



Gemeinde Greifenberg a. Ammersee

Vorbereitende Untersuchungen



Ergänzung IKEK zur Schaffung der formalen Voraussetzung an eine VU nach §141 BauGB



Gemeinde Greifenberg am Ammersee

Verwaltungsgemeinschaft Schondorf

Rathausplatz 1

86938 Schondorf

Tel.: 08192 9335-0 | vg@schondorf.de

Projektgemeinschaft

astrid weisel | architektur+stadtplanung

Astrid Weisel, Dipl.-Ing. Architektin BDA und Stadtplanerin

Schillerstraße 40c | 80336 München

T 089 309053-990 | aw@astridweisel.de

hess architektur | planung+beratung

Kathrin Hess, Dipl.-Ing. Architektin

Dr.-Gerbl-Str. 3a | 86916 Kaufering

T 08191 3319789 | architektin-k.hess@online.de

Entwurf Stand November 2023



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation	4
Anlass und Aufgabenverständnis	
Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB	
2. Analyse und Bewertung	6
Ergänzung der Analyse	
SWOT-Tabellen	
Stärken- und Schwächen	
Missstände im Sinne der Sanierung/ Zusammenfassung und Fazit	
3. Ziele und Handlungsfelder	21
Sanierungsziele und Handlungsfelder	
Rahmenkonzept	
4. Konzeptplan Ortsmitte Greifenberg	25
Historische Entwicklung	
Ortsbildprägende Gebäude und Elemente	
Raumkanten	
Funktionen	
Straßenraum + Mobilität	
Freiraum	
Konzeptplan	
5. Maßnahmen	42
Maßnahmenplan	
Maßnahmentabelle/ Kosten- und Finanzierungsübersicht	
6. Durchführungskonzept	52
Sanierungserforderlichkeit und Abgrenzung des Sanierungsgebiets	
Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet	
Empfehlung zur Verfahrenswahl	

1. Ausgangssituation

Anlass und Aufgabenverständnis

Die Gemeinde Greifenberg am Ammersee an der nordöstlichen Grenze des oberbayerischen Landkreises Landsberg am Lech hat in den Jahren 2017 bis 2019 ein IKEK (Integriertes und interkommunales Ortsentwicklungskonzept) in interkommunaler Zusammenarbeit mit den Gemeinden Schondorf und Utting am Ammersee erarbeiten lassen. Hier wurden die Themenfelder Flächenpotenziale, Gemeinbedarf/ Soziales/Sport, Tourismus/Freizeit/Kultur, Mobilität sowie vertiefende Betrachtungen zu Ortsbild und Baustruktur, Nutzungen, Freiraum- und Grünstruktur, Ziele und Handlungsfelder zu den jeweiligen Ortsmitten behandelt. Hieraus wurden Handlungsfelder und Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersichten abgeleitet.

Mit dem Ziel als nächsten Schritt ein Sanierungsgebiet förmlich abzugrenzen, wurde in der Gemeinderatssitzung am 02.08.2022 der Einleitungsbeschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB gefasst und die Durchführung beauftragt. Auf die im IKEK erarbeiteten Ziele und Maßnahmen wird im Rahmen der Untersuchungen mit Fokus auf die Ortsmitte aufgebaut, die Maßnahmen werden im Sinne der Sanierung gefiltert und konkretisiert. Dafür sind ergänzende Analysen zur Herausarbeitung der städtebaulichen Missstände und zur Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung erforderlich, die gebäudescharf erfolgen. Darauf aufbauend werden die Ziele als Sanierungsziele geschärft und die Maßnahmen zur Behebung der Missstände herausgearbeitet.

Das Integrierte und interkommunale Ortsentwicklungskonzept (IKEK) ist eine informelle Planung, in dem in einer ganzheitlichen Betrachtung ein übergeordneter Entwicklungsrahmen erarbeitet wird.

INTERKOMMUNALES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT
DER GEMEINDEN SCHONDORF AM AMMERSEE,
UTTING AM AMMERSEE UND GREIFENBERG

STAND 01. MÄRZ 2019

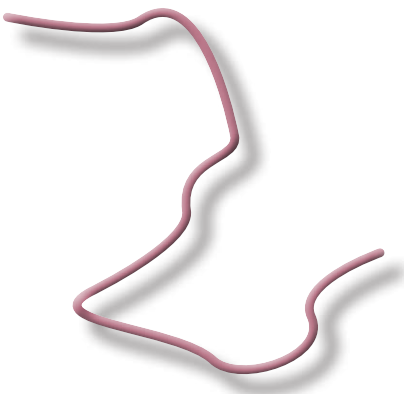


Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen

Gemäß § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen kann die Gemeinde eine Sanierungssatzung mit Abgrenzung eines Sanierungsgebiets erlassen, die ihr erweiterte Steuerungsmöglichkeiten und Planungsinstrumente, die über die des Allgemeinen Städtebaurechts hinausgehen, zur Behebung städtebaulicher Missstände eröffnet. Ausserdem definiert das Sanierungsgebiet die für die Städtebauförderung notwendige Gebietskulisse, um die erarbeiteten Maßnahmen in einem Sanierungsprozess zielgerichtet und zügig über ca. 15 Jahre mit der Option einer Verlängerung umzusetzen. Zur Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen kann die Gemeinde Fördermittel erhalten. Daher muss sichergestellt werden, dass die im Sanierungsgebiet liegenden Vorhaben den Sanierungszielen bzw. den städtebaulichen Zielen und somit den Fördervoraussetzungen der Städtebauförderung entsprechen.

roter Faden



Vertiefte Analyse und Ergänzung der Ergebnisse aus dem IKEK für den Umgriff der VU nach §141 BauGB

formelle Planung



2. Analyse und Bewertung

Ergänzung der Analyse

Da die Analyse im IKEK vorwiegend auf einer übergeordneten Betrachtungs- und Maßstabsebene erfolgte und nur einzelne Teilaspekte in den Ortszentren (Ortsbild und Baustruktur, Nutzungen, Freiraum- und Grünstruktur, Ziele und Handlungsfelder) detaillierter herausgearbeitet wurden, erfolgt in diesem Kapitel zunächst eine gebäudescharfe Analyse für die Themen „Mass der baulichen Nutzung“ und „Gebäudezustand/ Fehlentwicklungen“. Im Folgenden werden die ergänzten und fortgeschriebenen Analyse-Ergebnisse zu einer Stärken- und Schwächen-Betrachtung zusammengeführt (die vollständige SWOT-Tabelle befindet sich im Anhang des Berichts). Aufgabe der Stärken-/ Schwächen-Analyse ist es eine Abwägung der inhaltlich-fachlichen und räumlichen Zusammenhänge als Entscheidungsfindung für die Umsetzung adäquater Maßnahmen vorzubereiten.

Als Voraussetzung für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ist es wesentlich, dass dabei städtebauliche Missstände nach §136 BauGB nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden kann. Die städtebaulichen Missstände nach §136 BauGB sind im Anschluss gesondert herausgefiltert.

Mass der baulichen Nutzung

Das Ortszentrum wird von einer offenen Bauweise mit relativ einheitlichen ein- bis zwei-stöckigen (I-II+D) Gebäuden geprägt. Das Erscheinungsbild wirkt dadurch relativ homogen. Die meisten Gebäude

besitzen ein Satteldach. Auch wenn der Dachraum teilweise genutzt ist, haben nur wenige Gebäude Dachgauben. Am ehesten sind diese bei den Gebäuden im Landhausstil zu finden, die sich von ihrer Höhe und Ausprägung aber ebenfalls gut in die bestehende Baustruktur einfügen und keine extravagante Gestaltung aufweisen. Auch die wenigen Neubauten entlang der Hauptstraße fügen sich in die bestehende Bebauung und Höhenentwicklung weitestgehend ein. Aufgrund der Topographie und der Freilegung von Tiefgaragenzufahrten entsteht in Einzelfällen eine 3-Geschossigkeit (III+D), die bei privaten Wohnhäusern im Untersuchungsumgriff bisher noch nicht vorhanden ist. Blickpunkt und „städtebauliche Dominante“ ist das vom Straßenraum abgerückte und an der Hangkante situierte Schloss mit einer deutlich größeren Gebäudehöhe, das zusammen mit den Wirtschaftsgebäuden ein Ensemble bildet und das unverwechselbare Ortsbild Greifenbergs ausmacht. Weitere Blickpunkte im Straßenraum stellen der Kirchturm der Pfarrkirche Maria Immaculata sowie die auf einer leichten Anhöhe gelegene Alte Schule dar.

Hauptstraße und flankierende Bebauung bilden das städtebauliche Rückgrat und im zentralen Abschnitt durch die Hanglage auch den südlichen Ortsrand. Erst im Bereich der Bergstraße und dem dortigen Höhenplateau weitet sich der Siedlungskörper etwas nach Süden. Die nördlich an das Rückgrat anschließende Wohnbebauung im Untersuchungsumgriff bleibt mit einer Geschossigkeit von I bzw. I+D niedrig, wegen der relativ kleinen Grundstücksgrößen (ca. 350-450qm) wird eine moderate Dichte erreicht.



Schloss als „städtebauliche Dominante“



Pfarrkirche Maria Immacolata mit Kirchturm



ehemalige Hofstellen (II+D)



Neubau an der Hauptstraße mit Tiefgarage (III+D)



Karte: Mass der baulichen Nutzung

M 1:10.000

Deutlich unterhalb des Ortszentrums liegen die kleinteilige 1-2 geschossige Wohnbebauung sowie eine ehemalige Hofstelle am Valloch (hist. Siedlungsstruktur), das Vereinsheim (II) und der Kindergarten (I). Das in seiner Typologie und Höhenentwicklung (III+D) sich deutlich unterscheidende Kreisseniorenheim Theresienbad setzt sich aufgrund seiner Lage am Fusse des Hangs ebenfalls deutlich vom Ortszentrum ab.

Aufgrund des starken Siedlungsdrucks ist neben der grundsätzlichen Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale genau auszuloten, mit welchen Gebäudehöhen man eine verträgliche, der Bestandsbebauung angepasste und gleichzeitig angemessene Nachverdichtung erreicht, um eine Ausdehnung der Siedlungsfläche gering zu halten.

Gebäudezustand/ Fehlentwicklungen

Im Untersuchungsumgriff befinden sich relativ wenige Gebäude, die in den letzten 10 Jahren errichtet wurden. Entlang der Hauptstraße gibt es ein neues Wohngebäude (Mehrfamilienhaus) gegenüber der Einmündung Bergstraße. Auch das Nettogebäude ist in einem guten baulichen Zustand, da es aufgrund eines Brandes in den letzten Jahren ertüchtigt wurde. Beide Gebäude greifen zwar vorhandene Gebäudetypologien auf (Hofform, langgestreckter Satteldachbau), fügen sich aber von der Baugestaltung noch nicht überzeugend ins Ortsbild ein. Des Weiteren sind einige z.Teil relativ neu errichtete Wohnhäuser ohne zu erkennende Mängel. Auch die Gewerbehalle weist augenscheinlich keine baulichen Mängel auf.

Der überwiegende Gebäudebestand stammt jedoch aus einer älteren Bauzeit. Hier ist davon auszugehen, dass neben geringfügigen baulichen Defiziten zumindest energetische Mängel gegeben sind. Auch bei allen kommunalen Liegenschaften, sowohl den öffentlich genutzten als auch dem Wohngebäude in Gemeindeeigentum, besteht (energetischer) Sanierungsbedarf. Erhebliche bauliche Mängel zeigen das ehemalige Gasthaus und Teile des Kreisseniorheims. Der Landkreis Landsberg am Lech plant hier derzeit den Bau eines neuen Gebäudes.

Das ehemalige Gasthaus stellt bzgl. der ursprünglichen Nutzung als zentraler Treffpunkt im Ort und der derzeitigen Nutzung als Unterkunft für Asylbewerber ohne eine gemeinschaftliche Nutzung einen funktionalen Mangel dar, da die Erdgeschosszone zum Straßenraum unbelebt bleibt. Ebenfalls funktional kritisch einzuordnen ist das innerörtliche, räumliche Nebeneinander von wohnunverträglichem Gewerbe (BVG) und Wohngebäuden. Einen besonders attraktiven Standort (Hanglage, Ausblick) nimmt der jetzige Bauhof ein. Die Liegenschaft bietet allerdings nicht ausreichend Lagerflächen, so dass weitere Flächen im Ort verteilt genutzt werden müssen. Ein alternativer Standort sollte hier erwogen werden.

Auch der Leerstand des ehemalig landwirtschaftlichen Gebäudes am Valloch und der zumindest temporäre Leerstand des ehemaligen Pfarrhauses westlich der Kirche ist bei der gegebenen Wohnknappheit als funktionaler Mangel aufzuführen. Die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle in der Ortsmitte ist zwar von ihrer Typologie ortsbildprägend, vom baulichen Zustand sind ein Investitionsstau und nur noch eine geringfügige Nutzung zu verzeichnen.



Gebäude mit Nutzungsaufgabe



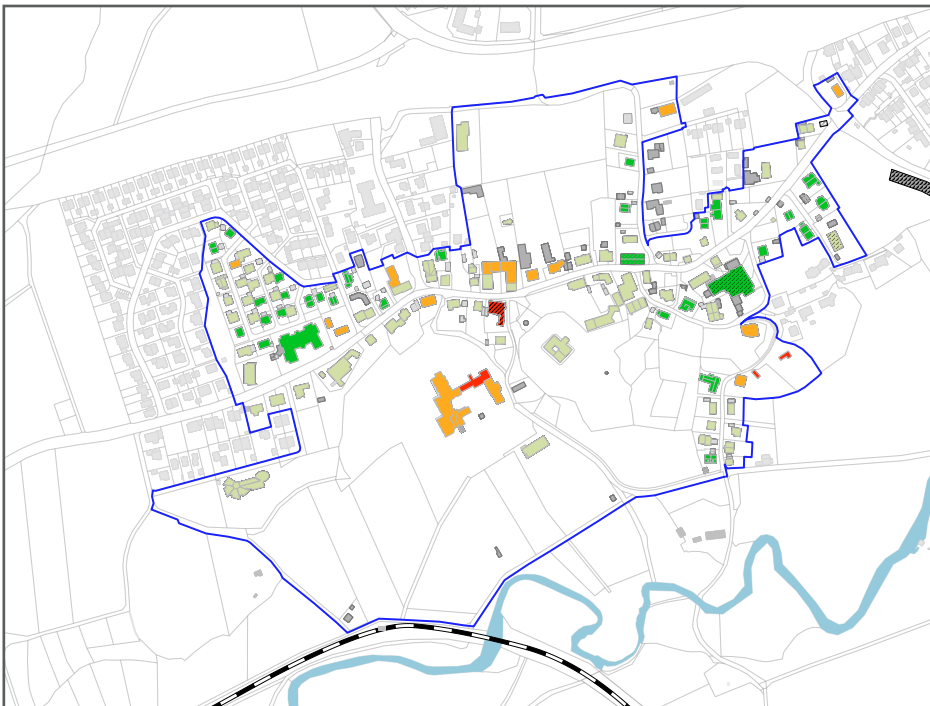
Standort Bauhof, Lagerflächen verteilt im Ort



fehlende innere Ortseingänge



leerstehendes, sanierungsbedürftiges Gebäude am Valloch



- ohne Mängel
- geringfügige Mängel, energetische Mängel (Schönheitsreparaturen)
- vorhandene Mängel (Renovierung erf.)
- erhebliche Mängel (umf. Sanierung erf.)
- leerstehende Gebäude
- funktionaler Mangel
- gestalterischer Mangel, Beeinträchtigung Ortseingang
- Hauptgebäude nicht erfasst
- Nebengebäude nicht erfasst

Karte: Gebäudezustand/ Fehlentwicklungen

M 1:10.000

Die „inneren“ Ortseingänge werden ihrer städtebaulichen Situation nicht gerecht. Hier weist keine räumliche oder gestalterische Geste auf die Ortsmitte hin. Ausserhalb des Untersuchungsumgriffs beeinträchtigt der zunächst temporär angelegte, aber bereits seit Jahren bestehende Parkplatz gegenüber Warmbad und Fitness-Center, der sich zudem im Landschaftsschutzgebiet befindet, die Ortseinfahrt, was sich negativ auf den Gesamtort und auch das Ortszentrum auswirkt.

Stärken und Schwächen










Im IKEK sind bereits Grundlagen der Ortssanierung dargelegt und daraus Handlungsfelder abgeleitet. Zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets setzt die Feststellung von Stärken und Schwächen darüber hinaus eine Bewertung voraus, die anhand von städtebaulichen Grundsätzen des Baugesetzbuches (siehe unten) und der Einschätzungen aus den Gemeinderats- und Bürgerbeteiligungen erfolgt.

Die Ergebnisse der ergänzten und vertiefenden Analysen sowie eine Filterung und Schärfung der aus dem IKEK übertragenen Erkenntnisse sind in den nachfolgenden Karten als Besonderheiten und Werte - also Stärken - sowie als Mängel - Schwächen - zusammengestellt.




























Bei einem Großteil der aufgeführten Mängel handelt es sich um städtebaulichen Missstände nach §136 BauGB, die zur Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung nachzuweisen sind. Die Missstände im Sinne der Sanierung sind auf S. 18 näher erläutert.

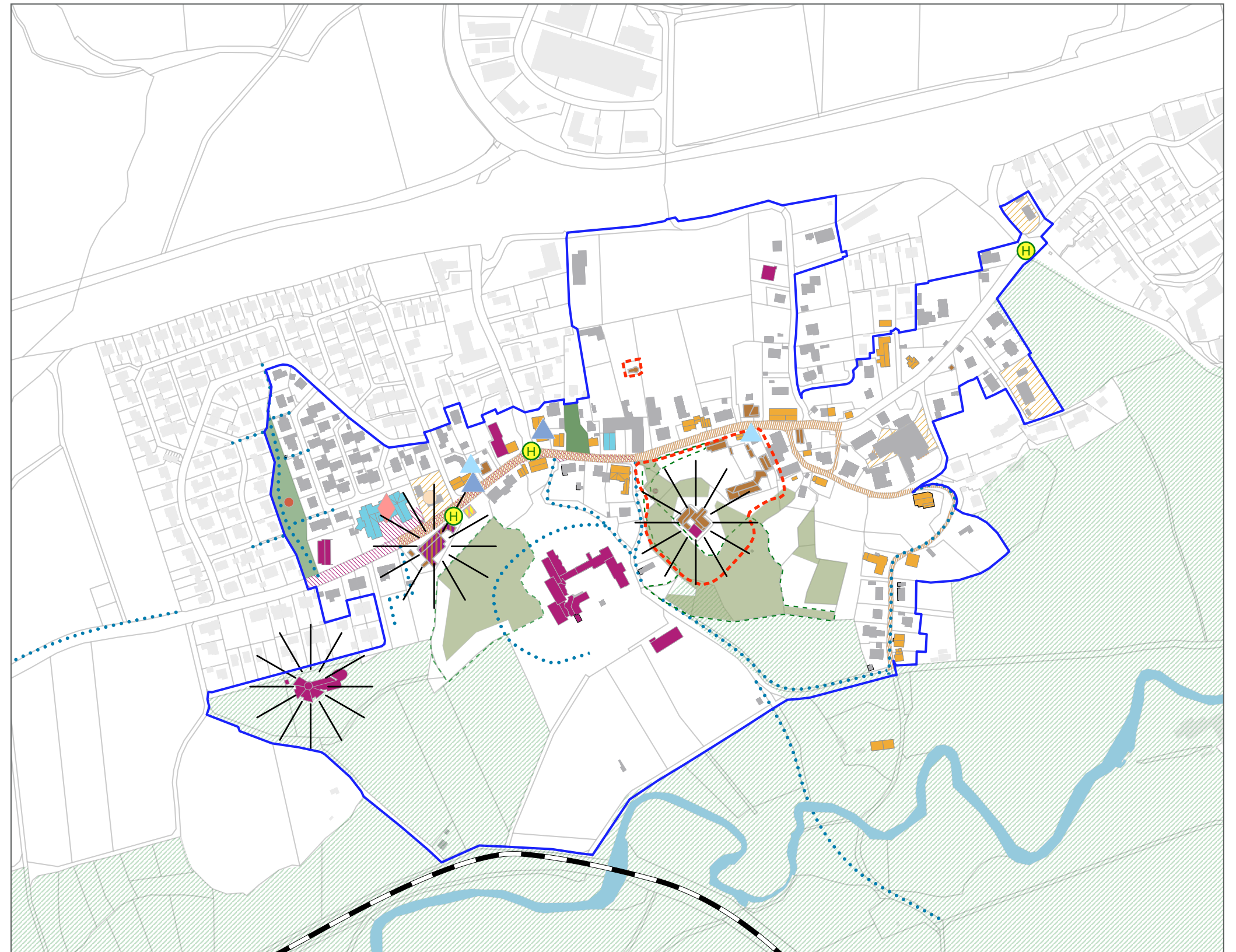
Stärken

- » aus IKEK übertragen
- » neue erarbeitete Stärken

<p>Ortsbild und Baustruktur</p>	
<p>» vorhandener denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäudebestand</p>	
<p>» ehem. landwirtschaftliche Hofstellen bilden ortsbildprägende Strukturen</p>	
<p>» gute Ablesbarkeit der gewachsenen baulichen Struktur entlang der Hauptstraße geschwungener und dörflich geprägter Straßenzug noch gut ablesbar</p> <p>» vorhandene Raumkanten markieren den Straßenraum</p>	
<p>» relativ homogenes und durchgängiges Ortsbild durch Einfügung der wenigen neuen Gebäude in die bestehende Bebauung (Bauweise, Materialität, Details)</p> <p>» Gebäude im Landhausstil weisen keine extravagante Gestaltung auf, die sich in Materialität und Ausprägung deutlich von der vorherr. Baustruktur unterscheidet</p>	
<p>» relativ einheitliche Gebäudehöhen</p>	
<p>» unverwechselbares Ortsbild durch Lage der solitären Einzelgebäude als wichtige Blickpunkte im Ort und besondere Lage an der Hangkante</p>	
<p>Freiraum und Grünstruktur</p>	
<p>» attraktive Lage an der Hangkante mit einigen schönen Ausblicksmöglichkeiten in das Windachtal</p>	
<p>» starke Durchgrünung durch private und öffentliche Grünflächen; Typische (bäuerliche) Vorgärten und Fassadenbegrünungen</p>	
<p>» ortsbildprägende Grünflächen, wertvoller Baumbestand</p>	
<p>» qualitätsvolle innerörtliche Freiflächen (Spielplatz)</p>	

Nutzungen	
» bestehende (dörfliche) Mischnutzung	
» gesicherte Grundversorgung des täglichen Bedarfs durch kleinflächigen Einzelhandel + Discounter » Gewährleistung der medizinischen Versorgung durch Ärzte und Apotheke	
» zentrale Lage aller wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen » Ergänzung des Angebots durch Sportflächen, Jugendtreff und Warmbad » identitätsstiftende Veranstaltungen (Adventsmarkt Schloßpark)	
» touristische Attraktionspunkte (z.B. Trausaal im Schloßpark)	
» begrenzt vorhandener kommunaler Wohnraum	
Verkehr	
» gute Anbindung an die Region durch die Lage an der Autobahn » geringe Lärmbelastung im Ort durch vorhandene Lärmschutzmaßnahmen » gute Querungsmöglichkeiten der Autobahn durch 4 weitgehend barrierefrei ausgebaute Brücken	
» vielfältige Radwegeanbindungen in die Region » gute Vernetzung der verschiedenen Bereiche im Ort d. direkte Wegeanbindungen » geringe Verkehrsbelastung durch überregionalen Verkehr (Autobahn bzw. parallel zur Autobahn verlaufende Umgehungsstraße)	
» Flächen beim ehemaligen Bahnhof in Gemeindebesitz, Bahnunterführung ist noch vorhanden ?	

- Gebäude**
-  Gebäude als markante Blickpunkte
-  Gebäude unter Denkmalschutz
-  Gebäude, die in ihrer Stellung, Größe und Proportion annähernd der Bebauung des historischen Ortes entsprechen (IKEK 2019)
-  Bodendenkmal
-  Einzelhandel, Apotheke
-  Verwaltungangebot
-  Gemeinbedarfsangebot
-  mögliche städtebauliche Entwicklungsfläche
-  Dienstleistung
-  Service, Brief, Geldverkehr
-  Soziale Einrichtung
-  Medizinische Versorgung
-  Freizeitangebot
- Freiraum**
-  historische Plätze und Straßenräume
-  städtebaulicher Raum mit hoher Nutzungsdichte
-  Parkanlage
-  größere, unbebaute Flächen, gem. FNP als Grünfläche eingeordnet
-  größere, unbebaute Flächen, gem. FNP als Wald eing.
-  Ortsbildprägende Grünflächen
-  Biotopflächen
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Spielplatz
- Wegeverbindungen/Verkehr**
-  Fußwege abseits von Straßen
-  Fussübergang/ Zebrastreifen
-  Parkplatz
-  Bushaltestelle
-  Untersuchungsgebiet 08/2023










Karte: Stärken







M 1:5.000

Schwächen

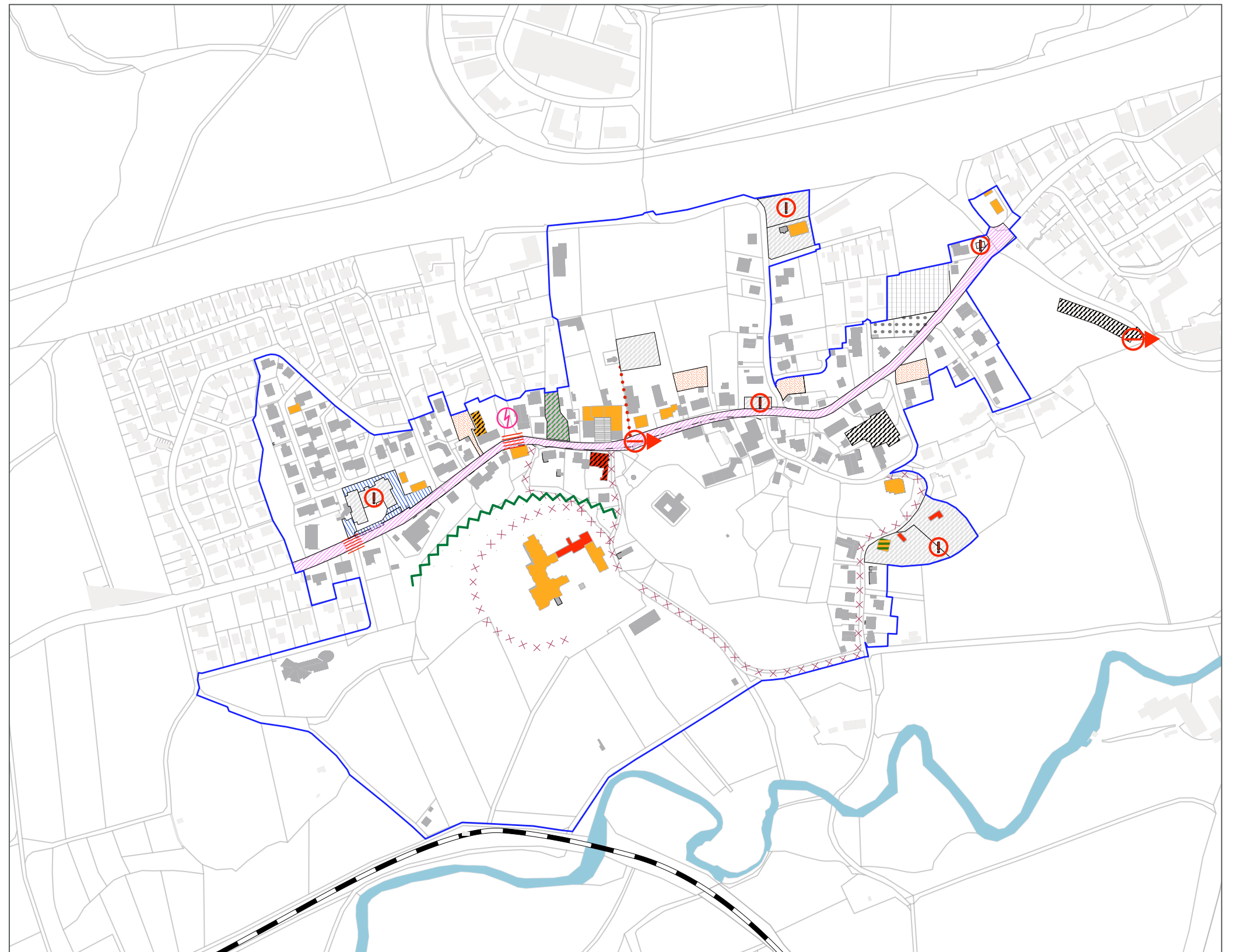
- » aus IKEK übertragen
- » neue erarbeitete Stärken

Ortsbild und Baustruktur	
» sanierungsbedürftiger Gebäudebestand (auch energetischer Sanierungsbedarf) in Privatbesitz (u.a. denkmalgeschützte + ortsbildprägende Gebäude), sanierungsbedürftiger Gebäudebestand in Gemeindeeigentum (Flurstraße 2)	
» Gebäude mit Teilleerstand und (anstehender) Nutzungsaufgabe	
» teilweise verbesserungsfähige Einfügung von Neubauten ins Ortsbild (Struktur, Größe, Materialität, Einfriedung, Erdgeschossnutzung etc.)	
» fehlende (innere) Ortseingänge an der Hauptstraße	
» geringfügig bebaute Grundstücke in zentraler Lage	
» Standort des Bauhofs (qualitativ hochwertiges Grundstück), Lagerflächen im Ort verteilt	
» Grundstücke mit ungeklärten Erschließungsverhältnissen (Geh- und Fahrrechte prüfen)	
» Sichtbarkeit markanter Gebäude in der Ortsmitte eingeschränkt, Fernwirkung?	

<p>Freiraum und Grünstruktur</p>	
<ul style="list-style-type: none"> » Funktions- und Gestaltungsdefizite öffentlicher Straßen-, Platz- und Freiflächen » hohe Priorität für den motorisierten Verkehr 	
<ul style="list-style-type: none"> » „Dorfplatz“ mit geringer Nutzungsqualität und -intensität, Gestaltung entspricht nicht dem dörflichen Charakter » mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (Hauptstraße, weitere Wegeverbindungen) 	
<ul style="list-style-type: none"> » fehlende Blickbeziehungen in die Landschaft 	
<ul style="list-style-type: none"> » Gestalterische Mängel bestehender Freiräume (z.B. Nutzung als Lagerplatz), » geringe Berücksichtigung von Aspekten einer wassersensiblen und klimaschonenden Freiraumentwicklung 	
<ul style="list-style-type: none"> » Prägung des öffentlichen Raums durch ruhenden Verkehr (Vorbereich Discounter), Versiegelung 	
<ul style="list-style-type: none"> » eingeschränkte Gestaltqualität und schlechte Zugänglichkeit der Parkflächen am Theresienbad (südlich Rathaus) » steile Wege aufgrund der Höhendifferenzen im Ort 	
<ul style="list-style-type: none"> » fehlender (äusserer) „Ortseingang“ im Bereich Warmbad (große temporäre Stellplatzfläche im Landschaftsschutzgebiet) 	
<ul style="list-style-type: none"> » fehlende planungsrechtliche Steuerung und Anbindung ortskernnaher Entwicklungs- und Grünflächen 	

<p>Nutzungen</p>	
<ul style="list-style-type: none"> » eingeschränkte Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Lebensmittelhandels (Discounter) » mangelnde Räumlichkeiten für Gemeinbedarf und Volkshochschule 	
<ul style="list-style-type: none"> » mangelnde gastronomische Nutzungsangebote als Treffpunkt für die Bewohner (Café, Gasthaus) » geringe Profilierung des Tourismus, Wenig touristische Angebote im Ortszentrum 	
<ul style="list-style-type: none"> » Funktionsmängel durch räumliches Nebeneinander Wohnen + Gewerbe (BVG) 	
<ul style="list-style-type: none"> » Wohnraumangebot, das primär aus Einfamilienhäusern + großen Wohnungen besteht, dem gegenüber steht ein Anteil an 1-2-Personenhaushalten von 53%, Tendenz steigend (vgl. IKEK S.36/37), wenig ausdifferenziertes Wohnraumangebot, fehlender barrierefreier+ barrierefrei erreichbarer Wohnraum in Ortskernnähe 	
<p>Verkehr</p>	
<ul style="list-style-type: none"> » In der Ausgestaltung der Hauptstraße im Bestand liegt der Schwerpunkt auf der Nutzung mit dem Auto » Konfliktsituationen Verkehr, mangelnde Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer, Fehlen sicherer Querungsmöglichkeiten, v.a. für Kinder » autoaffines Mobilitätsverhalten, hohe Verkehrsbelastung der Hauptstraße durch Binnenverkehr (Nutzung des PKWs für alltägliche Fahrten) 	
<ul style="list-style-type: none"> » Autobahn als räumliche Barriere ?, Querung nur über definierte Punkte möglich 	
<ul style="list-style-type: none"> » lückenhaftes Radwegenetz, in Teilabschnitten bestehen unsichere Wegeabschnitte/ Querungen (eher außerhalb VU ?) 	
<ul style="list-style-type: none"> » teils fehlende Angebote für Fahrradverkehr (z.B. Fahrradständer, Abstellflächen) » wenig alternativen Mobilitätsangebote (Carsharing, E-Tankstellen, Lastenfahrräder) 	
<ul style="list-style-type: none"> » ÖPNV-Anbindung beschränkt auf Busanbindung (verbessert durch neue Buslinie), unattraktive Bushaldebereiche, kein Haltepunkt der Bahn im Ort, rückgebaute Bahnsteige an den ehemaligen Bahnhaltepunkten 	

- Gebäude**
-  funktionaler Mangel (nicht wohnverträgliches Gewerbe)
 -  gestalterischer Mangel
 -  Baulücken
 -  drohende Aufgabe landwirtschaftlicher Hofstelle (Verlust städtebaul. Struktur)
 -  Leerstand
 -  bauliche Mängel (Renovierung erf.)
 -  erhebliche bauliche Mängel (umf. Sanierung erf.)
 -  fehlende Raumkante
 -  fehlender Ortseingang, fehlender Auftakt Ortszentrum
- Freiraum**
-  mittlere Gestaltmängel, hohe Priorität für mobilisierten Verkehr (mangelnde Nutzungsmöglichkeit)
 -  mangelnde Nutzung, Gestaltmängel, eingeschränkte Barrierefreiheit
 -  Gestaltmängel Einzelgehölze, Ausstattungselemente
 -  hoher Versiegelungsgrad
 -  Prägung durch parkierende Autos
 -  Dichte vegetation verhindert Aussicht auf markante gebäude
 -  Ortsbildprägende Grünfläche, baurechtlich ungeschützt
- Verkehr**
-  **hohe Verkehrsbelastung**
 -  Konfliktsituation Verkehr
 -  räumliche Barriere Bahn
 -  Funktionsmängel, eingeschränkte Nutzbarkeit, Flächenverbrauch, Behinderungen, unangepasstes Verhalten
 -  Geringe Attraktivität der Fußwege, keine Barrierefreiheit
 -  Fehlen sicherer Quermöglichkeiten u.a. für Kinder
 -  Fehlende Wegeverbindungen
 -  Wegeverbindungen nicht barrierefrei
 -  Untersuchungsgebiet 08/2023



Karte: Schwächen

M 1:5.000

Misstände im Sinne der Sanierung

Um das Fördergebiet als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) abgrenzen zu können, werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB die städtebaulichen Misstände (Substanz- und Funktionsschwächen) explizit im Untersuchungsumgriff herausgearbeitet.

Städtebauliche Misstände liegen gemäß § 136 Abs.2 BauGB vor:

1. wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht (**Substanzschwächen**) oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (**Funktionsschwächen**).

Gemäß § 136 Abs. 3 BauGB sind folgende Kriterien zu berücksichtigen: 1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:

- a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- c. die Zugänglichkeit der Grundstücke

- d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
 - e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
 - f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
 - g. die vorhandene Erschließung
 - h. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung
2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:
- a. den fließenden und den ruhenden Verkehr
 - b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
 - c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Im Untersuchungsumgriff der Gemeinde Greifenberg liegen sowohl Substanzschwächen als auch Funktionsschwächen vor. Der Schwerpunkt liegt auf folgenden Aspekten:/ Als wesentliche Mängel, Planungs- und Sanierungsanlässe wurden ermittelt:

Substanzschwächen:

- » ortsbildprägender, sanierungsbedürftiger Gebäudebestand (auch energetischer Sanierungsbedarf) in Gemeinde- und Privateigentum, teilweise unter Denkmalschutz
- » Gebäude mit (Teil-)Leerstand und (anstehender) Nutzungsaufgabe
- » Grundstücke mit ungeklärten Erschliessungsverhältnissen
- » negative Auswirkungen durch räumliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (BVG)
- » geringe Berücksichtigung von Aspekten der Energieeffizienz und der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Funktionsschwächen:

- » Funktions- und Gestaltungsdefizite öffentlicher Straßen- und Platzflächen (Konfliktsituationen, mangelnde Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer) incl. mangelnder Barrierefreiheit
- » eingeschränkte Weiterentwicklungsmöglichkeit des Lebensmittelhandels, drohender Verlust der Nahversorgung
- » mangelnde Räumlichkeiten für Gemeinbedarfs- und öffentliche Einrichtungen
- » Privatbesitz wichtiger Schlüsselimmobilien
- » z.T. unzureichende Vernetzung der Grünstrukturen und Unzugänglichkeit des Bereichs südl. des Rathauses



Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte



Erhalt historischer Gebäude und Hofstrukturen



Sicherung aktiver Nutzung in den EG-Lagen



Integration best. Nutzungen



Sicherung des ländlichen Charakters/Ortsbildes



Steuerung möglicher baulicher Entwicklungen

3. Ziele und Handlungsfelder

Leitgedanken zur Sanierung und städtebaulichen Neuordnung

Aus den zusammengefassten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken lassen sich für Greifenberg städtebauliche Ziele und Sanierungsziele ableiten, die im Folgenden dargestellt sind. Die Ziele umfassen die Punkte, die sich explizit auf das Ortszentrum und den Untersuchungsumgriff beziehen. Einzelne Zielformulierungen (z.B. Ortseinfahrt) können auch außerhalb des Untersuchungsumgriffs liegen, wenn sie wiederum Einfluss auf die Entwicklungen im Ortszentrum haben.

Ziele (Sanierungsziele) und Handlungsfelder

- » bezogen auf Untersuchungsumgriff
- » interkommunal

1 FLÄCHENPOTENTIALE/ WOHNEN - Nutzung von Innenentwicklungspotentialen für eine baulich, funktionale Nachverdichtung

- » (Aufbau) und konsequente Anwendung und Fortschreibung der Flächenmanagement-Datenbank
- » Nutzung von Flächen- und Gebäudepotentialen im Ortszentrum insbes. im Umfeld wichtiger Gemeinbedarfseinrichtungen (auch durch Nutzungsverlagerungen, Neustrukturierung der Flächen Fl.-Nrn. 385, 126, 112/3, etc.)
- » Untersuchung einer Verlagerung des Bauhofs
- » Steuerungen möglicher baulicher Entwicklungen unter Wahrung ortsbildtypischer Bauweisen, (z.B. bei Verlagerung von Betrieben ins Gewerbegebiet, z.B. Nachnutzung BVG)
- » Erhalt prägender ortskernnaher Grünstrukturen

- und Gestaltung von Wegeverbindungen
- » Stabilsierung und Erweiterung der Wohnnutzung mit Ergänzung fehlender Wohnraumangebote (bezahlbarer Wohnraum, generationengerechtes Wohnen, bedarfsgerechte Wohnungsgrößen für Azubis, Senioren, Gewerbe-Angestellte, kommunale Mitarbeiter)
- » Realisierung barrierefreien und barrierefrei erreichbaren Wohnraums in Ortskernnähe
- » Ausweitung des kommunalen Wohnraumbestandes
- » Aktive Steuerung der baulichen Entwicklungen z.B. durch bauplaungsrechtliche Steuerungsinstrumente, Vorkaufsrechtssatzungen etc.
- » planungsrechtliche Steuerung und Anbindung ortskernnaher Entwicklungs- und Grünflächen
- » Vermeidung ungeordneter Grundstücksveräußerungen und -teilungen, insbesondere in potentiellen Baulandentwicklungsbereichen
- » differenzierte Prüfung zusätzlicher Flächenversiegelungen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich

2 GEMEINBEDARF/ SOZIALES/ SPORT - Stärkung und Vernetzung vielfältiger und generationengerechter Angebote

- » Verbesserung und Ausdifferenzierung der Angebote für Senioren z.B. im Bereich Pflege (Seniorencafé, ambulante Pflegeangebote, Tagespflege, Kurzzeitpflege, betreubare Wohnformen, ambulant betreute Pflegegruppe, etc.) **Ausweitung**

und Vernetzung der Beratungsangebote insbesondere für Senioren (interkommunal)

- » Stärkung von Nachbarschaften
- » Verringerung des Remanenzeffektes durch aktive Beratung und Schaffung von alternativen generationengerechten Wohnraumangeboten
- » Einsatz eines Quartiersmanagements bzw. Wohnumfeldprogramms
- » Integration und bessere Anbindung des bestehenden Seniorenheims
- » Verbesserung der Betreuungssituation von Kindern
- » Erweiterung der Angebote für Jugendliche

3 EINZELHANDEL / GEWERBE - Erhalt der Nahversorgung und Sicherung/ Ergänzung aktiver Nutzungen in den EG-Lagen des Ortszentrums

- » Sicherung der Nahversorgungsfunktion durch Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten (insbes. des Discounter) und bauplanungsrechtlicher Absicherung
- » Erhalt und Sicherung der Mischnutzung, insbes. aktiver Nutzungen in den EG-Lagen, Konzentration in den Kernbereichen (bauplanungsrechtlich, Anreize)
- » Vermeidung von Leerständen
- » Erhalt und Wiederbelebung dörflicher Nutzungsstrukturen (Gastwirtschaft, Landwirtschaftsbetriebe, Direktvermarktung/ Essbares Dorf)
- » (Re)-Aktivierung bzw. Schaffung gastronom. Einrichtungen als Treffpunkt für Bewohner incl. Aussengastronomie (z.B. ehem. Gasthaus, Café)
- » **Interkommunale Kooperation zum Aufbau einer Internetplattform für Handel/ Gewerbe**

- » **Etablierung eines interkommunalen Co-Working-Space**

4 TOURISMUS / FREIZEIT / KULTUR - Förderung und Profilierung des Tourismus auf kommunaler und interkommunaler Ebene

- » **Profilierung des Tourismus auf interkommunaler Ebene**
- » **Förderung von Tourismus ohne privatem Auto**
- » **Kooperation zur Optimierung der vorhandenen Räumlichkeiten für soziale und kulturelle Nutzungen**
- » Sicherung vorhandener Tourismusbetriebe
- » Realisierung kultureller Angebote und Ausstellungsbereiche (z.B. Janosch-Museum/ Gedenkort)

5 MOBILITÄT - Entwicklung einer ortsverträglichen Mobilität

- » Förderung der Mobilität ohne eigenem Auto
- » Aufbau ergänzender Mobilitätsangebote
- » Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und bei öffentlichen Nutzungen
- » Gestalterische Aufwertung der Hauptstraße incl. Reduktion der Fahrbahnbreite und Verringerung der realen Durchfahrtsgeschwindigkeit durch attraktive Freiflächen
- » teilw. Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Aktivierung von Gestaltungspotential durch Reduktion des oberirdischen ruhenden Verkehrs
- » Reaktivierung des Bahnhofspunkt
- » Ergänzung des innerörtlichen Radwegenetzes
- » Verbesserung der Ortseinfahrt im Bereich Warmbad

6 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG - Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei der Realisierung von Maßnahmen

- » wassersensible und klimaschonende Siedlungsentwicklung (Leitfaden)
- » nachhaltiges Regenwassermanagement orientiert am Prinzip der Schwammstadt ggfs. incl. Schaffung zusätzlicher Erlebnisbereiche
- » Reduzierung der Versiegelung bzw. Zwischennutzung für Bewässerung, Realisierung von Dachbegrünungen und Überdeckung etwaiger Tiefgaragen von mind. 80cm
- » Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden und Förderung nachhaltiger Bauweisen (Minderung des Energiebedarfs, Verwendung nachhaltiger Baumaterialien, zentrale Energieversorgung, etc.)
- » Verankerung in der Bebauungs- und Grünordnungsplanung
- » Sozial gerechte Umsetzung energetischer Ziele

7 ORTSMITTE - Sicherung des ländlichen Ortsbildes und Stärkung der Ortsmitte als identitätsstiftender Raum mit hoher Aufenthaltsqualität

- » im Ortszentrum sind die ortsbildprägenden und historischen Strukturen (hist. Wegenetz, hist. Stellung der Gebäude, hist. Raumkanten) zu erhalten und eine verträgliche, der Bestandsbebauung angepasste Verdichtung anzustreben
- » Sicherung des ländlichen Ortsbildes durch Erhalt und „Inszenierung“ ortsbildprägender Gebäude, Baustrukturen und Elemente
- » Weiterentwicklung und energetische Sanierung

best. öffentlicher Gebäude (Rathaus, Alte Schule) und Optimierung für soziale und kulturelle Nutzungen (u.a. Vereine)

- » Aktivierung und Neunutzung bestehender Hofstrukturen
- » Aktivierung privater, ortsverträglicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- » verbesserte Einfügung bei Neubauten
- » Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte und Sanierung des öffentlichen Raums mit hoher Priorität für den nichtmotorisierten Verkehr
- » Aufwertung und Sicherung best. ortsbildprägender Grünstrukturen (Vorgärten, Streuobstwiesen) und Fassadenbegrünungen (Rankgerüste) im Sinne einer doppelten Innenentwicklung durch Bauleitplanung und ggfs. Satzungen
- » Weiterentwicklung einer „dörflich geprägten“ Freiraum- und Gartengestaltung
- » Qualifizierung und Verknüpfung bestehender Freiflächen und Grünstrukturen (Maibaumfläche, Landschaftspark Theresienbad)
- » Einbindung und Erlebarmachung der Hangkante
- » Verbesserung der Ausblicksmöglichkeiten von der Hauptstraße und attraktivere Gestaltung mit Verweilqualität
- » Entsiegelung und Schaffung von attraktiven + aktiven Aufenthaltsbereichen (z.B Fläche für Wochenmarkt, Trinkwasserbrunnen, „Essbares Dorf“ ggf. vernetzt mit bestehenden Grünstrukturen)
- » Integration und verbesserte Anbindung bestehender, identitätsprägender und gemeinschaftlicher Nutzungen (Kapelle, Schlosspark/ -pavillon, Kreissenorenwohnheim)
- » Aufwertung best. Wegeverbindungen (ggfs. Beschilderung, Beleuchtung, Barrierefreiheit)
- » Schaffung und „Betonung“ von Ortszentrumseingängen und funktionaler und gestalterischer „Schwerpunktbereiche“

4. Konzeptplan Ortsmitte

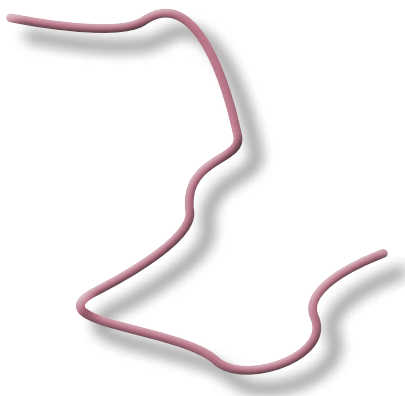
Ziele und Aufgaben des Konzeptplans

Der Rahmenplan baut auf den Ergebnissen des Integrierten und interkommunalen Ortsentwicklungskonzeptes auf und ist ein Baustein der Vorbereitenden Untersuchungen (VU). Er stellt eine informelle Planung dar, in der die städtebaulichen Ziele und inhaltlichen Aussagen für einen ausgewählten Bereich konkretisiert werden. Der Rahmenplan bildet die Grundlage für weitere Planungsschritte (Bebauungsplan, konkurrierendes Verfahren, Entwurfsplanung, etc.).

Er umfasst nicht den vollen Leistungsumfang einer städtebaulichen Rahmenplanung (gem. Merkblatt 51 xxx) und enthält keine Aussagen zu möglichen, baulichen Erweiterungen oder Anpassungen einzelner Grundstücke. Dies wäre in einem nächsten Planungsschritt zu konkretisieren.

Da die „Stärkung der Ortsmitte als identitätsstiftender Raum mit hoher Aufenthaltsqualität“ sowie die Sicherung der Versorgungsfunktion zentrale Sanierungsziele darstellen, wurden in der Gemeinderatsklausur am 29.09.2022 in Kleingruppen Rahmenbedingungen und erste Ideen für die Umgestaltung des öffentlichen Raums und die Nutzungsfindung einzelner Gebäudestrukturen erarbeitet und ein möglicher Umgriff für die weitere Planung festgelegt. Die in die Rahmenplanung eingeflossenen Ergebnisse sind Grundlage für das geplante konkurrierende Verfahren (Ideen- und Realisierungswettbewerb) dessen Durchführung der Gemeinderat am 11. Oktober 2022 beschlossen hat. Der Umgriff der Rahmenplanung fokussiert auf den Wettbewerbsumgriff (Plangebiet 1, Stand 01/23, vgl. [S.40](#))

roter Faden



Ergebnisse aus VU und IKEK als Grundlage für weitere Planungsschritte (informelle Planung)

informelle Planung



Historische Entwicklung

Greifenberg ist einer von mehreren Orten der ehemaligen Hofmark am Ammersee, die von Schloss Greifenberg aus verwaltet wurde.

Die Frühgeschichte der Gemeinde ist weitgehend unbekannt. Bodenfunde, Bodendenkmäler und Ortsnamen in der nahen Umgebung lassen darauf schließen, dass auch die Greifenberger Flur schon in der Frühzeit besiedelt war. In der Nähe befinden sich vierzehn etwa 2500 Jahre alte Hügelgräber aus der Hallstattzeit. Bis 500 v. Chr. hatten in der Region vermutlich die Illyrer gelebt, die dann von den Kelten in die Alpentäler und nach Osten abgedrängt wurden. Zahlreiche Münzenfunde in der Flur östlich von Greifenberg beweisen die Anwesenheit der Römer. Um 600 n. Chr. rückten dann die Alemannen in das Ammerseegebiet ein.

Greifenberg selbst ist wohl eine Gründung der Grafen von Andechs, die in der ersten Hälfte des 10. Jahrhunderts Güter von der Amper bis zur Paar besaßen. Als der letzte Graf von Andechs 1248 starb, gelangte die Veste in den erblichen Besitz eines ihrer Ministerialengeschlechter, in dem der Taufname Grypho (= Gripho, Griffio, Greiff) besonders gebräuchlich war. Der Name Greif wurde Geschlechtsname der Familie und die erblich zugewiesene Burg „Greifenberg“ genannt. Als Erwerber und Gründer Greifenbergs wird Gripho de Andechs angesehen, der in einem Fundationsbrief von 1230 zu Scheyern als Dienst- und Lehensmann des Herzogs Otto von Meran genannt wird und der 1257 als „Gripho de Greifenberg“ erschien. (...) Die Veste Greifenberg ging später als Erbgut an die Schweiker von Gundelfingen, die 1404 ihr Erbe teilten.

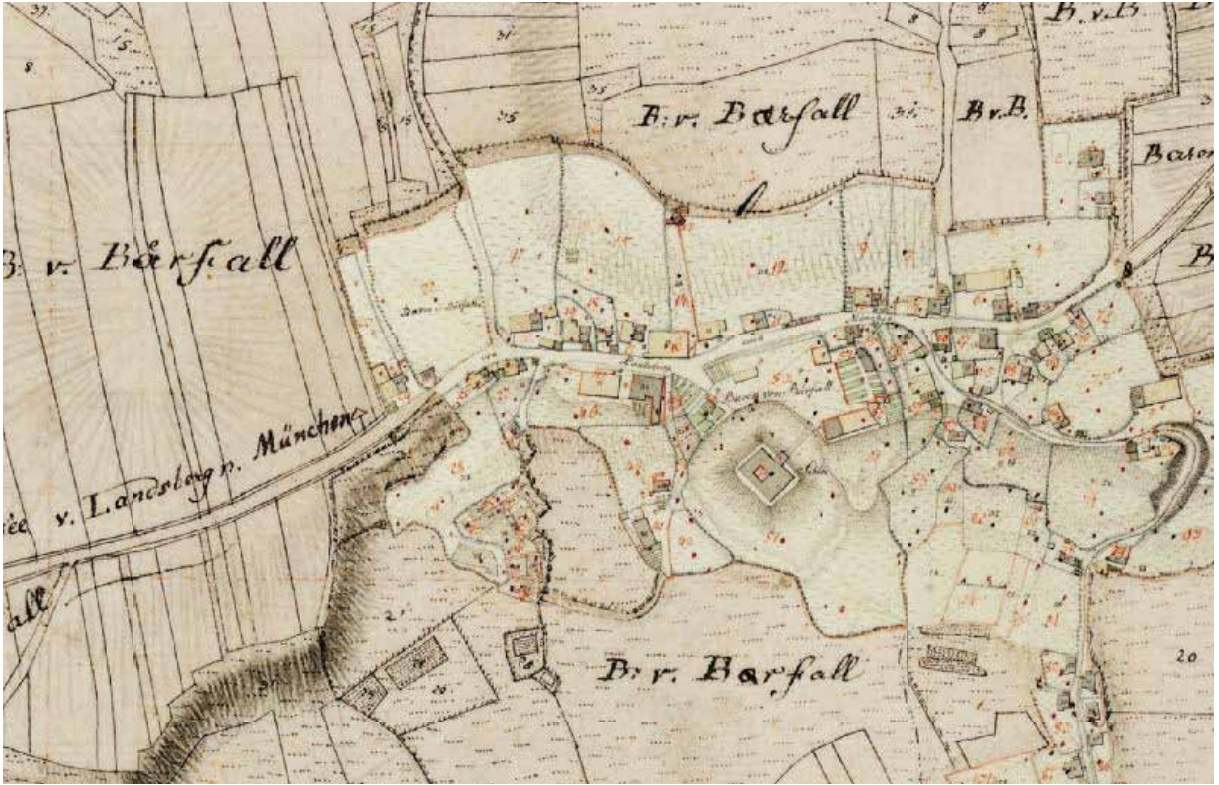


Auf Greifenberg saß nun Georg von Gundelfingen, der aber die Veste bereits wieder 1410 an die Familie des Herzogs von Bayern verkaufte.

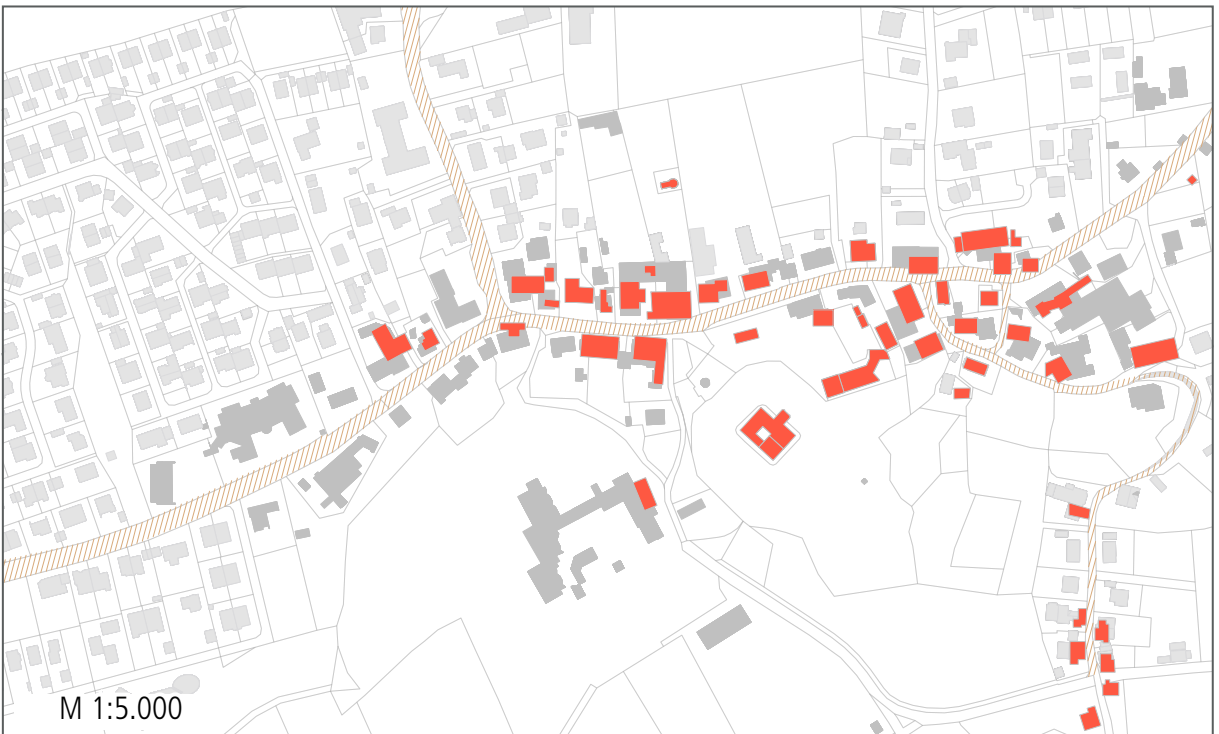
Erhard von Perfall wurde dann von Herzog Wolfgang als Burgvogt eingesetzt und erhielt 1478 von diesem die Burg und Pflege zusammen mit allen Hofmarksgütern für 4.000 Gulden. 1507 verkauften die herzoglichen Brüder die Hofmark Greifenberg endgültig an ihren Hofmeister Erhard von Perfall als sogenanntes „freies, lediges Eigen“. Bis ins 19. Jahrhundert war anschließend in ununterbrochener Erbfolge stets ein Perfall Gutsherr von Greifenberg. Ihm unterstand bis 1849 auch das Patrimonialgericht der Hofmark, das die niedere Gerichtsbarkeit ausübte. (...)

Im Jahre 1849 wurde das hiesige Patrimonialgericht, dem die Ortschaften Beuern, Eching, Pflaumdorf, Oberschondorf und teilweise auch Unterschondorf zugeordnet waren, aufgelöst, und die Gerichtsbarkeit ging ganz auf den Landrichter in Landsberg, heute das Amtsgericht, über. 1935 wurde in Greifenberg die Obergaufrüherinnenschule Hochland des BDM eingerichtet. Am 1. Mai 1978 wurde ein Teil der aufgelösten Gemeinde Beuern eingegliedert.

*Quelle: Webseite Gemeinde, Text teilw. gekürzt;
<https://www.greifenberg-ammersee.de/rathaus-verwaltung/lage-entwicklung-geschichte>*



Quelle: Bayern-Atlas_Uraufnahme (1808-1864)



Karte: Überlagerung Baustruktur gemäß Uraufnahme und heute

Ortsbildprägende Gebäude und Elemente

Von der Struktur ist der historische Ortskern Greifenbergs ein Straßendorf mit einer geschwungenen Hauptstraße (vor Autobahn Verbindung Landsberg München), dessen bauliche Struktur und dörflich geprägter Straßenzug noch weitestgehend ablesbar sind und eine markante räumliche Situation ausbilden. Neben der Lage an der Hangkante mit Gebäuden, die sich an die Topographie schmiegen, und solitären Einzelgebäuden als Blickfang (Schloss), gibt es eine Reihe denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude. Insbesondere die Kapelle „Herrgottsruh“, welche die Wirtsfamilie Ziegler im Jahr 1695 als eine eigene Kapelle errichten lies, stellt durch ihre rückwertige Lage in diesem Zusammenhang eine „versteckte Perle“ dar. Der dörfliche Charakter wird außerdem von einigen (ehemals) landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt, u.a. sich zum Straßenraum u-förmig öffnenden Hofstrukturen. Eine behutsame bauliche und energetische Sanierung und Umnutzung sollte hier dazu beitragen Baustruktur und Gebäudesubstanz zu erhalten und den Hofraum soweit möglich als Teil des (halb)-öffentlichen Raums zu aktivieren. Die Hofstruktur wurde auch bei Neubauten wie dem Nettogebäude als Typologie aufgegriffen, kann aber hinsichtlich der baulich-architektonischen Gestaltung sowie der Nutzung des „Hofraums“ noch nicht überzeugen.

Weitere ortsbildprägende Elemente stellen die teilweise noch existierenden landwirtschaftlichen Nebengebäude und die Rankgerüste dar, die man an mehreren Gebäuden oft in Zusammenhang mit einem zur Straße orientierten Vor-/ Bauerngarten findet. Diese Elemente sind oftmals ein Blickfang und tragen nicht unwesentlich zur dörflichen Prägung

und Charakterbildung bei.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege listet für die Gemeinde Greifenberg 13 Bau- und 5 Bodendenkmäler (Stand: 06.03.2023). Davon befinden sich 7 der Baudenkmäler und 2 der Bodendenkmäler im Untersuchungsumgriff der Vorbereitenden Untersuchungen.

gelistete Bau- und Bodendenkmäler im Umgriff VU:

- ① Pfarrkirche, Basilika, katholische Kirche, Arch. A. von Branca, 1958/59
- ② Köblergut, ehem. Kleinbauernhaus, im Kern Anfang 18. Jh.
- ③ Kath. Kapelle „Unseres Herren Ruhe“, 1697, Anbau 1820
- ④ Bauernhaus, im Kern 18 Jh. und um 1865
- ⑤ ehemalige NITAG-Tankstelle, 1954
- ⑥ Bauernhaus, im Kern 18. und Mitte 19. Jh.
- ⑦a Schloss, dreigeschossige Vierflügelanlage um Innenhof, turmartiger Vorbau mit Durchfahrt, Schlosskapelle St. Georg, 1760-66; Schlossbrücke um 1900; ehem. Verwaltergebäude, 2. Hälfte 18. Jh.; ehem. Stallungen, Durchfahrt und Gärtnerhaus, 2. Hälfte 18. Jhdt. Stadel, nach 1843; ehem. Jägerhaus mit Backhaus, nach 1843; ehem. Stadel, letztes Viertel 18. Jh., Richterstuhl, bez. 1442
- ⑦b Gartenpavillon, um 1860/70
- Ⓐ Untertägige frühneuzeitliche Befunde
- Ⓑ Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde



Alte Schule (ortsbildprägend)



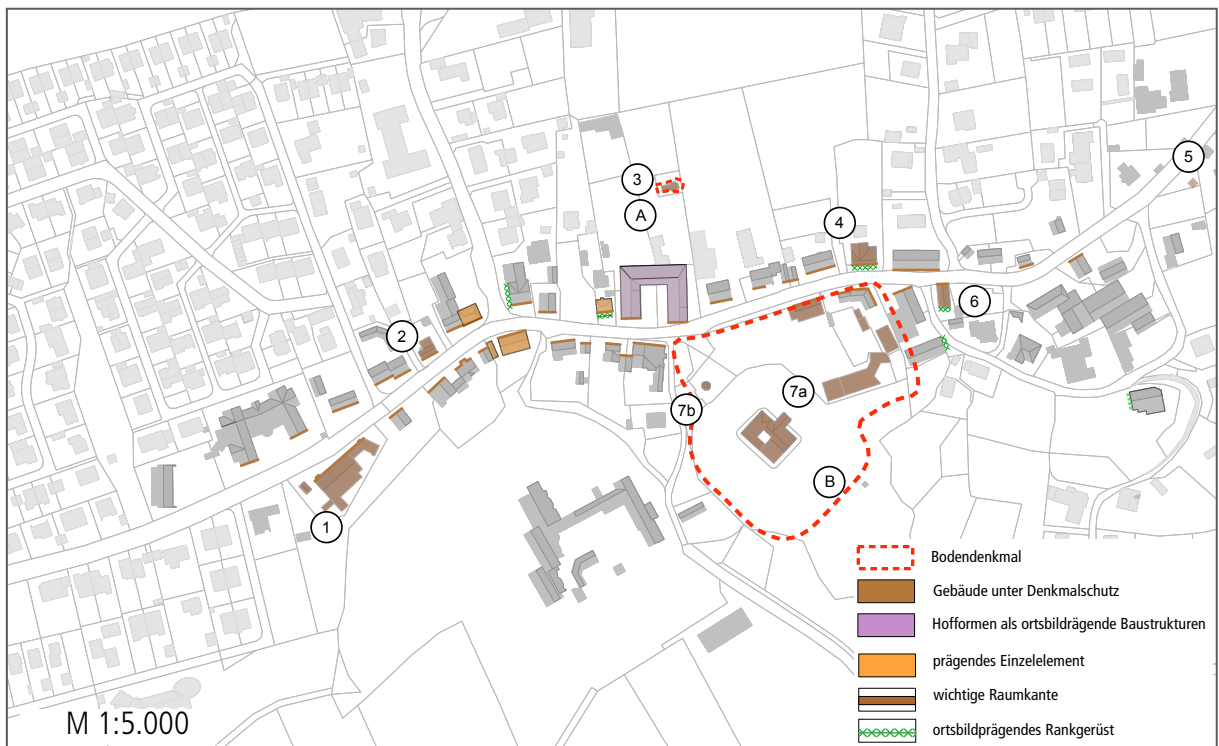
ehem. landwirtschaftl. Gebäude mit Nebengebäuden (ortsbildprägend)



Bauernhaus mit Rankgerüst (Baudenkmal Nr. 6)



Kapelle „Herrgottsruh“ (Baudenkmal Nr. 3)



Karte: ortsbildprägende Gebäude und Elemente

Raumkanten

Der Charakter und das Erscheinungsbild des Straßenraums wird durch bauliche und vegetative Raumkanten wie Einfriedungen, Hecken und Böschungen geprägt. Im historischen Dorfkern bilden nur wenige Gebäude eine direkte bauliche Raumkante zum Straßenraum. Dazu gehören die Pfarrkirche Maria Immaculata (Neubau 1958/59, Architekt Alexander Freiherr von Branca), das Rathaus, das ehemals landwirtschaftliche Gebäude südlich der Einmündung Beurer Straße und das frühere Gasthaus zur Post. Ansonsten sind die Gebäude von der Straße zurückgesetzt, in Teilabschnitten gibt es topographische Raumkanten/ Böschungen wie bei der ehemaligen Alten Schule (leichte Anhöhe) und dem Nettogebäude (leichte Absenkung).

Niedrige Holzlattenzäune und blickdurchlässige Hecken grenzen gerade bei den ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden die Privatgärten vom öffentlichen Raum ab und ermöglichen so Einblicke von der Straße und Kontakte zwischen öffentlichem und privatem Raum. Die zur Straße orientierten Bauerngärten tragen zum dörflichen Ambiente bei. Im historischen Ortskern gibt es aber auch ortstypische Freiraum- und Einfriedungsgestaltungen.

Raumaufweitungen wie beim Eingangsbereich zum Schlosspark und sich öffnende Hofstrukturen haben das Potential Akzente in der linearen Raumfolge zu schaffen, gerade wenn sich dort (auch) öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen befinden (Trausaal, Adventsmarkt,...). Der an sich private Schlosspark grenzt sich über einen längeren Abschnitt durch geschlossene Fassaden der ehemaligen Nebengebäude und eine blickundurchlässige vegetative Raumkante vom Strassenraum ab, so dass sich der belebte Ortskern auf den westlichen Teilbereich beschränkt.

An wenigen Stellen wie östlich des Rathauses und an den Wegeinmündungen von Süden eröffnen sich zumindest im Winter Ausblickmöglichkeiten ins Windachtal und auf das Alpenpanorama. Die Ortsmitte ist mit der Umgebung/Grün verknüpft, auch wenn dies nur teilweise erlebbar ist. Dies stellt für Greifenberg eine städtebauliche Besonderheit dar und ist auch für die „gefühlte“ Anbindung und Zugehörigkeit der sich südlich befindlichen Nutzungen (z.B. Kreissenorenheim) wichtig.



bauliche Raumkanten und Holzlattenzäune im Wechsel



bäuerlicher Vorgarten zur Straße



sich öffnende Hofstrukturen zum Straßenraum



Hangkante mit eingeschränkter Ausblicksmöglichkeit



Karte: Raumkanten

Funktionen

Die wichtigsten öffentlichen und sozialen Einrichtungen liegen im historischen Ortskern. Das Rathaus befindet sich östlich der Kirche, aufgrund der Größe und Gebäudetypologie ist die Funktion nicht klar erkennbar, die räumliche Struktur ist für die Nutzung (z.B. Ratssaal) nicht geeignet. Auch liegen energetische Mängel vor. Die Gemeinderatssitzungen finden im Saal der Alten Schule statt, der auch für andere Veranstaltungen und Nutzungen zur Verfügung steht. In der Alten Schule befindet sich auch die Mittagsbetreuung. Die Räumlichkeiten des Rupert-Mayer Hauses bieten ebenfalls Platz für Vereine, Jugend und VHS. Insgesamt besteht weiterer Bedarf an Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen und Vereine.

Durch die zentrale Lage des Discounters (Netto) und weiteren Läden mit Produkten des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Metzgerei), einer Bank, einer Postfiliale und kleinteiligeren Dienstleistungsangeboten entlang der Hauptstraße ist der zentrale Ortsbereich relativ gut frequentiert, zudem ist die fussläufige Grundversorgung gesichert. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und Apotheke gewährleistet. Hingegen sind keine gastronomischen Nutzungsangebote als Treffpunkt für Bewohner vorhanden.

Funktional stellt insbesondere das Nutzungsangebot im Nettogebäude für einen Ort in der Größe gute Voraussetzungen dar, um langfristig eine belebte Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln.



Rathaus - Arthaus (Ateliernutzung im 1.OG)



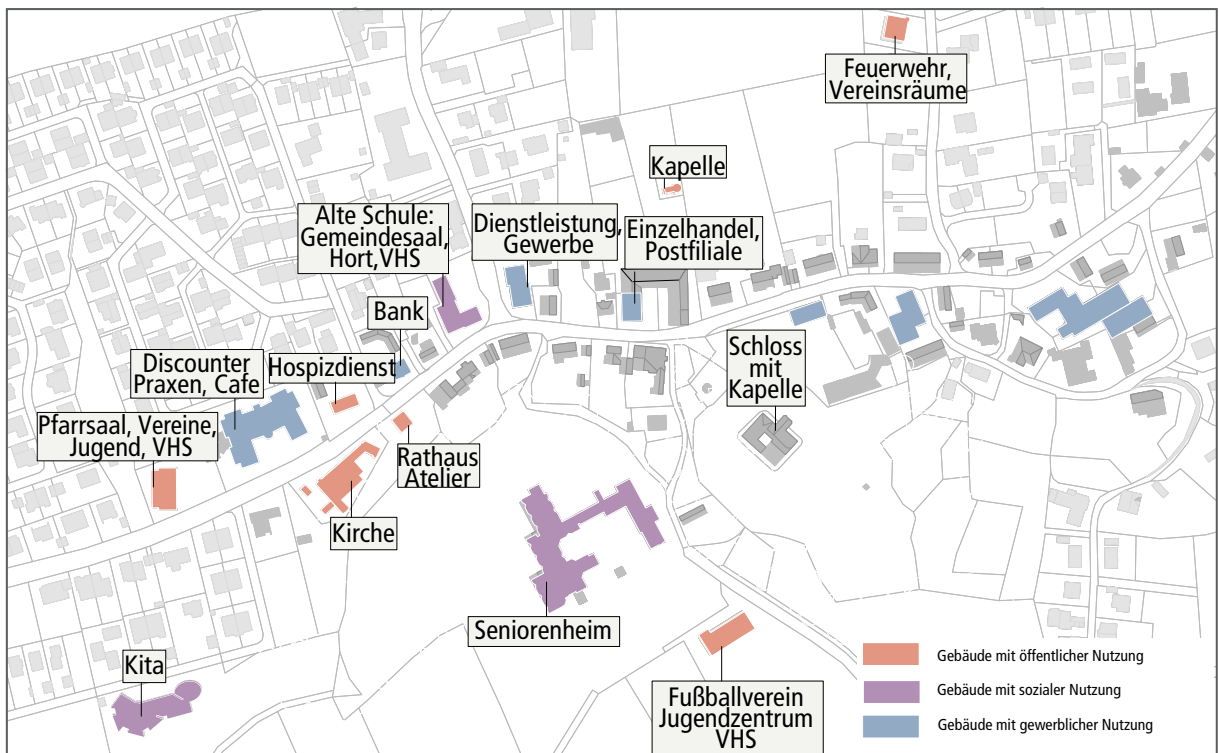
Rupert-Mayer Haus



Gebäudekomplex mit Netto, Bäckerei, Metzgerei, Arztpraxen



Einzelhandel und Postfiliale



Karte: Funktionen

Straßenraum + Mobilität

Die Ausgestaltung der bestehenden Hauptstraße ist auf die Nutzung mit dem Auto ausgelegt. Durch die Einführung der Zone 30 und der Rechts-vor-Links Regelung im gesamten Ortsmittenbereich hat sich die Durchgangsgeschwindigkeit reduziert und die Aufmerksamkeit für den nichtmotorisierten Verkehr bereits verbessert.

Im Dezember 2021 wurde Greifenberg durch die neue Buslinie 807 von Türkenfeld, Beuern über Neugreifenberg an das S-Bahnnetz (MVV) und die Bahn angeschlossen. Da die Bahnhaltstellen in Greifenberg stillgelegt wurden (1964: Haltepunkt Theresienbad, 1984: Bahnhof Greifenberg), ist dies ein wichtiger Schritt hinsichtlich einer autoreduzierten Mobilität. Langfristig ist es das Anliegen der Gemeinde diese als Bedarfshaltepunkte wieder in Funktion zu setzen.

Derzeit sind neben der Mitfahrerbank keine weiteren alternativen Mobilitätsangebote (Car-Sharing, Lastenräder, E-Tankstellen) oder zeitgemäßen Abstellanlagen vorhanden. Die Fußgängerwege sind entlang der Hauptstraße teilweise sehr schmal oder nur einseitig angelegt. In der gesamten Ortsmitte besteht keine bzw. unzureichende Barrierefreiheit.

Im Straßenraum ist nicht wahrnehmbar, in welchem Abschnitt sich das eigentliche Ortszentrum befindet, hier fehlen erlebbare „Eingangssituationen“ und eine gestalterische und funktionale Markierung der Kernbereiche. Lückenlos angeordnete Parkplätze (Senkrechtparker) entlang der Hauptstraße im Bereich des Nettogebäudes und des Hospizdienstes mit hohem Versiegelungsgrad prägen das Erscheinungsbild zur Straße negativ und schwächen die vorhandenen Qualitäten.



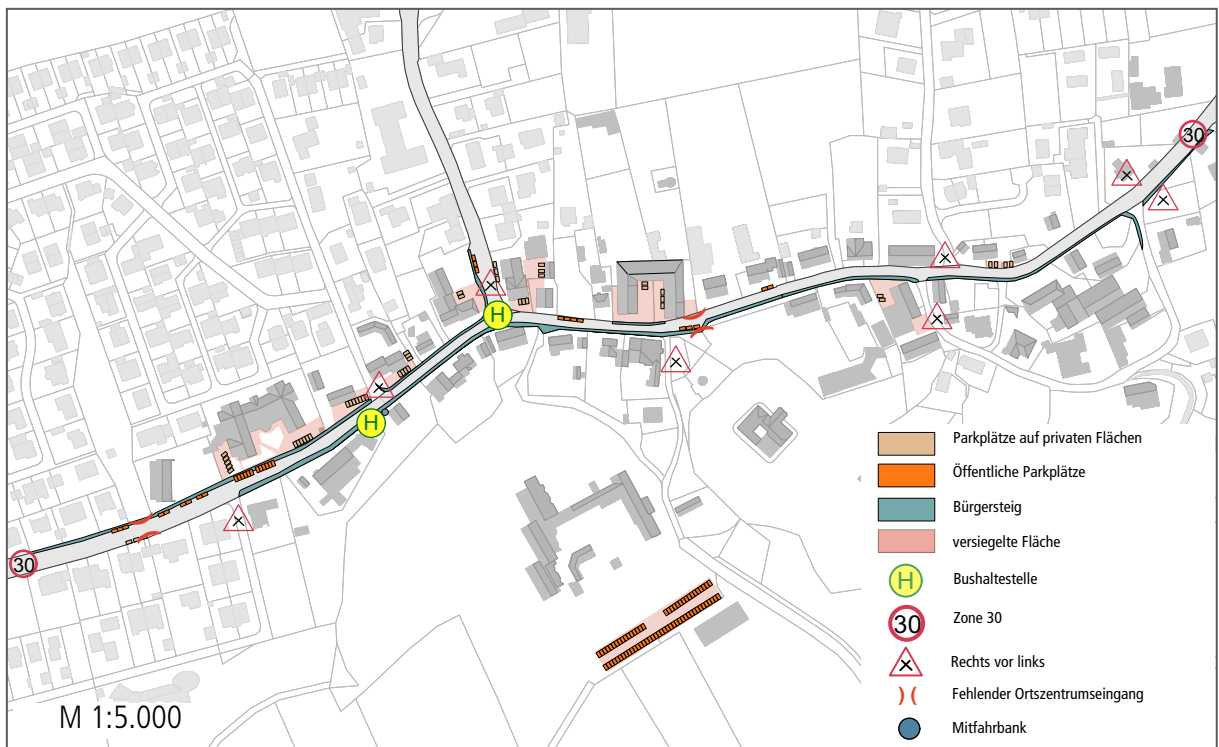
auf das Auto ausgelegte Straßengestaltung



Bushaltestelle und Mitfahrbank



schmale od. nicht durchgängige Fusswege, mangelnde Barrierefreiheit kein sichtbarer Ortszentrumseingang bei Zugang Kapelle + Schlosspark



Karte: Straßenraum + Mobilität

Freiraum

Die attraktive Lage an der Hangkante und die früheren Verbindungen zum Bereich Theresienbad und zum ehemaligen Bahnhof prägen den Ort Greifenberg. Eine Verzahnung von Ortsmitte und Landschaft sowie Ausblicke in die Umgebung sind mittlerweile geschwächt. Die dichte Bewaldung schränkt die Wahrnehmbarkeit des Ortes von Weitem sowie die Ausblicksmöglichkeiten ein. Durch fehlende, aufgegebene und vernachlässigte Wege- und Sichtverbindungen ist der Bereich Theresienbad insbesondere der westlich gelegene, verwilderte „Landschaftspark“ (historisch bereits erwähnt) schlecht an das Ortszentrum angebunden. Daher wird er als Ideenteil Landschaftspark (Plangebiet 2) in den Wettbewerbsumfang integriert. Mit dem sich mit dem Wohngebiet verzahnenden Spielplatz Perfallhöhe und dem Friedhof sind ausserdem gut erreichbare, qualitätvolle Freiraumangebote vorhanden, die dem Ortscharakter entsprechen und gut angenommen sind. Andererseits gibt es zentral gelegene Grünflächen, die sich hinsichtlich ihrer Gestaltung nicht in das dörfliche Ortsbild einfügen und kaum genutzt werden. Hierzu gehört der Vorbereich/ Hofraum des Nettogebäudes, der als Schmuckgrünfläche keine Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeit hat und primär funktional auf Erschließung und Parkierung ausgerichtet ist. Aber auch die Grünfläche auf dem gemeindeeigenen Grundstück mit Maibaum wird aufgrund der Lage und dem ungünstigen Grundstückszuschnitt kaum genutzt. Auch der Standort des Maibaums ist in Zusammenhang mit einer funktionalen und gestalterischen Stärkung des Ortszentrums zu hinterfragen. Der private Schlosspark wird lediglich temporär bei Veranstaltungen (z.B. Adventsmarkt, Nutzung des Pavillons für Trauungen) aktiv genutzt.

Öffentliche sowie private Grünflächen tragen insgesamt zu einer guten Durchgrünung bei. Neben den beschriebenen Grünflächen und bereits erwähnten Bauerngärten und Fassadenberankungen, prägen vorhandene Streuobstbäume das dörfliche Ortsbild. Diese findet man im Ortszentrum teils vereinzelt im Umfeld ehemaliger Hofstellen, oder als Streuobstwiese wie z.B. bei dem landwirtschaftlichen Betrieb im östlichen Ortsbereich. Im Umfeld der Kapelle bilden Einzelbäume und Baumgruppen den Übergang zur nördlich angrenzenden, unbebauten Wiese. Die Qualität dieses Ortsrandes wird derzeit durch einen Lagerplatz beeinträchtigt. Die Flächen liegen z.T. im Bereich der Ortsabrundungssatzung, z.T. sind sie bauplanungsrechtlich nicht gesichert.

Insgesamt ist der öffentliche Raum durch einen hohen Versiegelungsgrad und mangelnde Barrierefreiheit geprägt. Aufgrund der Topographie ist es sicherlich nicht möglich alle Wegeverbindungen barrierefrei zu gestalten. Grundsätzlich sollte die Zugänglichkeit der Ortsmitte für Menschen mit Behinderung und ältere Bewohner (auch aus dem Kreisenheim) deutlich verbessert werden. Hinsichtlich Beleuchtung oder einer Beschilderung zur besseren Auffindbarkeit einzelner Nutzungen (z.B. Kapelle) gibt es ebenfalls erweiterten Handlungsbedarf.

Zukünftig wird ein wichtiges Ziel die Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Wassersensibilität bei der Realisierung von Maßnahmen sein (Ensiegelung, Versickerung, Regenrückhalt, etc.). Um diesen Aspekten eine hohe Priorität einzuräumen, ist eine entsprechende Verankerung in der Bebauungs- und Grünordnungsplanung anzustreben.



Grünfläche mit Maibaum



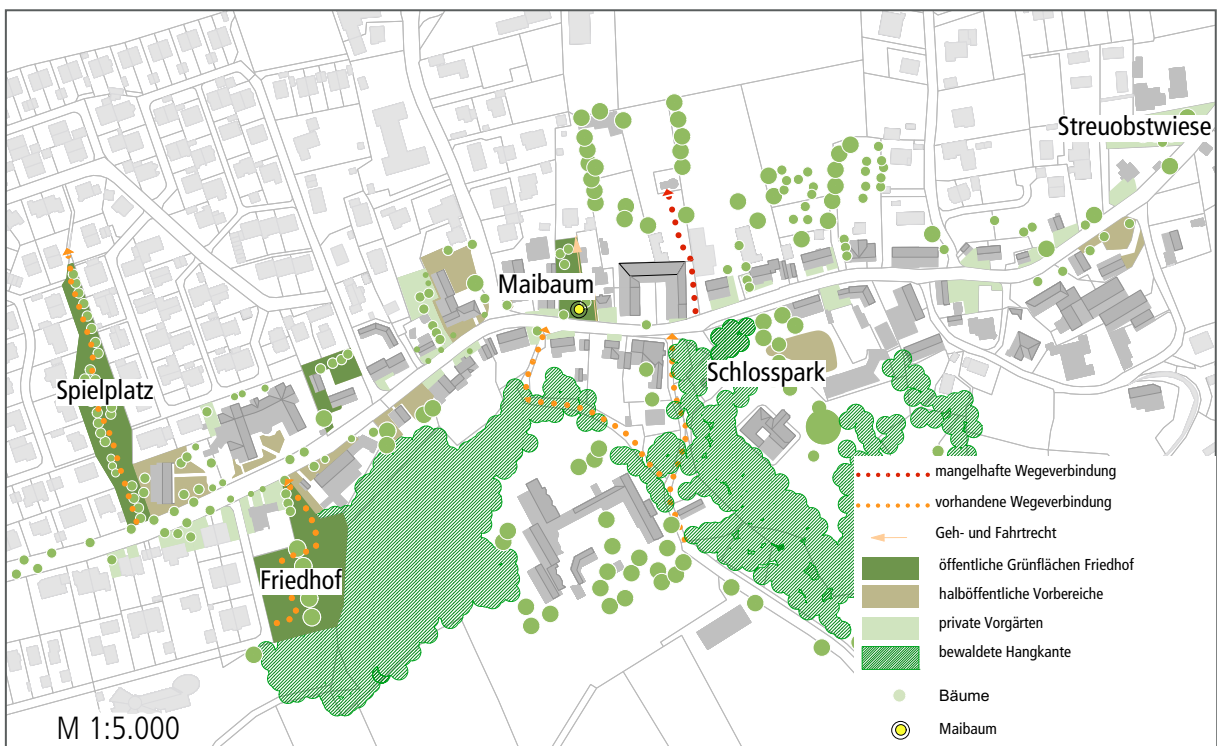
Wegeverbindung



Obstbäume



Übergang Kapelle - unbebaute Wiese

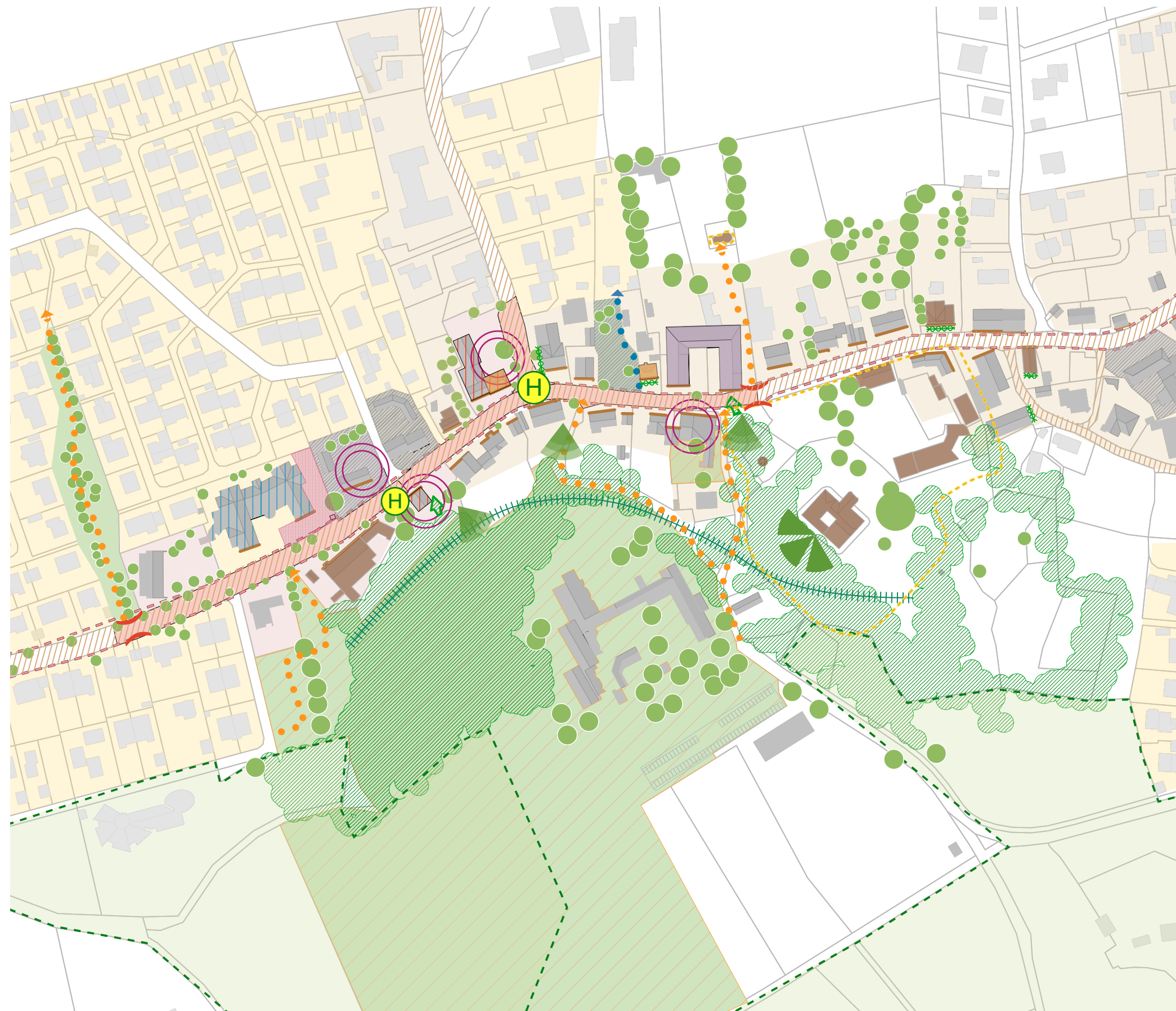


Karte: Freiraum

Konzeptplan und Leitlinien Ortsmitte

- » Der Bereich entlang der Hauptstraße von der Perfallhöhe bis zum Eingangsbereich des Schlossparks sowie an der Beurer Straße bis hinter die Alte Schule soll mit den angrenzenden Gebäuden und Nutzungen als eindeutige Ortsmitte mit ländlichem Ortsbild und hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet werden.
- » Die Hangkante mit ihrem Grünraum soll auch in der Ortsmitte erlebbar sein, die Kapelle Herrgottsruh und der ehem. Landschaftspark Theresienbad sollen mit Blick- und Wegebeziehungen eingebunden werden.
- » Durch die Herausarbeitung unterschiedlicher, funktionaler Schwerpunkte (z.B. historischer Kern, Umfeld Alte Schule und Nahversorgungszentrum mit jetzigem Rathaus) oder die Betonung individueller Qualitäten der sich perlenschnurartig angliedernden Aufweitungen und Freiräume soll der Bereich gegliedert werden.
- » Eine barrierefreie Um- und Neugestaltung des Straßenraums zu einem öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualität soll die Bereiche verbinden und die Priorität für Fußgänger und Radfahrer verdeutlichen. Durch die Gestaltung soll auch der Blick auf besondere und ortsbildprägende Gebäude und Elemente „inszeniert“ werden.
- » Im Rahmen einer Optimierung der öffentlichen Gebäude für die bereits bestehenden Funktionen (Rathaus, Gemeindesaal, Mittagsbetreuung) sowie für weitere soziale und kulturelle Nutzungen (z.B. Vereine) sind diese zu prüfen, neu zu strukturieren, (energetisch) zu sanieren und ggfs. baulich zu erweitern. Dabei ist auch denkbar, dass derzeitige Nutzungen in andere Gebäude verlagert und neu strukturiert werden, unbebaute Nachbargrundstücke sind in die Überlegungen ggfs. zu integrieren.
- » Die gemeindeeigenen Grundstücke (ehem. Postgrundstück, jetzige Maibaumfläche) sind hinsichtlich einer verträglichen Neuentwicklung im Sinne früherer dörflicher Strukturen (Mischnutzung) zu prüfen. Neben einer aktiven und frequenzsteigernden Erdgeschosszone (Gastronomie, Treffpunkt für Bewohner) soll der kommunale Wohnraumbestand ausgeweitet und fehlende „leistbare“ Wohnraumangebote (Azubis, Senioren, Gewerbe-Angestellte, kommunale Mitarbeiter) ergänzt werden, die Maibaumfläche kann baulich oder alternativ als aktiv genutzte, „dörflich geprägte“ Freiraumfläche (z.B. Fläche für Wochenmarkt, Trinkwasserbrunnen, „Essbares Dorf“) umgestaltet werden.
- » Der Erhalt des Nahversorgers (Netto) ist durch die Untersuchung von Erweiterungsmöglichkeiten, auch unter Einbeziehung des angrenzenden ehem. Postgrundstücks zu sichern.
- » Weitere bestehende frequenzerzeugende Nutzungen wie bspw. die VR-Bank sollen gesichert (baurechtlich) und ergänzt werden.
- » Das ehem. Gasthaus mit Kastaniengarten und die Hofstelle mit dem sich u-förmig zur Straße öffnenden Hof sollten saniert und v.a. in der EG-Zone aktiviert und öffentlich zugänglich gemacht werden.
- » Zur Aufwertung der Hauptstraße ist in Teilbereichen eine Umstrukturierung und Reduktion des ruhenden Verkehrs anzustreben (Parkraumbewirtschaftung, Prüfung einer Tiefgarage).
- » Die privaten Vorbereiche sollen in der ortstypischen Gestaltung aufgewertet werden. Die typischen bäuerlichen Vorgärten und Fassadenbegrünungen (Rankgerüste) sollen erhalten und an geeigneten Stellen ergänzt werden, um eine charakt. Gestaltungssprache zu etablieren.

- Städtebaulicher Rahmenplan**
- Dorfgebiet
 - Wohngebiet
 - Gemeinbedarfsflächen
 - Wichtige Raumkante
 - Bestandsbäume
 - bestehende Grünflächen
 - bewaldete Hangkante
 - Grenze Landschaftsschutzgebiet
 - Gebäude im Untersuchungsgebiet
- Ziele**
- historische Straßenräume
 - Erhalt denkmalgeschützter Gebäude
 - Erhalt und Aktivierung best. Hofstrukturen
 - Weiterentwicklung bestehender öffentlicher Gebäude
 - Erhalt und Inszenierung ortsbildprägender Gebäude und Elemente
 - Sicherung des Nahversorgungsangebots
 - Neustrukturierung zentraler Flächen
 - Aufwertung/ Gestaltung Ortszentrumseingang
 - Stärkung des Treffpunktcharakters
- Freiraum und Vegetation**
- Qualifizieren bestehender Freiflächen
 - Erhalt ortsbildprägender Elemente
 - Schutz und Erhalt Bodendenkmal
 - Offenhaltung prägende Hangkante
 - Aufwertung Aussichts- und Identifikationspunkt
 - Schaffung von Ausblicksmöglichkeiten
- Verkehr und öffentlicher Raum**
- Umbau Straßenraum als Aufenthalts- und Begegnungsort
 - Erhalt und Aufwertung Hauptstraße
 - Entsiegelung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs
 - Aufwertung bestehender Wegeverbindungen
 - H Attraktivierung der Bushaltestelle
 - Anknüpfung Grün / Ortsmitte
 - Erhalt Geh- und Fahrtrecht



Konzeptplan Ortsmitte

M 1:2.500




- » Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung in der Ortsmitte (insbesondere im Bereich der Einbeziehungssatzung)
- » Verbesserung, attraktive und barrierefreie Gestaltung der Wegeverbindungen in bestehende Wohngebiete insbesondere im Bereich Fl.Nr. 390 (Spielplatz)
- » Untersuchung einer neuen Wegeverbindung zur möglichen Entwicklungsfläche Fl.Nr.139/1 evtl. unter Einbeziehung der Herrgottsruh-Kapelle
- » Aufwertung des Eingangsbereichs zum Schloss (aktuell Parkierung) und Integration in die Gestaltung der Ortsmitte
- » Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen

Planungsumgriff und Wettbewerbsaufgabe

Mit Fokus auf die funktionale und gestalterische Stärkung der Ortsmitte soll ein Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Im ersten Schritt hat der Gemeinderat im Rahmen einer Klausur nach folgenden Fragestellungen bereits Ideen und Rahmenbedingungen erarbeitet:

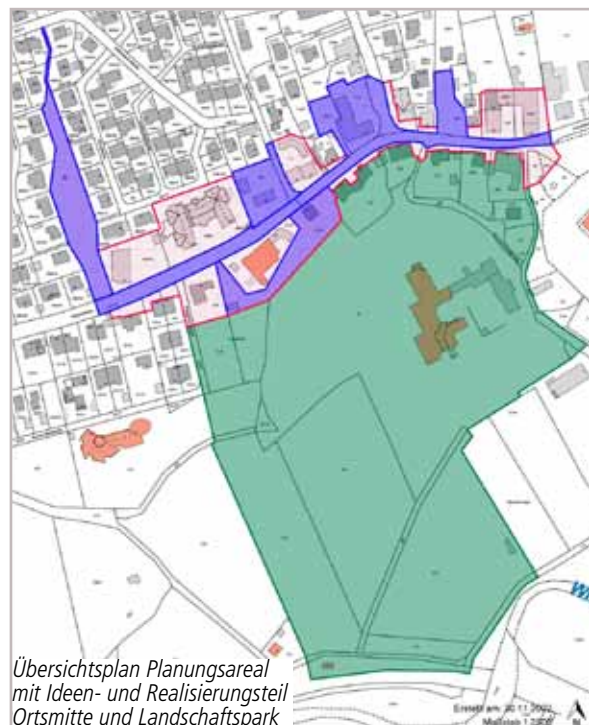
- » Wo sehen Sie die Ortsmitte von Greifenberg?
- » Welche Qualitäten soll die Ortsmitte haben?
- » Was soll in der Ortsmitte stattfinden?

Die Ergebnisse sind in der Dokumentation (vgl. Anhang) zusammengefasst und waren Grundlage für die Ausschreibung zur Verfahrensbetreuung für den Wettbewerb. Bei der Erarbeitung der Wettbewerbsaufgabe fließen sie in die Aufgabenbeschreibung ein.

-  Übersicht Ideenteil Bereich Ortsmitte (Plangebiet 1)
-  Übersicht Ideenteil Landschaftspark bis zu den Sportanlagen mit Wegebeziehungen und Thema Mobilität (Plangebiet 2)
-  Übersicht Realisierungsteil Ortsmitte

„Gegenstand des Ideenwettbewerbs ist die Entwicklung eines landschaftsplanerischen Gestaltungs- und Nutzungskonzepts für die öffentlichen Flächen der Ortsmitte und des derzeit ungenutzten Landschaftsparks zum Kreissenorenheim Theresienbad bis zum ehemaligen Haltepunkt Bahn Theresienbad Bahnstrecke Augsburg-Weilheim-Schongau.

Um ein ganzheitliches Ergebnis im Wettbewerb zu erreichen, sind städtebauliche und hochbauliche Aspekte im Bereich zur Neugestaltung der Ortsmitte zwingend zu berücksichtigen. Ziel ist es den Charakter der ‚Hauptstraße‘ als sog. Durchgangsstraße nach Neugreifenberg aufzulösen und eine erlebbare, räumlich gefasste Ortsmitte zu schaffen und andererseits die ortsbildprägenden Gebäude im Bereich des Plangebiets zu aktivieren, um eine verbesserte Raumwirkung einer ‚Ortsmitte‘ zu erreichen.“ (vgl. Text Erstinformation zum Bewerbungsverfahren Wettbewerbsbetreuung, S.8-9).





Vergleich Foto Bestandssituation und beispielhafte Illustration einiger Zielvorstellungen

5. Maßnahmen

Maßnahmen zur Umsetzung (des Neuordnungskonzeptes)

Es werden nach den Zielen und Zwecken der Sanierung zur Durchführung derselben voraussichtlich folgende Ordnungs- und Baumaßnahmen (vgl. §§147 und 148 BauGB) erforderlich.

§ 147 Ordnungsmaßnahmen

Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken (§ 147, II.1)

Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme steht ggfs. der Erwerb von weiteren Grundstücken seitens der Gemeinde an (z.B. im Umfeld von Gemeinbedarfseinrichtungen, ggfs. auch für einen Zwischenerwerb mit anschließender Konzeptvergabe zur Errichtung kommunalen bzw. „leistbaren“ Wohnraums. Dies ist im Sanierungsprozess zu prüfen und ggfs. für Teilbereiche eine Vorkaufssatzung zu erarbeiten.

Umzug von Bewohnern, Verlagerung und Veränderung von Betrieben (§ 147, II.2)

- Umzug des Bauhofs, Umzug BVG und ggfs. weiterer „wohnunverträglicher“ Betriebe ins Gewerbegebiet

Freilegung von Grundstücken (§ 147, II.3)

- Bauhof, Alte Post, ggfs. BVG Halle, Teilabriss bei Umbau und Erweiterung (z.B. Rathaus, Alte Schule, Flurstraße)

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (§ 147, II.4) - Umbau Hauptstraße, Aufwertung weiterer öffentlicher Flächen, Aufbau ergänzender Mobilitätsangebote, bauliche Änderung Radwegenetz,

Umsetzung eines nachhaltigen Regenwassermanagements, Wiederherstellung eines Landschaftsparks

Sonstige Ordnungsmaßnahmen (§ 147, II.5)

z.B. sanierungsbedingte besondere Gründungsmaßnahmen z.B. Spezialtiefbaumaßnahmen oder Unterfangungen infolge beengter Grundstücksverhältnisse (ggfs. bei Erweiterung Rathausgrundstück)

Ausgleichsmaßnahmen (§ 147, III)

Erschließungsanlagen außerhalb des Sanierungsgebiets (§ 147, IV)

- Neuordnung der temporären Stellplätze am Warmbad, Verlagerung und Neugestaltung

§ 148 Baumaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung (§ 148, II.1)

- Flurstraße 2, Rathaus, Alte Schule

Neubebauung und Ersatzbauten (§ 148, II.2) -

ggfs. Alte Post

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148, II.3) - Aufbau einer interkomm. Tagespflege, Veranstaltungsräume (Raumbörse)

Verlagerung oder Änderung von Betrieben

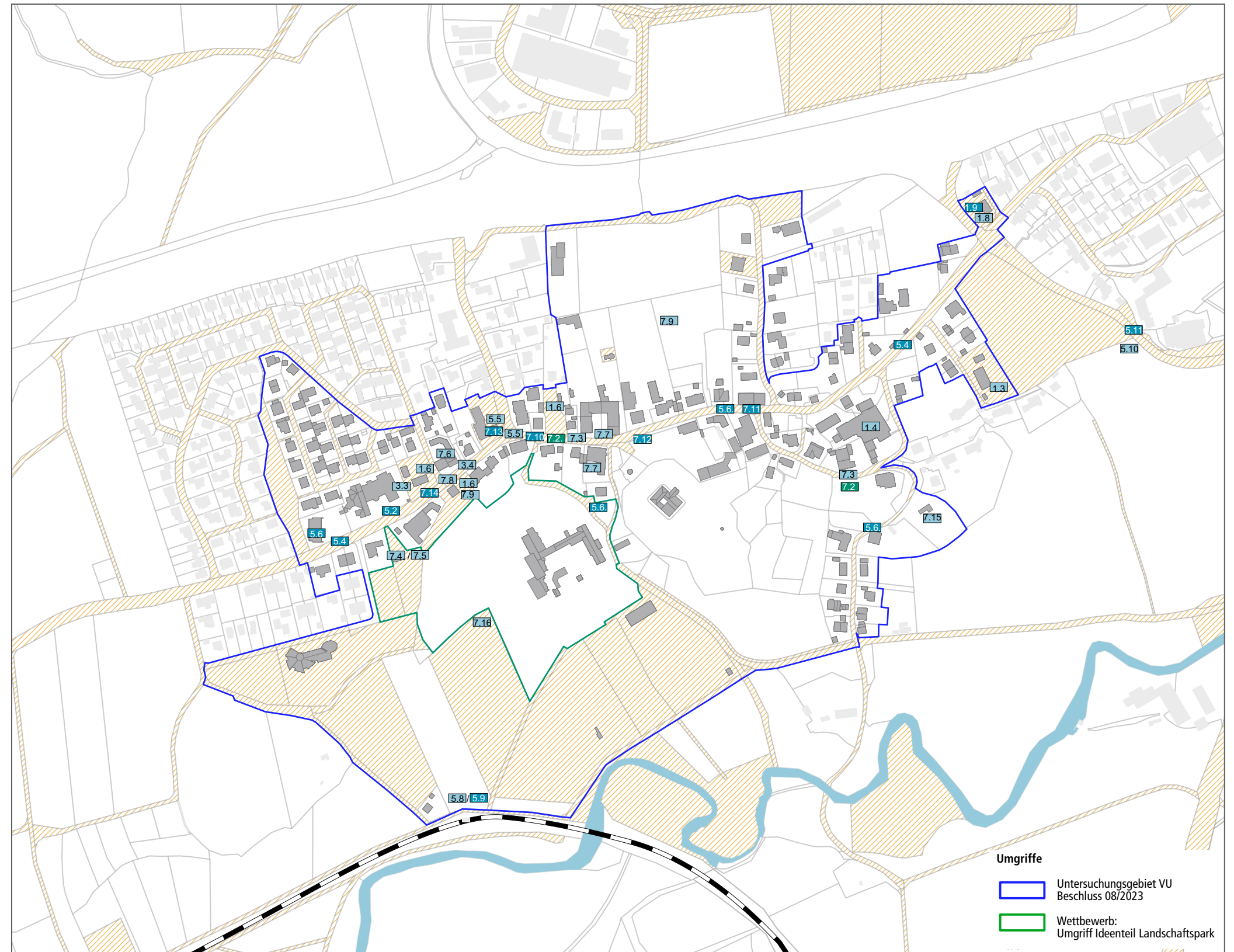
(§ 148, II.4) - Baumaßnahmen (im Gegensatz von Ordnungsmaßnahmen obliegen den Eigentümern), Erweiterung Nahversorgungseinrichtungen (Netto)

Anlagen und Einrichtungen der erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (§ 148, II.5)

- energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften, Ausbau regenerativer Stromversorgung

Übersicht der verortbaren Maßnahmen

- 1.3** Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des Bauhofs
- 1.4** Rahmenplanung für den Bereich BVG-Gelände und erweitertes Umfeld
- 1.6** Konzeption zur Wohnraumentwicklung von gefördertem + "leistbarem" Wohnraum
- 1.8** Machbarkeitsstudie Flurstraße 2 (Flur Nr. 153): Untersuchung einer Erweiterung von bezahlbarem und diversifiziertem/ dem Bedarf angepassten Wohnraum
- 1.9** Baumaßnahme Flurstraße 2 (Flur Nr. 153), ggfs. Sanierung, Aufstockung, Anbau, Neubau gemäß Ergebnis der Machbarkeitsstudie
- 3.3** Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten des zentral gelegenen Nahversorgers City-Netto unter Einbeziehung des östlich angrenzenden kommunalen Grundstücks
- 3.4** Konzept zur baurechtlichen Sicherung der Nutzungsmischung
- 5.2** Aufbau ergänzender Mobilitätsangebote (Car-Sharing, zeitgemäße Fahrradabstellmöglichkeiten incl. Lastenfahrräder, E-Ladestationen für PKW und Fahrrad)
- 5.4** Bauliche Ergänzung Radwegenetz im Ort
- 5.5** Konzept Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und öff. Gebäuden
- 5.6** Barrierefreier Umbau öffentlicher Raum und Gebäude, Bushaltestellen
- 5.8** Feinuntersuchung zum Bahnhofsteilpunkt
- 5.9** Wiederherstellung Bahnhofsteilpunkt
- 5.10** Planung zur Ausbildung der Ortszufahrt, Neuordnung der Stellplätze, Aufwertung der Wegeverbindungen
- 5.11** Bauliche Umsetzung mit ggfs. Verlagerung und Neugestaltung der Parkplatfläche und Wegeverbindungen
- 7.2** Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms (z.B. Fassaden- und Hofflächenprogramm)
- 7.3** Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs für Sanierungen und Neubauten + Bergstraße
- 7.4** Verfahrensbetreuung des Ideen- und Realisierungswettbewerbs "Aufwertung der Ortsmitte unter Einbeziehung Landschaftspark zum Theresienbad und Sportanlagen"
- 7.5** Durchführung des Ideen- und Realisierungswettbewerbs "Aufwertung der Ortsmitte unter Einbeziehung Landschaftspark zum Theresienbad und Sportanlagen"
- 7.7** Rahmenplanung für Teilbereiche im Ortszentrum - außerhalb des Wettbewerbsumgriffes
- 7.8** Bebauungsplan Ortszentrum nördlich und südlich der Hauptstraße (incl. Sicherung des Wegerechts zur Kapelle) auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses
- 7.9** Überprüfung der Einbeziehungssatzung (nördlich der Hauptstraße) im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen im Ortszentrum
- 7.10** aufenthaltsorientierter Umbau der Hauptstraße in Bauabschnitten auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und unter Berücksichtigung des Konzeptes für Barrierefreiheit
- 7.11** Aufwertung weiterer öffentlicher Flächen in der Ortsmitte außerhalb des Wettbewerbsumgriffes - Schaffung von Barrierefreiheit
- 7.12** Modernisierung, energetische Sanierung und bauliche Erweiterung Rathauses mit Aussenbereich, ggfs. Integration eines bürgersaals
- 7.13** Nutzungskonzept, Modernisierung und energetische Sanierung altes Schulhaus Hauptstraße 47 (Fl.Nr. 118)
- 7.14** Realisierung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung im EG
- 7.15** Machbarkeitsstudie Valloch (Fl. Nr. 55/2) zur Realisierung eines Museums/Gedenksortes
- 7.16** Sanierung und Wiederherstellung einer Parkfläche südlich des Rathauses - Landschaftsplanerische Maßnahmen



Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf der Basis des dargestellten Neuordnungskonzeptes werden die voraussichtlich bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen Maßnahmen aufgeführt. Die Struktur der Tabelle lehnt sich an die bereits im IKEK erarbeitete Tabelle an. Die aktuelle Darstellung stellt eine Fortschreibung, Präzisierung und Ergänzung der Inhalte für den Untersuchungsumgriff (VU) dar. Die Maßnahmen werden zunächst benannt. Da der Übersicht halber alle für die Gemeinde Greifenberg relevanten Maßnahmen aufgeführt sind, wird in der Spalte 5 markiert, bei welchen Maßnahmen es sich um Sanierungsmaßnahmen handelt. Dann wird zugeordnet um welche Art von Maßnahme (Konzept/ Planung, Baumaßnah-

me, Beratung/ Begleitung) es sich handelt. Mit den Spalten Priorität und der Einordnung in kurz-, mittel- oder langfristig anzugehende Maßnahmen, wird der Umsetzungsprozess zeitlich dargestellt.

Die Kosten werden überschlägig geschätzt (Grobkosten). Sofern möglich werden die zugrunde zu legenden Flächen, Kubaturen überschlägig ermittelt und anschließend mit den auf Erfahrungswerten oder ggfs. dem BKI beruhenden Ansätzen bewertet. Fördermöglichkeiten werden aufgezeigt und an der Umsetzung zu beteiligende Akteure benannt. Auf dieser Grundlage ist das Erstellen von Jahresplänen möglich.

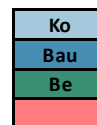
Nr.	Ziffer	Maßnahme	Maßnahme VU	Art der Maßnahme	Prio.	Umsetzung				
						begonnen	abgeschlossen	2023-27	2028-33	2034-38
3.1 Flächenpotenziale/ Wohnen		Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen für eine baulich funktionale Nachverdichtung								
	1.1	Aufbau eines Flächenmanagements		Ko	1	x				
	1.2	konsequente Anwendung und Fortschreibung der Flächenmanagement-Datenbank	*	Be	1			x		
	1.3	Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des Bauhofs (Flur Nr. 270/1)	*	Ko	2				x	
	1.4	Rahmenplanung und ggfs. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich BVG-Gelände (FINr. 11, 11/1, 41/3, 7/4, 7/2) und erweitertes Umfeld	*	Ko	1			x		
		Anpassung und Verbesserung des Wohnraumangebotes								
	1.5	vertiefte Bedarfsanalyse zur Wohnraumentwicklung und sozialen Infrastruktur in Zusammenhang mit den potenziellen gewerblichen Entwicklungen jenseits der Autobahn und etwaigen neuen Entwicklungsflächen (Wohngebiete)	*	Ko	2			x		
	1.6	Konzeption zur Wohnraumentwicklung von gefördertem + "leistbarem" Wohnraum, im Ortszentrum auch in Kombination mit Geschäftsflächen (Mischnutzung)	*	Ko	2				x	
	1.7	Entwicklung und Bau weiterer kommunaler Liegenschaften (Erarbeitung einer Vorkaufrechtsatzung, zukünftiger Erwerb, ggf. auch für einen Zwischenerwerb mit anschließender Konzeptvergabe incl. vertraglichen Regelungen)	*	Bau	3					x
	1.8	Machbarkeitsstudie Flurstraße 2 (Flur Nr. 153): Untersuchung einer Erweiterung von bezahlbarem und diversifiziertem/ dem Bedarf angepassten Wohnraum	*	Ko	1			x		
1.9	Baumaßnahme Flurstraße 2 (Flur Nr. 153), ggfs. Sanierung, Aufstockung, Anbau, Neubau gemäß Ergebnis der Machbarkeitsstudie	*	Bau	2			x			

Legende

Maßnahme im Rahmen der VU neu hinzugefügt
 Maßnahme im Rahmen der VU präzisiert



Konzept / Planung
 Baumaßnahme
 Beratung / Begleitung
 Maßnahmen interkommunal



Kosten (graue Schrift) aus IKEK übernommen

xxx €

Alle Angaben zu Kostenansätzen stellen ca. Angaben dar !!!

Bemerkungen	Akteure	Überschlägige Kostenschätzung (brutto)	Mögliche Finanzierungsarten
		20.000 €	StBauF/Komm.
	Gemeinde	-	
		25.000 €	StBauF
		15.000 €	StBauF
		20.000 €	StBauF
		15.000 €	StBauF
		3.500.000 €	EOF (Wohnraumförderung) Wohnungspakt Bayern / kommWFP f. gemeindeeigene Wohnungen
		15.000 €	StBauF
		3.000.000 €	StBauF/ EOF Wohnraumförderung

Nr.	Ziffer	Maßnahme	Maßnahme VU	Art der Maßnahme	Prio.	Umsetzung				
						begonnen	abgeschlossen	2023-27	2028-33	2034-38
3.2		Stärkung und Vernetzung vielfältiger und generationengerechter Angebote								
	2.1	Aufbau interkommunale Plattform für Beratungsangebote f. soziale Angelegenheiten		Be	3			x		
	2.3	interkommunales Seniorenkonzept mit Aufbau eines altersgerechten Quartierskonzeptes und -managements	*	Ko	1			x		
	2.4	Aufbau einer interkommunalen Tagespflege (Greifenberg/Utting/Schondorf)		Be	3				x	
3.3		Erhalt der Nahversorgung und Sicherung/Ergänzung aktiver Nutzungen in den EG-Lagen								
	3.1	Vernetzung und Aufbau Internetplattform für Handel /Gewerbe		Ko	1					
	3.2	Ermöglichen eines interkommunalen Co-Working-Spaces, ggfs. Potenzialbetrachtung zur Überprüfung der Machbarkeit, des erforderlichen Marktumfeldes und des Betreibermodells	*	Be	3					
	3.3	Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten des zentral gelegenen Nahversorgers City-Netto unter Einbeziehung des östlich angrenzenden kommunalen Grundstücks (Fl.Nr. 385)	*		1					
	3.4	Konzept zur baurechtlichen Sicherung der Nutzungsmischung (vgl. B-Plan Ortszentrum nördlich und südlich der Hauptstraße, M7.8)	*		2				x	
3.4		Förderung + Profilierung des Tourismus auf interkommunaler Ebene								
	4.1	Interkommunales Konzept zu Tourismus, Analyse der bestehenden Angebotsstrukturen und Erarbeitung der touristischen Positionierung	*	Ko	3				x	
	4.2	Erstellung Marketingkonzept für die Gemeinden Greifenberg, Schondorf Utting		Ko	4					x
		Gemeinsame Nutzung von Veranstaltungsräumen								
	4.3	Interkommunaler Aufbau einer Raumbörse		Ko	3				x	
		Entwicklung einer ortsverträglichen Mobilität								
	5.1	Erarbeitung eines interkommunalen Mobilitätskonzepts	*	Ko	2				x	
	5.2	Aufbau ergänzender Mobilitätsangebote (Car-Sharing, zeitgemäße Fahrradabstellmöglichkeiten incl. Lastenfahrräder, E-Ladestationen für PKW und Fahrrad)	*	Bau	3				x	
	5.3	Feinuntersuchung Radwegenetz im Ort inkl. Konzepterstellung (evtl. integriert in Mobilitätskonzept)	*	Ko	1			x		
	5.4	Bauliche Ergänzung Radwegenetz im Ort	*	Bau	2				x	x

Bemerkungen	Akteure	Überschlägige Kostenschätzung (brutto)	Mögliche Finanzierungsarten
	ca. 12.500 € einmalig, ca. 2.500 jährliche Pflege	15.000 €	StBauF/Komm. (Interkommunale Zusammenarbeit)
kostenlose Erstberatung über die Koordinationsstelle Wohnen im Alter (www.wohnen-alter-bayern.de) vgl.		50.000 €	
	Gemeinde/LRA LL/Vereine/ Seniorenbe-treuung	k.A.	Förderprogramm: Interkommunale Zusammenarbeit nach den Richtlinien zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit v. 10.03.2015, Fördersatz bis max. 85 %, Regelzuwendung 50.000 € / Kommune (je nach Höhe der Kosten)
	Handel,Gewerbe, Gemeinde	30.000 €	
Untersuchung z.B. über die Genossenschaft CoWorkLand	Verein BDS	10.000 €	StBauF/Komm.
		20.000 €	StBauF
		vgl. Einzelmaßnahme	StBauF
		25.000 €	StBauF/Komm.
Erstellung Marketingkonzept (Gemeinden Schondorf, Utting, Greifenberg)		k.A.	StBauF/Komm.
	ca. 12.500 € einmalig, ca. 2.500 jährliche Pflege (Gemeinden Schondorf)	15.000 €	StBauF/Komm.
Anteil Gemeinde Greifenberg	LRA LL (ÖPNV) / Komm.	125.000 €	
	Gemeinde, Sponsoren	k.A.	Förderprogramm Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Bayern 2.0 (bayern-innovativ.de)
Bestandsanalyse, Kontaktaufnahme LRA LL		55.000 €	
Herstellen einer komplexen Beschilderung		300.000 €	RÖFE /FAG/GvFG -> Prüfung notwendig/Komm.

Nr.	Ziffer	Maßnahme	Maßnahme VU	Art der Maßnahme	Prio.	Umsetzung				
						begonnen	abgeschlossen	2023-27	2028-33	2034-38
3.5 Mobilität		Barrierefreier Ausbau öffentlicher Räume								
	5.5	Konzept Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und öff. Gebäuden (Bestandsaufnahme, Bewertung, Zielkonzept)	*	Ko	1			x		
	5.6	Barrierefreier Umbau öffentlicher Raum und Gebäude , Bushaltestellen (außerhalb Wettbewerbsumgriff)	*	Bau	2				x	
		Verbesserung der Mobilität in Greifenberg								
	5.7	Untersuchung und Verbesserung Mobilität in Greifenberg ,Neugreifenberg, Beuern, vgl. M 5.1	*	Ko/Bau	2				x	
	5.8	Feinuntersuchung zum Bahnhofsteppunkt	*	Ko	1					
	5.9	Wiederherstellung Bahnhofsteppunkt	*	Bau	3					
		Umgestaltung Bereich am Warmbad		Ko	1					
	5.10	Planung zur Ausbildung der Ortseinfahrt, Neuordnung der temporären Stellplätze (im Landschaftsschutzgebiet) , Aufwertung der Wegeanbindungen	*	Ko	2				x	
	5.11	Bauliche Umsetzung mit ggfs. Verlagerung und Neugestaltung der Parkplatzfläche und Wegeverbindungen	*	Bau	2				x	
	3.6 Klimaschutz und Klimaanpassung		Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei der Realisierung von Maßnahmen	*						
6.1		Umsetzung eines nachhaltigen Regenwassermanagements bei allen kommunalen Maßnahmen, orientiert am Prinzip der "Schwammstadt" (Gebäudesanierungen, Neubauten, Umbauten des öffentlichen Raums)	*	Ko	1			x		
6.2		Förderung und Nutzung regenerativer Energiequellen (Photovoltaik, Wärmepumpe, etc.), Informationsveranstaltungen, Flyer z.B. im Rahmen des kommunalen Förderprogramms	*	Ko	2				x	
6.3		energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften, Ausbau regenerativer Stromproduktion, Prüfung von Potentialflächen	*		1			x		
6.4		Prüfung einer zentralen Energieversorgung bei größeren baulichen Entwicklungen	*		3				x	
6.5		Sensibilisierung der Einwohner für Biodiversität, Entsiegelung und optische Öffnung der Gärten durch Anreize und Veranstaltungen, z. B. "Tag der offenen Gärten"	*	Ko	2				x	
		Sicherung des ländlichen Ortsbildes und Stärkung der Ortsmitte als identitätsstiftender Raum mit hoher Aufenthaltsqualität								
	7.1	proaktive städtebauliche (Sanierungs-)beratung	*	Be	1	x				
	7.2	Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms (z. B. Fassaden- und Hofflächenprogramm) für Sanierungen an privaten Immobilien (Gebäudesanierung, Einfriedungen, Entsiegelung, etc)	*	Be	1			x		
	7.3	Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs für Sanierungen und Neubauten (Umgriff VU bzw. für die Liegenschaften entlang der Hauptstraße)	*	Ko	1			x		
	7.4	Verfahrensbetreuung des Ideen- und Realisierungswettbewerbs "Aufwertung der Ortsmitte unter Einbeziehung Landschaftspark zum Theresienbad und Sportanlagen" incl. Machbarkeitsstudie zu den kommunalen Liegenschaften (Fl.Nr. 385, 126, 112/3, 118 und ggfs. Grundstück VR-Bank Fl.Nr.114)	*	Ko	1	x				
	7.5	Durchführung des Ideen- und Realisierungswettbewerbs "Aufwertung der Ortsmitte unter Einbeziehung Landschaftspark zum Theresienbad und Sportanlagen"	*	Ko	1			x		

Bemerkungen	Akteure	Überschlägige Kostenschätzung (brutto)	Mögliche Finanzierungsarten
		20.000 €	StBauF
Rücksprache LRA LL		100.000 €	StBauF
Abklärung mit Hr. Seidler	LRA LL (ÖPNV) / Komm.	vgl. Maßnahme M 5.1	StBauF
		50.000 €	Planungszuschüsse - Zuschüsse des Landes für modellhafte städtebauliche Planungen und Forschungen - j Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau, Verkehr (bayern.de)
		350.000 €	
		30.000 €	StBauF
		50.000 €	
		k.A.	StBauF
		k.A.	
		vgl. Einzelmaßnahme	BEG/ KFW, StBauF
		20.000 €	
in Verbindung mit Kommunalem Förderprogramm		15.000 €	StBauF
		12.000 € p.a.	StBauF
in Verbindung mit Gestaltungshandbuch		10.000 € p.a.	StBauF
		15.000 €	StBauF
Gemeinderatsbeschluss vom 07.03.2023		70.000 €	StBauF
Gemeinderatsbeschluss vom 11.10.2022		220.000 €	StBauF

Nr.	Ziffer	Maßnahme	Maßnahme VU	Art der Maßnahme	Prio.	Umsetzung					
						begonnen	abgeschlossen	2023-27	2028-33	2034-38	
4.2 Ortsmitte Greifenberg	7.6	ggfs. Erarbeitung einer Vorkaufrechtssatzung mit Schärfung der Sanierungsziele zur verbesserten Steuerung der Entwicklung auf wichtigen Schlüsselgrundstücken im Ortszentrum	*	Be	1			x			
	7.7	Rahmenplanung für Teilbereiche im Ortszentrum - außerhalb des Wettbewerbsumgriffes - (z.B. ehemaliges Gasthaus, Fl.Nr. 89/1)	*	Ko	1			x			
	7.8	(Sanierungs-) Bebauungsplan Ortszentrum nördlich und südlich der Hauptstraße (incl. Sicherung des Wegerechts zur Kapelle) auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses	*	Ko	2			x			
	7.9	Überprüfung der Einbeziehungssatzung (nördlich der Hauptstraße) im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen im Ortszentrum und Rahmenplanung für den Gesamtbereich bis zum Föhrenweg incl. Sanierungsbebauungsplan für den südlichen Teilbereich	*	Be	1			x			
	7.10	aufenthaltsorientierter Umbau der Hauptstraße in Bauabschnitten auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses und unter Berücksichtigung des Konzeptes für Barrierefreiheit	*	Bau	1			x	x		
	7.11	Aufwertung weiterer öffentlicher Flächen in der Ortsmitte außerhalb des Wettbewerbsumgriffs - Schaffung von Barrierefreiheit	*	Bau	2					x	
	7.12	Modernisierung, energetische Sanierung und bauliche Erweiterung Rathaus mit Aussenbereich (Fl.Nr. 112/3), ggfs. Integration eines Bürgersaals	*	Bau	2			x			
	7.13	Nutzungskonzept, Modernisierung und energetische Sanierung altes Schulhaus Hauptstraße 47 (Fl.Nr. 118)		Bau	2				x		
	7.14	Freilegung des Grundstücks und Realisierung eines Neubaus mit gewerblicher Nutzung im EG, (Fl.Nr.385)	*	Bau	2				x		
	7.15	Machbarkeitsstudie Valloch (Flur Nr. 55/2): Untersuchung zur Realisierung eines Museums/ Gedenkortes	*	Ko	2				x		
		Parkfläche südlich des Rathauses									
	7.16	Sanierung und Wiederherstellung eines Landschaftsparks südlich des Rathauses - Landschaftsplanerische Maßnahmen		Bau	2				x		
		Allgemein									
	7.17	Ausweisung eines Sanierungsgebietes		Ko	1	x					

Kostenansatz für Maßnahmen gesamt		
--	--	--

Bemerkungen	Akteure	Überschlägige Kostenschätzung (brutto)	Mögliche Finanzierungsarten
Abstimmung mit Kanzlei HGRS		5.000 €	
		8.000 €	StBauF
		30.000 €	StBauF
Rahmenplan ca. 55.000, Sanierungsbebauungsplan ca. 30.000		85.000 €	StBauF
		2.275.000 €	GvFG /Komm.
		250.000 €	StBauF / Komm.
		750.000 €	BEG/ KFW
		1.000.000 €	StBauF / Komm. (anteilige Kostenbeteiligung), BEG/ KFW
		3.000.000 €	kommWFP/Komm.
		10.000 €	StBauF
		2.500.000 €	StBauF
		26.000 €	StBauF
		18.134.000 €	

6. Durchführungskonzept

Sanierungserforderlichkeit und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Gemäß §142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des §136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- » Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände
- » Darlegung der städtebaulichen Ziele
- » Finanzierbarkeit der Maßnahmen
- » Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Empfehlung zur Verfahrenswahl

Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren gemäß §142 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden. Es wird noch geprüft, ob die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten im Sinne von §144 BauGB insgesamt oder nur nach § 144 Abs. 1 ausgeschlossen werden sollen.





Im vereinfachten Verfahren werden keine Ausgleichsbeträge der Grundeigentümer erhoben. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.

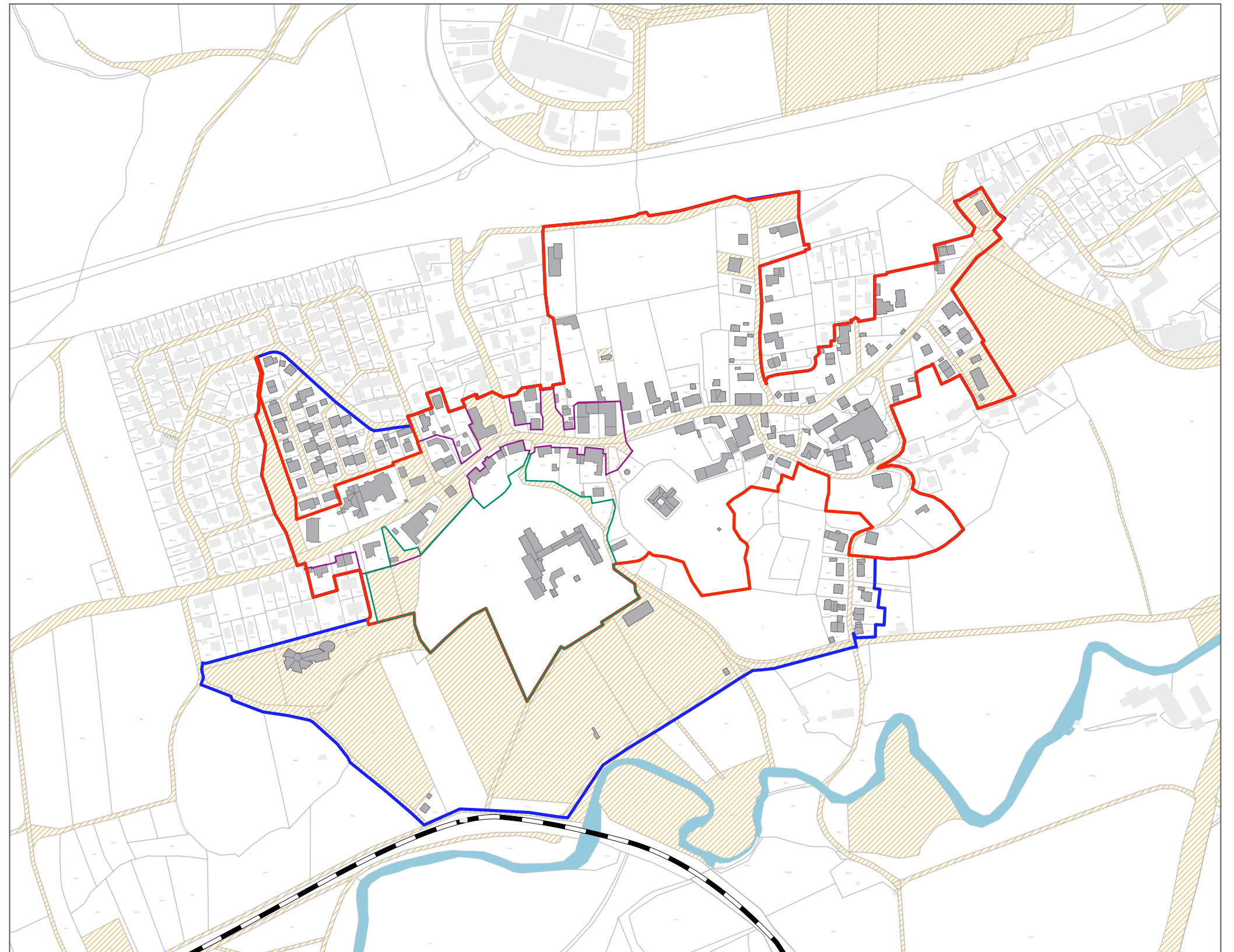
Die Sanierung ist zweckmäßig durchzuführen und soll eine Frist von 15 Jahren nicht überschreiten.

Entwurf der Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung wird im nächsten Schritt und nach Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erarbeitet.

Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

- Umgriffe**
-  Umgriff Sanierungsgebiet
11/08/2023, Größe: 22,27ha
 -  Untersuchungsgebiet VU
Beschluss 08/2023
 -  Wettbewerb:
Umgriff Ideenteil Landschaftspark
 -  Wettbewerb:
Umgriff Ideenteil Bereich Ortsmitte



Karte: Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet