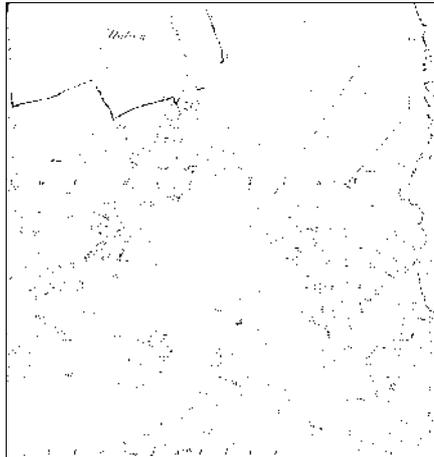




## Gemeinde Iffeldorf

### Begründung zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk mit Umfeld“



Stand: 02.07.2003  
Geändert: 04.03.2004  
redakt. ergänzt: 12.05.2004

Städtebau: Dipl.Ing. Rudolf Reiser , Architekt Regierungsbaumeister  
Aignerstraße 29 81541 München Telefon 089/695590 Fax 089/6921541

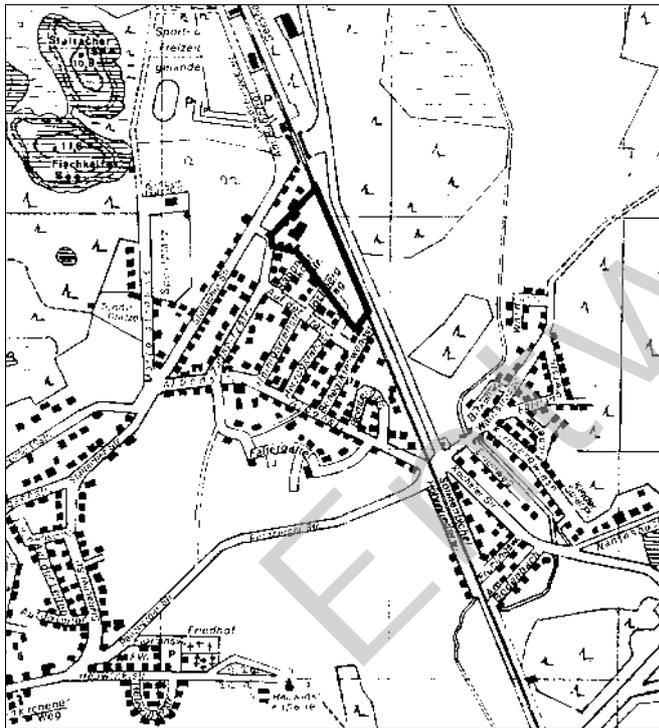
Landschaft: Dipl.Ing. Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt  
Wolfgangasse 20 86911 Diessen-St. Georgen

im Auftrag der Gemeinde Iffeldorf

## 1.0 Vorbemerkung, Planungsanlass und Verfahren

Iffeldorf hat derzeit ca. 2.500 Einwohner. Die Gemeinde 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 dreimal geändert. Für die 4. Änderung wurde das Verfahren eingestellt.

Im Bereich des ehemaligen Sägewerks zwischen Staltacher Straße und Bahnlinie Tutzing-Kochel besteht die Absicht, diese derzeit brach liegenden Flächen neuen baulichen Nutzungen zuzuführen. Darüber hinaus liegt ein Antrag von Grundeigentümern vor, die direkt südlich angrenzenden Flächen in das Bebauungskonzept einzubeziehen.



Übersicht Ortsplan

Die Gemeinde Iffeldorf hat im Rahmen ihrer Planungshoheit die Absicht, diese absehbare bauliche Entwicklung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken. Dazu soll schrittweise eine qualitätvolle Planung ausgearbeitet werden, die die öffentlichen und privaten Belange gerecht und ausgewogen berücksichtigt.

Hierzu wird planerisch schrittweise vorgegangen:

1. Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für den gesamten, umstrukturierenden Planungsbereich;
2. Abstimmung im Gemeinderat / Grundeigentümer / Bürger (Agenda 21)
3. Festlegung der Modalitäten bei Umsetzung der Planung (Einheimischenmodell, Nachfolgelastenbeiträge der Grundeigentümer, ...);
4. ggf. Modifizierung der Planung zur Verringerung der Nachfolgelasten
5. Änderung des Flächennutzungsplanes
6. Aufstellung eines Teil-Bebauungsplanes

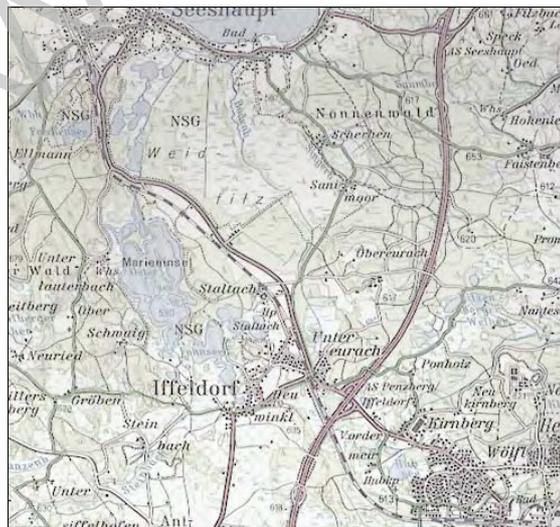
## 2.0 Vorgaben der Bauleitplanung

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf stellt den Bereich zwischen Staltacher Straße und Bahnlinie im nördlichen Abschnitt als Mischgebiet dar, im südlichen Abschnitt als allgemeines Wohngebiet. Die Bahnlinie ist als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen, ebenso noch das ehemalige Bahnwärterhaus, das von der Gemeinde Iffeldorf und einem privaten Erwerber gemeinsam zwischenzeitlich erworben wurde. Für dieses Grundstück wurde zwischenzeitlich nach den Vorschriften der DB AG ein Entwidmungsverfahren durchgeführt und positiv abgeschlossen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Übersichtsplan



Urkataster

## 2.2 Luftbild



## 3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 3.1 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

Für Iffeldorf wichtige Ziele des Landesentwicklungsprogramms / Regionalplan (Teil B, Abschnitt „Siedlungswesen“, Regionalplan 17 (Region Oberland)):

- Neue Baugebiete sollen möglichst in Anbindung an bestehende Ortschaften ausgewiesen werden.
- Bei der Siedlungstätigkeit ist auf das Landschaftsbild, auf die Belastung des Naturhaushaltes und auf die Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen.
- Besonders schützenswerte Landschaftsteile sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten.
- Bei der Siedlungstätigkeit ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.

- Bei der Ausweisung von Bauflächen und bei der Festsetzung von Art und Umfang der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung ist den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Insbesondere sollen Bauflächen wie Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Verkehrs-, Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.
- Eine Neuschaffung von nicht landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen ist in Iffeldorf nur in sehr beschränktem Maße vertretbar.

### **3.2 Relevante (übergeordnete) Ziele der Landschaftsplanung**

#### **3.2.1 Landschaftsentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Fachliche Ziele (Natur- und Landschaft)

Gewässer und Uferbereiche sollen, soweit sie in ihrer naturraumtypischen Ausprägung noch erhalten sind, als Lebensräume von Pflanzen und Tieren und als landschaftsprägende Bestandteile gesichert und soweit sie in ihren ökologischen Funktionen nachhaltig gestört sind, möglichst renaturiert werden.

#### **3.2.2 Regionalplan Oberland**

Fachliche Ziele (Natur und Landschaft)

Eine intakte Ufervegetation ist an allen Gewässern in der Region anzustreben, Gehölzsäume an Gewässern sollen erhalten und, soweit erforderlich, ergänzt werden.

## **4. Bestandserfassung und Aufnahme/ Bewertung des Naturhaushaltes**

### **4.1 Naturraum**

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Gebiet in der Naturraumgruppe 03, Voralpines Hügel- und Moorland und hier in der Haupteinheit 037, Ammer- Loisachhügelland (Meynen / Schmitthüsen 1962, S. 79).

### **4.2 Örtliche Lage**

Der Rahmenplanbereich liegt etwa 1 km nordöstlich des alten Ortskernes von Iffeldorf und direkt südlich des Bahnhofes. Die Bahnlinie Tutzing – Kochel tangiert das Plangebiet am östlichen Rand. Als bahnparallele Hauptverkehrsstraße führt die Seeshaupter Straße (= Staatsstraße) zwischen Penzberg und Seeshaupt entlang. Eine wichtige örtliche Hauptverkehrsstraße ist die Staltacher Straße, die zwischen dem Ortskern Iffeldorf und der Staatsstraße die Verbindung herstellt.

### **4.3 Relief**

Der Planungsbereich ist weitgehend eben und im wesentlichen an drei Seiten bereits von einer Wohnbebauung umgeben. Nach Osten hin bildet die Bahnlinie eine künstliche, in der Landschaft klar ablesbare Begrenzung.

#### 4.4 Gewässer

Im Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden.

#### 4.5 Klima

Großräumig gehört Iffeldorf zum Klimabezirk "Oberbayerisches Alpenvorland". Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 1200 mm. Die jährliche mittlere Lufttemperatur beträgt ca. 7 ° C. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest.

#### 4.6 Potentiell natürliche Vegetation

Ohne anthropogenen Einfluss würde auf den Moränen- und Molassestandorten ein Orchideen-Buchenwald (Carici-Fagetum) der Alpenvorland-Rasse wachsen.

#### 4.7 Nutzung und Vegetation

Die wesentliche Fläche im Umfeld westlich und südlich des Bebauungsplanes wird als Siedlungsbereich (Häuser und Hausgärten) bereits genutzt. Nördlich grenzt ebenfalls eine Wohnbebauung an. Das Bebauungsplangebiet selbst ist größtenteils noch landwirtschaftlich genutzt, der Bereich des Sägewerkes gewerblich, bzw. liegt brach. Teilweise sind standortgemäße großkronige Bäume und Obstbäume vorhanden.

#### Stellungnahme des Landschaftsplaners/ Landschaftsplan

*Zu o.g. Flächen folgende Anmerkungen aus Sicht des Landschaftsplanes Dr. Heiland, B.A.U.M. Consult GmbH, v. 03.09.2002:*

- 1. Einer Bebauung der Flächen steht prinzipiell nichts entgegen, wir haben sie selbst als Flächen vorgesehen, auf denen eine weitere Siedlungsentwicklung möglich ist. Zudem sind die Flächen im Flächennutzungsplan ja bereits als Misch- bzw. Wohngebiet ausgewiesen.*
- 2. Der naturschutzfachliche Wert (für Arten und Biotope) der Flächen ist überwiegend gering, auch eine besondere Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung ist nicht gegeben.*
- 3. Östlich des Gebiets jenseits von Bahn und St. 2063 treten Moorböden auf. Diese könnten in das Gebiet hineinragen. Detaillierte Daten hierzu liegen uns aber nicht vor, wir haben das Gebiet nicht genauer diesbezüglich untersucht, da es im FNP eben schon als Baugebiet ausgewiesen ist. Dennoch sollte diese Möglichkeit in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden.*

4. *Die nicht aufgeforsteten Flächen jenseits von Bahn und St. 2063 besitzen z.T. hohen naturschutzfachlichen Wert. Dies schränkt die Bebauung als solches nicht ein, allerdings sollte man es "im Hinterkopf haben" – v.a. wenn besondere bauliche Maßnahmen nötig oder vorgesehen sind.*

5. *Bezüglich der anzuwendenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, haben wir eine Karte erstellt, die aus fachlicher Sicht sinnvolle bzw. mögliche Ausgleichsflächen darstellt ("Öko-Konto"). Bei der Wahl evtl. erforderlicher Ausgleichsflächen sollten in Abstimmung mit der Gemeinde möglichst Flächen aus dieser Karte herangezogen werden.*

#### **4.8 Naturschutz**

Schutzgebiete: Es sind im Bebauungsplangebiet keine Schutzgebiete vorhanden; es grenzen auch keine Schutzgebiete an.

#### **4.9 Biotop und geschützte Flächen nach Art. 13 d(1) BayNatschG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotopflächen oder vergleichbare Flächen vorhanden.

#### **4.10 Landschafts- und Ortsbild**

Das Landschaftsbild ist im Umfeld gekennzeichnet durch die bauliche Nutzung. Die Bahnlinie nach Osten hin bildet eine klare künstliche Begrenzung des Gebietes. Eine Bebauung des Rahmenplangebietes müsste daher auch einen maßstäblichen Ortsrand zur Bahnlinie hin bilden, da hier ein langfristiger Ortsrand entsteht. Ein Überspringen der Bebauung auf die andere Seite der Bahnlinie ist in diesem Bereich ortsplanerisch nicht wünschenswert.

## 5. Planung - Städtebauliches Konzept

### 5.1 Städtebauliche Ziele

- Landschaftliche Einbindung als Gartensiedlung mit innerem Grünraum und zentral gelegenem Quartiersplatz („Kommunikationsfläche für Jung und Alt“)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anordnung einer flächensparenden, natur- und ortsbildverträglichen Bebauung
- Optimaler aktiver Schallschutz zur Bahnlinie/ Staatsstraße 2063 durch verkettete Einzelhäuser und Garagen, mit Lärmschutzmauern/ Pergolen geschlossen
- Energetisch günstige Süd- und Westausrichtung der Wohngebäude, Einsatz alternativer Energien (Solarenergie / Fotovoltaik, Niedrigenergiehäuser, Ökobonus)
- Gliederung der Bebauung durch eine mittige grüne Platzfläche („Grünanger“)
- Erhaltung des „Bahnwärterhauses“ als örtliche Besonderheit und „Blickpunkt“ („Identität des Ortes“), ggf. Umnutzung als Gemeinbedarfsfläche
- Einplanung eines zentralen Kinderspielplatzes am Ende des grünen Angers, Umnutzung Nebengebäude als „Spielhaus“
- Bebauung mit max. zweigeschossigen Gebäuden mit flachen Satteldächern
- Sparsame Verkehrserschließung des Gebietes, Vermeidung von Durchgangsautoverkehr
- Durchgängigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer, wenn möglich Verknüpfung des Gebietes mit dem übergeordneten Geh- und Radweg mit Bahnhof
- Im wesentlichen Zuordnung Stellplätze auf dem Baugrundstück, bei Geschossbauten teilweise auch Stellplätze in Tiefgaragen
- Anordnung von Sammelstellplätzen im Eingangsbereich der Wohnanlage, dadurch Reduzierung von Autoverkehr
- Durchgrünung der Wohnanlage mit groß- und kleinkronigen heimischen Laubbäumen, teilweise Hecken zur Abschirmung
- Unterstützung der Ökologie durch nur knappe Flächenversiegelung im Erschließungsbereich, Verwendung von Regenwasser und Versickerung, versickerungsoffene Zufahrts- und Stellplatzflächen

## 5.2. **Bebauung**

Das neue Baugebiet wird als grünes Siedlungsgebiet „Ehem. Sägewerk mit Umfeld“ flächensparend bis zur Bahnlinie hin entwickelt. Durch einen Grünanger mit anschließendem Quartiersplatz wird das Gebiet gegliedert und erhält so eine kommunikative Mitte. Zusammenhängende, ortsuntypische Bebauungen oder punktuelle Verdichtungen werden vermieden.

Die Bebauung soll mit der ortstypischen 2-Geschossigkeit und ortstypisch flachen (Sattel-) Dächern im Sinne der oberbayerischen Hauslandschaft gestaltet werden. Besonderer Wert wird auf die gute Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer gelegt, während die Erschließung mit dem Auto flächensparend erfolgt, auch um unnötigen Durchgangsverkehr zu vermeiden.

## 5.3 **Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung (GR-Zahlen)**

Es ist ein Ziel des Bebauungsplanes, im Bereich des neu zu entwickelnden Gebietes „Ehemaliges Sägewerk mit Umfeld“ flächensparend zu bauen. Deshalb werden die überbaubaren Grundflächen als absolute Zahlen festgelegt. Zur Bahnlinie hin soll die Bebauung eher etwas niedriger werden, wobei die ausreichende Orientierung von Ruheräumen im OG weg von der Bahnlinie zu bedenken ist.

## 5.4 **Immissionsschutz und Baunutzungsverordnung**

Zur Bahnlinie und zur Staatsstraße 2063 nach Osten hin soll ein aktiver Schallschutz durch die Bebauung selbst erreicht werden. Dazu wird die Einfamilienhausbebauung mit dazwischen liegenden Garagen, Nebenanlagen und Lärmschutzwänden lückenlos verkettet. Zusätzlich werden die Aufenthalts- und Ruheräume durch eine Grundrissorientierung zur ruhigen Seite nach Süden bzw. Südwesten hin orientiert. Im Bebauungsplan und der Satzung sind die erforderlichen Regelungen getroffen.

Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch die Fa. Bekon GmbH, Augsburg, Bericht Nr. LA02-166-G01.doc, vom 03.04.2003 angefertigt. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und liegt als Anlage bei.

Danach ist folgendes festzuhalten:

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird. Es wirken in dem Plangebiet Verkehrslärmimmissionen der Bundesbahnlinie Tutzing – Kochel, sowie der Staatsstraßen St 2063, St 2038 und St 2538 ein.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können

dem Bericht mit der Bezeichnung LA02-166-G01.doc mit Datum 03.04.2003 entnommen werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden. Für die Fassaden der Wohngebäude mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Werte werden an der Riegelbebauung um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005-1, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Diese Werte werden an der Riegelbebauung um bis zu 12 dB(A) überschritten.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine aktive Belüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist. Die Festsetzung der Orientierung bzw. eine Belüftungsanlage wurde für einzelne Bereiche vorgenommen. Somit kann sichergestellt werden, dass auch dann, wenn die Lage der Wohngebäude von der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Lage abweicht, an allen Wohngebäuden gesunde Wohnverhältnisse herrschen.

Für die Ostfassaden bzw. Nordostfassaden der Wohngebäude mit der Bezeichnung IP 01 bis IP 05 ist ein Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer von mindestens 40 dB erforderlich. Dies gilt auch für Dachflächen, die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer nach außen begrenzen. Die Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", vom August 1987 entsprechen. Somit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die Sicherstellung von Innenpegeln tags unter 35 dB(A) und nachts unter 25 dB(A) erfüllt.

Für Fenster der Schallschutzklasse 2 ist keine Festsetzung erforderlich, da Fenster, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Daher ist eine Festsetzung von Schallschutzfenstern nicht erforderlich.

Änderungen an der Bebauung aufgrund des o.a. Gutachtens der Fa. Bekon GmbH:

Das Gutachten der Fa. Bekon GmbH hat gezeigt, dass durch die Gebäudestellungen parallel zur Bahnlinie recht günstige Lärmbedingungen auf der der Bahnlinie abgewandten Seite geschaffen werden können.

**Durch die lückenlose Verkettung der Gebäude, zusammen mit dazwischen gestellten Garagen und ggf. dazwischen gesetzten Lärmschutzwandstücken kann ein hochwirksamer und wirtschaftlicher Lärmschutz erreicht werden.**

Als Konsequenz dazu wurden deshalb ein Hauptgebäude an der Bahnlinie weg gelassen und statt 6 Häuser nur noch 5 Gebäude eingeplant, wobei das nördlichste Haus immissionsmäßig günstiger parallel zur Bahnlinie gestellt wurde. Die Tabelle im Gutachten Seite 28 wurde deshalb in der Bebauungsplansatzung modifiziert. Maßgeblich im weiteren Vollzug ist daher die in der Bebauungsplansatzung Ziffer B.8.4 eingearbeitete Tabelle. Gegenstandslos sind auch die im Gutachten enthaltenen Hinweise und Regelungen, die die Gebäude außerhalb des Bebauungsplanumgriffs im Süden betreffen. Eine Fortschreibung des Gutachtens erscheint nicht erforderlich, weil die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Regelungen nachvollziehbar zutreffen.

#### **Umsetzung des festgesetzten Schallschutzkonzeptes:**

Zur Sicherstellung des festgesetzten Schallschutzkonzeptes wird die Gemeinde Iffeldorf von den Grundeigentümern und deren Rechtsnachfolgern eine unwiderrufbare Verpflichtung betreffend das einzelne direkt westlich der Bahnlinie gelegene Baugrundstück einfordern. In dieser Verpflichtung wird bestimmt, dass die Bebauung spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Ehemaliges Sägewerk mit Umfeld“ realisiert wird. Darüber hinaus wird darin festgelegt, dass in zeitlich genau bestimmten Schritten die Maßnahmen wie Baueingabe, Fertigstellung Rohbau erfolgen müssen. Zur Sicherstellung dieses Vorgehens wird pro Bau-parzelle eine Sicherheitsleistung von 10.000 Euro in geeigneter Weise erhoben. Im Falle der Nichterrichtung der Gebäude dient die Sicherheitsleistung der Herstellung einer Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze.

#### **5.5 Gutachten zum Erschütterungsschutz**

Zum Erschütterungsschutz wurde eine Prognose aus dem Bahnverkehr an dem Streckenabschnitt Bahnhof Iffeldorf in Richtung Penzberg zur Bebauung des Gebietes „Ehemaliges Sägewerk mit Umgriff“ in der Gemeinde Iffeldorf, vom 21.03.2003 der Fa. Dr.Ing. H. Bartel und Partner, Aichach erstellt. Wie diese aufzeigt sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen keine erschütterungstechnischen Maßnahmen erforderlich. Dies ergibt sich aus den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten exemplarischen Messungen und den zum Erschütterungsschutz maßgeblichen Normen und Regelwerken.

Falls ein erhöhter Erschütterungsschutz gewünscht wird, wird empfohlen für das jeweilige Grundstück zusätzliche Erschütterungsmessungen durchzuführen und gegebenenfalls eine erschütterungsmindernde Baugrundisolierung einzubauen.

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung und liegt im Auszug als Anlage 2 bei.

Entwurf

## 5.6 Abwägung für die Baulandausweisung

Die Gemeinde Iffeldorf hält – trotz der nicht zu verkennenden Immissionsbelastung - aufgrund folgender Punkte an der Baulandfestsetzung „Ehemaliges Sägewerk mit Umfeld fest:

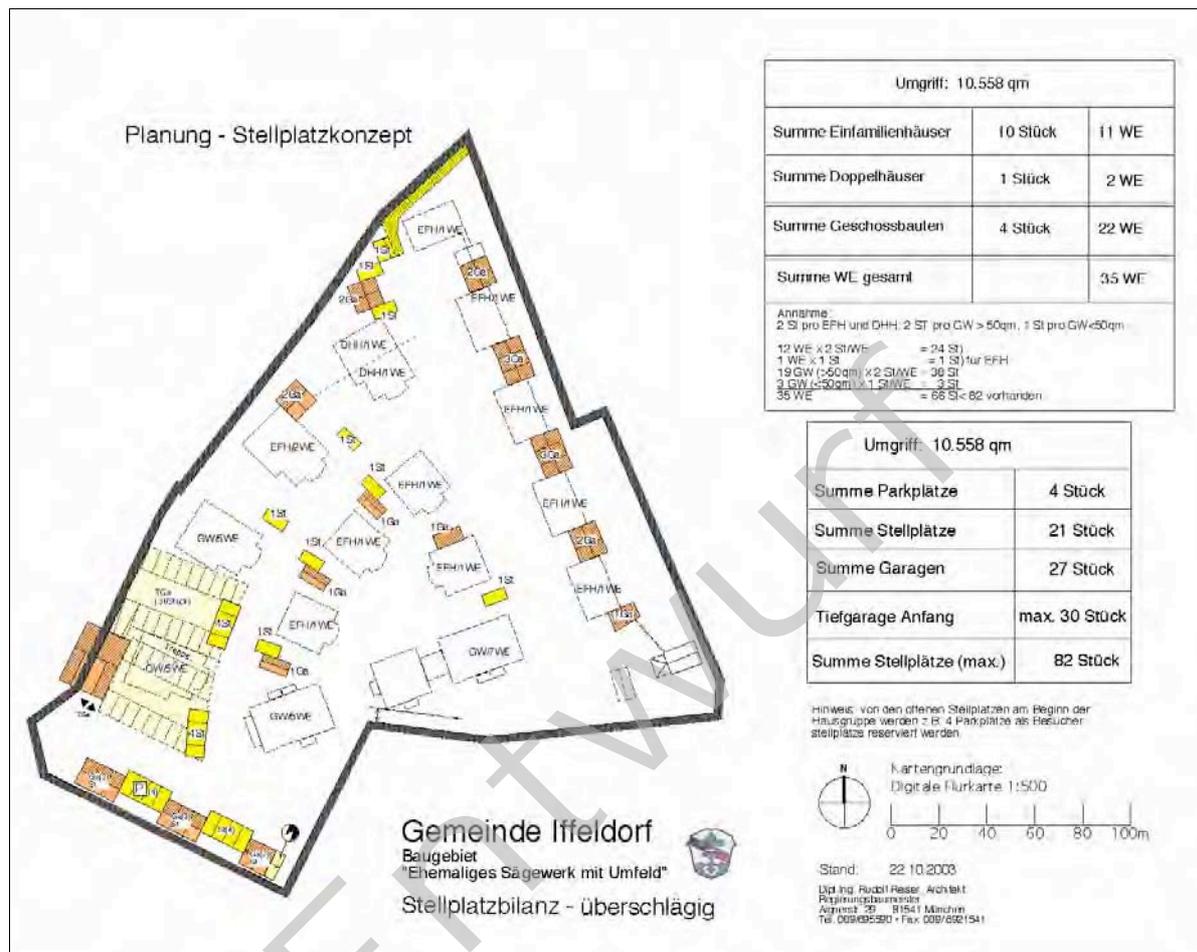
- Zentralörtliche Lage der Baufläche in direktem Anschluss an den Bebauungszusammenhang
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung von brach gefallenem bisher gewerblich genutzten Flächen in zentraler Ortslage; „Lückenschließung“, die aber der planungsrechtlichen Regelung bedarf
- Gute Einfügung in die bestehende, direkt anschließende Wohnbebauung
- Innenentwicklung statt Außenentwicklung
- Flächensparende Bebauung, u.a. direkt an der Bahnlinie, dadurch Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Durch eine maßvolle Bebauungsdichte an der Bahnlinie und die günstige Südwestorientierung der Hauptruhe- und Aufenthaltsräume können günstige Wohnbedingungen geschaffen und ein ruhiges Wohnumfeld auch für die zurückliegende Bebauung erreicht werden.

## 5.7 Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten

Aufgrund der Immissionssituation direkt an der Bahnlinie / Staatsstraße 2063 soll eine Verdichtung der Wohnungen entlang der Bauzeile an der Bahn strikt vermieden werden. Es muss daher durch aufeinander abgestimmte Festsetzungen (1 Wohneinheit pro vollendeter 400 qm Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße) zuverlässig ausgeschlossen werden, dass hier weitere Wohnungen entstehen (z.B. Doppelhäuser oder vergleichbare Gebäude), die dann zwangsläufig auch die Aufenthaltsräume zur lauten Seite orientieren müssten. Die parallel zur Bahnlinie angeordnete Gebäudestruktur mit Baukörperlängen von ca. 12 m ermöglicht bei sorgfältiger Hochbauplanung entsprechende Grundrisse (z.B. im OG 3 Schlafzimmer mit je 3,50 m = 10,50 + Wandanteil von bis 1,50 m).

Deshalb ist aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude entlang der Bahnlinie beschränkt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung des Einzelhauses. Die Mindestgrundstücksgröße für die Parzellen 1 – 5 beträgt 400 qm. Pro vollendeter 400 qm Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig.

## 5.8 Stellplätze und Garagen



Der Stellplatzbedarf und dessen Unterbringung wurden auf der Grundlage der gemeindlichen Stellplatzsatzung ermittelt und eingeplant. Es sind darüber hinaus auch noch geringe Reserven vorhanden. Zusätzlich sind an der Zufahrt 4 öffentliche Parkplätze festgelegt.

## 5.9 Denkmalschutz

Im Baugebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

## 5.10 Altlasten

Der Gemeinde Iffeldorf sind im überplanten Bereich keine Altlasten bekannt. Im Flächennutzungsplan sind auch keine Flächen mit Altlastenverdacht dargestellt; auch sind keine Flächen im Altlastenkataster des Landkreises Weilheim-Schongau vorhanden.

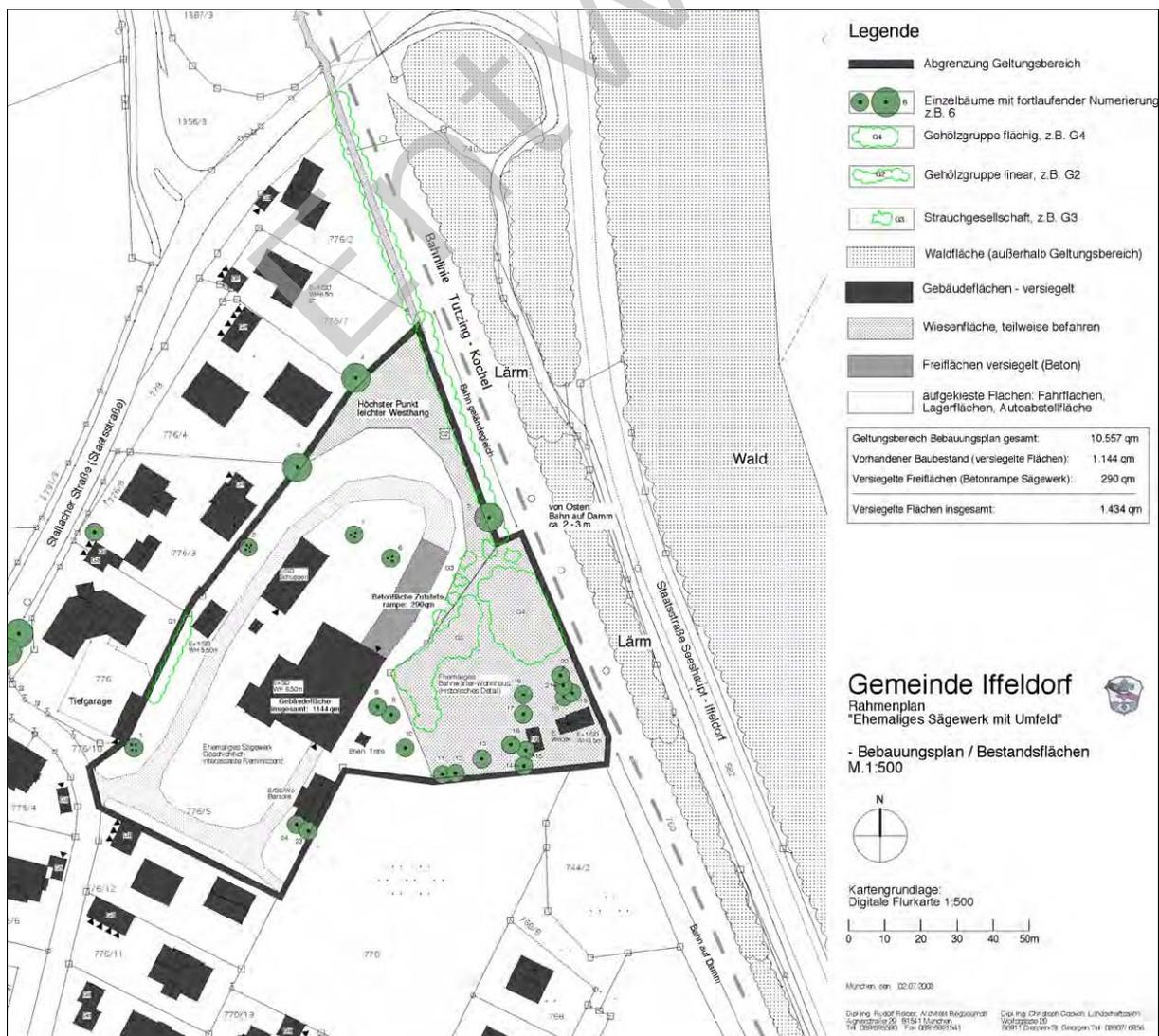
## 6.0 Anwendung der Eingriffsregelung des § 21 Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) bzw. des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 21 Bundesnaturschutzgesetz bzw. des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch wurde eine bewertende Bestandsaufnahme durchgeführt. Auch wird auf die Stellungnahme des Landschaftsplaners *Dr. Heiland, B.A.U.M. Consult GmbH, v. 03.09.2002, Ziffer 4.7* hingewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die erforderliche Bilanzierung / Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

Die Checkliste zum vereinfachten Verfahren scheidet aus, da die entstehende Versiegelung insgesamt (Bauflächen, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Straßen und Gehwege) mit ca. 56 % höher liegt als die in Ziffer 1.2 genannten Werte von 0,30 bzw. 0,40.

Die grünordnerischen Belange gem. §1 Abs. 5 und 6 BauGB werden insbesondere durch die festgesetzte Grünordnung, berücksichtigt.

### Ausschnitt aus dem Bestandsplan mit Darstellung der vorhandenen Bepflanzung



**ERLÄUTERUNGEN ZUR BAUMBESTANDSLISTE****Nr. 1**

Einzelbäume mit fortlaufender Numerierung

**G1 – G5**

Gehölzgruppe

Linear

Flächig

Strauchgesellschaft

**Alter**

Wachstumsphysiologische Zuordnung bezogen auf das artspezifische Höchstalter der Bäume

- 1 Jungwuchsphase
- 2 Reifephase
- 3 Altersphase

**Schädigungsgrad**

Zustand und Schädigungsgrad der Einzelbäume nach P. Jordan

- 0 voll vital
- 1 geringe Mängel
- 2 Mängel
- 3 gravierende Mängel

**Raumbedeutsame Wertigkeit**

Raumbildende Bedeutung des Einzelbaumes auch im Zusammenhang mit angrenzenden Grün- und Raumstrukturen

- b bedeutend
- n nachrangig

**Gesamtbewertung**

- 1 erhaltenswert
- 2 bedingt erhaltenswert (nach Abgang durch heimische Art ersetzen)
- 3 nicht erhaltenswert  
(1 und 2 sollten als Bestand festgesetzt werden)

**Anmerkungen**

besondere Schadbilder, Besonderheiten im Wuchs, Standortliche Besonderheiten

**BAUMBESTANDSLISTE**

1. EINZELBÄUME							
NR.	Dt. Name	Bot. Name	Alter	Schädi- gungs- grad	Raumbedeut- same Wertigkeit	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
1	Ohrenweide	Salix aurita	1	0	n	2	
2	Ohrenweide	Salix aurita	1	0	n	2	
3	Rotbuche	Fagus sylvatica	2	1	b	1	Etwas Totholz, raumbildender Solitärbaum
4	Esche	Fraxinus exelsior	2	1	b	2	Zwiesel
5	Stieleiche	Quercus robur	2	0	b	1	Solitär im Zusammenhang mit G2, Entwicklungspflege notwendig (Freistellen)
6	Esche	Fraxinus exelsior	1	2	n	3	Beeinträchtigt durch Kronenschäden und Überschlüftung
7	Esche	Fraxinus exelsior	2	2	n	3	Beeinträchtigt durch Kronenschäden und Überschlüftung
8	Sandbirke	Betula pendula	1	0	n	2	
9	Sandbirke	Betula pendula	1	0	n	2	
10	Spitzahorn	Acer platanoides	1	0	n	3	
11	Esche	Fraxinus exelsior	1	3	b	2	Verwachsen mit 12, dadurch erhebliche Schäden, Raumbildend für das Bahnwärterensemble
12	Eschenahorn	Acer negundo	2	3	b	2	Verwachsen mit 11, dadurch erhebliche Schäden, Raumbildend für das Bahnwärterensemble
13	Birne	Pyrus Sorte	2	0	b	1	Schöner Obstbaum
14	Eberesche	Sorbus aucuparia	1	1	b	1	
15	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	1	1	b	1	14 bis 16 bilden eine raumbedeutsame Baumgruppe

NR.	Dt. Name	Bot. Name	Alter	Schädi- Gungs- grad	Raumbedeut- same Wertigkeit	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
16	Sommerlinde	Tilia cordata	1	1	b	1	
17	Waldkiefer	Pinus silvestris	1	1	n	3	
18	Waldkiefer	Pinus silvestris	2	0	b	1	
19	Vogelkirsche	Prunus avium	2	1	b	1	
20	Sandbirke	Betula pendula	2	1	b	1	19 bis 22 bilden eine raumbedeutsame Baumgruppe
21	Sandbirke	Betula pendula	2	1	b	1	
22	Sandbirke	Betula pendula	2	1	b	1	
23	Fichte	Picea abies	1	0	n	3	
24	Fichte	Picea abies	1	0	n	3	

2. GEHÖLZGRUPPEN							
NR.	Dt. Name	Bot. Name	Alter	Schädi- Gungs- grad	Raumbedeut- same Wertigkeit	Gesamt- bewertung	Anmerkungen
G1	Robinie, Weide, Esche, Linde, Kiefer, Ulme	Robinia pseudoacacia, Salix aurita, Fraxinus exelsior, Tilia cordata, Pinus silvestris, Ulmus glabra	2	1	b	1	Baumhecke mit krautigem Unterwuchs, raumbildend
G2	Esche, Ahorn, Eiche, Haselnuß, Holler	Fraxinus exelsior, Acer platanoides, Quercus robur, Corylus avellana, Sambucus nigra	1-2	0	b	1	Gehölzhecke mit Einzelbäumen, lockere Einstreuung von Sträuchern. Stärkung wünschenswert
G3	Holler Haselnuß, Pfeifenstrauch	Sambucus nigra, Corylus avellana, Philadelphus	1	0	n	3	Lückige Strauchgesellschaft mit Hochstaudenflur
G4	Obst, Kastanie, Ulme, Birke, Buche, Ahorn	Aesculus hippocastanum, Ulmus glabra, Betula pendula, Fagus sylvatica, Acer platanoides	1-3	2	b	2	Flächiges Gehölz entstanden aus ehemaligen Gartenbäumen und Sträuchern durch unterbliebene Pflege Pflege- und Auslichtungsschnitt wünschenswert
G5	Kastanie, Birke, Ahorn, Weiden Ziersträucher	Aesculus hippocastanum, Betula pendula, Acer platanoides	1-3	2	b	2	Lineares Randgehölz entstanden aus ehemaligen Gartenbäumen und Sträuchern durch unterbliebene Pflege Pflege- und Auslichtungsschnitt wünschenswert

**Ausgleichsflächenberechnung:**

Neu versiegelte Fläche „Ehemaliges Sägewerk mit Umfeld“	7.819 qm
<u>./. Versiegelte Flächen derzeit (Gebäude, Betonauffahrt)</u>	<u>1.434 qm</u>
	6.385 qm

Die Fläche wird eingestuft in Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, GRZ < 0,35, Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung, intensiv gewerblich genutzt, gewählter Ausgleichsfaktor: 0,20

Ausgleichsflächenbedarf: 6.385 qm x 0,20 = 1.277 qm Ausgleichsfläche.

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 1.277 qm außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ehemaliges Sägewerk mit Umfeld“ wird auf Fl.Nr. 162, Gmkg. Iffeldorf, nachgewiesen.

Auf die Anlage 3 zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk mit Umfeld“; Formblatt Ausgleichsfläche wird verwiesen (*Kommunales Öko-Konto*). Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Iffeldorf. In der Bebauungsplansatzung, Ziff. B.7.6 in ist eine entsprechende Festsetzung bereits aufgenommen.

**Begründung für die Wahl des Kompensationsfaktors / Ausgleichsflächenberechnung:**

Die Fläche wird eingestuft in Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, GRZ ≤ 0,35 (die festgesetzten Grundflächen entsprechen einer GRZ von 0,25 bezogen auf das Nettobauland), Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung, intensiv gewerblich genutzt, gewählter Ausgleichsfaktor: 0,2.

Es kann hier der nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ geringstmögliche Faktor angesetzt werden, da das Gebiet zum großen Teil intensiv durch ein Sägewerk mit Lagerflächen genutzt wurde, die Flächen z.T. bebaut waren oder sind, und auch mit Beton und Kies bereits befestigt sind.

Da das Gebiet bereits bebaut war, im Norden und im Westen bereits Wohnbebauung vorhanden ist und im Osten mit dem Bahnwärterhaus, der Bahnlinie und der anschließenden Staatsstraße eine deutliche Zäsur in der Landschaft gegeben ist, kann aufgrund der Vorprägung das Gebiet nicht als Außenbereich bezeichnet werden. Es handelt sich hier vielmehr um eine Insellage zwischen Verkehrsträgern und Baugebieten, die keine besonders große Bedeutung für Flora und Fauna aufweist.

**6.1 Grünordnung**

Eine wesentliche Aufgabe der Grünordnung für die Überplanung des Bereiches „Ehem. Sägewerk mit Umfeld“ ist die Neuanlage einer sinnvollen Grünausstattung und die Offenhaltung von Durchblicken durch die Baustruktur und zusätzliche Regelungen zur Begrünung der privaten Grundstücke.

Für die Durchgrünung des Baugebietes und den Anschluss an den Ort sollen die folgenden Strukturen sorgen:

- Der zentrale, mittige Grünanger,
- die Freiräume zwischen den Baufenstern,
- die Randeingrünung an der Nordostseite des Gebietes, und
- die festgesetzten Pflanzgebote
- dem Verbot von unzulässigen Flächenversiegelungen im Bereich der Zufahrten und Stellplätze

Der erhaltenswerte Großbaumbestand ist im Plan aufgenommen und soweit möglich als zu erhalten festgesetzt. Die Einzelheiten und die Bewertung des Bestandes sind in den Baumbestandslisten enthalten.

Darüber hinaus sind in der Bebauungsplansatzung die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste als Hinweise enthalten.

## 7.0 Gestaltung der Bebauung

Es ist ein besonderes Anliegen des Bebauungsplanes, durch örtliche Bauvorschriften (Art. 91 BayBO) typisch oberbayerische Bauformen aus der traditionellen Hauslandschaft des südlichen Oberbayern zu verwirklichen. Hierzu tragen die traditionell flacheren Satteldächer mit ruhiger Dachlandschaft ohne Gauben und Zwerchgiebel entscheidend bei. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die angemessene Ausbildung von Traufe und Ortgang durch entsprechende Überstände.

### Bebauung an der Bahnlinie

Im Bereich zur Bahnlinie hin ist eine geringere Wandhöhe mit 6,0 m und zweigeschossiger Bebauung festgesetzt; dazwischen liegen in der Regel eingeschossige Garagengebäude mit Satteldach. Ziel dieser Bebauung ist es, durch Vermeidung ortsuntypischer Lärmschutzwände einen schönen Ortsrand nach Osten hin zu gestalten. Darüber hinaus ist auch zu bedenken, dass der vorhandene schöne Ausblick (z.B. von Küche, Essplatz, Bad, Flur aus) nicht durch unmittelbar davor stehende hohe Lärmschutzwände verstellt werden soll. Die parallel zur Bahnlinie angeordnete Gebäudestruktur mit Baukörperlängen von ca. 12 m ermöglicht bei sorgfältiger Hochbauplanung entsprechende Grundrisse (z.B. im OG 3 Schlafzimmer mit je 3,50 m = 10,50 + Wandanteil von bis 1,50 m).

### Bebauung im mittleren Bereich

Im südlichen Bereich sind als klare Baukante Geschossbauten mit 2 Vollgeschossen vorgesehen. Im nördlichen Anschluss daran sind flächensparende, kleinere Wohnhäuser mit Wandhöhen von 6,0 m bei 2 Vollgeschossen auf knappen Grundstücken eingeplant. Als Dachform ist hier das Zeltdach festgesetzt, um höhere, optisch einengende Giebelflächen zu vermeiden. Die Abstandsflächen sind hier deutlich reduziert, wobei aber die Hauptwohnseite einen etwas größeren Garten erhält. Im Übrigen ist die Mitte als privater Kinderspielbereich freigehalten.

In den Bereichen, wo Einfriedungen zulässig sind, dürfen diese nur in der traditionellen Form als senkrechte Holzzäune und ohne störende Sockelmauern ausgeführt werden (dörfliche, „weiche“ Gestaltung der Straßenräume!). Ortsplanerisch ist gerade die Nahtstelle und der Übergang des öffentlichen Straßenraumes in die privaten Wohngärten gestalterisch wichtig. Im Eingabeplan ist deshalb die Art der Einfriedung unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, z.B. Festsetzungen von Großbäumen als Hausbäume darzustellen.

## 8.0 Erschließung

### Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet kann an die bestehenden Einrichtungen des Zweckverbandes „Klärwerk Penzberg“ angeschlossen werden. Die Gemeinde Iffeldorf ist an den Zweckverband Kläranlage Penzberg angeschlossen. Am derzeitigen Ausbauzustand der Verbandskläranlage Penzberg mit 2 / 3 im biologischen Teil 33.333 EW ist die Gemeinde Iffeldorf mit 8 %, d.h. 2666 Einwohnerwerten beteiligt. Der letzte bekannte Einwohnerstand Iffeldorfs zum 30.06.2003 waren 2307 EW. Durch den neuen B-Plan „Ehemaliges Sägewerk mit Umfeld“ kommen ca. 35 Wohneinheiten hinzu; bei angenommenen 2,3 Einwohnern je Wohneinheit sind dies etwa 80 neue Einwohner. Dazu kommen noch die gewerblichen Abwässer, die nach Einwohnergleichwerten berechnet werden.

Die Gemeinde wird sich wegen der Abwasserbelastung umgehend mit dem Zweckverband Kläranlage Penzberg ins Benehmen setzen mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Die Wasserversorgung ist über die Gemeinde Iffeldorf gesichert.

### Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die E-on Bayern durchgeführt. Hierzu ist am Beginn der neuen Erschließungsstraße ein Standort für die zu verlegende Trafostation eingeplant. Die genaue Fläche wird im Rahmen der Parzellierung bzw. Grenzregelung in Abstimmung mit der E-on Bayern berücksichtigt. Die Größe der Station ist ca. 1,73 x 2,83 m. Die Zufahrt ist am neuen Standort günstig gegeben.

Die E.ON Bayern AG weist darauf hin, dass sich im Planungsbereich ein 20-kV-Kabel und Niederspannungskabel befinden. Die Schutzzone der 20-kV-Kabel sowie der Niederspannungskabel beträgt beiderseits je 0,5 m zur Trassenachse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen; dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Weilheim-Schongau. Wertstoffe werden gesammelt und getrennt dem Rohstoffkreislauf zugeführt. Eine Wertstoffinsel ist in Iffeldorf bereits vorhanden. Das Gebiet ist auch an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

#### Wasserwirtschaft- Regenwasserversickerung

Eine Ableitung des Regenwassers in Form der Versickerung muss bei unverschmutztem Regenwasser auf dem Baugrundstück selbst erfolgen (Dach- und unverschmutztes Oberflächenwasser). Möglichkeiten bestehen in den Freiflächen auf dem Baugrundstück.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim teilt mit, dass die Wasserversorgungsanlagen im Planungsgebiet den heutigen Anforderungen entsprechen. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- und den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- zu entnehmen. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte sollte nach der TRENGW übrigens die Ausnahme bilden.

Über Grundwasserstände liegen dem Wasserwirtschaftsamt in diesem Bereich keine Angaben vor. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss.

#### **Ver- und Entsorgung der Grundstücke**

Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen (Festsetzung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

#### Begründung:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird die oberirdische Verlegung (z.B. als Freileitungen) ausgeschlossen. Die Ausführung von Freileitungen würde zu einem unansehnlichen und verunstaltenden Gesamtbild im Ortskern von Iffeldorf führen, was auch wegen des Charakters als Erholungsort auf keinen Fall hingenommen werden kann. Oberleitungen wären einer Ortsbildverbesserung in einem derart sensiblen Bereich abträglich und werden daher ausgeschlossen. Bestehende Oberleitungen wurden in der Vergangenheit deshalb Zug um Zug abgebaut. Freileitungen stellen auch einen erheblichen Behinderungsfaktor bei der Ausführung der Bauvorhaben dar, insbesondere für die Errichtung und das Arbeiten mit Kränen oder Kranfahrzeugen, für den Busverkehr auch wegen der ohnehin sehr engen Gehwege und Straßenbreiten. Auch deshalb muss bereits aus Sicherheitsgründen auf die Errichtung von Freileitungen verzichtet werden.

Oberleitungen würden darüber hinaus zu Kollisionen mit der zu errichtenden Straßenbeleuchtung führen. Der Brennstellenbereich liegt meist genau im Trassenbereich der oberirdischen Versorgungsleitungen. Die Versorgungsleitungen müssten in den öffentlichen Straßenraum ausweichen, was zu ungewollten Sondernutzungen an Straßen führen kann.

### 9.0 Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 27.07.2001 wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung eingeführt. Nachdem dieses Verfahren nach dem Stichtag der EU-Richtlinie vom 14.03.1999 förmlich eingeleitet wurde, ist es nach dem ab 27.07.2001 geltenden Baugesetzbuch durchzuführen.

Nettobauland (= Baugrundstück) 7.819 qm / GRZ 0,25 (< 0,35)
Maximal zulässige Grundfläche: 2.020 qm

Nach Anlage 1 der „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben ist im Hinblick auf die Nr. 18.7 („Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ...) des Gesetzes der Umweltverträglichkeitsprüfung folgendes festzuhalten:

Die max. zulässige Grundfläche unterschreitet mit 2.020 qm den unteren Schwellwert für ein Vorprüfverfahren mit 20.000 qm.

Im Hinblick auf die Regelungen zur Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27. Juli 2001, Anlage 1, Nr. 18.7 ist daher weder eine Vorprüfung durchzuführen, noch ist der Bebauungsplan insgesamt UVP-pflichtig.

### 10.0 Flächenbilanz

Bruttobauland	10.557 qm (= 100,00%)
Nettobauland	7.761 qm (= 74,06%)
Verkehrsflächen	1.919 qm (=18,18%)
öffentliche Parkplätze	80 qm (= 0,76%)
Gemeinbedarf, Spielplatz	550 qm (= 5,21 %)
öffentl. Grünflächen	207 qm (= 1,94%)
Versorgungsfläche(Trafo)	37 qm (=0,35%)

---

**Umgriff insgesamt** **10.557 qm**

### 11.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten nach Baugesetzbuch §§ 127 ff., einschl. Kanal-Wasser (Stand: Juni 2003)

Die Erschließungskosten werden voraussichtlich im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde Iffeldorf geregelt.

Straßen- und Gehwegbau: Asphalt-, Pflasterflächen

1.919 qm pro qm ca. 60.- Eur = 115.000.- Eur

Grünflächen und Bepflanzung, pauschal 7.500.- Eur

Beleuchtung (6 Leuchten) 12.000.- Eur

---

Summe 134.500.- Eur

#### Sonstige Erschließungskosten nach KAG

Kanal pauschal (ca. 260 lfd. m á 320 Eur) 83.200.- Eur

Wasserleitung (ca. 260 lfd. m á 150 Eur) 39.000.- Eur

---

Summe 122.200.- Eur

Summe gesamt 256.700.- Eur

+ Baunebenkosten (10%) 25.670.- Eur

---

Summe 282.370.- Eur

+ 16% Mehrwertsteuer 45.180.- Eur

---

Summe 327.550.- Eur

Summe gerundet 330.000.- Eur

Überschlag: Bruttobauland x 32.- Eur / qm (Erfahrungswert: 30 – 35 Eur / qm )  
10.557 qm x 32.- Eur / qm = 337.824.- Eur

Gemeinde Iffeldorf

Iffeldorf, den .....

.....  
(Strauß, Erster Bürgermeister)

Stand: 02.07.2003

Geändert: 04.03.2004

redakt. ergänzt: 12.05.2004

Anlage 1 zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk mit Umfeld“

Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. Bekon GmbH, Augsburg, Bericht  
Nr. LA02-166-G01.doc, vom 03.04.2003

Entwurf

## Anlage 2 zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk mit Umfeld“

Auszug aus der Prognose zu Erschütterungen aus dem Bahnverkehr an dem Streckenabschnitt Bahnhof Iffeldorf in Richtung Penzberg zur Bebauung des Gebietes „ehemaliges Sägewerk mit Umgriff“ in der Gemeinde Iffeldorf, vom 21.03.2003 der Fa. Dr.-Ing. H. Bartel und Partner, Aichach

**Zusammenfassung**

Die Auswertung der Erschütterungsuntersuchung folgt der DIN 4150 Teil 2, 1999-06, - Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden - mit den Anhaltswerten der Tabelle 1.

Das Gelände wird im nördlichen Abschnitt als Mischgebiet, im Folgenden (1), und im südlichen als allgemeines Wohngebiet, im Folgenden (2), im Sinne der Baunutzungsordnung geplant.

Damit wird der Nahabstand für konventionelle Bauweise von Einfamilien- und Reihenhäusern unter Beibehaltung der aktuellen Schienenverkehrsverhältnisse im Abschnitt des Mischgebietes (1) auf  $s_{\text{min}} = 12,8$  m beziehungsweise im Abschnitt des allgemeinen Wohngebietes (2) auf  $s_{\text{min}} = 15,6$  m festgestellt.

Dieser Abstand kann durch Maßnahmen der Erschütterungsisolierung des Bauwerkes, wie der Minderung der Resonanzempfindlichkeit der Hauskonstruktion reduziert werden. Andererseits erfordert eine ungünstige Variation der Parameter einen größeren Nahabstand.

**DR.-ING. H. BARTEL UND PARTNER**  
**INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR UMWELTPHYSIK MBH**  
Messstelle §§ 26, 28 BImSchG

ULRICHSTRASSE 30  
86551 AICHACH  
Tel 08251 5627, Fax 08251 1605  
eMail: Bartel.und.Partner@t-online.de

Aichach, 21.03.2003

Prognose zu Erschütterungen aus dem Bahnverkehr  
an dem Streckenabschnitt Bahnhof Iffeldorf Richtung Penzberg  
zur Bebauung des Gebietes „ehemaliges Sägewerk mit Umgriff“ in der Gemeinde Iffeldorf

Auftraggeber: Gemeinde Iffeldorf

Bearbeiter: Dr.-Ing. Hans Bartel

Sitz der Gesellschaft: Aichach, Augsburg HRB 13956  
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Hans Bartel

## Anlage 3 zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk mit Umfeld“; Formblatt Ausgleichsfläche

**Kommunales Öko-Konto**

Gemeinde: Iffeldorf

**Allgemeine Angaben**

Flur-Nr.	162
Gemarkung	Iffeldorf
Größe	4.630 m <sup>2</sup>
Nutzung	Fettwiese mit Löwenzahn, Breitwegerich und anderen häufigen Fettwiesenarten
Eigentümer	Gemeinde Iffeldorf
Rechtliche Sicherung	Keine

**Rechtliche Bestimmungen**

Schutzstatus nach Art. 7-13 BayNatSchG	Kein Schutzstatus
Darstellung im F-Plan	Landwirtschaftliche Nutzfläche
Festsetzung im B-Plan	Kein Bebauungsplan
Sonstiges	-

**Zustand bei Einbuchung**

Datum der Einbuchung	1. April 2004
Nutzungs- bzw. Biototyp	Grünland
Benachbarte Nutzungen	Nordwestlich Biotop Nr. 82 (Steilhang zum Steinbach), sonst Grünland und Acker
Artennachweise	Fettwiesenarten
Aussagen Landschaftsplan Gemeinde Iffeldorf	Lage angrenzend an FFH-Gebiet Steinbach . Grundstück hat sehr geringe Bedeutung für den Naturlandhaushalt. Mineralischer Boden mit mittleren Standortverhältnissen. Von der Fläche geht Eutrophierung und stoffliche Belastung von Biotopstandorten sowie von Gewässerökosystemen und deren Lebensgemeinschaften aus. Ziel: Anlage von Pufferflächen, Reduzierung der Nährstoffintensität von Seiten der Landwirtschaft.
Wertstufe gemäß Leitfaden	Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung
Naturraum	Hügelland zwischen Obersöchering und Penzberg

## Entwicklung

Entwicklungsziel	Zur ökologischen Aufwertung ist die Erweiterung des bestehenden Gehölzstreifens durch eine vorgelagerte wärmeliebende Gehölzpflanzung aus niedrigen Sträuchern vorgesehen (Breite bis zu 15 m). Im Anschluß daran wird ein extensiv gepflegter Gürtel mit Hochstaudenflur und Krautsaum von 5 bis 10 m Breite entwickelt. Für den Großteil der Fläche erfolgt eine Extensivierung der Nutzung mit dem Ziel der Entwicklung einer kraut- und damit blütenreichen Wiese (Aushagerung, 1-2-mahdige Nutzung, evtl. Heublumenverbringung zur Erweiterung des Artenspektrums). Auf Düngung und Herbizideinsatz wird verzichtet.
Entwicklungsdauer	5 Jahre
Maßnahmen	Pflanzung von niedrigen Sträuchern im Nordteil, Nährstoffentzug auf der übrigen Fläche
Beginn der Maßnahmen	Extensivierung ab Frühjahr 2004, Pflanzung im Frühjahr 2005

## Kosten

Planung	
Grunderwerb o.ä. Kosten	
Herstellung (inkl. Entwicklungspflege)	

## Zustand bei Abbuchung

Nutzungs- bzw. Biotoptyp	
Artennachweise	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Zuordnung zum Eingriff	1.277 m <sup>2</sup> für den Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk“ der Gemeinde Iffeldorf. Die übrigen 3.353 m <sup>2</sup> verbleiben vorerst im Ökokonto
Sicherung	Eigentum Gemeinde Iffeldorf

Aufgestellt: Landschaftsarchitekt Goslich, Diessen

Lageplan mit Darstellung des Ausgleichsgrundstückes Fl.Nr. 162, Gmkg. Iffeldorf

