

Gemeinde	Greifenberg Lkr. Landsberg am Lech	
Bauleitplan	10. Änderung des Flächennutzungsplanes Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlage Hohe Breiten“	
Planung Landschaftsplanung Umweltbericht	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Köstler, Salazar, Beregovskaia, Undeutsch	QS: Martin
Aktenzeichen	GRG 1-10	
Plandatum	07.03.2023 (Feststellungsbeschluss) 08.11.2022 (Entwurf) 19.05.2022 (Vorentwurf)	

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 BauGB (FNP)

1.1 Vorbemerkung

Der Gemeinderat Greifenberg hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Hohe Breiten“ mit dem Ziel beschlossen, das Grundstück mit der Flurnummer 501, Gemarkung Greifenberg, als Sport- und Freizeitanlage mit Vereinsheim und gastronomischer Nutzung zu entwickeln sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Tennisplatzanlage für den TC Greifenberg zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1 ha.

1.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt.

Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Östlich schließen momentan landwirtschaftlich genutzte Flächen an, nach Norden wird das geplante Gebiet von einem Sägewerk, Hofgelände und Waldflächen abgegrenzt. Südlich des Plangebiets befindet sich das Gewerbegebiet Mitterfeld I. Das Gewerbegebiet Mitterfeld II wird derzeit baulich erschlossen, hierzu wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Erschließung Mitterfeld I und II erfolgt über die bereits vorhandene Straße ‚Gewerbering‘ im Westen des Gebiets. Das Plangebiet ist über die direkt westlich angrenzende Kreisstraße LL 1 und die Gemeindestraße Beurer Straße erreichbar.

Im Süden des Plangebiets verläuft der Längenmoosgraben, welcher als Wasserfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Das Grundstück ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Es ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie im Süden rund um den Längenmoosgraben zusätzlich als „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion“ (Schraffur) dargestellt. Zukünftig soll es als Sondergebiet „Sport und Freizeit“ dargestellt werden. Diese Schraffur und ebenso die Darstellungen für geplante Bäume werden beibehalten. Damit ist die Genehmigungsfähigkeit der Tennisplätze gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gegeben.

Die Tennisplätze werden in Erdbauweise errichtet begleitet von einem temporären WC-/Duschanlagencontainer bis die weitere Entwicklung des Plangebiets abgeschlossen ist. Für die weitere Entwicklung des Geländes als Sport- und Freizeitanlage mit Vereinsheim und gastronomischer Nutzung, wird ein Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt (verbindliche Bauleitplanung). Die Sport- und Freizeitanlage wird derzeit noch geplant.

Aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich im Plangebiet keine Gehölze. Die bestehende kleine Wiese im Süden des Plangebiets und innerhalb der dargestellten Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion wird erhalten. Diese Fläche trägt zur Erhaltung und hydrologischen Verbesserung der wassersensiblen Flächen sowie der Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes bei.

Pflanzmaßnahmen oder das Anlegen extensiver Wiesenstreifen würden sich positiv bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration auswirken. Dies wird in den weiteren Verfahren in die Planung einbezogen. Die bestehenden Bäume im südlichen

Bereich, außerhalb des Plangebietes der 10. Änderung, werden in den Darstellungen der gegenständlichen 10. Flächennutzungsplanänderung erhalten.

Gemäß Umweltbericht sind negative Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter „Boden“, „Fläche“, „Wasser“ und „Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung“ zu erwarten. Die negativen Auswirkungen hängen stark von den im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. Baugenehmigungsverfahrens umgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ab. Bei den übrigen Schutzgütern kann die Betroffenheit als gering oder nicht vorhanden eingestuft werden.

Die im Bereich des Längenmoosgrabens befindlichen Aueablagerungen stellen einen nicht tragfähigen, frostempfindlichen Baugrund dar. Der dort besonders hohe Grundwasserstand erschwert eine Bebauung zusätzlich. Daher und aus naturschutzfachlichen Gründen würden sich diese Flächen für Ausgleichsmaßnahmen eignen.

Zur Minimierung des Eingriffs könnten wasserdurchlässige Beläge (z.B. Betonpflaster mit Rasenfugen) verwendet, Gehölze gepflanzt und das anfallende Niederschlagswasser vor Ort in Mulden versickert werden. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben vermutlich negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Um diese zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich.

Der genaue Kompensationsflächenbedarf sowie die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. Baugenehmigungsverfahrens bestimmt.

Aufgrund der Nähe zu Gewerbebetrieben, der westlich verlaufenden Kreisstraße, der angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Das Plangebiet wird vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten gibt es nicht. Lediglich die südlich außerhalb des Plangebietes am Längenmoosgraben vorhandenen Gehölzstrukturen kommen als Lebensraum für geschützte Vogelarten infrage. Diese Gehölze werden erhalten.

Darauffolgend wurde keine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung auf Flächennutzungsplanebene durchgeführt.

1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen vorgebracht und wie folgt berücksichtigt.

- Der Hinweis zu Schutzstreifen für die Abwasserdruckleitung der Ammerseewerke gKU innerhalb des Plangebietes wird auf Bebauungsplanebene berücksichtigt. Die weiteren Hinweise zu Schmutzwasser und Oberflächenbe-seitigung wurden in die Begründung übernommen.

- Aufgrund einer Einwendung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck wird die Begründung dahingehend ergänzt, dass den Vorhabensbeteiligten bewusst ist das durch die bestehende Landwirtschaft mit unvermeidbaren Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen im Plangebiet zu rechnen ist.

Aufgrund einer weitere Einwendung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck zur Sicherung der Wasserversorgung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes wurde die Begründung mit einer Information des Wasserwirtschaftsamts Weilheim ergänzt, dass die Wasserversorgung für den Betrieb des Sportgeländes mit Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen der Gemeinde gesichert ist.

- Aufgrund einer Einwendung der Gemeinde Eching am Ammersee wurde in der Begründung und Abwägung erklärt, dass das Thema Entwässerung sehr wichtig ist. Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.
- Die Hinweise des Landratsamt Landsberg am Lech, (Bodenschutz-/ Abfallbehörde) zur Informationen zu erheblichen Bodenbelastungen oder negativen Auswirkungen in Bezug auf die Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (ABuDIS) im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und zum Umgang mit eventuell auftretenden Bodenbelastungen, schonenden Bodenabtrag und zur Verwertung des Bodenmaterials, wurden in die Begründung übernommen.
- Die Hinweise der Regierung von Oberbayern zum Brand- und Katastrophenschutz wurden zur Kenntnis genommen und werden in nachfolgender Bauleitplanebene (Bebauungsplan) bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in die Planung einbezogen.
- Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Weilheim zum Hochwasserschutz, Altlasten und Bodenschutz, Wasserversorgung und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. des Baugenehmigungsverfahrens in die Planung einbezogen.
- Die Hinweise der Kreisbrandinspektion des Landkreises Landsberg am Lech zu Flächen der Feuerwehr sowie deren technische Baubestimmungen wurden zur Kenntnis genommen und werden im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und erfüllt.
- Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgebracht.

1.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Verwaltung hat insgesamt sechs Grundstücke auf ihre Eignung hin untersucht. Die Prüfung alternativer Standorte ergab, dass diese aufgrund ihrer teilweise unmittelbaren Nähe zu angrenzenden Biotopen oder Wohngebieten bzw. Wohnbebauung im Außenbereich, wegen der zu erwartenden Lärmemissionen des Sport- und Freizeit sowie negative Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange nicht geeignet sind.

Beim gewählten Standort der Sport- und Freizeitanlage kann aufgrund der Ortsnähe

die Erreichbarkeit für die Nutzer aus Greifenberg mit dem Fahrrad sowie durch die bereits bestehende Busverbindung zur Gewerbegebiet ermöglicht werden. Außerdem verfügt das Grundstück über die für die Errichtung der Anlage erforderliche Größe.

Gemeinde

Greifenberg, den

.....
(Patricia Müller, 1. Bürgermeisterin)