



Begründung zum Bebauungsplan „östlich der Staltacher Straße/ Rathaus“ mit integriertem Grünordnungsplan



Stand: 30.08.2017  
geändert: 15.02.2018  
redakt. erg.: 11.04.2018

Iffeldorf, .....

.....  
Kroiß, Erster Bürgermeister

Städtebau:  
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regierungsbmstr.  
Aignerstraße 29 81541 München  
Telefon 089/695590 Fax 089/6921541  
E-mail: [staedtebau.reiser@t-online.de](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)

Grünordnung und Umweltbericht:  
Dipl.Ing. Christoph Goslich  
Landschaftsarchitekt  
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen  
E-mail: [goslich@web.de](mailto:goslich@web.de)

im Auftrag der Gemeinde Iffeldorf

## **Teil A: Städtebau**

<b>1.0</b>	<b>Anlass der Änderung</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
2.1	Flächennutzungsplan und Bevölkerungsentwicklung	4
2.2	Rechtsgrundlage und Verfahren	5
2.3	Bestehende Bebauungspläne	6
<b>3.0</b>	<b>Derzeitige Situation des Baugebietes</b>	<b>6</b>
<b>4.0</b>	<b>Vorhaben und Ziele der Planung, planungsrechtliche Festlegungen</b>	<b>7</b>
4.1	Flächennutzungsplan / Entwicklungsgebot	7
4.2	Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans „östlich der Staltacher Straße / Rathaus“	8
<b>5.0</b>	<b>Begründung zu einzelnen Festsetzungen</b>	<b>9</b>
5.1	Art und Maß der Nutzung	9
5.2	Überbaubare Flächen	9
5.3	Festlegung der Anzahl der Wohnungen	10
5.4	Erschließung	11
5.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	12
5.6	Stellplätze und Garagen, Tiefgarage	13
5.7	Immissionen (Verkehrslärm Staatsstraßen, Landwirtschaft)	14
5.8	Private Grünflächen und Eingrünung	16
5.9	Leitungen unterirdisch	16
<b>6.0</b>	<b>Wasserwirtschaft</b>	<b>16</b>
6.1	Gewässer und Oberflächenentwässerung	16
6.2	Wasserversorgung	18
6.3	Abwasserentsorgung	19
6.4	Untergrund	19
6.5	Grundwasser	19
6.6	Ver- und Entsorgung	20
<b>7.0</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>20</b>
7.1	Belange des Denkmalschutzes	20
7.2	Altlasten	22
7.3	Erneuerbare Energien	22
7.4	Umlegung	22
<b>8.0</b>	<b>Grünordnung, Eingriffsregelung</b>	<b>22</b>
		2

8.1	Ortsrand-Eingrünung und Durchgrünung	22
8.2	Umweltverträglichkeit	23
8.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	23
<b>9.0</b>	<b>Städtebauliche Werte</b>	<b>23</b>
9.1	Einwohnerzuwachs	23
9.2	Flächenübersicht	24
9.3	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	24
<b>Teil B:</b>	<b>Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)</b>	<b>26</b>
<b>1.0</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes</b>	<b>26</b>
1.1.	Grundlagen und Allgemeines	26
1.2	Schutzgut Boden	27
1.3	Schutzgut Wasser	28
1.4	Schutzgut Klima/ Luft	30
1.5	Schutzgut Arten und Lebensräume	30
1.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	32
1.7	Schutzgut Mensch	33
1.8	Gesamtbewertung	34
<b>2.</b>	<b>Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung</b>	<b>35</b>
<b>3.</b>	<b>Nullvariante</b>	<b>36</b>
<b>4.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen</b>	<b>36</b>
<b>5.</b>	<b>Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung</b>	<b>38</b>
<b>6.</b>	<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>38</b>
<b>7.</b>	<b>Monitoring</b>	<b>39</b>
<b>8.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>39</b>
	<i>Anlage 1: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 980 („Beschreibung“)</i>	<i>40</i>
	<i>Anlage 2: Ingenieurgeologisches Gutachten vom 12.02.2018, GHB Consult GmbH, Moosstraße 7, 82319 Starnberg, Projekt-Nr. 171224</i>	<i>41</i>
	- Anregungen aus dem Aufstellungsverfahren	42

## **Teil A: Städtebau**

### **1.0 Anlass der Planaufstellung**

Der Gemeinde Iffeldorf beabsichtigt im Bereich östlich der Staltacher Straße weitgehend im Außenbereich die Bebauung im Anschluss an den Bestand zu erweitern. Die Erweiterung ist erforderlich, um den gestiegenen Bedarf an Bauland, insbesondere auch für Einheimische, zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wurde bereits der denkmalgeschützte Baubestand im nördlichen Bereich („sog. Ärztehaus mit Remise“) einer neuen Nutzung als „Rathaus“ zugeführt.

### **2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **2.1 Flächennutzungsplan und Bevölkerungsentwicklung**

Der Ort Iffeldorf hat 2.867 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitzen und 2.667 mit nur Hauptwohnsitze (Stand Juli 2017) bei einer Gesamtfläche des Gemeindegebietes von 27,59 qkm.

Die Gemeinde Iffeldorf besitzt einen neueren Flächennutzungsplan i.d.F. vom 11.06.2008, der bisher sechsmal geändert wurde. Der FNP sieht ein stetiges Wachstum von 0,8 % bis zum Jahr 2021 vor.

Nachdem Iffeldorf in den letzten Jahren wenig Bauland ausgewiesen hat, besteht derzeit ein Bedarf hierfür. Insbesondere ist es wünschenswert, Bauland auch für Einheimische zu schaffen. Hierfür hat die Gemeinde mit Beschluss vom 16. Februar 2012 Grundsätze zur Sicherung von erschwinglichem Bauland bzw. Wohnraum für Einheimische sowie für sonstigen gemeindlichen Bedarf („Baulandmodell“) festgelegt. Dieses „Modell“ kann in der Gemeinde eingesehen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplans wurde der jetzige Planbereich („12“) diskutiert wegen des vorhanden strukturreichen Siedlungsrandes mit dem Ergebnis, diese Siedlungserweiterung beizubehalten, jedoch eine Ortsrandeingrünung vorzunehmen bei Ausweisung des Gebietes zur guten Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild (Begründung zum FNP, S. 154).

Im Planbereich stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) dar. Die Darstellung des Dorfgebietes entspricht nicht der Realität und ist planungsrechtlich für die geplante bauliche Entwicklung auch nicht sachgerecht, da landwirtschaftliche Betriebe nicht im Plangebiet oder in der Umgebung liegen. Im FNP wäre daher die Darstellung von gemischten Bauflächen, also Bauflächen statt Baugebiete besser, da dann die Entwicklung der aufzustellenden Bebauungspläne nicht abweichend erfolgen müsste (§ 8 Abs. 2 BauGB; Entwicklungsgebot).

## 2.2 Rechtsgrundlage und Verfahren

Nach der kürzlichen Novelle des BauGB vom Mai 2017 ist nunmehr die Aufstellung eines üblichen Bebauungsplans, jedoch auf der neuen Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB i.V. mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgesehen. Mit dem Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans kann auch bei Übereinstimmung der Bauanträge mit dem Bebauungsplan das Genehmigungsverfahren angewandt werden.

### „§ 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

*Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“*

### Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b i.V. mit 13 a BauGB (Ermittlung der zulässigen Grundfläche)

Die Grundflächenzahl ist je nach städtebaulicher Situation differenziert.

Einfamilienhaus-Wohnen, Grundflächenzahl 0,20:	6.345 m <sup>2</sup> ;	GR = 1.269 m <sup>2</sup>
Einfamilienhaus-Wohnen, Grundflächenzahl 0,25:	5.747 m <sup>2</sup> ;	GR = 1.437 m <sup>2</sup>
Geschoßwohnungsbau-Grundflächenzahl 0,30:	859 m <sup>2</sup> ;	GR = 258 m <sup>2</sup>
Rathaus (Bestand§ 34 BauGB)* Grundflächenzahl 0,20:	1.509 m <sup>2</sup> ;	GR = 290 m <sup>2</sup>

**Zulässige Grundfläche aufgrund Festsetzungen** **3.254 m<sup>2</sup>**

*\* Der Bereich „Rathaus“ ist bereits Bestand und wurde nach § 34 (1) BauGB genehmigt.*

### Zulässige Grundflächen 3.254 m<sup>2</sup> = <<< 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b Satz 1 BauGB)

Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von i.d.R. 0,20 – 0,25 (Wohngebiete und Rathaus), der großzügigen Grundstücksgrößen und Spielflächen, der zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Gehölze und der neu zu schaffenden und gesicherten Grünflächen und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Die besonders erhaltungswürdigen Baumbestände stehen südlich des denkmalgeschützten Rathauses, das frei von weiterer Bebauung bleibt.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit § 13 b BauGB aufgestellt (Bebauungsplan mit Außenbereichsflächen im Anschluss an § 34 BauGB-Gebiet). Gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 2.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Umfeld des Planbereiches grenzen keine Bebauungspläne an.

## 3.0 Derzeitige Situation des Baugebietes

Der Bereich des geplanten Baugebietes liegt außer der 1. Bauzeile südlich der Staltacher Straße im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Flächen werden intensiv als Acker- und Wiesenflächen genutzt. Das Gebiet ist Teil der Grundmoränenlandschaft um Iffeldorf.

Das Bestandsgelände ist nahezu eben und steigt sehr geringfügig von Nordosten nach Südwesten um ca. 1 m an. Der Ort Iffeldorf selbst liegt auf ca. 603 m üNN, die Heuwinkelkapelle auf einer Moräne mit ca. 622 m üNN. Diese stellt den interessanten und erlebbaren Aussichtspunkt vom zukünftigen Rathaus im Südosten dar. Die langfristige Freihaltung dieser Sichtachse und die endgültige Gestaltung des östlichen Ortsrandes sind besonders wichtig.



Auszug topographische Karte

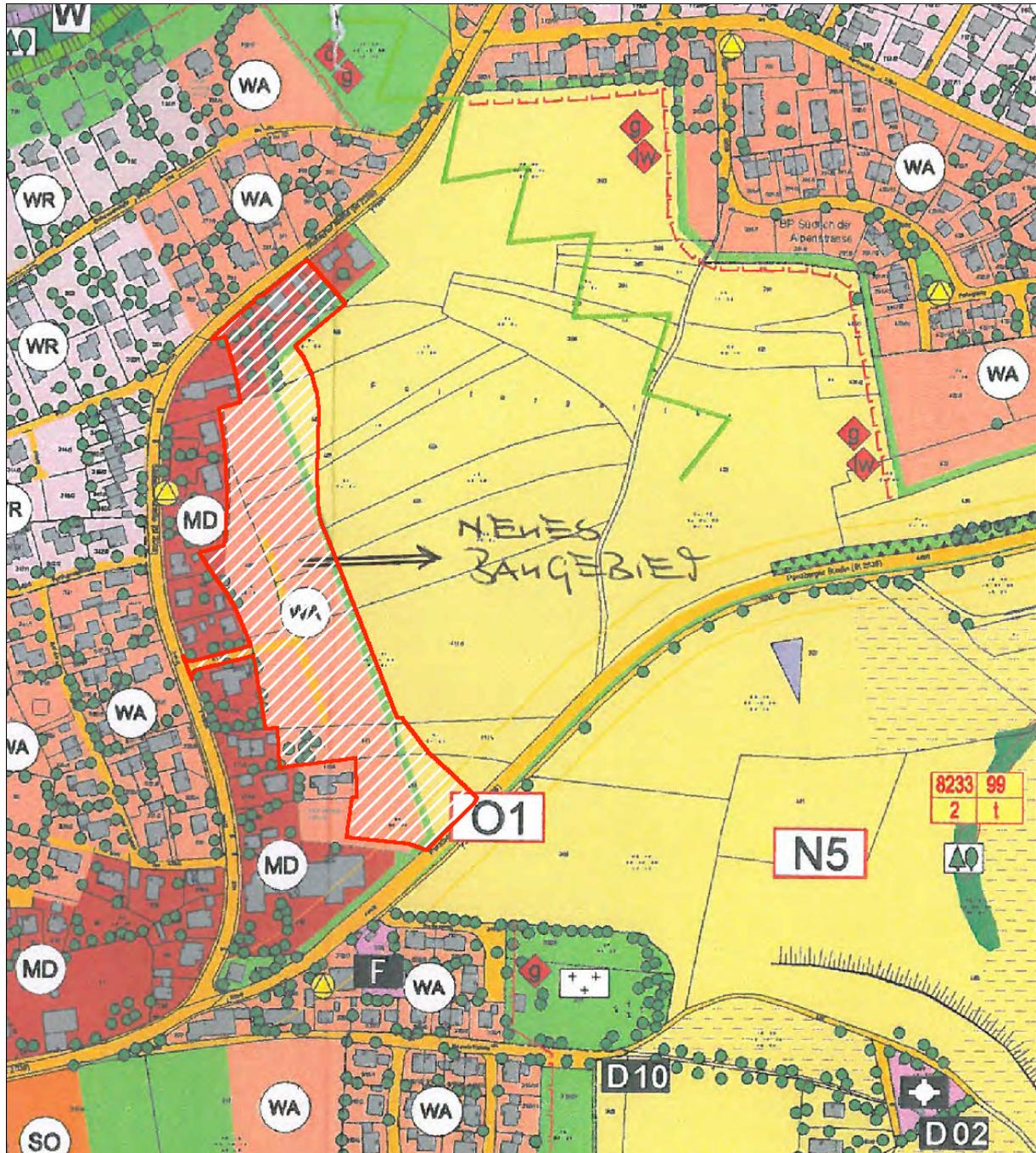


Auszug Luftbild mit Umgriff

#### 4.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

#### 4.1 Flächennutzungsplan/ Entwicklungsgebot

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich östlich der Staltacher Straße als Mischgebiet (MI; §6 BauNVO) und als Allgemeines Wohngebiet (WA; §4 BauNVO) (WA) dar.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Im nördlichen Bereich überschreiten die neu festgesetzten Bauflächen geringfügig die FNP-Darstellungen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist dies zweckmäßig, um dort eine zweizeilige wirtschaftlichere Bebauung zu erreichen. Allerdings ist die Darstellung des FNP bei Anwendung des § 13 b i.V. mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB unerheblich.

#### 4.2 Städtebauliche Ziele Bebauungsplan „östlich der Staltacher Straße / Rathaus“

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes im Einflussbereich der Staatsstraße, kombiniert teilweise mit Gemeinbedarfsfläche
- Zuordnung des Parkplatzes direkt südlich der Staltacher Straße zum Rathaus, daher mehr Abstand der Wohnnutzung von der lauten Straße
- Berücksichtigung der Immissionsbelange in diesem Bereich durch Mischnutzung, Abstand und Grün („Puffernutzung“)
- Im Allgemeinen Wohngebiet Festsetzung eines durchgrüntes Gebietes mit lockerer Baustruktur und angemessenen Grundstücksgößen, dadurch
- flächensparende Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser
- Festsetzung einer privaten Eingrünungsfläche im Osten
- Festsetzung von Flächen für die Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhaltung und Sicherung der wertvolleren Grünbestände am Ostrand der Bestandsbebauung
- Beibehaltung des natürlichen Geländes ohne Auffüllungen und Abgrabungen
- Verknüpfung des Geh- und Radweges ggf. mit Querungshilfe in der Penzberger Straße und Anschluss an den Bestand südlich davon
- Schaffung eines Gehwegstückes nördlich Penzberger Straße bis zum Lebensmittelmarkt
- Reduzierung und Abmilderung der baulichen Eingriffe durch Anlage von begrüntes Tiefgaragen und Vermeidung von Stellplatzwüsten an der Oberfläche
- Freihaltung der Sichtachse zukünftiges Rathaus - Heuwinklkapelle



Blickbeziehung gepl. Rathaus–barocke Heuwinklkapelle

## **5.0 Begründung zu einzelnen Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der Nutzung**

Entsprechend der geplanten Nutzung wird das Gebiet direkt südlich der Staltacher Straße als Mischgebiet (MI; § 6 BauNVO) festgesetzt. Die östlich der Erschließungsstraße liegende festgelegte Gemeinbedarfsfläche „Rathaus“ und der zugehörige Parkplatz westlich werden darüber hinaus mit Doppelfestsetzung als Gemeinbedarfsfläche festgelegt. Das Mehrfamilienwohnhaus liegt ebenso noch im Mischgebiet entsprechend den Darstellungen des FNP, wobei hier auch im Erdgeschoss die Situierung einer gewerblichen nicht störenden Nutzung zur Abrundung des Mischgebietes wünschenswert wäre.

Das südlich anschließende Gebiet wird entsprechend den Darstellungen des FNP als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Wohngebiet werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen, um die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen und ein intaktes Wohnumfeld für ein hochwertiges Wohnen zu sichern. Für die Geschosßbebauung werden 3 Vollgeschosse, jedoch wegen der Maßstäblichkeit zurück terrassiert festgelegt, für die Einfamilienhausbebauung 2 Vollgeschosse. Hier werden wahlweise 2 Haustypen, nämlich Haustyp 1 (etwas höhere Wandhöhe mit 6,00 m, flacherer Dachneigung bis 22°, ohne Zwerchgiebel und Dachaufbauten) und Haustyp 2 (etwas geringere Wandhöhe mit 5,25 m, erhöhter Dachneigung bis 27°, mit Zwerchgiebel, jedoch ohne Dachaufbauten) zugelassen (s.a. Anlage 5)

Als Maß der Nutzung wird im Mischgebiet/Gemeinbedarfsfläche wegen des zu erhaltenden Baubestandes eine absolute Grundfläche festgesetzt, für den Geschosßbau eine GRZ von 0,30. Mit der etwas erhöhten Nutzung wird sachgerecht der flächensparende Umgang gewürdigt und die teurere Tiefgaragenerstellung.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,20 - 0,25 festgelegt, um städtebaulich eine angemessene Dichte zu ermöglichen und flächensparend mit Bauland umzugehen.

### **5.2 Überbaubare Flächen („Baufenster“)**

#### Einfamilienhäuser

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die Baufelder so festgelegt, dass regelmäßig eine wahlweise Situierung der Gebäude möglich ist. In städtebaulich begründeten Fällen sind die Flächen für Garagen und Stellplätze gesondert festgelegt, ansonsten sind diese innerhalb der Baugrenzen zu planen.

#### Geschosßbau:

Für den Geschosßbau wird wegen der besonders sparsamen Wohnform eine maßvolle Erhöhung der Grundflächenzahl mit 0,30 zugelassen; die Tiefgaragen werden begrünt geplant.

### Rathaus:

Das neue Rathaus ist zwischenzeitlich bis Ende 2016 in einem etwa 1874 von der Familie Maffei errichteten „Ärztehaus“ entstanden, bzw. wurde saniert. Die Familie Maffei erwarb seit 1861 in Iffeldorf diverse Güter (Gut Staltach, Staltacher Höfe) und nutzte den im Gebiet abgebauten Torf im Lokomotivenwerk in München. Sie gründete die Staltacher Brauerei und unterhielt ein eigenes Krankenhaus für die Mitarbeiter. Das Ärztehaus wurde als Wohngebäude für die im Krankenhaus tätigen Ärzte errichtet.

Dieses Gebäude war erstaunlicherweise weitestgehend im Originalzustand und auch Originalausstattung erhalten und wurde als Baudenkmal entsprechend dem Wunsch des ursprünglichen Besitzers für öffentliche Zwecke saniert.

Das Baufenster wird wegen der durch die Gebäudesubstanz indizierten Denkmaleigenschaft eng um den Bestand gelegt. Dies gilt auch für das Remisengebäude im Osten, das für die gestalterische Einheit der hofartigen Anlage und die Maßstäblichkeit besonders wichtig ist. Dass dieses Nebengebäude erhalten werden soll, ist besonders hervorzuheben und zu würdigen. Hier zeigt sich auch anschaulich die von der Gemeinde Iffeldorf begriffene Verantwortung eines öffentlichen Planungsträgers für den Artikel 141 der Bayerischen Verfassung.



### Gesamtversiegelung der neu festgesetzten Bauflächen:

Mit Festsetzung der Grundflächenzahl werden die Grundflächen der Hauptgebäude recht eng begrenzt. Für die erforderlichen Terrassen und ggf. Balkone wird darüber hinaus eine Überschreitung von 20 % (Terrassen) bzw. 10 % (Balkone) zugelassen. Damit wird berücksichtigt, dass bei einer Grundfläche für das Hauptgebäude von z.B. 100 m<sup>2</sup> die Terrasse, die an sich angerechnet werden muss, zusätzlich gebaut werden kann, allerdings aus Gründen des Versiegelungsvermeidung begrenzt mit 20 m<sup>2</sup>, Balkone mit 10 m<sup>2</sup>.

Stellplätze und Garagen sind ohne weitere Regelung zulässig nach § 19(4) BauNVO bis zu 50 %, also im vorliegenden Fall bis 50 m<sup>2</sup>. In der Satzung ist die maximale Überschreitung dann begrenzt mit 0,40 im WA und mit 0,60 im MI. Diese Regelung ist zweckmäßig, da erfahrungsgemäß gerade bei kleineren Grundstücken und enger Begrenzung der GR des Hauptgebäudes die max. 50%-Grenze des § 19(4) deutlich zu eng ist.

### **5.3 Festlegung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

Um Grundstücksspekulationen auszuschließen, wurden aufeinander abgestimmte Festsetzungen getroffen:

- Festlegung der Anzahl der max. zulässigen Wohnungen bezogen auf das Bauland

- Abstimmung der Anzahl der Wohneinheiten mit dem zu erwartenden Stellplatzbedarf
- Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl
- Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen
- Begrenzte Baufenster, um das städtebauliche Konzept und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sichern.

Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist städtebaulich erforderlich, um das lockere Einfamilienhauskonzept umzusetzen und punktuelle, spekulative Verdichtungen zum Nachteil der Nachbarparzellen zu vermeiden (Versiegelungen durch erforderliche Stellplätze/ Garagen/ Zufahrten).

## **5.4 Erschließung**

### Autoverkehr

Das Gelände wird über die bestehende Staltacher Straße im Westen erschlossen. Die Anbindung erfolgt vorrangig im Bereich des neuen Rathauses über eine großzügig gestaltete Platzsituation mit qualitativem Natursteinpflaster.

Die Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigend mehrfach gebrochen und verschwenkt geplant. Im südlichen Bereich ist eine Anbindung nach Westen vorgesehen, wobei dieser Anschluss untergeordnet erfolgen soll, in jedem Fall aber für Müll, Notfahrzeuge in beide Richtungen durchgängig sein soll.

Ansonsten soll das Bebauungsplanverfahren auch dazu dienen, die Funktion dieses Anschlusses abzuklären. Ggf. könnte es vorteilhaft sein, zumindest mittig die Ausfahrt in die Staatsstraße zu ermöglichen, da die Sichtfelder hier etwas besser sind als im Norden beim geplanten neuen Rathaus.

Der Ausbau der Erschließungsstraße soll unter Beteiligung der Planer des Bebauungsplans erfolgen, um sicherzustellen, dass eine tatsächliche Mischfläche realisiert wird, deren Ausbaubreite etwa 4,50 – 4,75 m betragen soll mit ländlichen Randgrünstreifen und Baumpflanzungen insbesondere im Bereich des aufgeweiteten „Angers“ (vgl. Bebauung „Faltergatter“).

Eine Durchfahrt nach Süden mit Anschluss an die Penzberger Straße wäre städtebaulich hochproblematisch, da damit ein unerwünschter Netzzusammenhang mit Abkürzmöglichkeit zwischen Staltacher Straße und Penzberger Straße geschaffen würde, die Qualität des Wohngebietes besonders nachteilig beeinflussen würde, ohne jedoch Vorteile zu bringen.

Östlich der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche für die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen und als Erschließungspotential für die zukünftige städtebauliche Entwicklung gesichert.

### Geh- und Radwege

Um die Verkehrssicherheit auch für die Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten, sollen die Straßen als Wohnstraßen verkehrsberuhigt ausgebaut werden, d.h. in der Regel als Mischflächen. Der Wendebereich der neuen Erschließungsstraße im Süden wird fußläufig mit der

Penzberger Straße verknüpft; eine Weiterführung zum westlich gelegenen Einkaufsmarkt ist städtebaulich unbedingt wünschenswert (s.a. Ziff. 5.5)

Diese Geh- und Radwegverbindung ermöglicht am neuen langfristigen Ortsrand gerade die Feierabenderholung und das Einkaufen ohne Auto beim südlich gelegenen Lebensmittelmarkt an der Penzberger Straße. Ggf. wäre langfristig auch eine Querungshilfe in der Penzberger Straße mit Anschluss an den dortigen Geh- und Radweg zweckmäßig.

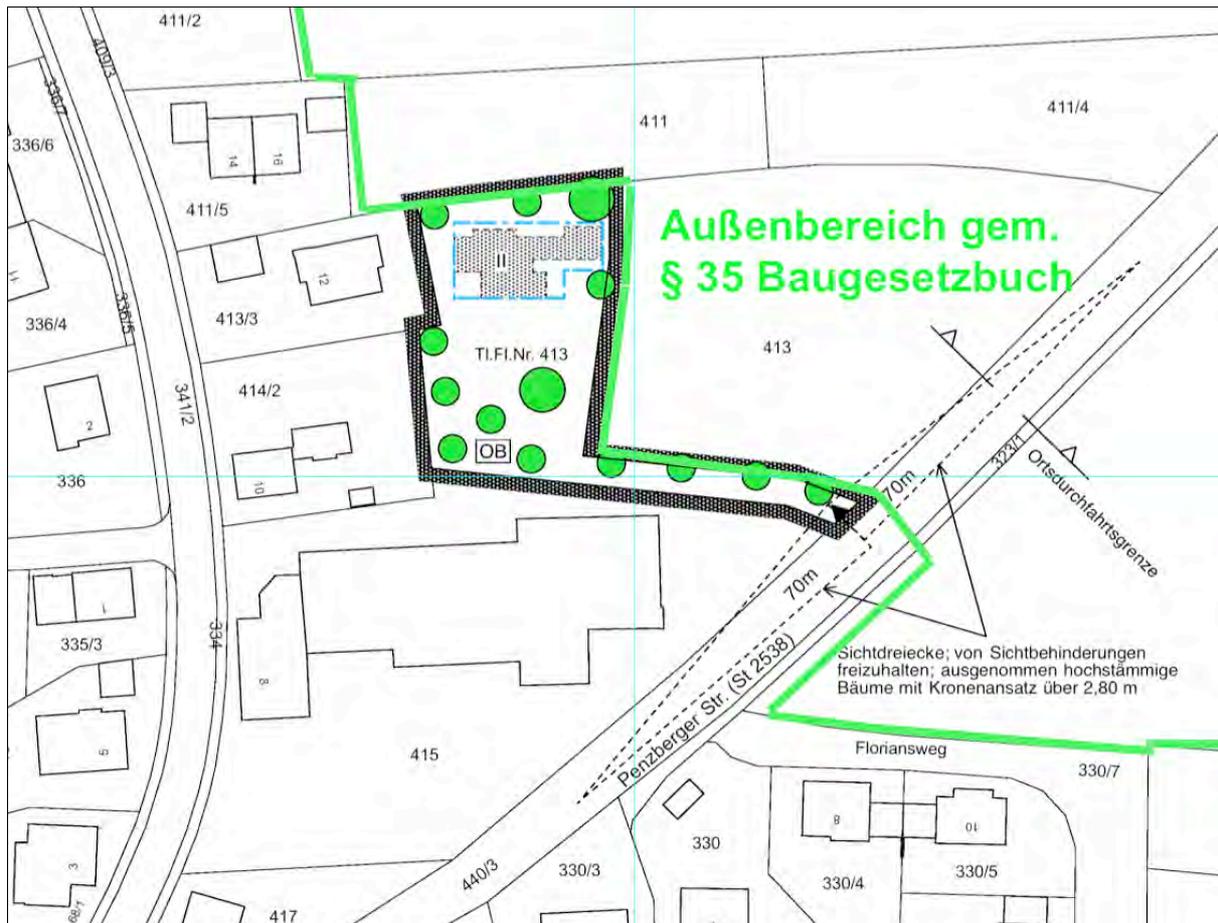
### **5.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Fl.Nr. 413)**

Die Lage des geplanten Geh- und Radweges ist im städtebaulichen Konzept begründet und stellt eine sinnvolle und erforderliche Wegführung auf kurzem Wege vom Baugebiet zur Penzberger Straße / Einkaufsmarkt dar. Die Verlegung z.B. nach Osten wäre äußerst umwegig und für Fußgänger und Radfahrer wenig schlüssig. Darüber hinaus ist aus Gründen der Infrastruktur in diesem Bereich zur Sicherung einer wichtigen Wasserleitung ohnehin eine Fläche / Leitungsrecht erforderlich, will man unwirtschaftliche Aufwendungen vermeiden. Die Lage des Geh- und Radweges auf dem Grundstück Fl.Nr. 413 berücksichtigt, dass sinnvolle Teilflächen entstehen, insbesondere wenn für die östliche Teilfläche und dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 411/4 eine Grenzregelung erfolgt, was die Gemeinde auch unterstützen wird.

Bei Überplanung der Fl.Nr. 413 ist aus städtebaulicher Sicht auch das Zustandekommen der Einbeziehungssatzung vom 09.08.2003 zu berücksichtigen. Diese rechtsverbindliche Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ordnet den Neubau auf der später ausparzellierten Fl.Nr. 413/4 dem damaligen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu. Der übrige Bereich der Fl.Nr. 413, der heute außerhalb der Grenzen der Einbeziehungssatzung liegt, ist nach wie vor dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Die heute bestehende private Erschließung für das Gebäude auf Fl.Nr. 413/4 liegt nicht im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, soll aber weiterhin zulässig sein.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich zwischen der östlichen Grenze der Einbeziehungssatzung von 2003 und dem neu aufzustellenden Bebauungsplan „östlich der Staltacher Straße“ sicherzustellen, wurde der dazwischen liegende Bereich noch in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans aufgenommen. Für diesen Bereich wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB nicht überbaubare Fläche festgesetzt und die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und Hausgarten („Außenbereich“) zugelassen. Der Umfang der damaligen Einbeziehungssatzung ist nachrichtlich dargestellt.

Folgende weitere Gründe sprechen für die o.a. Festsetzung: Es ist aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen wichtig, langfristig die Fußwegeverbindung vom festgesetzten Geh- und Radweg zum Einkaufsmarkt zu sichern bzw. diese Verbindung nicht verbauen durch weitere Grundstücksteilungen und ggf. Bauanträge nach § 35 (2) BauGB. Nachdem im Geltungsbereich das Modell einer sozialgerechten Bodennutzung angewandt wurde, soll dies schon aus Gründen der Gleichbehandlung auch auf Fl.Nr. 413 im Falle einer Späteren Bebauung zur Anwendung kommen. Eingriffe ins Eigentum erfolgen nicht, da die auf Fl.Nr. 413 ausgeübte Nutzung weiterhin zulässig ist, und diese Fläche zum Außenbereich nach § 35 BauGB gehört.



## 5.6 Stellplätze und Garagen, Tiefgarage

Die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

### Bereich Gemeinbedarfsfläche /Rathaus (MI):

Nach den bisherigen Planungen wurden realisiert:

- Westlich der neuen Erschließungsstraße ein (Besucher-) Parkplatz mit 11 Plätzen
- Auf der Ostseite der Erschließungsstraße 10 weitere Parkplätze (günstig: Beschäftigte Rathaus mit seltenem Stellplatzwechsel; Parkraumbewirtschaftung erforderlich zur Vermeidung von Dauerparkern!)

---

Summe ca. 21 Parkplätze

### Bereich Geschößbau südwestlich Rathaus (MI):

Nach den bisherigen Planungen sind vorgesehen:

- etwa 5 – 6 Wohnungen mit Tiefgaragen (ca. 12 Stück); Zufahrt über öffentl. Parkplatz
- ggf. im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung, Galerie, Praxis

- 2 Besucherstellplätze, Radlständer, Müll, Nebengebäude

Bereich Einfamilienhäuser südlich Rathaus (WA):

Nach den bisherigen Planungen sind vorgesehen:

- 5 kleinere Einzelhäuser (teils im Einheimischenmodell)
- 15 Einzelhäuser (größer)
- 6 Doppelhaushälften (Einheimischenmodell)

Summe 26 Stück mit je 1 WE

Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück außer bei 2 kleineren Einzelhäusern zu planen.

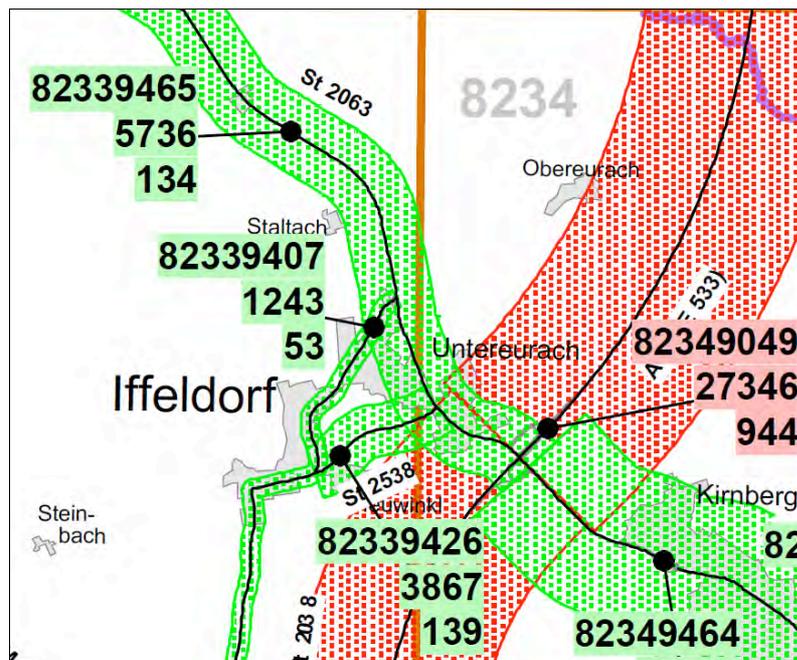
Spielplatz, Ortsrand:

Im Bereich südlich des Rathauses ist ein Spielplatz eingeplant. Dieser soll zusammen mit dem Rathausbereich als kommunikative Mitte des neuen und für die angrenzenden Gebiete um die Staltacher Straße dienen.

**5.7 Immissionen** (Verkehrslärm (= Staatsstraße 2538, Penzberger Straße und St 2038/ Staltacher Straße) und Landwirtschaft)

Verkehrslärm

Die Staatsstraßen sind gering bis mäßig mit Autoverkehr belastet.



Kartenquelle: Staatliches Bauamt Weilheim - o.M.-

- Verkehrsbelastung der Staatsstraße 2538 (Stand 2010)
- 3.867 Kfz/ 24 Stunden, davon 139 LKW (= 3,6 %) Zählstelle Nr. 82339426 (Iffeldorf)
- Verkehrsbelastung der Staatsstraße 2038 (Stand 2010)
- 1.243 Kfz/ 24 Stunden, davon 53LKW (= 4,3 %) Zählstelle Nr. 82339407 (Iffeldorf, Staltacher Hof)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in der Bauleitplanung die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen einzuhaltende Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) tagsüber/ nachts und für Mischgebiete (MI) von 60/50 dB(A) vor. Nach stehender Rechtsprechung können in besonderen Fällen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) im WA bzw. 64/54 dB(A) im MI) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) u. semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengangschließung, gebäudliche Eigenabschirmungen, Abschirmung durch Nebengebäude, Lückenschluss mit untergeordneten Bauteilen zwischen den Gebäuden, etc.) ausgeschöpft werden.

Rein passive Lärmschutzmassnahmen (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden, da sie nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs ansonsten vor allem nachts ständig offen stehen und ihren Zweck damit nicht erfüllen können.

Die einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte werden im Mischgebiet (= Darstellung FNP; im B-Plan: nördlicher Bereich) nicht überschritten, außer beim geplanten Rathaus (Bestand; Baudenkmal).

Im Allgemeinen Wohngebiet ab der 3. Bauzeile von Norden her sind günstigere Bedingungen gegeben, da der Verkehrslärm auf der Nordseite ist und die Wohnungen günstig nach Süden, Osten und Westen orientiert werden können; die o.g. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im WA insgesamt voraussichtlich eingehalten.

Im Bebauungsplan sind im Mischgebiet (MI) für die erste bzw. 2. Bauzeile entlang der Staltacher Straße Maßnahmen festzusetzen, die eine Einhaltung der DIN 18005-Werte gewährleisten. Unter D. Festsetzungen durch Text sind für den Immissionsschutz folgende Festsetzungen aufzunehmen:

*„Auf den gemäß Teil A, Ziffer 7.6 und 7.7 gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Büroräume) nur dann errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Westen, Süden oder nach Osten mit einem Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand oder im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener getrennter Wintergarten mit Lüftungsmöglichkeit nach Osten oder Westen u.ä.) besitzen.“*

Zum Schutz der Anlieger wurde die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Tiefgaragenrampen sind vollständig zu umbauen; die Einhausungen sind innen schallabsorbierend zu verkleiden. Tore und die zugehörigen Öffnungsmechanismen (z.B. Schlüsselschalter) sind im unteren Rampenbereich anzuordnen. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“*

#### „Kinderlärm“

„Kinderlärm“ ist gemäß dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) als sozialadäquat hinzunehmen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch trotzdem darauf zu achten, dass Kinderspielplätze mit der gebotenen Rücksichtnahme angeordnet werden. Der Spielplatz für etwa 30 Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser wurde in den Bereich südlich des Rathauses gelegt.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

Östlich an das geplante Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen als Äcker und Wiesen genutzt an. Landwirtschaftliche Betriebe sind in der Nachbarschaft des Baugebietes nicht vorhanden.

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

### **5.8 Private Grünflächen und Eingrünung**

Am Ostrand des Gebietes wird eine private Ortsrandeingrünungsfläche mit Pflanzegeboten zwischen der Penzberger Straße im Süden und der Staltacher Straße im Norden eingeplant. Gegliedert wird die Eingrünung durch die Spielplatzfläche südlich des Rathauses.

### **5.9 Leitungen unterirdisch**

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes ist eine Verlegung aller Kabel und Leitungen nur unterirdisch möglich. Die oberirdische Verlegung von Kabeln und Leitungen vermittelt dem Betrachter das Gefühl von einem Provisorium und Unordnung. Sie scheidet deshalb aus städtebaulichen Gründen aus und würde zudem dem Ziel der Schaffung eines hochwertigen Wohnquartiers zuwiderlaufen.

## **6.0 Wasserwirtschaft**

### **6.1 Gewässer und Oberflächenentwässerung**

### Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt werden.

### Versickerung von Dachflächen- und Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit der Anlage des Baugebietes wurde zwischenzeitlich ein Ingenieur-geologisches Gutachten vom 12.02.2018, GHB Consult GmbH, Moosstraße 7, 82319 Starnberg, Projekt-Nr. 171224 erstellt.

*Auszug aus dem Gutachten s.a. Anlage 2):*

#### **„5. Versickerung von Dachflächen- und Niederschlagswasser**

*Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) des Kieses liegt nach Berechnungen aus den Siebanalysen, durchgeführt nach DIN 18123 (Anlage 3), bei rund  $k_f = 6,1 \times 10^{-3}$  m/s. Aufgrund des Reduzierungsfaktors bei Siebungen von 0,2 kann ein Rechenwert von  $1,2 \times 10^{-3}$  m/s angesetzt werden. Ein Grundwasserstand konnte aufgrund von fehlenden Daten an dieser Lokalität nicht abgeschätzt werden. Vermutlich steht das Grundwasser erst in ca. 5 – 8 m unter Geländeoberkante an.*

*Die Gesamtfläche der Versiegelung ist in der weiteren Planung genauer zu bestimmen. Aufgrund der Größe des geplanten Bauvorhabens ist zwingend ein spezialisiertes Büro für technische Gebäude Ausrüstung (TGA) einzuschalten und ein detailliertes Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung zu entwerfen. Bei den Dachflächen sollten als Vorreinigungsanlage Siebe oder Körbe zum Grobstoffrückhalt eingebaut werden. Ferner sollte eine Absetzeinrichtung für die mitgeführten absetzbaren Stoffe vorgeschaltet werden. Bei der baulichen Ausführung ist auf einen gleichmäßigen – auf die gesamte Länge verteilten – Wassereintritt zu achten.*

*Aufgrund der in den letzten Jahren zunehmenden Zahl an Starkniederschlägen und extremen Wetterereignissen empfehlen wir die Kapazität der Versickerungsanlagen um 20 % zu erhöhen.*

*Für Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA-A 138 und M-153 heranzuziehen. Es sind hier alle Versickerungsarten möglich.*

### **6. Zusammenfassung**

*Unser Büro wurde von der Gemeinde Iffeldorf beauftragt, für das Neubaugebiet in 82393 Iffeldorf eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.*

#### - *Untergrundverhältnisse*

*Unter einem schwach kiesigen, schluffigen Oberboden folgt bei allen Schürfen eine geringmächtige Rotlage aus schluffigem, sandigem Kies mit organischen Beimengungen. Zuunterst wurde ein stark sandiger, sehr schwach steiniger bis steiniger Kies aufgeschlossen.*

#### - *Schadstoffsituation*

*Gemäß der Analytikergebnisse wurden keine einstufigsrelevanten Schadstoffbelastungen*

festgestellt. Die Mischproben können nach dem Leitfaden zu den Eckpunkten als Z 0-Material (unbelasteter Bodenaushub) eingestuft werden. Der TOC-Wert des Oberbodens von 1,2 Gew% muss bei der Entsorgung berücksichtigt werden.

#### - Grundwasser

Bei den am 30.01.2018 durchgeführten Baggerschürfen wurde in keinem Baggerschurf Grundwasser aufgeschlossen. Um zu ermitteln, in welcher Tiefe das Grundwasser ansteht, müsste eine tiefere Bohrung durchgeführt werden.

Bei Begleitungen von Baumaßnahmen im Faltergatter (nordöstlich des Neubaugebiets) wurde bei ca. 596 mNN Grundwasser in den Kiesen angetroffen, die einen hohen Wasserdurchlässigkeit aufwiesen. Diese Kote liegt ca. 5 – 8 m unter Geländeoberkante.

#### - Baugrube und Wasserhaltung

Zur Minimierung der Erdarbeiten ist ein senkrechter Graben im Schutz eines Verbaus auszuheben. Wir empfehlen einen gegen die Seitenwände ausgesteiften Grabenverbau, z.B. mit beweglichen Verbauelementen, auszuschreiben. Bei einer offenen Bauweise ist ein Böschungswinkel von maximal 45° einzuhalten. Die Böschungen sollten zudem gegen die Witterung und zum Schutz vor Nässe mit Folien abgedeckt werden

Da die Tiefe des Grundwassers nicht bekannt ist, sollte ohne weitere Erkundungen eine temporäre Wasserhaltung vorgehalten werden.

#### - Versickerung

Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) des Kieses liegt nach Berechnungen aus den Siebanalysen, durchgeführt nach DIN 18123 (Anlage 3), bei rund  $k_f = 6,1 \times 10^{-3}$  m/s. Aufgrund des Reduzierungsfaktors bei Siebungen von 0,2 kann ein Rechenwert von  $1,2 \times 10^{-3}$  m/s angesetzt werden.

#### Sonstige wasserwirtschaftliche Hinweise

Das unverschmutzte Niederschlagswasser des Baugebietes wird an Ort und Stelle versickert. Das Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke wird auf den entlang aller Bauparzellen ausgewiesenen Flächen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen Punkt 7.1 des Bebauungsplans) über eine bewachsene Oberbodenschicht versickert. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen.

Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern versickert werden. Die Rückhaltung könnte auch mit Zisternen kombiniert werden. Das Niederschlagswasser wird durch die ökologisch sinnvolle Beseitigung an den Rändern des Baugebietes gesichert. Hierzu sollen ggf. auch ökologisch verträglich neue, offene Versickerungsmulden angelegt werden.

## **6.2 Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährlei-

stet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Das Plangebiet liegt nicht in der Schutzzone eines festgesetzten Wasserschutzgebietes für Trinkwasserbrunnen der Gemeinde Iffeldorf.

### **6.3 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem unter Beachtung der möglichen Abwasserkontingente.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Iffeldorf bzw. an die Kläranlage Penzberg anzuschließen. Dies kann über den neuen Kanal in der Erschließungsstraße erfolgen.

Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG für das Einleiten von Abwasser in die öffentlichen Abwasseranlagen zu beachten besteht.

### **6.4 Untergrund**

Das Gebiet liegt in der Iffeldorfer Schotterterrasse. Dabei handelt es sich um würmeiszeitliche fluviatile Ablagerungen, die tragfähig und wasserdurchlässig sind. Der Grundwasserstand beeinflusst die Bebauung nicht. Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor, wird aber wegen der nachfolgenden tiefbautechnischen Planung zweckmäßig sein.

Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird empfohlen, jeweils Sickerversuche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dächern und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann.

### **6.5 Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG v. 25.02.2010) einzuholen.

## 6.7 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerke AG gesichert. Durch die Wohn- und Mischgebietserweiterung darf der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerke AG nicht beeinträchtigt werden darf.

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Iffeldorf sichergestellt.

Der Anschluss an den Abwasserkanal an die Kläranlage Penzberg ist vorgesehen.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

## 7.0 Sonstiges

### 7.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Planungsgebiet des Bebauungsplans „östlich der Staltacher Straße / Rathaus“ befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Einzeldenkmäler, jedoch keine Bodendenkmäler:

*D-1-90-132-25, Ehem. Ärztehaus des Iffeldorfer Krankenhauses, zweigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, verbrettertem Giebel und Gesimsgliederung, verputzter Backstein, im historisierenden Stil; mit Ausstattung; ehem. Remise, dreiteiliger Bau mit Pult- und flachem Satteldach, verputzter Backstein; Nebengebäude, schmaler erdgeschossiger Holzständerbau mit Satteldach, sämtlich 1877.*

*D-1-90-132-10, Kath. Wallfahrtskapelle St. Maria, vierpassförmiger Zentralbau mit Lisenengliederung und Glockenhaube mit Laterne sowie westlichem Vorzeichen mit Dachreiter, angefügte Sakristei, im barocken Stil von Johann Schmuzer, 1698 / 1701; mit Ausstattung.*

Das Landesamt für Denkmalpflege weist regelmäßig auf folgendes hin:

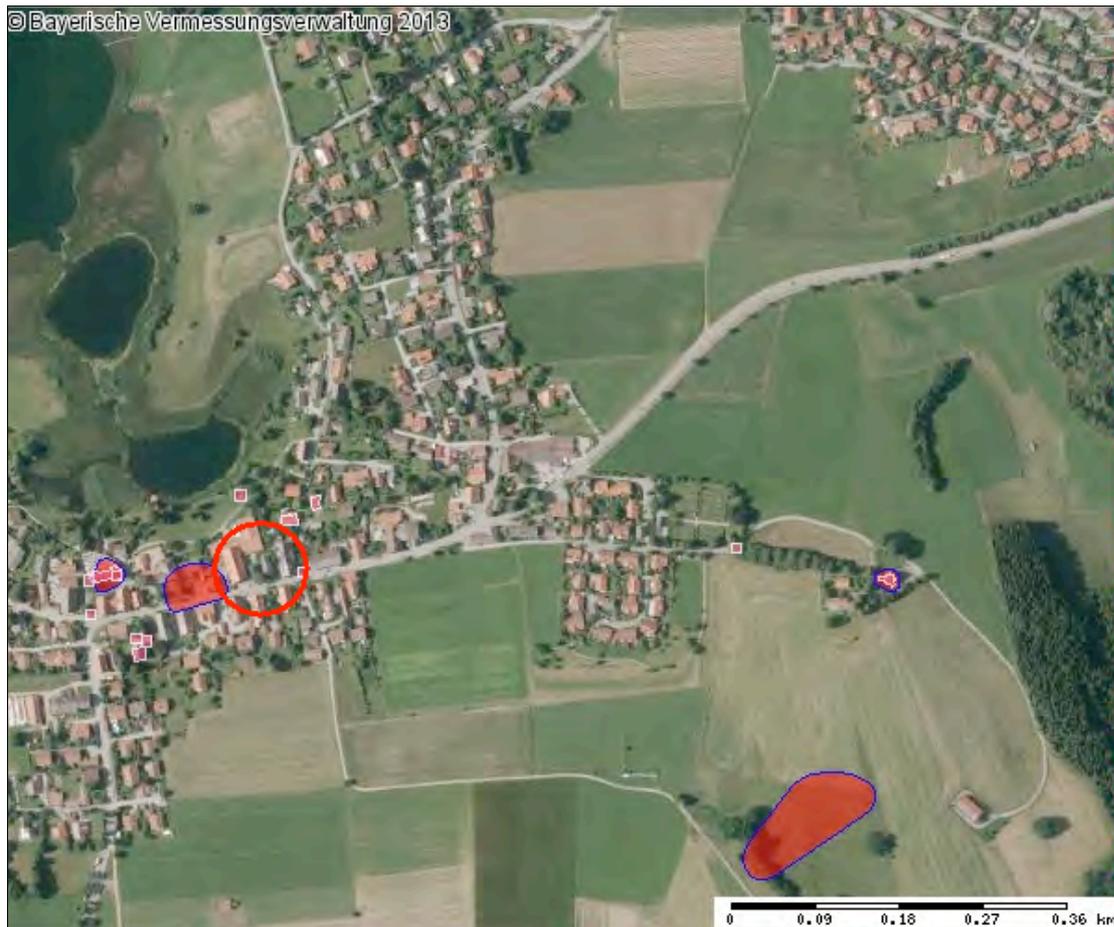
„Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.“

#### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

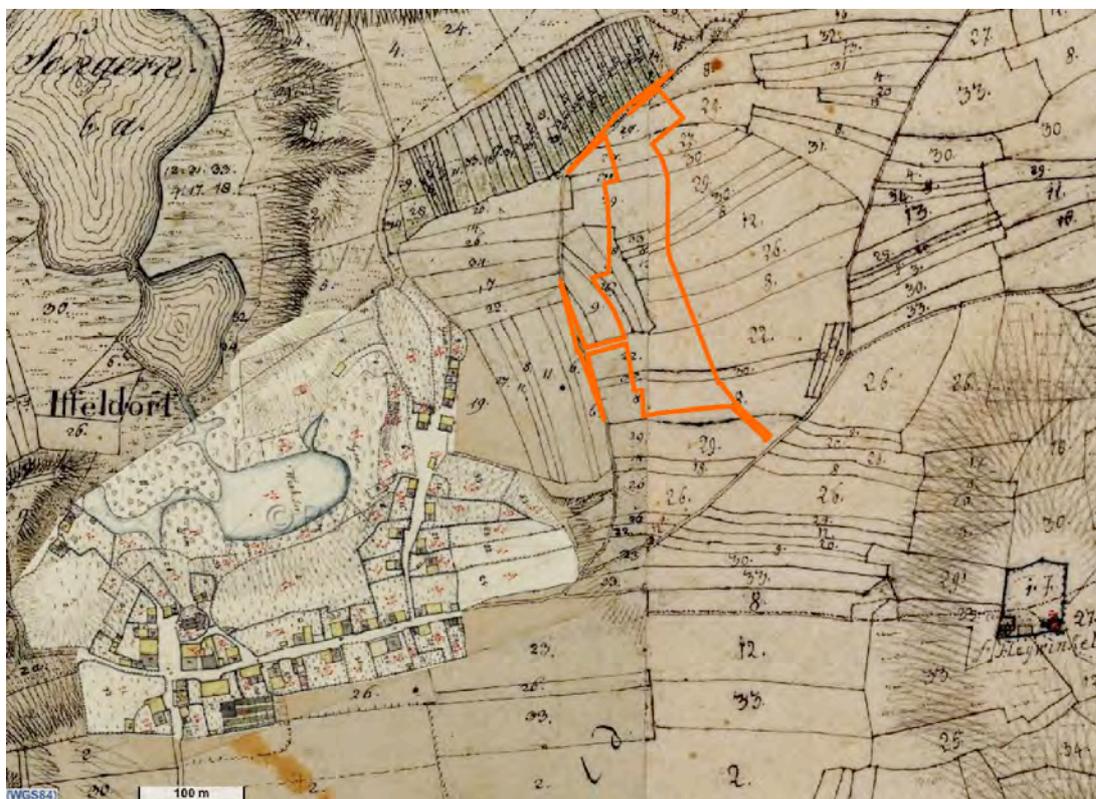
*Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

#### **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*



Auszug aus dem denkmal viewer bayern



Auszug aus der historischen Karte („Urkataster“) aus dem bayern atlas (Anfang 19. Jahrhundert)

## **7.2 Altlasten**

Laut Altlastenkataster sind im Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet. Der Gemeinde Iffeldorf bzw. dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim (?) sind hier auch keine Altlasten bekannt, die im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz, Stand 31. März 2004, aufgeführt sind.

## **7.3 Erneuerbare Energien**

Auf die rechtsverbindlich einzuhaltenden Anforderungen des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532) geändert worden ist, wird ausdrücklich hingewiesen.

Zu Verringerung der Umweltbelastung und aus Gründen des Klimaschutzes sollen energiesparende Bauweisen und -standards eingesetzt werden, so dass mindestens der sog. KfW-40-Standard eingehalten wird. Auf die entsprechenden Förderprogramme der Gemeinde Iffeldorf und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Bauökologie**

Die Verwendung ökologischer und gesundheitlich unbedenklicher Baustoffe ist dringend erwünscht. Eine Beratung der Bauherrn ist zweckmäßig.

Die Verwendung der hierfür geeigneten Dachflächen zur Sonnenenergie-Nutzung auch in der kompletten Fläche wird angeregt.

Im Vorfeld wurde auch fachlich geprüft, eine Versorgungsfläche für ein Blockheizkraftwerk auszuweisen. Eine zentrale Wärmeversorgung des Gebietes einschließlich Rathaus hat sich dabei aber als nicht wirtschaftlich erwiesen, auch, da eine Anschlussverpflichtung für die Baugrundstücke nicht festsetzbar ist, und die Grundstücke sich auch nicht insgesamt im Eigentum der Gemeinde Iffeldorf befinden.

## **7.4 Umlegung**

Für das Baugebiet ist ein Umlegungsverfahren unter Führung des Vermessungsamtes Weilheim erforderlich.

## **8.0 Grünordnung, Eingriffsregelung**

### **8.1 Ortsrand-Eingrünung und Durchgrünung**

Die wertvollen, ortsbildprägenden Gehölzbestände im Geltungsbereich wurden aufgenommen, sollen abgestimmt auf die jeweilige Nutzung / Baufenster erhalten bleiben und langfristig gesichert werden. Hierzu sind öffentliche Grünflächen und private Eingrünungsflächen festgelegt. Diese sollen die überkommenen Qualitäten des durchgrünten Naherholungsortes Iffeldorf sichern.

Für Iffeldorf als schöner Erholungsort ist die Steigerung der räumlichen und städtebaulichen

Qualitäten, der Durchlässigkeit der Baustrukturen mit Gehwegen und vordringlich die städtebauliche Einbindung des leider nicht zentral im alten Ortskern der Hofmark liegenden neuen Rathauses ein besonderes Anliegen.

## 8.2 Umweltverträglichkeit

Ein Umweltbericht wird erstellt, der Teil dieser Begründung ist.

## 8.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Bei Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen dieser Begründung „östlich der Staltacher Straße / Rathaus“, Teil B Umweltbericht, und auf § 13 B BauGB verwiesen.

## 9.0 Städtebauliche Werte

### 9.1 Flächenübersicht

Umgriff Bebauungsplan „östlich der Staltacher Straße / Rathaus“: 19.345 m<sup>2</sup>, davon:

- Einzelhäuser klein („Einheimische“)	2.194m <sup>2</sup>
- Einzelhäuser	5.911 m <sup>2</sup>
- Doppelhäuser	3.994 m <sup>2</sup>
- Geschoßbau	859 m <sup>2</sup>
- Rathaus, Parkplatz	1.509 m <sup>2</sup>
<b>Summe Bauflächen gesamt</b>	<b>14.467 m<sup>2</sup></b>
- Verkehrsflächen öffentlich	2.180 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen öffentlich Platz	538 m <sup>2</sup>
- Parkplätze im Straßenraum öffentlich	313 m <sup>2</sup>
- Gehwegfläche, Geh- und Radweg	278 m <sup>2</sup>
<b>Summe Verkehrsflächen öffentlich gesamt</b>	<b>3.309 m<sup>2</sup></b>
- Verkehrsgrün / Anger	899 m <sup>2</sup>
- Spielplatz öffentlich	438 m <sup>2</sup>
- Zufahrt Landwirtschaft / Rathaus	239 m <sup>2</sup>
<b>- Summe Grünflächen etc.</b>	<b>1.618 m<sup>2</sup></b>

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Umgriff im Süden um Teilflächen der Fl.Nr. 413 noch erweitert. Damit umfasst der gesamte Geltungsbereich 23.998 m<sup>2</sup> = 2,3998 ha.



**9.2 Einwohnerzuwachs:**

27 Wohngebäude mit 32 – 33 WE x 2,3 E/WE = ca. 74 - 76 Einwohner

**9.3 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (August 2017)**

Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege	2.180 m <sup>2</sup> a 100.- €* (einschl. Straßenentwässerung)	218.000.- €
Geh- und Radwege, Gehwege; Zufahrten	278 m <sup>2</sup> a 65.- € (Asphalt)	18.070.- €
Beleuchtung	8 Leuchten a 1.500.- €	12.000.- €
<b>Summe</b>		<b>248.070.- €</b>

**Kosten Grünordnung**

Anlegen der öffentlichen Grünflächen (ohne Grunderwerb!)

Geländeplanum, Ansaat, Pflege, nördlich im Geltungsbereich (ohne Grunderwerb!)

ca. 899 m <sup>2</sup> x 10,00 €/ m <sup>2</sup>	8.990.- €
Ausstattung (Sitzbänke, Papierkörbe etc./Platzfläche, Ortsrand)	2.000.- €

Spielplatz	
ca. 438 m <sup>2</sup> x 15,00 €/ m <sup>2</sup> (6.570.- €)	
einschl. Ausstattung pauschal	20.000.- €
Schotterrasen und Rasenpflaster (Parkplätze) herstellen	
ca. 313 m <sup>2</sup> x 40,- €/ m <sup>2</sup>	12.250.- €
Großbäume pflanzen	
ca. 15 Stück x 400,- €	6.000.- €
Kleinkronige Bäume und Obstbäume pflanzen	
ca. 15 Stück x 300,- €	4.500.- €
Summe	53.740.- €

### Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Der bestehende Kanal und die Wasserleitung liegen in der Staltacher Straße. Im Zuge des Ausbaus wird an diesen Kanal angebunden)

Abwasserkanal	
- 300 lfd. m a 300.- €	90.000.- €
Abwasserkanal	
- 24 Anschlüsse im Bereich der Verkehrsflächen	
24 x 2.500.- €	60.000.- €
Wasserversorgung	
- 300 lfd. m a 150.- €	45.000.- €
Summe	195.000.- €

Summe 8.1., 8.2 und 8.3. überschlägig	<b>496.810.- €</b>
+ 10 % Baunebenkosten	49.681.- €
Summe netto	546.491.- €
+ 19% Mehrwertsteuer (derzeit)	103.833.- €
Summe brutto	650.324.- €
<b>Summe gerundet</b>	<b>650.000.- €</b>

### Kontrollrechnung überschlägig (berücksichtigt Ziffern 8.1 - 8.3)

Erfahrungswert Erschließungskosten: 35.- € - 40.- €/ m<sup>2</sup> Bruttobauland  
 19.452 m<sup>2</sup> x 35.- € - 40.- €/ m<sup>2</sup> = 680.820.- €- 778.080.- €  
 (650.000.- € : 25 Parzellen = 26.000.- €)

*Erschließungsbeiträge und KAG-Ausbaubeiträge werden voraussichtlich im Rahmen der gemeindlichen Satzungen erhoben.*

*Kosten für die interne und externe Ausgleichsfläche sind nicht enthalten und die Anschlüsse für das Wohngebiet nicht enthalten.*

## **Teil B: Umweltbericht**

### **Teil B: Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 11.06.2013, BGBl. S. 1548 (Nr. 29).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Iffeldorf und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Weilheim-Schongau.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

## **1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

Das geplante Baugebiet liegt im Nordosten des Ortskerns von Iffeldorf, angrenzend an bestehende Bebauung, jedoch im Außenbereich. Im Westen und im Norden grenzen Wohnhäuser an. Der heutige Ortsrand ist begrünt mit einzelnen Bäumen, Obstbäumen und Zier- und Wildsträuchern. Die angrenzenden Flächen im Osten und jenseits der Penzberger Straße im Süden werden landwirtschaftlich durch Ackerbau und Grünland genutzt. Neben erhaltenswerten Bäumen am Ärztehaus im Norden ist im Gebiet kein Gehölzbestand vorhanden. Die Fläche ist weitgehend eben. Die Erschließungsmöglichkeiten sind von Norden und von Westen von der Staltacher Straße gegeben.

### **1.1 Grundlagen und Allgemeines**

Das großräumige Gebiet ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands der naturräumlichen Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ zuzuordnen. Das Planungsgebiet selbst liegt auf der Iffeldorfer Schotter-Terrasse.

Während der letzten Eiszeit bedeckten Gletscher das bayerische Voralpenland. Das Planungsgebiet mit Umfeld lag damals unter dem Isar-Loisach-Gletscher begraben und liegt heute im Jungmoränengürtel des oberbayerischen Hügel- und Moorlandes. Bei ihrem Rückzug zerfielen die Gletscher in einzelne Zungen und isolierte Eisblöcke. Der großen geschlossenen Toteismasse, die das Becken des Starnberger Sees füllte, waren südlich mehrere kleinere Toteisblöcke vorgelagert, die heute die Osterseen und deren Verlandungsbereiche bilden. Der eiszeitliche Einfluss ist überall deutlich spürbar: im Norden von Iffeldorf dehnen sich über weite Flächen Hochmoore aus, die sich durch Verlandung ehemaliger Seen bildeten. Sie sind Teil des Naturschutzgebietes Osterseen.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, FFH-Gebiete, SPA-Gebiete oder Biotope nach der Biotopkartierung des Landkreises Weilheim-Schongau sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Das Gebiet liegt nach dem Arten- und Biotop-schutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Osterseengebiet“.

## 1.2 Schutzgut Boden

Die Ablagerungen der Würmeiszeit prägen das Landschaftsbild des Planungsraumes. Die von den Eisströmen herbeigeführten Schuttmassen blieben in Form von Moränen liegen.

Der Bereich des Bebauungsplangebietes liegt auf würmeiszeitlichen fluviatilen Ablagerungen (Niederterrassenschotter).

Zwischenzeitlich liegt das Ingenieurgeologische Gutachten vom 12.02.2018, GHB Consult GmbH, Moosstraße 7, 82319 Starnberg, Projekt-Nr. 171224, vor (Anlage 2):

### - Untergrundverhältnisse

*Unter einem schwach kiesigen, schluffigen Oberboden folgt bei allen Schürfen eine geringmächtige Rotlage aus schluffigem, sandigem Kies mit organischen Beimengungen. Zuunterst wurde ein stark sandiger, sehr schwach steiniger bis steiniger Kies aufgeschlossen.*

### - Schadstoffsituation

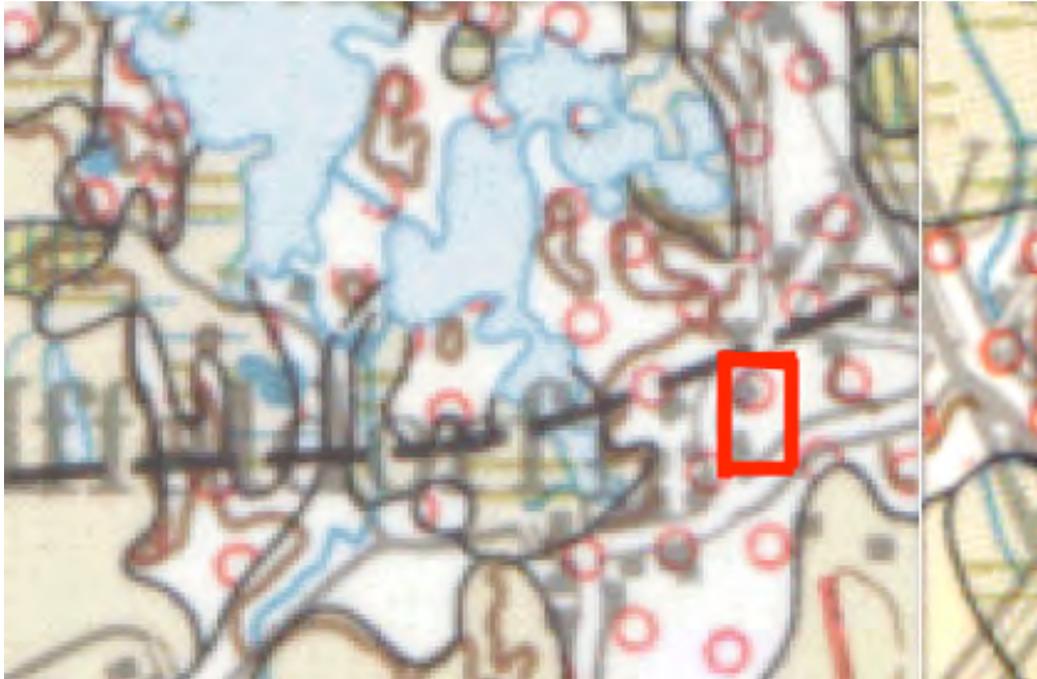
*Gemäß der Analytikergebnisse wurden keine einstufigsrelevanten Schadstoffbelastungen festgestellt. Die Mischproben können nach dem Leitfaden zu den Eckpunkten als Z 0-Material (unbelasteter Bodenaushub) eingestuft werden. Der TOC-Wert des Oberbodens von 1,2 Gew% muss bei der Entsorgung berücksichtigt werden.*

### - Grundwasser

*Bei den am 30.01.2018 durchgeführten Baggerschürfen wurde in keinem Baggerschurf Grundwasser aufgeschlossen. Um zu ermitteln, in welcher Tiefe das Grundwasser ansteht, müsste eine tiefere Bohrung durchgeführt werden.*

*Bei Begleitungen von Baumaßnahmen im Faltergatter (nordöstlich des Neubaugebiets) wurde bei ca. 596 mNN Grundwasser in den Kiesen angetroffen, die einen hohen Wasserdurchlässigkeit aufwiesen. Diese Kote liegt ca. 5 – 8 m unter Geländeoberkante.*

Ausschnitt aus der Geologischen Karte von Bayern 1 : 200.000  
Rot umrandet: Lage des Geltungsbereiches



	Talfüllung	Kies und Auelehm
	Niedermoor (und Moor, ungliedert)	Bruchwald-, Schilf- und Seggentorf, meist stark zersetzt
	fluviatile Ablagerungen, wülmzeitlich (Niederterrassenschotter)	Kies und Sand, z.T. mit Löß und Lößlehm bedeckt
	glaziäre Ablagerungen (Moräne)	Kies und Sand, z.T. schluffig
	Wallform   Schmelzwasserrinne	

Auf den quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet.

Bewertung des Schutzgutes Boden: Das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten**

**(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

### 1.3 Schutzgut Wasser

Natürliche oder künstliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Angaben über den Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor. Es liegt jedoch ausreichend tief, so dass die geplante Bebauung das Grundwasser nicht erreichen wird.

Die Versickerungsfähigkeit im Niederterrassenschotter ist relativ gut. Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

**Bewertung gemäß Leitfaden:      Kategorie I unten**  
**(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

#### **1.4      Schutzgut Klima/ Luft**

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Oberbayerisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Iffeldorf bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Im Winterhalbjahr sind Nebelbildungen innerhalb der Niederterrasse bei ruhigem Strahlungswetter besonders häufig. Sie lösen sich nur hartnäckig auf.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefergelegene Gebiete fließt.

Das vorliegende Gebiet liegt in einem durch Ackerbau und Grünland genutzten Bereich, auf dem nachts Kaltluft entsteht. Allerdings gibt es im Plangebiet aufgrund der Topographie und der benachbarten Bebauung keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Das Vorhaben verkleinert die Flächen, auf denen

nachts Kaltluft entstehen kann.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben**  
**(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

### 1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gebiet wird landwirtschaftlich intensiv durch Ackerbau und Grünland genutzt. Beim Ärztehaus im Norden sind erhaltenswerte Bäume vorhanden (Linden, Eichen, Buchen und ein Ahorn), die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wurden.



Erhaltenswerte Baumgruppe mit Linden, Eichen, Buchen und einem Ahorn

*(Hinweis: Foto nach Sanierung Rathaus bereits überholt!)*



Esche mit lückiger Krone am Ärztehaus



Das Wurzelwerk der Esche hat bereits zu Bodenveränderungen am Haus geführt

Sonst ist kein Gehölzbestand vorhanden.

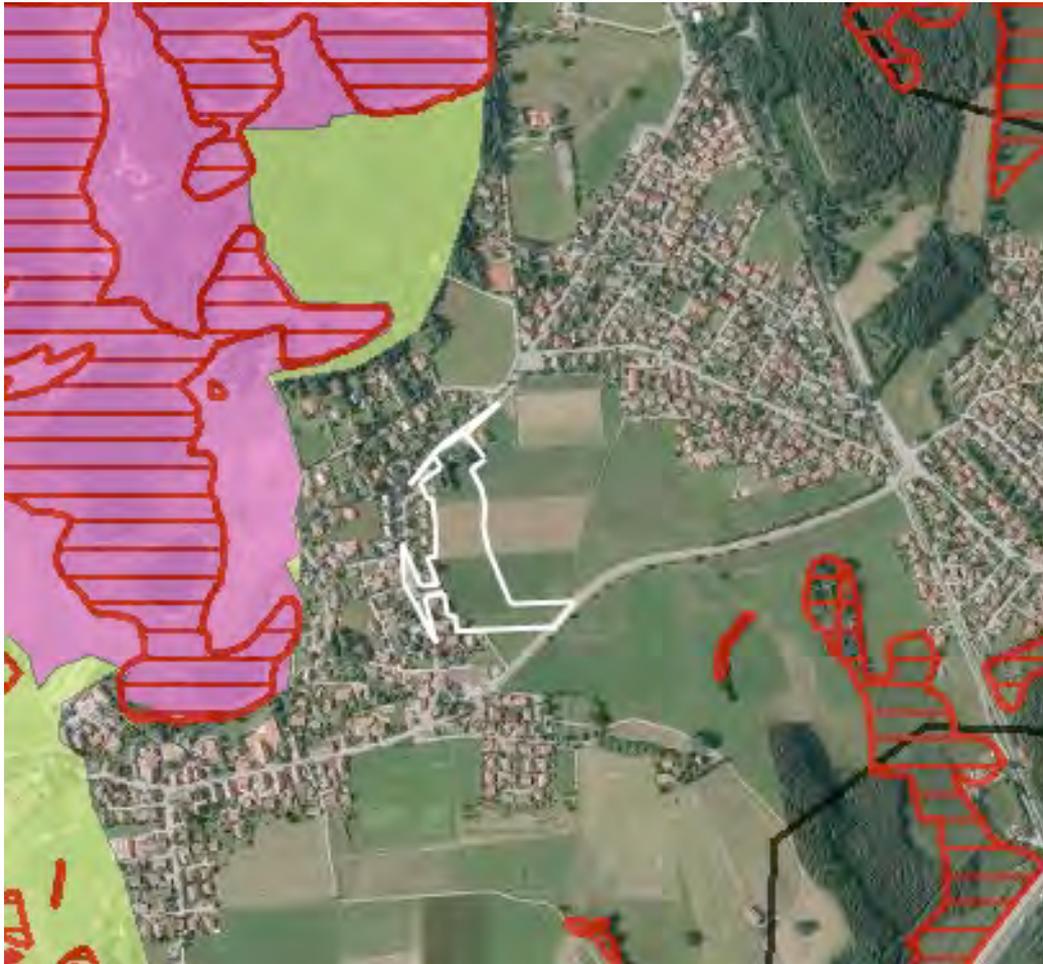
Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Ein-

fluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Waldmeister-Tannen-Buchenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sind durch die Planung selbst nicht betroffen. Die Biotop- und Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz enthält für den Planungsraum keine Einträge.

Die nächsten Schutzgebiete liegen ca. 500 m westlich (FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet „Osterseen“, Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Osterseen und Ihre Umgebung“); die nächsten Biotope sind 600 m westlich und 600 m südöstlich kartiert.

Auszug aus dem Informationssystem der Bayer. Naturschutzverwaltung  
weiß umrandet = Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Flächig rot: Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet, flächig grün: Landschaftsschutzgebiet,  
rot schraffiert: Biotop gemäß Bayerischer Biotopkartierung

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung, der umgebenden Bebauung und der angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung sind die Flächen gestört. Im Bereich der baulichen Erweiterungsflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch eine spätere Bebauung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

**Bewertung gemäß Leitfaden:      Kategorie I oben**  
**(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

## 1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge sowie die kulturhistorisch bedingte Nutzungsintensität der Landschaft geprägt.

Vom Ärztehaus wie vom gesamten bestehenden Ortsrand hat man einen hervorragenden Blick in die Landschaft mit der Heuwinklkapelle vor der Alpenkette.



Blick vom Ärztehaus zur Heuwinklkapelle

Ebenso hat man natürlich von der Heuwinklkapelle die Sicht auf den Planungsraum und den neuen Ortsrand.



Blick von der Heuwinklkapelle auf den bestehenden Ortsrand

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Aufgrund der ebenen Landschaft ist das Gelände von Süden (Heuwinklkapelle) und von Osten einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

**Bewertung gemäß Leitfaden:      Kategorie II unten**  
**(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

## **1.7    Schutzgut Mensch**

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Die gemäß der einschlägigen DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ festgelegten schalltechnischen Orientierungswerte bei von Verkehr verursachtem Lärm in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten werden im Plangebiet eingehalten (s. Absatz 5.6 „Immissionen“ der Begründung) sie werden lediglich beim geplanten Rathaus überschritten.

Das bisher eingezäunte Grundstück des Ärztehauses wird geöffnet. Von dort sieht die Planung einen Geh- und Radweg von der Staltacher Straße im Norden zur Penzberger Straße im Süden vor, so dass die Landschaft für den Erholungssuchenden besser erreichbar wird.

## 1.8 Gesamtbewertung des Bestandes gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

## 2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Östlich der Staltacher Straße/Rathaus“ der Gemeinde Iffeldorf sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des

Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verlust einer ortsbildprägenden Esche, die aufgrund ihrer Nähe zum denkmalwürdigen Ärztehaus zu Schäden an dem Gebäude führt

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der überschaubaren Landschaft durch Gebäude. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

### **3. Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings kann das Vorhaben an anderer Stelle wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden.

### **4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

#### **a. Vermeidungsmaßnahmen**

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

#### **b. Minimierungsmaßnahmen**

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild

und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

#### Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

#### Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

#### Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

#### Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Erhalt der ortsbildprägenden Bäume am Ärztehaus und an der Remise
- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Bebauung in Nachbarschaft der bestehenden Wohnbebauung; dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen
- Gestaltung eines gut begrünten neuen Ortsrandes nach Osten
- Freihalten der Sichtbeziehung von und zur Heuwinklkapelle

#### Schutzgut Mensch

- Schaffung einer Geh- und Radwegeverbindung von der Staltacher Straße zur Penzberger Straße mit Ruheplätzen für die Naherholung
- Verbesserung der Feierabenderholung durch neue Wegeverbindungen

- großzügige Gestaltung des Straßenraumes mit Grünflächen (Angerbildung), dadurch auch Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser
- Gliederung des Wohngebietes durch Anlage eines Kinderspielplatzes mit Übergang zur freien Landschaft

## **5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung**

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie gelten gem. § 13 b i.V. mit 13 a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **6. Ausgleichsflächenbedarf**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Staltacher Straße/Rathaus“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen (s. Absatz 2.). Diese Eingriffe gelten gem. § 13 b i.V. mit 13 a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet:

- Planung in Nachbarschaft bestehender Bebauung, dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Erhaltung bedeutender Gehölzbestände im Norden beim geplanten Rathaus
- Reduzierung der Versiegelung auf unbedingt notwendige Mindestmaß
- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Freihaltung wichtiger Blickbeziehungen (Heuwinklkapelle)
- Ausbildung eines ausreichend grünen Ortsrandes nach Süden und nach Osten mit einer großzügigen Ausstattung an Geh- und Radwegen und Ruheplätzen für die Naherholung
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

sind keine weiteren Ausgleichsflächen erforderlich.

## **7. Monitoring**

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Erhaltung der ortsbildprägenden Bäume im Norden, Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung), die zur Minderung des Ausgleichsfaktors geführt haben, umgesetzt worden sind.

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan mit den Erleichterungen des § 13 b BauGB erlassen wird, ist auf eine strikte und vollständige Umsetzung der Pflanzgebote und evt. Ersatzpflanzungen besonders zu achten. Andernfalls sind Pflanzgebote gem. § 178 BauGB mit den entsprechenden Bewehrungen und Fristen zu erlassen.

## **8. Zusammenfassung Umweltbericht**

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der bei Anwendung des § 13 b i.V. mit 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig ist.

## Anlage 1: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 980 („Beschreibung“)

### **Inhaltliche Beschreibung der DIN 18920**

In DIN 18920 geht es um **"Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"**.

Man wendet diese Norm an bei der **Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Siedlungsbereich**, um Bäume und Vegetationsflächen dabei weitgehend zu erhalten. Dies ist so wichtig, weil "der ökologische, klimatische, ästhetische, schützende oder sonstige Wert von Pflanzen/Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird".

**Ursachen von Schäden** bei o.a. Maßnahmen sind u.a. Bodenverdichtung, -versiegelung, Erosion, mechanische Beschädigung von Pflanzen, Bäumen, das Freistellen von Bäumen, die Absenkung des Grundwassers, Vernässung und Feuer.

### **Schutzmaßnahmen**

Für baumpflegerische Maßnahmen ist die [ZTV-Baumpflegerische](#) zu Rate zu ziehen. Sie ist zu beziehen über die [Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - FLL](#), Colmantstraße 32, 53115 Bonn.

Um **vor Feuer zu schützen**, müssen Feuerstellen mindestens 5m von der Kronentraufe (Äußere Begrenzung der Kronenschirmfläche, also der Bodenfläche, welche durch die Krone überdeckt wird) von Bäumen und Sträuchern entfernt sein. Offenes Feuer (Windrichtung beachten!) muss mindesten 20m entfernt sein.

Vegetationsflächen müssen bei Baumaßnahmen in 1,50m Abstand mit einem 2 m hohen Zaun geschützt werden. Bei Bäumen ist das ebenso, wobei säulenförmige Bäume einen Abstand des Zauns von 5m benötigen. Wenn diese Abstände nicht einzuhalten sind, dann sollen sie doch so groß wie möglich gehalten werden. Falls auch dies nicht möglich ist, müssen Bäume durch eine mindestens 2m hohe Ummantelung aus Brettern, die zum Baum hin gepolstert ist, geschützt werden.

Wenn Bäume durch Eingriffe in ihrer Umgebung des Schutzes anderer Bäume beraubt werden (sog. **Freistellung**), sind diese, wenn es die Baumart erfordert, an den Hauptästen und am Stamm gegen Rindenbrand zu schützen.

Wurzeln dürfen nicht durch **Auftragen von Boden** beeinträchtigt werden. Wenn dies im Einzelfall unbedingt erforderlich ist, muss für ausreichende Belüftung der Wurzeln gesorgt werden. Deswegen darf zum Auftragen nur grobkörniges, durchlässiges Material verwendet werden. Vorher muss der Wurzelbereich von organischen Stoffen schonend befreit werden. Der Wurzelbereich darf beim Auftragen nicht befahren werden.

"Im Wurzelbereich darf **Boden nicht abgetragen** werden." Gräben, Mulden oder Baugruben sind nicht im Wurzelbereich anzulegen. Falls dies unbedingt erforderlich ist, darf es nur in Handarbeit oder mit Absaugtechnik ausgeführt werden. In jedem Fall müssen solche Erdbewegungen mindestens das Vierfache des Baumumfangs in 1m Höhe vom Stammfuß entfernt sein. (Beispiel: Baumdurchmesser in 1m Höhe: 20 cm => 63cm Umfang => 2,52m Abstand)

Wurzeln sind durch Schnitt zu zertrennen, und bei einem Durchmesser bis zu 2cm sind die Schnittflächen zu Glätten; bei dickeren Wurzeln sind die Schnittstellen mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknen zu schützen. Durch Art und Weise der Verfüllung ist für dauerhafte Durchlüftung und die Regenerierung beschädigter Wurzeln zu sorgen. Wenn Wurzeln in erheblichem Maße gekappt wurden ist ggf. die Krone des Baumes entsprechend auszulichten.

Bei unsicherem Boden und/oder tiefen Bodenöffnungen ist mit Spundungen zu arbeiten. Wenn Bodenöffnungen mit Wurzelverlust anstehen, ist möglichst eine Vegetationsperiode vorher ein Wurzel-

*vorhang anzulegen. Dieser sollte einen Abstand von der Kronentraufe von mindestens dem Vierfachen des Stammumfanges in 1m Höhe haben, und den ganzen Wurzelbereich umfassen. Jedoch sollte er höchstens so tief angelegt werden, wie die Bodenöffnung erforderlich ist. Der Wurzelvorhang ist ständig feucht zu halten.*

**Fundamente im Wurzelbereich** sind zu vermeiden. Falls unbedingt erforderlich, sind statt Streifenfundamenten Punktfundamente anzulegen. Geeignete Orte für solche Punktfundamente sind durch Suchschachtungen zu ermitteln.

*Wurzelbereiche sollten nicht ständiger Belastung ausgesetzt sein. Falls dies unvermeidlich ist, sollte die zu belastende Fläche minimiert werden. Diese Fläche sollte mit einem druckverteilenden Vlies abgedeckt und mit einem Auftrag von mindesten 20cm dränschichtgeeignetem Material geschützt werden. Als Oberstes ist eine feste Schicht aus Bohlen o.ä. aufzubringen. Die Belastung von Wurzelbereichen ist auf eine möglichst kurze Zeitspanne zu beschränken. Nach Ende des Bedarfs ist die Abdeckung zu entfernen und der Boden in Handarbeit flach aufzulockern.*

*Bei länger als drei Wochen andauernder Grundwasserabsenkung sind Bäume während der Vegetationsperiode genügend zu gießen, ggf. ist eine Tiefenbewässerung anzulegen.*

*Es sollten keine Beläge in Wurzelbereichen aufgebracht werden. Falls dies unvermeidbar ist, sollten die Beläge möglichst schonend aufgebracht werden; dabei ist der Boden wenig zu verdichten. Versiegelnde Beläge dürfen nur bis zu 30 %, offene Beläge nur bis zu 50 % des Wurzelbereichs des ausgewachsenen Baumes abdecken.*

## **Anregungen aus dem Aufstellungsverfahren:**

### **1. Landratsamt Weilheim-Schongau, Untere Bodenschutzbehörde, Schr. v. 13.09.2017**

*„Zum oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:*

*Die Grundstücke, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Staltacher Straße / Rathaus“ der Gemeinde Iffeldorf umfasst sind, sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 BayBodSchG), Stand 13.09.2017; erfasst; ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den betroffenen Flächen Altlasten befinden.*

*Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im Bebauungsplan aufzunehmen:*

*„Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.“*

### **2. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, H. Kolbeck, Schr. v. 20.09.2017**

#### **Regionaler Planungsverband Oberland, Bad Tölz, Fr. Holzinger, Schr. vom 16.10.2017**

*„Zur Aufstellung des Bebauungsplans „östlich der Staltacher Straße“ nimmt die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:*

#### *Planung*

*Das rund 2,0 ha große Planungsgebiet liegt im westlichen Teil des Ortsbereichs der Gemeinde Iffeldorf, östlich der Staltacher Straße und nördlich der Penzberger Straße. Es umfasst die Flurnummern bzw. Teile der Flurnummern 397, 400, 401/3, 402, 403, 404, 405, 406, bis 407, 411, 411/1, 411/3, 411/4 in der Gemarkung Iffeldorf. Das Areal wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan in einem kleineren nördlichen Teilbereich als gemischte Baufläche, im größeren südlichen Teilbereich überwiegend als Wohnbaufläche bzw. am östlichen Rand als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.*

*Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine östlich an den Bestand an der Staltacher Straße anschließende Wohnbebauung geschaffen werden. Damit soll der gestiegene Bedarf an Bauland insbesondere für Einheimische gedeckt werden. Die Planung beinhaltet die Sicherung eines Fuß- und Radweges zur Penzberger Straße, sowie die Sicherung einer privaten Ortsrandeingrünung am neu entstehenden östlichen Ortsrand.*

#### **Bewertung**

*Die Planung steht bei Berücksichtigung der unten aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.*

#### *Lärmschutz*

*Südöstlich des Plangebiets verläuft die Staatsstraße 2538 (Penzberger Straße). Die Belange des Lärmschutzes sind mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7; RP 17 B XI1 3.1(Z)).*

#### *Natur und Landschaft*

*Auf Grund der Ortsrandlage des Planungsgebietes ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B 11 1.6 (Z)).*

*Den Belangen von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Natur-*

*schutzbehörde Rechnung zu tragen.“*

*„Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 20.09.2017 an.“*

**3. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B, H. Dr. Hermann, Schr. v. 11.10.2017**

*„Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:*

**Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

*In der Nähe des Planungsgebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Baudenkmäler:*

**D-1-90-132-25**, Ehem. Ärztehaus des Iffeldorfer Krankenhauses, zweigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, verbrettertem Giebel und Gesimsgliederung, verputzter Backstein, im historisierenden Stil; mit Ausstattung; ehem. Remise, dreiteiliger Bau mit Pult- und flachem Satteldach, verputzter Backstein; Nebengebäude, schmaler erdgeschossiger Holzständerbau mit Satteldach, sämtlich 1877.

**D-1-90-132-10**, Kath. Wallfahrtskapelle St. Maria, vierpassförmiger Zentralbau mit Lisenengliederung und Glockenhaube mit Laterne sowie westlichem Vorzeichen mit Dachreiter, angefügte Sakristei, im barocken Stil von Johann Schmuzer, 1698 / 1701; mit Ausstattung.

*Wie auf der Abbildung auf S. 32 der Begründung des Bebauungsplans zu sehen ist, ist nicht nur der Blick vom ehem. Ärztehaus auf die Wallfahrtskapelle städtebaulich von Belang, sondern auch der Blick von der Wallfahrtskapelle auf das ehem. Ärztehaus, das sich aufgrund seiner Größe und seiner repräsentativen Fassadengestaltung deutlich von der Umgebungsbebauung abhebt. Aus diesem Grund ist die im Bebauungsplan vorgesehene Errichtung eines großen Wohnhauses auf der Flurnummer 401/4 in unmittelbarer Nähe südwestlich des Ärztehaus aus denkmalpflegerischer Sicht als äußerst kritisch zu bewerten, da das Wohnhaus in starke Konkurrenz zum Ärztehaus treten würde, was eine erhebliche Beeinträchtigung dessen zur Folge hätte. Daher wird denkmalpflegerisch nachdrücklich dafür plädiert, die Flurnummer 401/4 von Bebauung freizuhalten, um die für Iffeldorf charakteristische Blickbeziehung zwischen Wallfahrtskapelle und Ärztehaus zu erhalten.*

*Zudem wird dringend angeregt, die Situierung der Gebäude im östlichen Bereich des Planungsgebiets (dem neuen Ortsrand) mit nord-südlicher Firstrichtung, einer einheitlichen Farbigkeit der Fassaden und einer einheitlichen Art der Dachdeckung festzuschreiben, um die bisher bestehende sehr harmonische Ortsrandbebauung (s. S. 32 der Begründung) weiterzuführen.*

*Wir bitten um Berücksichtigung der o.g. Denkmäler und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.*

*Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.*

*Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.*

*Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.“*

#### **4. Kreisheimatpfleger, Weilheim H. Schmidbauer, Schr. v. 09.10.2017**

*„Der Bebauungsplan-Entwurf sieht eine sinnvolle innerörtliche Erschließung vor, indem Baulücken in einer sehr sensiblen Ortsrandlage behutsam geschlossen werden.*

*Dennoch erlauben Sie ein paar kleinere Anmerkungen :*

*Die sorgsame Beschränkung der zu verwendenden Baumaterialien verdient volle Unterstützung. Es sollte insbesondere darauf geachtet werden, dass im beliebten Bereich „Fertighäuser“ pseudostädtische oder vorstädtische Modelle mit „gefräßigen“ Öffnungen und überdimensionierten Glasflächen nicht in der vordersten Randlage die sensible Blickachse von der Heuwinkel-Kapellenanhöhe beeinträchtigen und dadurch das Landschaftsbild irreparabel verschlechtern. Das Foto auf S. 32 verdeutlicht, was ich damit meine.*

*Wenn es im Kapitel „Erneuerbare Energien“ auf S. 19 heißt, dass die Verwendung geeigneter Dachflächen zur Sonnenenergie-Nutzung angeregt wird, so halte ich dies für zu allgemein gesagt und damit kontraproduktiv. Wie der Blick des Fotos auf S. 32 zeigt, ist der Blick aufs Dorf ebenfalls schwerst beeinträchtigt, wenn die Dächer wie ein schwarzglänzendes Badezimmer gekachelt herüberblitzen. Da gibt es inzwischen schon lange viel bessere und verträglichere Lösungen für Photovoltaik etwa im Wandbereich oder im Dachziegelbereich. Den Mehraufwand sollte die Sache wert sein, zumindest für die erste Baureihe.*

*Gänzlich und ausdrücklich untersagt werden sollten in dem Gebiet aufgeständerte PV-Elemente.*

*Ich bitte also die Gemeinde, Bauwillige gerade in diesem Bereich nicht allgemein zur Sonnenenergienutzung zu ermuntern, sondern sehr differenziert die Belange des Denkmalschutzes und des Landschaftsbildes einzubringen.“*

#### **5. 3.8 Kreisbrandinspektion, Dr. Rüdiger Sobotta, Kreisbrandrat, Schr. v. 04.10.2017**

*„Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.*

*Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr).*

*Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.*

*Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gern. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind.*

*Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.*

*Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über ent-*

sprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg) .

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehern. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Oberflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.“

## **6. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, H. Müller, Schr. v. 17.10.2017**

### **„1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN**

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

### **2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT**

#### **2.1 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung**

##### **2.1.1 Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach § 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TREN GW erfüllt sind.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Im Bebauungsplan werden hierfür entsprechende Versickerungsflächen am Rand ausgewiesen. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

*Nach dem vorgelegten Baugrundgutachten ist im gesamten Baugebiet mit sehr gut versickerungsfähigen Kiesen zu rechnen. Bis etwa 3,4 m unter Gelände wurde kein Grundwasser angetroffen. Bei einer nahegelegenen Baumaßnahme wurde Grundwasser in den Kiesen bei ca. 5 – 8 m unter Geländeoberkante beobachtet.*

*Sinnvollerweise könnten dann auch die Größe der Drossel bzw. der Rückhalteanlagen auf den jeweiligen Grundstücken im Bebauungsplan festgelegt werden.*

*Die gesicherte Erschließung des Baugebiets kann nach derzeitigem Planungsstand nicht bestätigt werden. Hierfür ist ein ausgearbeitetes Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers vorzulegen und die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds nachzuweisen.*

### 3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

#### 3.1 Grundwasser

*Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.*

*Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.*

*Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.*

#### 3.2 Altlastenverdachtsflächen

*Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.*

*Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.*

*Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.*

#### 3.3 Wasserversorgung

*Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.*

### 3.4 Abwasserentsorgung

#### 3.4.1 Häusliches Schmutzwasser

*Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.*

*Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.*

*Die mit den Stadtwerken Penzberg vertraglich vereinbarten Abwasserkontingente dürfen nicht überschritten werden.*

*Die Dichtheit der Kanalisation und deren ordnungsgemäßer Betrieb sind wegen Fehlens von Jahresberichten über die Eigenüberwachung der Kanalisation und Sonderbauwerke nicht nachgewiesen. Deshalb kann die ordnungsgemäße Erschließung nicht bestätigt werden.*

#### 3.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

*Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.*

*Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung (unter Pkt. 11.1) und zur Niederschlagswasserbeseitigung (Pkt. 11.2) ausdrücklich begrüßt.*

*Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.*

*Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).*

*Der zur Versickerung notwendige Flächenbedarf sowie Flächen die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind (oberirdische Zuleitungstrassen bei zentralen Mulden und Sickerbecken) sind bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.*

*Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalteten Sickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.*

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

*Wir bitten die Gemeinde, um Vorlage eines ausgearbeiteten Konzepts für die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers und den Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes.*

*Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungspla-*

nes als PDF-Dokument zu übermitteln.

## **6.1 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, H. Müller, Schr. v. 15.03.2018**

*„Wir hatten zu o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 17.10.2017 bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir dem Grunde nach aufrecht.*

*Folgende Anmerkungen sind aber noch angezeigt:*

*Nach dem vorgelegten Baugrundgutachten ist im gesamten Baugebiet mit sehr gut versickerungsfähigen Kiesen zu rechnen. Bis etwa 3,4 m unter Gelände wurde kein Grundwasser angetroffen. Bei einer nahegelegenen Baumaßnahme wurde Grundwasser in den Kiesen bei ca. 5 – 8 m unter Geländeoberkante beobachtet.*

*In der Begründung zum Bebauungsplan steht unter Punkt 6.1 Sonstige wasserwirtschaftliche Hinweise: „Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird direkt angrenzend versickert oder aber kann in den neu zu erstellenden Tagwasserkanal, jedoch nur auf den Baugrundstücken gedrosselt abgeleitet werden.“ Im Bebauungsplan selbst wird der Tagwasserkanal nicht erwähnt.*

*Aus den vorgelegten Unterlagen ist dem Wasserwirtschaftsamt nicht ersichtlich warum ein Tagwasserkanal angelegt werden soll. Wir weisen darauf hin, dass nach vorliegendem Baugrundgutachten eine Versickerung auf jedem Grundstück problemlos möglich sein sollte. Eine Errichtung eines Tagwasserkanals für die Ableitung des Niederschlagswassers von den Privatgrundstücken erachten wir als nicht notwendig. Wir bitten um Mitteilung welche Flächen an den Tagwasserkanal angeschlossen werden sollen und wohin der Kanal das Wasser leiten soll. Abhängig von den angeschlossenen Flächen wäre hier auch eine nach DWA-Merkblatt A138 bemessene Versickerungsmulde oder Rigole, etc. und ggf. eine Vorbehandlung des Regenwassers nach Merkblatt DWA-M 153 vorzusehen.*

*In den textlichen Festsetzungen steht unter Punkt 11.2: „Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen, als Brauchwasser für WC etc. benutzt, zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist auf dem Grundstück zu versickern.“*

*Der Rückhalt in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zwar aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen, es ist jedoch eine Möglichkeit zur Ableitung des Regenwassers bei gefüllter Zisterne notwendig, so dass die Errichtung einer Zisterne als alleinige Maßnahme nicht ausreicht. Nach DWA-Merkblatt A138 bemessene Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen besitzen schon Rückhalteräume (der Rückhalteraum ist hier z.B. die Mulde oder die Rigole), zusätzliche Zisternen werden zum Auffangen und gedrosselten Versickern nicht benötigt.*

*Das Wasserwirtschaftsamt nimmt des Weiteren an, dass das Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke auf den entlang aller Bauparzellen ausgewiesenen Flächen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen Punkt 7.1 des Bebauungsplans) über eine bewachsene Oberbodenschicht versickert werden soll.*

*Daher schlagen wir vor die Punkte 11.2 und 11.3 in den textlichen Hinweisen folgendermaßen abzuändern:*

*„Das Niederschlagswasser ist möglichst auf den für die Versickerung ausgewiesenen Flächen über eine bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser zu versickern. Zusätz-*

lich kann das Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen und z.B. für eine Gartenbewässerung gespeichert werden. Erst wenn eine Versickerung über eine bewachsene Oberbodenschicht nicht möglich ist, ist nach entsprechender Vorreinigung, auch eine Versickerung über andere Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen) zulässig.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Alle Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-Merkblatt A 138 zu bemessen. Der entwässerungstechnische Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherren zu führen. Eine Abstimmung mit der Gemeinde Iffeldorf muss erfolgen.

#### **7. Stadtwerke Penzberg, H. Schubert, E-Mail. v. 18.10.2017**

„Als Träger öffentlicher Belange (Abwasserentsorgung) nehmen wir zum genannten Bebauungsplan und Ihrem Schreiben vom 08.09.2017 wie folgt Stellung:

Gem. Begründung (Stand 30.08.17) ist mit diesem BPlan ein Einwohnerzuwachs von 74-76 E zu erwarten, Seite 21 Punkt 9.2.

Wir weisen darauf hin, dass die Gemeinde Iffeldorf ursprünglich mit einem Kontingent von 2.720 Einwohnerwerten (EW) versehen war, das mit einem Leihvertrag mit dem KU Stadtwerke Penzberg seit 2009 um 680 EW aufgestockt ist und damit 3.400 EW beträgt.

Im Betriebsjahr 2016 beanspruchte die Gemeinde Iffeldorf 3.059 EW, womit das Kontingent zu ca. 90% ausgeschöpft wurde; der gegenständliche Bebauungsplan erhöht die Inanspruchnahme um weitere etwa 75 Einwohner/EW.“

#### **8. Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg, Schr. v. 27.10.2017**

„Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültig-

*gen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*

- *Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

*Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.*

*Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.*

*Die mit Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen in unserem Netzcenter in Penzberg zu erkundigen. Die Adresse lautet:*

*82377 Penzberg Oskar-von-Miller-Str. 9 Tel. (08856)9275-338*

*Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“*