

Gemeinde

# Greifenberg

Lkr. Landsberg am Lech

Flächennutzungsplan

## 10. Änderung Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlage Hohe Breiten“

Planfertiger

**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

Aktenzeichen

GRG 1-10

Bearbeiter: VS, Kö, Un

QS: Mar

Plandatum

19.05.2022 (Vorentwurf)



## Begründung

Hinweis zum Text:

Gelb: Fragen / zu ergänzen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Stand der Flächennutzungsplanung .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
	3.1 Landes- und Regionalplan .....	4
	3.2 Flächennutzungsplan.....	4
<b>4.</b>	<b>Angaben zur Änderungsfläche.....</b>	<b>5</b>
	4.1 Lage .....	5
	4.2 Nutzungen .....	5
	4.3 Schutzgebiete .....	5
	4.4 Altlasten.....	6
	4.5 Denkmäler .....	6
	4.6 Wassersensiblen Bereich .....	6
	4.7 Boden .....	7
<b>5.</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>8</b>
	5.1 Geänderte Darstellungen der Art der Nutzung .....	8
	5.2 Verkehr und Erschließung.....	8
	5.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	8
<b>6.</b>	<b>Alternativen .....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Planung.....</b>	<b>11</b>
	<b>Anlagen zur Begründung: .....</b>	<b>11</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Greifenberg hat am 08.02.2022 die 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beschlossen und mit der Ausarbeitung den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Anlass der Änderung ist die Tatsache, dass der TC Greifenberg über keine eigenen Tennisplätze verfügt. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Tennisplatzanlage für den TC Greifenberg zu schaffen sowie die Entwicklung des Grundstücks mit der Flurnummer 501, Gemarkung Greifenberg, als Sport- und Freizeitanlage mit Vereinsheim und gastronomischer Nutzung einzuleiten. Das Grundstück ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellung soll an das Vorhaben angepasst werden, indem der Flächennutzungsplan für diesen Bereich zum Sondergebiet „Sport und Freizeit“ geändert wird. Bei der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans (vorbereitender Bauleitplan) handelt es sich um die 10. Änderung, die im Regelverfahren mit Umweltbericht erfolgen soll.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für das geplante Vorhaben zu schaffen: Nach der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Genehmigungsfähigkeit für die Umsetzung der Tennisplatzanlage nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich gegeben. Ein Bebauungsplan ist für die Tennisplätze sowie Nebenanlagen (Stellplätze, WC-/Duschcontainer) nicht erforderlich. Für die weitere Entwicklung des Geländes als Sport- und Freizeitanlage mit Vereinsheim und gastronomischer Nutzung, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (verbindliche Bauleitplanung) erforderlich.

## 2. Stand der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Greifenberg verfügt zur Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.11.1997. Er wurde mit der Bekanntmachung am 13. Juli 1998 wirksam. Zum Flächennutzungsplan erfolgten bisher 8 rechtswirksame Änderungen.

Die letzte 9. Änderung des Flächennutzungsplans Greifenberg wurde mit Bescheid des Landratsamts Landsberg am Lech am xx.xx.xxxx genehmigt.

Die vorliegende Änderung ist die 10. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde vom Gemeinderat am 08.02.2022 gefasst.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landes- und Regionalplan

Mit der Vorbereitung der Schaffung von Baurecht für eine Sport- und Freizeitanlage erfüllt das Vorhaben die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung, welche die bedarfsgerechte Vorhaltung von Einrichtungen für die Daseinsvorsorge zur Bewahrung sowie zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds und als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region vor allem für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen vorsieht (LEP G 1.2.2).

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine kleinere Teilfläche im südlichen Bereich ist als Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion belegt und als grüne Schraffur entlang dem Längenmoosgraben dargestellt. Angrenzend im südlichen Bereich (außerhalb des Änderungsbereichs) sind weitere Darstellungen zu Wasserflächen (Längenmoosgraben), ein Fuß- und Radweg sowie dessen Begleitgrün und Baumpflanzungen enthalten. Die Darstellungen zu Baumpflanzungen liegen zum Teil innerhalb des Änderungsbereichs.

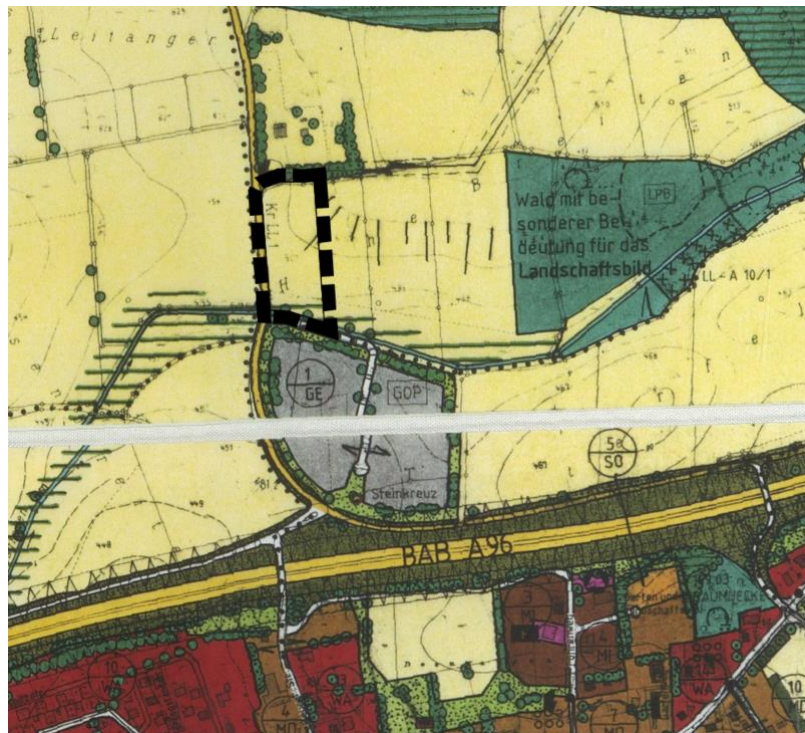


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab mit Lage der 10. Änderung



## 4. Angaben zur Änderungsfläche

### 4.1 Lage

Das Gebiet der 10. Änderung liegt in der Gemeinde Greifenberg nördlich vom Hauptort Greifenberg und der Autobahn A 96. Es umfasst die Flurnummer 501, Gemarkung Greifenberg und weist eine Größe von ca. 1 ha auf.



Abbildung 2: Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, und eigene Bearbeitung

### 4.2 Nutzungen

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 Gemeindestraße Beurer Straße erreichbar.

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

### 4.3 Schutzgebiete

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete befinden sich gemäß BayernAtlas nicht im Plangebiet. Direkt südlich des Plangebiets verläuft der Längenmoosgraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Teilflächen unterliegen den Festsetzungen des Bebauungs-

planes „Gewerbegebiet Am Mitterfeld“ und sind dort als Ökoflächen (ÖFK ID 160684 und 160687) ausgewiesen. Nach Vorgabe des 2008 aufgestellten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Mitterfeld“ sind dort noch Bäume (z.B. Erlen, Silberweiden, Zitterpappeln) in Gruppen zu pflanzen. Einzelne, bestehende Gehölze sind zu erhalten.

In der näheren Umgebung liegen folgende Biotope:

- nördlich, in einer Entfernung vom ca. 200 m, liegt die Biotopteilfläche Nr. 7932-0077-001 („Ziegelholz“ westlich Painhofen)
- Westlich, in einer Entfernung von ca. 400 m, liegt die Biotopteilfläche Nr. 7932-0081-001 (Feuchtfäche im Osten des Walstückes „Edling“)
- Östlich, in einer Entfernung von ca. 1 km, liegt die Biotopteilfläche Nr.7932-0078-001 („Längenmosgraben bei Painhofen“). Diese Biotopteilfläche verbindet sich weiter östlich mit einem landesweiten Biotopverbundsystem.

Weitere Details zu den Schutzgebieten werden im Umweltbericht ausgeführt.

#### **4.4 Altlasten**

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

#### **4.5 Denkmäler**

##### *4.5.1 Bodendenkmäler*

Archäologische Fundstellen werden im Bereich der 10. Änderung und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen, nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt wird hingewiesen).

##### *4.5.2 Baudenkmäler*

Baudenkmäler sind in den drei Änderungsbereichen und der Umgebung nicht vorhanden.

#### **4.6 Wassersensiblen Bereich**

Das Plangebiet liegt im Süden teilweise innerhalb eines wassersensiblen Bereiches, der sich entlang des Längenmoosgrabens zieht. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers und werden anhand der Vegetation und der Bodentypen (hier: Gley) abgegrenzt. Sie sind für den Wasser- und Naturhaushalt als wertvoll zu beurteilen.

Der Längenmoosgraben ist ein Gewässer 3. Ordnung und beginnt rund 500 m südwestlich als Entwässerungsgraben der dort vorhandenen, als Grünland genutzten, landwirtschaftlichen Flächen. Er verläuft dann direkt südlich des Plangebietes und mündet rund 2 km weiter östlich in die Windach.



Abbildung 3: Luftbild mit wassersensiblen Bereichen (hellgrün dargestellt) entlang des Längenmoosgrabens und eigene Darstellung; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.05.2022

Gemäß dem von der Gemeinde Greifenberg beauftragtem Geotechnischen Bericht der GTA Geotechnik Augsburg in der Fassung vom 21.01.2022 (Anlage 1 zur gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung) ist eine Versickerung im Untersuchungsgebiet nicht möglich. Dies begründet sich in dem hochanstehenden Grundwasser sowie der verbreitet angetroffenen Aueablagerungen (als Schicht 1 identifiziert) und Geschiebemergel (als Schicht 2 identifiziert). Es empfiehlt für weitere Planungen die Ableitung von unverschmutzten Oberflächen- und Niederschlagswässern in eine Vorflut (z.B. Kanal oder Längenmoosgraben) vorzusehen und dieses Vorgehen mit der Genehmigungsbehörde (WWA Weilheim) abzustimmen.

Innerhalb des „Wassersensiblen Bereichs“ ist mit über die Ufer tretende Bächen und Überspülungen sowie hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Es wird empfohlen für das gesamte Plangebiet von einem Grundwasseranstieg zumindest bis an die Geländeoberkante auszugehen.

#### 4.7 Boden

Das Gelände bildet einen Südhang mit leichter Steigung von 575 m ü. NHN im Süden auf 581 m ü. NHN im Nordosten.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht der GTA Geotechnik Augsburg in der Fassung vom 21.01.2022 sind die angetroffenen Böden im Plangebiet wasser- und frostempfindlich und schwach durchlässig. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass

Niederschlagswasser und Frost nicht in den Baugrund eindringen können, da sonst Aufweichungen bzw. Frosthebungen zu einer Verminderung der Tragfähigkeit führen können.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, BayernAtlas befindet sich im Bereich des Längenmoosgrabens der Bodenkomplex 71. Dabei handelt es sich um kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus lehmigen bis sandig-kiesigen Talsedimenten. Dieser Bodentyp weist eine geringe bis mittlere bzw. mittlere bis hohe Durchlässigkeit auf.

Im übrigen Plangebiet ist der Bodentyp 30a vorhanden. Dieser Bodentyp weist gemäß standortkundlicher Bodenkarte eine mittlere Durchlässigkeit, eine mittlere Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen auf.

Schichtwasser und der hohe Grundwasserstand erfordern besondere bauliche Maßnahmen an den geplanten Gebäuden.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Geänderte Darstellungen der Art der Nutzung**

Das bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet wird zukünftig in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ geändert

Folgende Nutzungen sind im Sondergebiet geplant:

- Tennisplatz (ca. 5.000m<sup>2</sup>)
- Vereinsheim und Gastronomie (ca. 4.500m<sup>2</sup>)  
→ Für diese Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **5.2 Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende Kreisstraße LL 1 und Gemeindestraße Beurer Straße erreichbar. Die Änderungsfläche ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### **5.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

#### **5.3.1 Grünflächen**

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. Ihre Einbeziehung in die weitere detaillierte Ausführungsplanung des Bauvorhabens ist zu empfehlen.

Die bestehenden Bäume im südlichen Bereich liegen außerhalb des Plangebietes



der 10. Änderung. Ihre Erhaltung ist dennoch sinnvoll. Daher wird die Darstellung der geplanten Bäume des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes weitergeführt. Diese Maßnahme kann auch mit neuen Pflanzungen innerhalb dieses Bereichs verknüpft werden.

### 5.3.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Darstellung einer Sondergebietsfläche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Ausgleichsfläche erforderlich. Diese können nicht komplett innerhalb der Änderungsfläche bereitgestellt werden, sondern werden zum Teil auf externen Flächen nachgewiesen werden müssen. Die Gemeinde führt bisher kein Ökokonto. Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplanes oder im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

Nach Möglichkeit sind Ausgleichsflächen mindestens teilweise, innerhalb des Plangebiets umzusetzen: In diesem Fall ist es sinnvoll, dass Ausgleichflächen in räumlichen Zusammenhang der bestehenden südlichen Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion verwirklicht werden. Dies würde die ökologische und hydrologische Verbesserung unterstützen.

Die erforderlichen Flächengrößen, Maßnahmen und die Lage werden auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. Baugenehmigungsverfahren konkretisiert.

### 5.3.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

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.

Im Rahmen der Artenschutzkartierung (Fin-Web) im Jahr 2018 wurden im Änderungsgebiet Vorkommen europarechtlich geschützter Fledermausarten nachgewiesen. Hierbei handelt es sich vermutlich um Jagdhabitats. Zu deren Schutz und der Vermeidung von schädigenden Auswirkungen des Bauvorhabens auf weitere Tierarten sind auf Ebene des Bebauungsplanes oder im Rahmen der Baugenehmi-

gungsplanung Vermeidungsmaßnahmen zu definieren und zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt.

Aufgrund der weiten Verbreitung der im Untersuchungsraum vorhandenen Arten und der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Im weiteren Umfeld sind ausreichend Strukturen vorhanden, auf die ausgewichen werden kann.

Die Gemeinde Greifenberg geht davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Für weitere Details zur Grünordnung, Eingriff, Ausgleich und Artenschutz wird auf den Umweltbericht verwiesen.

#### 5.3.4 *Klimaschutz, Klimaanpassung*

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden in geringem Umfang Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. Es werden teilweise Flächen überplant, die bisher mit Landwirtschaftlichen Flächen bestanden und dadurch gewisse klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen, zur Senkung von Treibhausgasen dienen oder als Retentionsflächen fungieren. Im Gegenzug werden jedoch die bestehende Grünflächen (Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion) erhalten, neue Bäumen bepflanzt und teilweise als neue Retentionsflächen ausgewiesen. Zudem wird die Bebauung im Außenbereich sowie die Reduzierung der landwirtschaftlichen Fläche im Rahmen der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung auf internen und externen Flächen kompensiert.

## 6. Alternativen

Es wurden Alternativstandorte geprüft. Diese wurden aus verschiedenen Gründen (Ablehnung der Grundstückseigentümer, negative Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange), abgelehnt. Sich aufdrängende Standortalternativen sind nicht festzustellen.

## 7. Verwirklichung der Planung

Die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung sind ohne weiteres gegeben, weil das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.

### Anlagen zur Begründung:

- GTA Geotechnik Augsburg (2022): Geotechnischer Bericht in der Fassung vom 21.01.2022

Gemeinde

Greifenberg, den .....

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