Gemeinde Greifenberg
Landkreis Landsberg am Lech

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Windacher Straße

Begründung

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die Absicht des Grundstückseigentümers ein Einfamilienwohnhaus auf seinem Flurstück Nr. 684/25 Gemarkung Greifenberg zu errichten. Die planungsrechtliche Überprüfung der vorgelegten Bauvoranfrage hat ergeben, dass diese aufgrund der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB nach bisheriger Rechtslage nicht genehmigungsfähig wäre. Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit herzustellen, ist die Schaffung von Baurecht nach Baugesetzbuch erforderlich.
Zunächst war angedacht, das Geviert in einem, das anschließende Gebiet überplanenden Bebauungsplan zu integrieren. Da im dortigen Bereich jedoch geogene Belastungen, die zu erheblichen Entsorgungskosten geführt hätten, vorhanden sind, hat die Gemeinde Abstand von der Weiterführung genommen. Anstelle dessen wird eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Da alternative Wohnbauflächen in Greifenberg derzeit nicht zur Verfügung stehen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung gefasst. Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Neugreifenberg der Gemeinde Greifenberg und umfasst die Flur-Nrn. 684/9, 684/19, 684/20 und 684/25 mit einer Grundstücksfläche von ca. 3.082 m².

3. Flächennutzungsplan

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 Geltungsbereich deckt sich nicht mit der vorgesehenen Nutzung als Grünfläche; eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist dennoch nicht erforderlich.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung sind erfüllt: Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich einbezogen werden soll. Weder durch die Lage noch durch die Größe des Grundstücks hat diese Außenbereichsfläche ein solches städtebauliche Gewicht, dass eine weitere Bebauung dort die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfordern würde. Die Einbeziehung einer kleinen Fläche im Sinne einer Ortsabrundung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Damit sind Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt.

5. Festsetzungen für den einzubeziehenden Teil der Satzung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung getroffen werden.

5.1 <u>Art und Maß der baulichen Nutzung:</u>
Zulässig sind die Errichtung von Wohngebäuden mit 2 Vollgeschossen.
Damit sind einerseits der Bedarf und anderseits die Eigenart der näheren Umgebung berücksichtigt.

5.2 <u>Bauliche Gestaltung:</u>
Die Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude entspricht dem gewachsenen Dorfbild. Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

5.3 <u>Grünordnung – Ausgleichsfläche</u>
Der Eingriff bedingt einen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Dieser wird in Form einer Ortsrandeingrünung auf der Flur-Nr. 686/10 Gemarkung Greifenberg erfolgen.

1. So ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 686/10 Gemarkung Greifenberg im dargestellten Bereich mit 3,00 m Abstand zur Straße (Flur-Nr. 684/21 Gemarkung Greifenberg) ein mindestens 3,00 m breiter und ca. 50 m langer Bereich als Ortsrandeingrünung mit 5 Bäumen (Bergahorn - *Acer*

pseudoplatanus, 3x verschult, Mindeststammumfang 16 cm) im Abstand von ca. 10 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die festgesetzte Bepflanzung ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Die Grünfläche darf nicht gedüngt werden. In den ersten 3 Jahren nach erfolgter Bepflanzung darf die Mahd frühestens ab dem 01.06., danach frühestens ab dem 01.07. des Kalenderjahres erfolgen.

6. Ergänzungen aufgrund der Beteiligungsverfahren

6.1 Bodenschutz und Abfall

Aufgrund der Stellungnahme der Bodenschutz- und Abfallbehörde werden die Hinweise zur Satzung wie folgt ergänzt (den Bauherrn obliegt die Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften):

Auf das Baugrundgutachten CG Nr. B 181019 v. 13.08.2018 wird hingewiesen. Demnach 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. Die Untersuchungspunkte liegen zwar nicht im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, eine vergleichbare Situation kann aber unterstellt werden.
Für die relevanten Bereiche sowie für Bereiche, bei denen sensorische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit feststellbar sind, sollte eine qualifizierte Aushubüberwachung mit Beweissicherung durchgeführt werden. Des Weiteren sind Anforderungen zur Verhinderung von Schadstoffverlagerungen und zur Sicherung des Wirkungswegen Boden-(Nutzpflanze)- Mensch zu berücksichtigen:

6.1.1. Bei Aushubmaßnahmen im Bereich der Oberböden und bindigen Decklagen gem. o. g. Baugrundgutachtens, ist eine fachlich qualifizierte, horizontbezogene (separierende) Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen des LfU-Merkblattes „Beprobung von Boden und Bauschutt" jew. neuester Stand, z.Zt. 11/2017 und der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98 zu orientieren. Bodenmaterial ist in der Regel in der Feinfraktion < 2mm zu untersuchen. Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Bodenschutzbehörde vorzulegen.

6.1.2. 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 u. 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.

6.1.3. 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.

6.1.4. 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.

6.1.5. 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 ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung 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 gutachterlicher Dokumentation erfolgen. Die Dokumentation ist vorzulegen.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gem. § 12 der BBodSchV bei landwirtschaftlicher und in diesem Sinne auch gartenbaulicher Folgenutzung in Haus- und Nutzgärten die Schadstoffgehalte in der entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 Prozent der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV (hier: 70 Prozent der Z0- Werte nach dem Eckpunktepapier (LAGA) nicht überschreiten sollen.

Greifenberg, den 15. 03. 2022

Gemeinde:

Patricia Müller
Erste Bürgermeisterin

Planfertiger:

Stadtplanungsbüro
Ralf Müller
Feldgereuth 32
86926 Greifenberg