der Kommunikation und um Zeit- und Materialersparnis.

Da sich die Fa. BVG in einem relativ gleichbleibenden Marktumfeld mit nur moderatem Wachstum befindet, geht die Firmenstrategie von keiner größeren Expansion der Betriebsentwicklung aus.

Eine Verbesserung der innerbetrieblichen Struktur / Abläufe durch das Projekt Werk 3 betrachtet die Fa. BVG als eine unerlässliche Sicherung ihrer Wettbewerbs- und Marktbehauptungsfähigkeit.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Planinhalt

5.1.1 Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Text, der Begründung, dem Umweltbericht sowie aus dem Vorhaben und Erschließungsplan. Planzeichnung und Festsetzungen durch Text werden nachfolgend begründet. Die Gemeinde ist nach § 12 Abs. 3 S. 2 Bau GB bei der Aufstellung von Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen nicht an den Festsetzungskatalog des §§ 9 Bau GB und an die Vorschriften der Baunutzungsverordnung gebunden. Vom somit eingeräumten Festsetzungserfindungsrecht wird ausdrücklich Gebrauch gemacht.

5.1.2 Der Umgriff der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 2,666 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

• Fläche GE	19.347 m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche vorhanden	3.960 m <sup>2</sup>
• Ortsrandeingrünung (Ostseite)	1.484 m <sup>2</sup>
• Ortsrandeingrünung (Südseite)	1.216 m <sup>2</sup>
• Flächen für Begleitgrün ( West)	653 m <sup>2</sup>

Daraus errechnet sich:

• <b>Umgriff</b>	<b>26.660 m<sup>2</sup>.</b>
------------------	------------------------------

Darin enthalten:

Privat festgesetzte Grünflächen	1.498 m <sup>2</sup>
---------------------------------	----------------------

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei nur folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

### 5.2.1 Tankstellen

5.2.2 Anlagen für sportliche Zwecke, sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

5.2.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

### 5.2.4 Vergnügungsstätten

5.2.5 Darüber hinaus sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Investor nach dem Vorhaben.- und Erschließungsplan (Durchführungsvertrag) verpflichtet hat. Dies ermöglicht eine sogenannte Feinsteuerung der Planung.

5.2.6 Die Nichtzulassung jedweder Wohnnutzung entspricht erklärtem Planungsziel, da aufgrund der Lage des Gewerbegebiets und seiner potentiellen späteren Erweiterung nach Osten uneingeschränkter Dreischichtbetrieb an 7 Tagen pro Woche ohne aufwändige Lärmschutzmaßnahmen möglich bleiben soll.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Die Grobuntergliederung des Geltungsbereiches erfolgt in 2 Bauräume, die weitere Untergliederung in unterschiedliche Höhen und Maß der baulichen Nutzung sowie Containerstandort und Überdachungen.

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

- a) maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>
- b) höchstzulässige Wandhöhe (Attika) in m über NN
- c) Höheneinstellung der Gebäude (Einstellung OK FFB im Erdgeschoss als maximale Höhe über NN
- d) Die maximal zulässigen Wandhöhen gemessen ab OK Fertigfußboden EG bis OK Außenwand inklusive Attika

5.3.3 Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der entstehenden Gebäude und Beruhigung der Dachlandschaft dürfen die höchstzulässigen Wandhöhen in den ausgewiesenen Bauräumen 1 und 2 lediglich für technisch notwendige Aufbauten, wie Treppenhäuser, Aufzugsschächte (Überfahrt) und Oberlichter um max. 1,50 m überschritten werden. Gleiches gilt für aufgeständerte Anlagen zur alternativen Energiegewinnung.

5.3.4 Die Neuausweisung sieht zur Umsetzung der Nutzungen nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zwei mit einer Überdachung verbundener Gebäude mit max. Grundflächen von 8.490 m<sup>2</sup> sowie 975 m<sup>2</sup> sowie einen Containerabstellplatz mit einer durchschnittlichen GRZ nach alter Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,44 vor. Unter Einbeziehung der Flächen nach § 19 BauNVO, den sogenannten versiegelten Flächen, ergibt sich eine GRZ von 0,85. Der

Verordnungsgeber räumt der planenden Kommune ein Abweichungsprivileg von der für Überschreitungen geltenden Obergrenze von 50 vom Hundert und der Kappungsgrenze von 0,8 ein, indem im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes von diesen Grenzen abgewichen werden darf. Die städtebauliche Begründung in dieser geringfügigen Abweichung von GRZ 0,05 liegt darin, dass die Produktionshalle aufgrund betrieblicher Notwendigkeit vollständig mit LKWs umfahrbar ausgebildet sein muss. Die Umfassungstrasse ist ob des Lkw Verkehrsaufkommens asphaltiert auszubilden, da Kiesflächen insbesondere im Kurvenbereich wegradiert werden. Die Stellplatzflächen werden in wasserdurchlässiger Form erstellt, sind somit zwar grundsätzlich als versiegelte Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO zu werten, faktisch sind diese jedoch Teil des Regenwasserentsorgungskonzepts, sodass der Bodenschutzzweck des § 19 BauNVO im Rahmen der dort aufgezeigten Grenzen vollumfänglich erhalten bleibt.

- 5.3.5 Die Neuausweisung wäre nicht ohne bauleitplanerische Aktivitäten möglich, so dass hierfür naturschutzrechtlichen Ausgleichs bedarf.
- 5.3.6 Der Stellplatznachweis für die gewerbliche Bebauung wird bebauungsplanintern erbracht.  
Für den Stellplatzbedarf der hier ausgewiesenen 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.

#### **5.4 Städtebauliches Konzept**

- 5.4.1 Das städtebauliche Konzept konzentriert sich im Besonderen darauf, der einer Neuausweisung eines Gewerbegebiets immanenten Störung des Orts- und Landschaftsbildes durch qualitativ hochwertige Bebauung entgegenzuwirken. Aus diesem Grund wählt die Planungsträgerin den Weg der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.  
Nicht nur die Höhenentwicklung der prominent sich darstellenden Gebäude von bis zu 17,5 m und deren Grundfläche bis über 8000 m<sup>2</sup> gilt es, möglichst zu kaschieren, so dass deren Einsehbarkeit von der freien Natur aus respektive in die freie Natur möglichst gering gehalten wird; auch die Grünordnung und die schadlose Beseitigung anfallenden Regenwassers sind Eckpfeiler des städtebaulichen Konzepts.  
Aufgrund des Bedarfs des Investors an Produktionshalle und Verwaltungstrakt ist es schlicht nicht möglich, städtebauliche Grundregeln, wonach sich die Höhenentwicklung baulicher Anlagen zum Ortsrand hin möglichst niedrig gestalten soll, stringent anzuwenden. Hier gilt es den Spagat zwischen den Belangen der Natur und Landschaftspflege nach harmonischer Einbindung und denen der Gewerbetreibenden auf Wahrnehmung seines Betriebes durch Kunden und Geschäftspartner zu schaffen.  
Das städtebauliche Konzept sieht demnach eine Produktionshalle, einen Verwaltungstrakt, Überdachungen, einen Containerabstellplatz, Ortsrandbegrünung nach Osten, Straßenbegleitgrün, Stellplätze und Flächen für die schadlose Beseitigung anfallenden Regenwassers durch Aufstauung vor.

Details zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden nachfolgend erläutert, respektive finden sich im Durchführungsvertrag und als Anlage zu diesem, dem VEP, wieder.

- 5.4.2 Wenn auch nicht in stringenter Anwendung städtebaulicher Grundregeln, wonach zum Außenbereich hin orientierte bauliche Anlagen einen harmonischen Übergang zur freien Natur generieren sollen, so zeigt sich der neue Ortsrand der Gewerbegebietsexklave „Mitterfeld“ in einer lediglich in der Höhenentwicklung geänderten, jedoch dem Grundsatz nach identischen Formensprache als Übergang zur freien Natur. Der mit dieser Planung neu zu schaffende Ortsrand, wird, so die Zukunftsplanung der Gemeinde Greifenberg, jedoch nicht der Endzustand des Gewerbegebiets darstellen, sondern erfährt Richtung Osten bis zur Gemeindeverbindungsstraße nach Painhofen Erweiterung, so dass dort dann der neue Ortsrand entsteht und die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgezurrten Vorhaben dann gewerbegebietsmittig wahrzunehmen sind. Der ostseitigen Ortsrandeingrünung kommt deshalb nur Interimsqualität zu; diese wird gegebenenfalls bei Erweiterung des Gewerbegebiets an den dann entstehenden, neuen Ortsrand versetzt.
- 5.4.3 Das Planungsgebiet nimmt innerhalb des Gesamtareals des Gewerbegebiets insofern eine Sonderstellung ein, als hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der den speziellen Betriebserfordernissen der Firma BVG entspricht, aufgestellt wird.
- 5.4.4 Grundfläche und Höhenentwicklung der geplanten Gebäude sind aufgrund der Tatsache, dass alternative Realisierungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet (Gemarkung) von Greifenberg nicht bestehen, trotz Ortsrandlage vertretbar. Innerorts sind unbebaute Grundstücke in erforderlicher Größe nicht vorhanden, weitere Ortsrandlagen liegen überwiegend im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Ammersee-West“ und scheiden deshalb als mögliche Alternativen aus.

## 5.5 **Bauliche Gestaltung**

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung stehen grundsätzlich im Spannungsfeld zwischen dem ortsplanerischen Willen zur Generierung eines harmonischen Baugebiets ohne effektheisende Elemente und der ebenso grundsätzlichen architektonischen Gestaltungsfreiheit. Der Anspruch der Planungsträgerin ist hierbei dem Grundsatz nachgeprägt von der Fortführung des vorhandenen Baubestands, wobei jedoch die Höhenentwicklung und die Baumasse sich betriebsnotwendig deutlich größer darstellen, als der westlich angrenzende Bestand, die Grundflächenzahl (GRZ) 1 orientiert sich trotzdem an den bereits vorhandenen Baudichten. Moderne Gestaltungselemente finden sich in dem ellipsoid geplanten Verwaltungstrakt zwischen Kreisstraße und Produktionshalle, die der Lage des Baugebiets am Ortsrand eine Formensprache mit Wiedererkennungseffekt verleihen. Aus diesem Grund erscheinen in Kombination mit dem VEP, der die Vorhaben bereits detailgenau beschreibt, folgende Festsetzungen auskömmlich:

- 5.5.1 Ob prominenter Höhenentwicklung erscheint die ledigliche Zulassung von Flachdächern zur Minimierung der Beeinträchtigung bestimmter öffentlicher Belange, wie die des Ortsbilds und der Landschaftspflege, zwingend. Um Dachflächenwasser ordnungsgemäß ableiten zu können, ist auch bei den entstehenden Flachdächern eine Dachneigung von 8° erforderlich. Aus vorstehenden Gründen können jedoch für untergeordnete Bauteile oder Erdgeschoss sich Anbauten andere Dachformen zugelassen werden.
- 5.5.2 Nachdem weder Wohnungen für Betriebsleiter noch für Mitarbeiter zugelassen werden, bedarf es der Einfriedung an den Grundstücksgrenzen mit einer Höhe von 2,25 m. Aus Gründen des Tierschutzes ist ein Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm auszubilden; um die Massivität der Einfriedungen zu minimieren, dürfen diese nur sockellos ausgeführt werden.
- 5.5.3 Auch die Festsetzung von Flachdächern in den Plangebietten Bauraum 1 und Bauraum 2 dient der Weiterführung des westlich angrenzenden Baustils. Insbesondere zum Ortsrand hin sollen ruhige Dachflächen zur Ausführung gelangen, weshalb Flachdächer mit einer lediglich Dachentwässerung dienlichen Dachneigung von bis zu 8 ° zulässig sind. Dachgauben im Falle anderer Dachformen würden in dieser Höhe keine harmonischen Baukörper generieren. Für untergeordnete bauliche Anlagen und erdgeschossige Anbauten sind aus diesem Grunde auch andere Dachformen zugelassen. Der Dacheindeckung kommt aufgrund mangelnder Wahrnehmbarkeit in die freie Natur keine Schlüsselrolle zu, weshalb es keine entsprechenden Festsetzungen bedarf.
- 5.5.4 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. Wiederum der Höhenentwicklung geschuldet, bedarf es jedoch in diesem speziellen Fall gewisse Einschränkungen, die auch für Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser gelten. Die Satzungsgeberin lässt hier eine Höhenbegrenzung von max. 1,50 m über der Dachoberkante einschränkend zu. In einem Gewerbegebiet bedarf es auch keiner weiteren Einschränkungen hinsichtlich der Aufstellung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung in den Freiflächen, da dies nicht zu ungewollten baulichen Entwicklungen und ggf. Spannungen zwischen benachbarten Nutzungen führen kann. Entsprechende Vorkehrungen zum Klimaschutz sieht das vom Investor vorgelegte Konzept vor.

## **5.6 Natur und Landschaft, Grünordnung**

- 5.6.1 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.
- 5.6.2 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 sowie Ortsrandeingrünung und naturnah gestaltete Retentionsräume nicht kompensiert werden kann. Aus diesem Grund sind anrechenbare Flächen von insgesamt 7.400 qm (Grundstück abzüglich privat festgesetzter Grünflächen 18.502 qm x Kompensationsfaktor 0,4) auf den Flur-Nrn. 000 Gemarkung xxxxx und 000 Gemarkung XXX als Ausgleichsfläche zur Kompensation des Eingriffes, siehe hierzu den Umweltbericht, vorgesehen. Ev.

- 5.6.3 Zur Sicherung der Grünordnung ist sowohl eine Herstellungsverpflichtung, als auch eine Nachpflanzverpflichtung unter Z. 7.6 im Satzungstext enthalten.
- 5.6.4 Wie bereits angedeutet, weisen bestimmte Festsetzungen zur Grünordnung eine gewisse Janusköpfigkeit auf, da sie sowohl der Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt, als auch dem verzögerten Ablauf unverschmutzten Oberflächenwassers (Regenwasser) dienen und damit Teil des Regenwasserentsorgungskonzept sind (vergleiche Ziffern 7.2 und 7.4 der Festsetzungen durch Text).
- 5.6.5 Die Grünflächen im Sinne der Ziff. 7.2 der Bebauungsplansatzung sollen das Instruktionsgebiet zur gewerbegebietsinternen Straße Gewerbering begrenzen, Ausgleichsflächen generieren und einen Sichtschutz auf die baulichen Anlagen bieten.
- 5.6.6 Die Retentionsmulden werden entsprechend den Berechnungen der Ingenieurgesellschaft Glatz Kraus angelegt. Durch deren Ausgestaltung als Dauer Grünland/Magerrasen kommt diesen Bereichen eine naturschutzfachliche Aufwertung zu.

## **5.7 Verkehr, Garagen, Stellplätze**

- 5.7.1 Die Verkehrserschließung des Instruktionsgebiets an das überregionale, regionale sowie das Ortsnetz erfolgt über die im Westen verlaufende Straße „Gewerbering“ zur südlich gelegenen Kreisstraße LL 1. Über die Kreisstraße LL 1 besteht direkter Anschluss an das klassifizierte Straßennetz der Staatsstraße (ST 2055 u.A. Dießen a. Ammersee - AS Greifenberg) und der Bundesautobahn (A 96: München – Lindau –AS Ammersee-West). Geh- und Radwegverbindung besteht über das Gewerbegebiet „Mitterfeld I“ sowohl in den Hauptort (über die Beurer Straße), als auch Richtung Norden über den Geh- und Radweg nach Beuern und weiter nach Türkenfeld bis zur S-Bahnhaltestelle. Richtung Eching besteht über den Längenmoosweg und im weiteren Verlauf über die wenig befahrene Gemeindeverbindungsstraße Painhofen – Eching ebenfalls eine Geh- und Radwegverbindung. Zum Längenmoosweg besteht lediglich eine Feuerwehrezufahrt; hierüber ist eine Erschließung des Baugebiets derzeit ausgeschlossen.
- 5.7.2 Die baugebietsinterne Erschließung erfolgt durch den Investor in Form eines Rondells.



- 5.7.3 Das Stellplatzkonzept ist wesentlicher Bestandteil des VEP und bedarf deshalb keiner weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan. Hierbei orientiert sich der Stellplatzbedarf an der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils geltenden Fassung.

## 5.8 Immissionsschutz

Immissionsrechtliche Spannungsverhältnisse sind aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere auch vor dem Hintergrund des Verbots jedweder Wohnnutzung sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch im westlich angrenzenden Teil des Gewerbegebiets „Mitterfeld I“ nicht zu erwarten.

## 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](http://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 geringfügigen Restriktionen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen resultieren aus dem Leitbild des Konzeptes, dass die künftigen baulichen Anlagen lediglich der Fa. BVG dienen. Außerdem dürfen diese die Sicherheit des Autobahnverkehrs durch Vermeidung von Ablenkungen hinsichtlich effektheischender Ausführungen und Höhe der Stehlen (Pylonen) nicht beeinträchtigen. Die Anbringung großflächiger Werbeträger an den Fassaden vermögen demgegenüber in einem Gewerbegebiet keine massive Störung des Orts- und Landschaftsbildes generieren und sind somit hinnehmbar. Die künftige Nutzung als Betriebsgelände für einen global Player bedarf darüber hinaus eines Identitätslayouts für den Betrieb.

Um Drittbegehrlichkeiten auszuschließen, darf Werbung außerdem nur an der Stätte der Leistungserbringung (firmengebundene Werbung) erfolgen.

### **5.11 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nach aktueller Datenlage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim nicht in einem Überschwemmungsbereich HQ 100.

### **5.12 Klima- und Umweltschutz**

Hier sieht das Betriebskonzept vor, dass zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen bereits bei der Errichtung von Gebäuden Anschlussmöglichkeiten für derartige Einrichtungen vorgesehen werden, 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. Da das Instruktionsgebiet weder einen signifikanten Baumbewuchs, eine Feldhecke oder abzureißende Gebäude aufweist, bedarf es keiner speziellen Festsetzungen hierzu.

## 6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da bestehende Grundstücksgrenzen momentan zwar planerisch überschritten und verschiedene Grundstücke mit gemeinsamen baulichen Anlagen überplant werden, dies jedoch im Zuge der Vermessung bereinigt wird.

## 7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Trennsystem) sind in der der Straße „Gewerbering“ grundsätzlich vorhanden.

### 7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Rohrnetzleitungen sowohl in der Straße „Gewerbering“, als auch über den öffentlichen Feld.- und Waldweg „Am Längenmoosgraben“ gesichert.

7.2.2 Der Löschwasserbedarf ist über den Ringschluss der Wasserleitung und den Löschwasseranteil des Regenrückhaltebeckens gesichert.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

7.3.1 Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in das Pumpenwerk an der Nordostecke des bestehenden Gewerbegebiets.

7.3.2 Zur Regenwasserbeseitigung 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 eine Mischkanalisation zulässig.

Um in das bestehende Regenwasserentsorgungssystem des Gewerbegebiets „Mitterfeld I“ einleiten zu können, bedürfte es einer Erweiterung des Regenrückhaltebeckens.

Zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wären umfangreiche, derzeit zumindest temporär wenig Erfolg versprechende Grundstücksverhandlungen notwendig. Aus diesem Grund hat sich der Investor entschlossen, das anfallende unverschmutzte Regenwasser auf eigenem Grund schadlos zu beseitigen.

7.3.3 Die zur Straße „Gewerbering“ ausgewiesenen Pflanzflächen dienen neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich auf der Rückhaltung unverschmutzten Regenwassers. Die Fläche ist u.a. mit elf Birken zu bepflanzen, die, je nach Wetterlage, extrem viel Wasser pro Tag benötigen. Wenn genügend Wasser da ist, gehört die Birke nämlich zu den 'Säufern', zu den Baumarten mit dem höchsten Wasserverbrauch und einem besonders intensiven Wurzelsystem. Deshalb ist die Birke auch teilweise dafür geeignet, als 'Wasserpumpe' zur

Drainage von feuchten Standorten und damit auch zur Verdunstung zurückgehaltener Regenmengen eingesetzt zu werden.

- 7.3.4 Die notwendigen Retentionsflächen / -mulden werden nach Berechnung des Ing.-Büro Glatz Kraus in einem separaten Plan festgelegt auch dieser Plan ist Bestandteil des VEP. Diese sind als Dauergrünland / Magerrasenflächen anzulegen und entsprechend den Regeln für Retentionsräume der Ammerseewerke gkU zu pflegen.
- 7.3.5 Das Regenwasserentsorgungskonzept sieht vor, unverschmutztes Regenwasser in sogenannten Sicker- bzw. Verdunstermulden zu sammeln um es dann an Ort und Stelle verdunsten bzw. rudimentär versichern zu können. Es wird lediglich als sogenannte Notlösung die Möglichkeit eröffnet, eine geringe Menge Niederschlagswasser (max. 4 m<sup>2</sup>/sec.) über das Entsorgungsnetz des Gewerbegebiets „Mitterfeld I“ zu beseitigen.

## 7.2 Unterirdische Verlegung von Versorgungskabeln

Die Erweiterung einer vorhandenen Bebauung 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**

**B: Grünordnung  
ist im Umweltbericht enthalten**

Schondorf am Ammersee, den 05.08.2019

Edgar Bürger  
Dipl. Ing. Architekt  
Stadtplaner

Ralf Müller  
Verwaltungsrat  
Stadtplaner