



Gemeinde Iffeldorf  
Landkreis Weilheim –Schongau

AUSSENBEREICHSSATZUNG – STALTACH TORFWERK betreffend Fl. Nm. 1284/6 Teil, 1284/8 Teil, 1284/9 Teil,  
1284/10 Teil, 1284/17, 1284/18

DER GEMEINDE IFFELDORF  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 08.07.2015

Aufgrund des § 35 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Iffeldorf folgende Aussenbereichssatzung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung – STALTACH TORFWERK – der Gemeinde Iffeldorf umfasst lediglich die Fl. Nm. 1284/6 Teil, 1284/8 Teil, 1284/9 Teil, 1284/10 Teil, 1284/17, 1284/18 mit insgesamt ca. 1,2 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im M 1/1000.



Quelle: google maps 11.02.2015

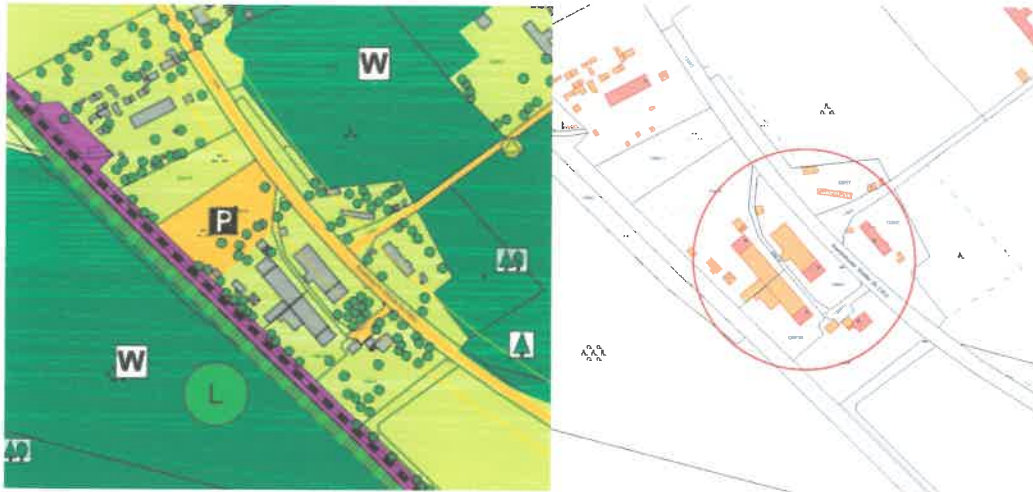
### 2. Ziel und Zweck

Der zusammenhängende Bereich westlich der Seeshaupter Straße (ST2063) ist bereits stark von Wohnnutzung geprägt. Aufgrund dessen ist es für die Gemeinde denkbar, für den Bereich – STALTACH TORFWERK – auf der Fl. Nr. 1284/8 ein weiteres Wohngebäude mit 2 Wohnungen zuzulassen. Diese Außenbereichssatzung dient ausschließlich der Sicherung des Baurechts im Bereich des Bauhofes sowie der Schließung der Baulücke im Südwesten des Plangebietes. Die anderen bestehenden Gebäude mit ihren Nutzung bleiben hiervon unangetastet, und das vorhandene Baurecht mit seiner Nutzung prägt auch weiterhin diesen Bereich. Da hier bereits Wohnnutzung zugelassen ist, ist eine Splittersiedlung nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Da in diesem Gebiet überwiegend Wohnen und Gewerbe angesiedelt ist und nicht mehr von einer landwirtschaftlichen Prägung auszugehen ist, ist es städtebaulich verträglich hier ein weiteres Wohngebäude einzufügen.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit eines zusätzlichen Wohngebäudes mit zwei Wohnungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle Entwicklung in diesem Bereich, um an dieser Stelle zu gewährleisten, die Nachkommen am Ort zu halten. Die derzeitige lockere Bebauung soll auch weiterhin so bleiben und lediglich ein weiteres Wohngebäude in der Lücke der Fl. Nr. 1284/8 ermöglicht werden. Des Weiteren ist die Sicherung der Bebauung im Bereich des gekennzeichneten Bauhofes im Zuge dieser Außenbereichssatzung sicher zustellen, hierbei handelt es sich um Nebengebäude, die der Nutzung des gemeindlichen Bauhofes entsprechen.

### 3. Flächennutzungsplan

Der seit dem 11.06.2008 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf sieht innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung landwirtschaftlich genutzte Flächen vor mit den vorhandenen Gebäuden und Grünstrukturen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

Auszug aus der aktuellen DFK-Karte

### 4. Umwelt- und Landschaftsschutz

Die für den Neubau vorgesehene Fläche wird seit über 30 Jahren als private Rasenfläche intensiv genutzt. Geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden in diesen Jahren nicht beobachtet. Artenschutzrechtliche Belange werden durch das Bauvorhaben nicht verletzt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Flächen.

Da es sich hier um eine Außenbereichssatzung handelt die den § 35 BauGB nicht außer Kraft setzt, sind die Anforderungen an Schutzgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) nicht in Frage gestellt. Da es sich nur um das Hinzufügen eines Wohnhauses handelt, das sich in der Größe dem Bestand anzupassen hat und im so genannten Garten „Rasen“ entsteht, ist die Gefährdung von Schutzgütern nicht erkennbar. Es handelt sich hier um eine Außenbereichssatzung und nicht um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs.1 und 3 BauGB. Somit wurden Belange des Naturschutzes nicht weggewogen sondern sind hier nicht explizit neu zu regeln (§ 35 Abs.6 BauGB).

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (01. März bis 30. September) erfolgen sollte. Des Weiteren ist im Falle von An-/Umbauten ggf. auf Gebäudebrüter und/oder Fledermäuse zu achten. Für deren Vorkommen sind dann ggf. Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen zu treffen.

Bei Herausnahme von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen.

Thujenhecken sind nicht zulässig. Es sind standortheimische Arten zu pflanzen.

### 5. Lage, Bestand und Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt nordwestlich von Iffeldorf, zwischen der Bahnlinie Kochel - Tutzing und der Seeshaupter Straße (ST- 2063). Der Bereich ist geprägt durch die ehem. landwirtschaftlichen Gebäude, die jetzt aber überwiegend mit Wohnen und Gewerbe belegt sind. Die Wohnprägung des Bereiches ist sehr klar zu erkennen. Auf dem Flurstück 1284/8 befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit Nebengebäuden. Die im Norden der Flurnummer 1284/8 befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen sind alle aufgelassen und einer Wohn- und Gewerbenutzung zugefügt. Des Weiteren ist auch der Bauhof weiter nördlich angesiedelt.

Um die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers zu gewährleisten, muss der Bauherr im Rahmen des Bauantrages die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels eines Sickertests prüfen lassen und ggf. Massnahmen vorsehen und dies dem Bauantrag beilegen.

Die Baugrenze ist in einem Abstand von mind. 17,5 m zur Flurgrenze – zum Schienenbereich – verortet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt mittels Kleinkläranlagen, der Wasseranschluss über die gemeindliche Wasserleitung. Ein Anschluss an das Telefon und Stromnetz ist möglich. Der Boden ist in diesem Bereich als eher kiesig definiert. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über einen Abzweig von der St 2063.

#### 6. Planungskonzeption

Durch die Außenbereichssatzung soll auf der Flurnummer 1284/8, gemäß dem bereits erkennbaren Siedlungszusammenhang, ein weiteres Wohnhaus eingefügt und die vorhandene Entwicklung definiert und auf den derzeitigen Bestand festgeschrieben werden, dieser ist grau dargestellt. D.h. der Bereich soll weiterhin dem Wohnen und Gewerbe vorbehalten bleiben, ohne eine weitere Nachverdichtung über den derzeitigen Bestand hinaus.

Das ungewollte „Ausfransen“ der Siedlung in Richtung Norden und Süden ist durch die Abgrenzung und die definierte Lage des Baufensters ausgeschlossen, somit bleibt die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes erhalten und es entstehen keine städtebaulichen Konflikte, sondern es wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Durch die genaue Festsetzung für die Lückenfüllung auf der Fl. Nr. 1284/8 bleibt die Eigenart des Quartiers sicher gestellt.

Das zu errichtende Gebäude darf, gem. dem Bestand auf dem gegenständlichen Grundstück eine maximale Wandhöhe von 5,00 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand-Außenseite nicht überschreiten und darf eine Dachneigung von max. 21° aufweisen.

Die zugelassenen zwei Wohnungen in dem Baufenster sind der Nutzung durch die Familie geschuldet, in Form einer Hauptwohnung und einer untergeordneten Wohnung, i.S. einer Einliegerwohnung, da dieses Wohnhaus den Bedarf der Familie auf diesem Grundstück decken soll und sichergestellt werden soll, dass die Kinder nicht abwandern sondern vor Ort bleiben können.

Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt der überwiegend mit Wohnen und vereinzelt mit Gewerbe besetzt ist und nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, was für diesen Bereich zutreffend ist.

#### 7. Sonstige Belange

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes sowie die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Es ist darauf zu achten, dass Schlaf- und Aufenthaltsräume entweder mit Schallschutzfenstern oder Ähnlichem auszustatten sind oder durch Grundrissorientierung die Räume mit hoher Schutzbedürftigkeit auf der der Bahn abgewandten Seite vorzusehen sind.

Eine überschlägige Berechnung zeigt, dass die durch den Verkehr auf der Staatsstraße (St 2063) verursachten Beurteilungspegel die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Misch-/Dorfgebiete einzuhaltenen Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tagsüber/nachts nicht überschreiten.

Eine Hochwassergefährdung ist laut Angaben der Gemeinde Iffeldorf nachzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben, gegen auftretendes Schichtwasser, oder wild abfließendes Wasser ist Sorge zu tragen, die Höhe des Grundwasserstandes ist zu erfragen und ggf. Massnahmen zur Sicherung des Gebäudes vorzusehen. Weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich Baudenkmäler. Generell ist auch nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen, falls jedoch welche auftreten unterliegen diese der Meldepflicht nach Art.8 DschG.

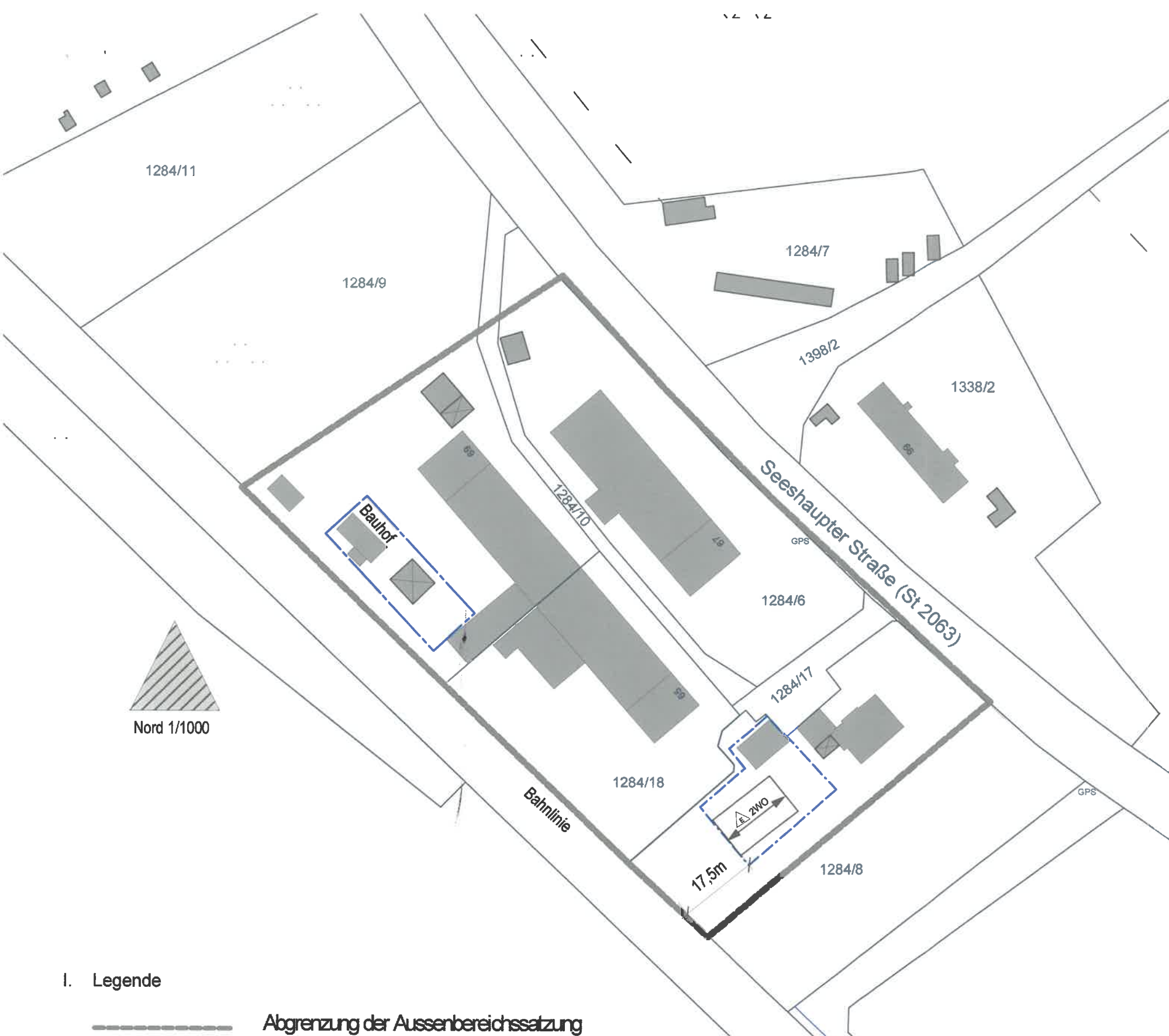
Das Planungsgebiet ist nach bisherigem Kenntnisstand der Gemeinde Iffeldorf frei von Bodenbelastungen. Werden dennoch bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten Rückschlüsse ziehen lassen, ist unverzüglich das LRA Weilheim-Schongau zu benachrichtigen, der Aushub ist in diesem Fall solange in abgedeckten Containern zu lagern bis die Entsorgung geklärt ist.

Iffeldorf, den

05.08.2015



.....  
Erster Bürgermeister, Kroiss



Hinweis:  
Bei Herausnahme von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen. Thujuhecken sind nicht zulässig. Es sind standortheimische Arten zu pflanzen.

Gemeinde IFFELDORF  
Landkreis Weilheim Schongau

**AUSSENBEREICHSSATZUNG**

– STALTACH-TORFWERK  
betreffend Fl. Nrn. 1284/6 Teil, 1284/8 Teil, 1284/9 Teil,  
1284/10 Teil, 1284/17, 1284/18  
i. S. § 35 Abs.6 BauGB

PLANFERTIGER

Vera Winzinger mas eth  
Architektin/Stadtplanerin  
Schützenstraße  
86911 Dießen

PLANDATUM

Aufgestellt: 22.10.2014  
Satzungsbeschluss: 08.07.2015

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Iffeldorf  
erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch - BauGB  
Art. 81 Bayerische Bauordnung BayBO  
Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO  
diese Ausenbereichssatzung i. S. des § 35 Abs.6 BauGB

Gemeinde Iffeldorf  
Ortsübliche Bekanntmachung  
am 05.08.2015  
1. Bürgermeister

als **SATZUNG**

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**I. Legende**

- Abgrenzung der Ausenbereichssatzung
- Baufenster
- nur Einzelhaus zulässig
- Firstrichtung zwingend
- max. 2 Wohnungen zulässig
- Vermassung in Meter

- vorgeschlagener Baukörper
- vorhandene Gebäude

Nord 1/1000