



Gemeinde Iffeldorf
Begründung zur Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Untereurach“ - Fl.Nrn. 756 und 758



Stand: 09.01.2006
redakt. ergänzt: 29.05.2006

Ortsplanung:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung:

Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/6956 • Fax 08807/1473
goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Iffeldorf

1.0 Planungsanlass und Verfahren

Planungsanlass

Im Bereich der Tl.Fl.Nrn. 756 und 758 in Untereurach, Gmkg. Iffeldorf besteht die Absicht, ein Wohnhaus mit Garagen / Stellplätzen zu errichten.

Die Gemeinde Iffeldorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 27.09.1985 Nr. 422 - 4621.1 -WM-13-1(85) genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher fünfmal geändert.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Grundeigentümers beschlossen, eine Teilfläche der Fl.Nrn. 756 und 758 in den Bebauungszusammenhang gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzubeziehen, deren bauliche Abrundung ortsplanerisch noch vertretbar erscheint. Die straßenmäßige Erschließung, die Anbindung an die Wasserversorgung und Abwasserkanal usw. sind vorhanden.

2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich nordwestlich der Waldstraße als sog. „weiße“ Fläche dar, die seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen wurde. Insofern steht der Belang des Flächennutzungsplanes der Bebauung entgegen, was aber bei der Einbeziehungssatzung nicht einschlägig ist. Entlang des Bodenbaches (Gewässer III. Ordnung; Unterhaltungspflicht: Gemeinde Iffeldorf) ufert dieser aus, was durch die Überschwemmungsgrenze dargestellt ist. Soweit bekannt, handelt es sich aber um kein rechtsverbindlich festgesetztes Gebiet.



Ausschnitt FNP

2.2 Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

Es ist beabsichtigt, auf im Planbereich ein übliches, zweigeschossiges Wohnhaus mit flachem Satteldach und ggf. einem Zwerchgiebel zur Waldstraße hin zu errichten. Durch die Lage an der Erschließungsstraße befindet sich das geplante Vorhaben im Anschluss an den vorhandenen Bebauungszusammenhang. Die Zufahrt zum geplanten Gebäude soll über die Waldstraße direkt von Südosten her erfolgen. Der Abstand von der Staatsstraße beträgt etwa 45 m. Durch die rückwärtige Lage sind hier die Immissionen schon etwas reduziert und daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Straßenlärm vorhanden. Für den zurückliegenden Grundstücksteil der Fl.Nrn. 756 und 758 soll noch eine Zufahrt frei bleiben.

Auf die Festsetzung der Nutzungsart wird verzichtet, diese richtet sich dann nach § 34 BauGB.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur besseren landschaftlichen Einbindung sind einige wenige Festsetzungen (Baugrenze, Geschosshöhe, verbindliche Zufahrt, Ausgleichsflächen) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 i.V. mit § 9 Abs. 1 BauGB noch in die Satzung aufgenommen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, insbesondere einen ausreichenden Abstand vom Bodenbach festzulegen, den Retentionsraum nicht einzuengen, die notwendige Zufahrt zum Bachunterhalt zu sichern, und die erforderliche Eingrünung des Vorhabens festzusetzen.

3.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8), Grünordnung

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Grundstücke Fl.Nrn. 756 und 758 sind derzeit intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die Wiese ist weitgehend eben, nur im Osten fällt sie leicht zum Bodenbach hin ab.

Der Bodenbach hat ein unbefestigtes Gerinne, am seinem westlichen Ufer stockt eine Erle (schlechter Zustand) und ein junger Feldahorn. Im Norden ist das westliche Ufer verschilft. Am Ostufer besteht eine dichte Saumpflanzung mit Ahorn, Birke, Esche und hauptsächlich Hainbuchen sowie Wild- und Ziersträuchern.

Nach dem neuen Landschaftsplan der Gemeinde Iffeldorf vom Büro B.A.U.M aus München (Karte Arten und Biotope) ist die ökologische Wertigkeit des Plangebietes als gering einzustufen. Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, es grenzen auch keine an. Das Grundwasser wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Am Standort handelt es sich um mineralische Böden mit mittleren Standortverhältnissen. Im Süden tangiert in der Waldstraße ein Rundwanderweg lt. Landschaftsplan. In der Landschaftsplanung des Büros B.A.U.M. sind die Grundstücke Fl.Nrn. 756 und 758 als mögliche Ökokontofläche, 2. Prioritätsstufe enthalten (keine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit!). Der Bodenbach hat

nach der derzeitigen Bewertung die Gewässergüteklasse II, d.h. mäßig belastet (mäßige Verunreinigungen und gute Sauerstoffversorgung). Die ökologische Qualität der Fließgewässer ist mit grün – mittel angegeben. Im Landschaftsplan ist entlang des Bodenbaches eine Kennzeichnung vorhanden, die auf den Verlust an Retentionsraum durch Einengung und Begradigung des Bodenbaches hinweist.

Als Entwicklungshinweis ist die gezielte Schaffung von Retentionsräumen durch Aufweitungen, Mulden, Freihaltung der Gartengrundstücke in Untereurach von Bebauung erwähnt.

Die Bewertung der Biotopstrukturen und Flächennutzungen, d.h. Naturnähe, Bedarf an Lebensraum für Flora und Fauna, Seltenheit, Gefährdung der Lebensraumtypen etc. ist als gering festgehalten.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst etwa 1.370 qm. Die zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzte private Grünfläche gemäß Art 91 Bayerische Bauordnung, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Wasserflächen umfassen insgesamt rund 397 qm.

3.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Im Zusammenhang mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens und i.V. mit § 34 BauGB kann gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2. und Abs. 3 von der Erstellung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 abgesehen werden.

Die Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch muss für die neu hinzu kommende Außenbereichsfläche angewendet werden.

3.3 Anwendung der Eingriffsregelung

Bei der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 „Untereurach“ - Fl.Nrn. 756 und 758 kann auf eine differenzierte Vorgehensweise nach Absatz 3.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)“ verzichtet werden, da die Planung weitgehende Vermeidungsmaßnahmen und ausreichende Gestaltungsmaßnahmen vorsieht.

Der Leitfaden sieht vor, dass kein Ausgleichsflächenbedarf besteht, wenn alle Fragen der nachfolgend aufgeführten Checkliste mit „ja“ beantwortet werden können.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (entspricht der Checkliste im Absatz 3. „Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung“ des Leitfadens)

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	ja
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	

>>> In den Plan wurden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, im Übrigen handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung.

1. **Vorhabenstyp**

Art der baulichen Nutzung ja
 Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet gem. § 34 BauGB; (ein zusätzliches Wohnhaus)
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung ja
 Die festgesetzte GRZ beträgt etwa
 190 qm GR : 1002 qm Baugrundstück = 0,19, ist also kleiner als 0,35
2. **Schutzgut Arten und Lebensräume**
 - 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für ja
 Natur und Landschaft haben (Bewertung Landschaftsplan);
 Flächen höherer Bedeutung, wie
 - Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.
 >>> intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen;
 - 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und ja
 zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a des Leitfadens)
 vorgesehen.
 >>> umfangreiche Pflanzgebote und private Grünflächen festgesetzt,
 darüber hinaus bachbegleitende Ausgleichsfläche in einer durchschnittlichen
 Breite von ca. 5 m (= Sicherung Retentionsraum; Berücksichtigung Ziele des
 Landschaftsplans nach Aufweitung; der Bereich zwischen Gebäude und
 Bodenbach darf nicht eingefriedet werden)
3. **Schutzgut Boden**

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen ja
 (vgl. z.B. Listen 2 und 3a des Leitfadens) begrenzt.
 Es handelt sich um mineralische Böden mit mittleren
 Standortverhältnissen
 >>> Erschließung bereits vorhanden;
 Flächen für den ruhenden Verkehr sind wasserdurchlässig herzustellen.
 Unverschmutztes Regenwasser ist zu versickern.
4. **Schutzgut Wasser**
 - 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
 ja Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
 >>> Grundwasser wird nicht tangiert; Gebäude sind in einem
 9,50 m-Abstand vom Bodenbach nicht zulässig, bauliche Anlagen im
 Bereich zwischen Gebäude und Bodenbach in ausgeschlossen

- (= Einfriedungen hier unzulässig!)
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) >>> bleiben unberührt. ja
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ja
 Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.
 >>> Regenwasserversickerung breitflächig; Grünflächen festgesetzt; durch den zusätzlichen Abstand vom Bodenbach, der nicht eingezäunt werden darf, wird dort eine Aufweitung erreicht.
5. **Schutzgut Luft/Klima**
 Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und ja
 zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
 Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
 >>> nicht beeinträchtigt, da ausreichende Freiraum vorhanden
6. **Schutzgut Landschaftsbild**
- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Ja
 >>> umfangreiche Pflanzgebote und Flächen zur Ortsrandeingrünung
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild ja
 oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
 Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.
 >>> Baugebiet liegt im Anschluss zum Baubestand auf ebenem Gelände
- 6.3 Einbindung in die Landschaft: ja
 Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4 des Leitfadens).
 >>> umfangreiche Pflanzgebote / Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf.

4.0 Grünplanung

Für die Begrünung des Gebietes wurden umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Für die Verteilung der Bäume wurde im Plan ein Vorschlag gemacht, der zu einer ausgewogenen Verteilung der Gehölze im Baugebiet führt. Je nach der individuellen Gartengestaltung können die Gehölze auch verschoben werden.

Zur Schaffung einer ausreichenden Ortsrandbegrünung und damit eines möglichst gut begrünten Überganges von der Siedlung in die Landschaft nach Nordwesten hin ist noch eine private Grünfläche festgesetzt, die nicht bebaut werden darf und die allerdings möglichst dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Entlang vom Bodenbach wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fläche wird als Wiese angelegt und als extensive wechselfeuchte Wiese gepflegt (zweischürige Mahd im Juni/Juli und im September).

5. Sonstiges

Pumpstation auf Fl.Nr. 756/2, Gmkg. Iffeldorf

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Büro bau+umwelttechnik oberland, Weilheim, der Standort der bestehenden Pumpstation überprüft (Schr. v. 23.06.2006).

„Folgendes Ergebnis ist festzuhalten:

Am Tag der Überprüfung (21.06.2006) wurde keine Beeinträchtigung durch das gemeindliche Bauwerk erkannt. Eine geringfügige olfaktorische Wahrnehmung konnte nur an der Süd-Westseite des Gebäudes (Bereich offene Schächte) festgestellt werden. Bedingt durch Witterungseinflüsse (Luftdruck) kann sich diese Erscheinung verstärken oder vermindern. Ebenfalls sind Pumpengeräusche wahrnehmbar, jedoch liegen diese weit unter den geforderten Werten hinsichtlich des Immissionsschutzes. Da auch keine Beschwerden durch die direkte Nachbarschaft (Waldstraße 2 und Erlenweg 2a + 2b) bekannt sind, kann davon ausgegangen werden, dass das Pumpwerk keine negativen Einflüsse auf die Wohnqualität nimmt.“

In den textlichen Hinweisen zur Satzung wird noch aufgenommen:

„Auf Fl.Nr. 756/2 befindet sich eine Pumpstation. Auf die damit verbundenen Immissionen wird ausdrücklich hingewiesen. Siehe auch Begründung Ziffer 5.Sonstiges.“

5.0 Flächenübersicht

Überbaubare Fläche lt. Baufenster	190 qm
Rückwärtige Erschließung Landwirtschaft	153 qm
Pufferfläche zum Bodenbach	155 qm
Fläche Bodenbach	114 qm
Straßenerweiterung/ Gehweg	100 qm

Umgriff Einbeziehungssatzung **1.370 qm**



Gemeinde Iffeldorf

Iffeldorf, den2006
16. Jan. 2007

(Strauß, Erster Bürgermeister)

Stand: 09.01.2006

redakt. ergänzt: 29.05.2006