

Gemeinde Iffeldorf



Bebauungsplan „Hofmark Nord-Ost“

Vorentwurf

Begründung

Fassungsdatum: 29.06.2022

Auftraggeber: Gemeinde Iffeldorf
Staltacher Straße 34
82393 Iffeldorf

Iffeldorf, den

.....
Hans Lang,
Erster Bürgermeister

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 29.06.2022

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
M. Sc. Andrea Winterstein, Landschaftsplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

Anhang:	2
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1 Lage des Planungsgebietes	3
2.2 Nutzungen und Gebäudebestand	4
2.3 Verkehrliche Anbindung	6
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1 Regional- und Landesplanung	6
3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	7
3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	7
3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen	7
4. Städtebauliches Konzept	8
4.1 Städtebau und Grünordnung.....	8
4.2 Verkehrliche Erschließung und Technische Ver- und Entsorgung.....	8
5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	9
5.1 Bauliche Festsetzungen.....	9
5.2 Grünordnerische Festsetzungen, Bodenschutz und Artenschutz.....	10
5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	12
6. Wesentliche Auswirkungen	12

Anhang:

Information der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen, LRA Starnberg

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet umfasst die drei Grundstücke Fl. Nr. 69, 71 und 72, Gemarkung Iffeldorf, nördlich der Straße „Hofmark“ im Südwesten von Iffeldorf. Derzeit sind die Grundstücke mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

Für diese Grundstücke, die insgesamt eine Größe von etwa 0,8 ha aufweisen, verfolgt die Gemeinde nun eine Entwicklung mit folgenden Zielen:

- Schaffung von Sonderflächen für „Wohnen im Alter“, und/oder
- Schaffung von Wohnflächen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung
- Schaffung von Flächen zur Ergänzung des vorhandenen Übernachtungsangebotes und zum Ausbau der ortszentralen Infrastruktur.

Durch diesen Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass die gemeindlichen Planungsziele realisiert werden können. Mit dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die beiden Flächen, die derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, zukünftig tatsächlich entsprechend den Entwicklungszielen und der angestrebten Planung genutzt werden. Die Entwicklungsziele sollen zudem durch ein Fördermodell zur Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur erreicht werden. Die Wohnraumvergabe soll dabei vor allem nach sozialen Kriterien an die einkommensschwächere und weniger begüterte Bevölkerung erfolgen. Nachdem es sich bei den Grundstücken um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet („Innenbereich“) handelt, stellt die Gemeinde Iffeldorf diesen Bebauungsplan im Verfahren gem. §13 BauGB auf. Daher wird kein Umweltbericht erforderlich.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes (Ausschnitt TK25, Quelle: BayernAtlas)

Die Gemeinde Iffeldorf liegt etwa 40 km südwestlich der Landeshauptstadt München im Landkreis Weilheim-Schongau südlich des Starnberger Sees. Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Teil von Iffeldorf, an der Straße „Hofmark“ auf ca. 600 m. ü. NN (Richtung Norden abfallend). Der Änderungsbereich umfasst drei Buchgrundstücke mit den Fl. Nrn. 69, 71, und 72, Gemarkung Iffeldorf, und hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Diese bilden das östliche Ende der Ortsmitte, westlich der Einmündung der Staltacher Straße, die von Nordnordosten vom Bahnhof zur Hofmark führt. Letztere bindet Iffeldorf als St 2038 im Osten an die St 2063 Seeshaupt-Penzberg und die A95 an, nach Südwesten führt sie über Anddorf und Habach Richtung Murnau.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Bebauungsplan umfasst die 3 Grundstücke Fl. Nr. 69, 71 und 72, Gemarkung Iffeldorf an der Hofmark (Abb. 2). Bei der Fl. Nr. 72 (Hausnr. 19) handelt es sich um ein kleines Flurstück mit einer nicht festgestellten Grenze, das 62 m² groß ist.



Abb. 2: Luftbild des Planungsgebiets (rot umrandet)

Das westliche Grundstück Fl. Nr. 69 (Hausnr. 15) hat eine Fläche von 2.428 m² und ist mit einem landwirtschaftlichen Betrieb, bestehend aus einem Wohngebäude mit Stallung sowie landwirtschaftlichen Nebengebäuden, bebaut. Im Norden des Grundstücks befinden sich vier Apfelbäume sowie einige Sträucher. Die Zufahrten zu den Gebäuden sind nicht versiegelt (Abb. 3 und 4).

Das östliche Grundstück Fl. Nr. 71 (Hausnr. 21) ist 5.655 m² groß und beinhaltet ebenfalls ein Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude. Östlich des Wohngebäudes bzw. südlich des an das Wohngebäude im Osten angebaute Wirtschaftsgebäude, befindet sich ein straßenbildwirksamer und ortsbildprägender Apfelbaum. Östlich davon befindet sich eine Streuobstwiese mit insgesamt 10 Obstbäumen, welche ebenfalls erhaltenswert und ortsbildprägend sind. Im Norden des Grundstücks befinden sich ein Apfelbaum und ein Berg-Ahorn sowie Haselsträucher und Kastanienaufwuchs. Nordöstlich des Hauptgebäudes befindet sich eine versiegelte, ehemalige Silo-Fläche, ansonsten sind auch in diesem Grundstück die Zufahrten nicht versiegelt (Abb. 5 und 6).

Das Gelände liegt auf der Fl. Nr. 71 im Süden auf ca. 603,5 m ü. NN und fällt nach Norden hin um einen Meter auf etwa 602,5 m ü. NN ab, in der Nord-Ost-Ecke liegt das Grundstück bei 601,5 m ü. NN (Abb.7). Das Grundstück Fl. Nr. 69 liegt relativ eben auf 603,6 m ü. NN und fällt in der Nord-West-Ecke auf ca. 601,2 m ü. NN ab. Die Höhen sind in einer Schnittzeichnung in Abb. 8 dargestellt.



Abb. 3 und 4: 4 Apfelbäume und Hofeinfahrt der Fl. Nr. 69

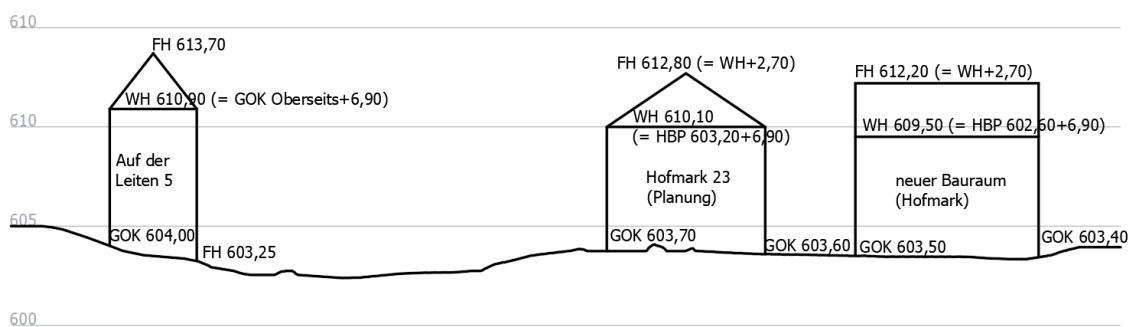


Abb. 5: Streuobstwiese sowie rechts im Bild ein landwirtschaftliches Gebäude der Fl. Nr. 71, von Norden nach Süden fotografiert

Abb. 6: Nordseite des Gebäudes auf der Fl. Nr. 71 sowie Silofläche

Abb. 7: Norden des Grundstücks Fl. Nr. 71

Schnitt Nord-Süd, 2x überhöhte Darstellung



Schnitt West-Ost, 2x überhöhte Darstellung

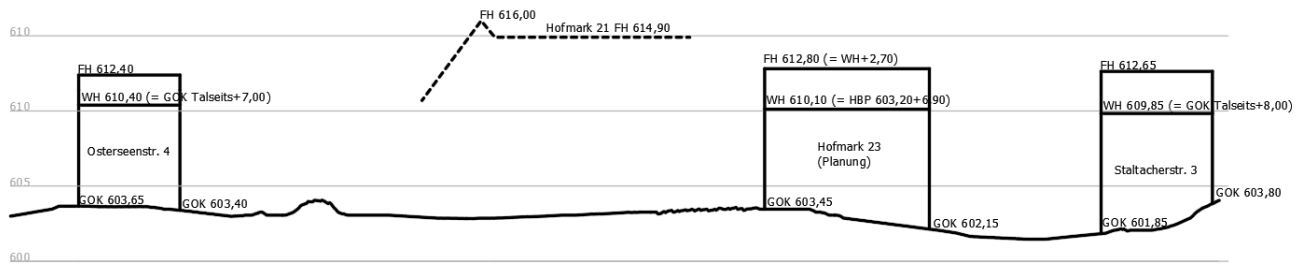


Abb. 8: Schnittzeichnungen der Höhen für das Gelände der Fl. Nrn. 69 und 71

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße „Hofmark“. Diese ist über die Autobahn A95 bzw. über die Kochler Straße/Seeshaupter Straße (St2063) und die Penzberger Straße gut zu erreichen.

Zum Bahnhof Iffeldorf gelangt man in etwa 1,5 km über die Staltacher Straße. Von dort erreicht man mit der Bahn in etwa 45-55 Minuten den Hauptbahnhof München bzw. Kochel, wobei der Zug zwischen ca. 5 Uhr und Mitternacht im Stundentakt, in der Stoßzeit im Halbstundentakt verkehrt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Iffeldorf ist Teil der Planungsregion 17 „Oberland“ und ist als allgemeiner, ländlicher Raum gekennzeichnet. Der ländliche Raum soll gemäß LEP Bayern so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 11.06.2008 mit seiner 7. Änderung vom 23.10.2019 ist das Planungsgebiet als Sondergebiet für Hotel und soziales Wohnen dargestellt (Abb. 8). Benachbart zum Planungsgebiet befindet sich ein Dorfgebiet sowie südlich der Straße Hofmark eine Grünfläche. Aktuell befinden sich auf den Flächen genutzte bzw. auch ungenutzte landwirtschaftliche Gebäude. In Zukunft soll dort günstiges Wohnen, v.a. für die einkommensschwächere und weniger begüterte Bevölkerung realisiert werden, was den aktuellen Planungszielen des Flächennutzungsplans entspricht.

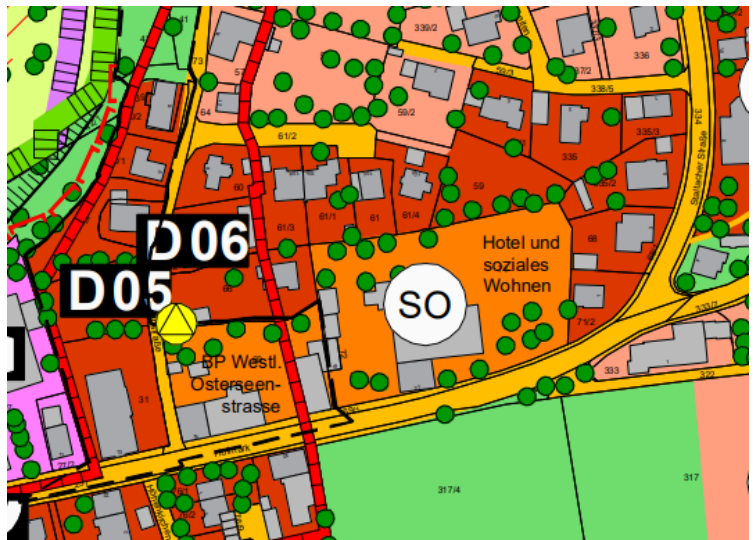


Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

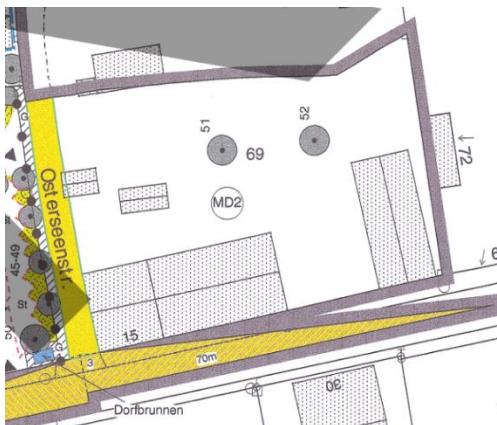


Abb. 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „westlich der Osterseenstraße“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „westlich der Osterseenstraße“ vom 31.07.2002 umfasst unter anderem das Grundstück mit der Fl. Nr. 69 (Abb. 9). Dieser Teil ist als Dorfgebiet 2 (ausgeschlossen sind Tankstellen) festgesetzt. Für die Grundstücke mit der Fl. Nr. 71 und 72 existiert derzeit noch kein Bebauungsplan.

Für das Grundstück/Teilgebiet mit der Fl. Nr. 69 wird der bisherige Bebauungsplan „westlich der Osterseenstraße“ durch den Bebauungsplan „Hofmark“ ersetzt.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Etwa 100 m nordwestlich des Planungsgebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00059.01 „Schutz der ‚Osterseen‘ und ihrer Umgebung in den Gemeinden Frauenrain, Iffeldorf und Seeshaupt“. Ebenfalls etwa 100 m nordwestlich liegt das FFH-Gebiet „Naturschutzgebiet ‚Osterseen‘“ (Nr. 8133-301). Dort liegt auch der Biotop „Seng-, Schilfhütten- und Waschsee sowie Bräuhaus- und Fischkaltersee mit angrenzender Verlandung“ (Nr. 8233-1127). Diese Gebiete werden durch die Bebauungsplanung nicht berührt oder gar beeinträchtigt (Abb. 10).

Etwa 5 m westlich des Planungsgebiets befindet sich das Baudenkmal „Ehem. Viehtränke, rechteckiges Becken aus Tuffstein, bez. 1889“ (Nr. D-1-90-132-23). Etwa 10 m nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich das Baudenkmal „Ehem. Bauernhaus, sog. Glaser, zweigeschossiger Einfirsthof mit flachem Satteldach und Zierbund, Wohnteil verputzter Massivbau, Mitte 18. Jh.“ (Nr. D-1-90-132-4). Etwa 20 m nördlich befindet sich das Baudenkmal „Ehem. Gemeine Sölde, sog. Wagnerschuster, zweigeschossiger Einfirsthof mit flachem Satteldach, verputzter Blockbau, 17./18. Jh.“ (Nr. D-1-90-132-5). Diese Baudenkmäler werden alle durch die Planung nicht berührt oder gar beeinträchtigt (Abb. 10). Im oder im näheren Umgriff des Planungsgebiets finden sich keine Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete oder sonstige Schutzgebiete.



Abb. 11: Planungsgebiet (rote Umrandung) mit dem LSG (grüne Punkte), dem FFH-Schutzgebiet (rote breite Schraffur), dem Biotop (rote enge Schraffur) sowie den Baudenkmälern (rosa) in der näheren Umgebung. (Quelle: BayernAtlas)

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau und Grünordnung

Mit der Situierung der Bauräume und der Festsetzung der überbaubaren Grundfläche soll eine maßvolle und zeitgemäße Nachverdichtung der Wohnbauflächen erfolgen, um Wohnraum für die einkommensschwächere Bevölkerung zu ermöglichen. Die ortsbildprägende Situierung der Baukörper an der Hofmark wird dabei über Baulinien und nach hinten mit engen Baugrenzen gefasst, da fast alle Gebäude entlang der Hofmark an der Grundstücksgrenze stehend den Straßenraum bestimmen.

Der ortsbildprägende Apfelbaum im Süden der Fl. Nr. 71 sowie ein weiterer östlich davon sollen erhalten bleiben. Bei der Verwirklichung von neuen Gebäuden müssen allerdings einige Bäume gefällt werden. Um dies auszugleichen und eine ausreichende Begrünung der Grundstücke zu gewährleisten, werden Festsetzungen für die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen, sowie 5 zu pflanzende Bäume entlang der Straße festgesetzt (zwei davon auf der Fl. Nr. 69, drei auf der Fl. Nr. 71).

4.2 Verkehrliche Erschließung und Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang erhalten. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Anbindung als auch die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation und die Abwasserbeseitigung. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation entsorgt, unbelastetes Niederschlagswasser kann angesichts der Bodenverhältnisse (Parabraunerde aus carbonatreichem Schotter, ggf. in den obersten 70 cm lehmig, darunter durchlässiger Kies) sehr wahrscheinlich auf den Grundstücken versickert werden. Für das größere Grundstück Fl. Nr. 71 wird derzeit ein Bodengutachten mit

Sickerversuchen an zwei Stellen erstellt, um zu ermitteln, ob eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Sollte eine Versickerung überraschenderweise nicht möglich sein, müsste ggf. ein Antrag auf gedrosselte Einleitung in den im Osten des Planungsgebiets verlaufenden Niederschlagswasserkanal geprüft werden. Im Westen der Fl. Nr. 69 an der Osterseenstraße verläuft ebenfalls ein Niederschlagswasserkanal.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. §11 BauNVO festgesetzt. Als Zweckbestimmung/Art der Nutzung wird „Soziales Wohnen“ sowie „Beherbergungsgewerbe“ angegeben. Somit wird ein Wohnungsbau für die einkommensschwächere Bevölkerung ermöglicht. Grundsätzlich wäre auch ein Gewerbe mit Beherbergungsmöglichkeiten denkbar. Damit wird der Bebauungsplan aus dem aktuellen Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Maß der baulichen Nutzung

In diesem Bebauungsplan werden verbindliche, maximal zulässige Grundflächen für die jeweiligen Bauräume festgesetzt. Diese sind so bemessen, dass eine GRZ von etwa 0,3 erzielt wird. Somit wird die maximal zulässige GRZ von 0,8 für Sondergebiete eingehalten. Allerdings werden die Grundflächen bauraumbezogen als absolute Werte festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird ebenfalls bauraumbezogen festgesetzt. Bei dem Bauraum mit der GR 750 beträgt die zulässige Wandhöhe 8,4 m. Dies betrifft den großen, außenraumprägenden Baukörper an der Straße der Fl. Nr. 71. Der Bauraum östlich davon mit der GR 200 hat eine maximal zulässige Wandhöhe von 7,3 m. Für die anderen 3 Bauräume im Norden auf diesem Grundstück wird eine Wandhöhe von 6,9 m festgesetzt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 69 wird für den südlichen Bauraum eine Wandhöhe von 7,5 m sowie für den nördlichen Bauraum eine Wandhöhe von 6,9 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt grundsätzlich 10,25 m. Bei dem Bauraum mit der GR 750 beträgt die zulässige Firsthöhe 13 m (Bauraum an der Straße, Fl. Nr. 71) und bei dem Bauraum mit der GR 460 beträgt sie 12,5 m (Bauraum an der Straße, Fl. Nr. 69). Sie wird ebenfalls von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachfläche gemessen. Diese Werte orientieren sich an den Bestandsgebäuden bzw. bilden bei den Neubauten mit geringer GR einen Übergang zu den Gebäuden der Nachbarschaft, um zur Umgebung passende Gebäude zu ermöglichen.

Zusätzlich wird für jeden Bauraum eine maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt, welche sich ausschließlich auf Vollgeschosse bezieht. Diese muss in jedem Bauraum zu mind. 80 % im Hinblick auf die Geschossfläche der Vollgeschosse ausgeschöpft werden. Ausgenommen hiervon ist der Bauraum mit der GR 750 bzw. 460. Aufgrund der Lage in der Ortsmitte und der Nähe zum Supermarkt ist das Grundstück für sozialen Wohnungsbau gut geeignet. Deshalb dient diese Festsetzung dazu, die Möglichkeiten eines Sozial-Wohnungsbaus ausreichend auszuschöpfen und somit auch für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sorgen.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 16 Abs. 5 BauNVO durch ebenerdige Terrassen um bis zu 15 % überschritten werden. Diese dürfen bei dem Bauraum mit der GR 750 die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, müssen jedoch mind. 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Sie sind nicht im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen (Kronentraufe + 1,5 m) zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlagen gem. §19

Abs. 4 BauNVO um bis zu 70 % überschritten werden. Durch die Errichtung von Tiefgaragen darf die Grundfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von maximal 0,8 überschritten werden. Diese Festsetzungen ermöglichen einen Spielraum bei der Gestaltung, sorgen aber auch gleichzeitig dafür, dass nicht zu viel Fläche überbaut wird.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 71 darf ein Quergiebel im Falle eines Neubaus um max. 3 m von der südlichen Baulinie zurückbleiben. So wird sichergestellt, dass auch weiterhin das charakteristische Erscheinungsbild der ländlichen Gebäude erhalten, und somit das Ortsbild gewahrt bleibt.

Gestaltungsvorschriften

Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 27° zulässig. Dachüberstände dürfen giebelseitig max. 1,5 m, traufseitig max. 1,2 m betragen. Dies gilt auch für Dachüberstände von Zwerch- und Quergiebeln sowie Widerkehren. Dachgauben als Dachaufbauten sind unzulässig, ebenso wie Dacheinschnitte. Zwerch- oder Quergiebel und Wiederkehren dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1m überschreiten, die Firsthöhe muss jedoch 0,5 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes bleiben. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf max. 1/2 der Trauflänge betragen. Balkone dürfen seitlich nicht abgemauert werden. Diese Festsetzungen stellen ebenfalls sicher, dass sich die Neubauten gut in das vorhandene Ortsbild einfügen und ein ruhiges Erscheinungsbild gewährleistet wird.

Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

Je Wohngebäude ist nur eine Garage und ein Nebengebäude mit max. 25 m² Grundfläche zulässig. Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Satteldach mit 20° bis 27° Dachneigung oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden. Tiefgaragen sowie Unterkellerungen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen und nur innerhalb der Bauräume zulässig. Ausgenommen hiervon ist je Tiefgarage ein Rampenbauwerk, das nördlich der Hofmark und südlich der Grenze der Tiefgarage zulässig ist. Die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind im Mittel um mind. 0,6 m gegenüber der jeweils vorhandenen, un bebauten Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten, durchwurzelbaren Bodenaufbau zu überdecken. Mit dieser Festsetzung wird eine adäquate Begrünung dieser unterbauten Flächen ermöglicht. Die Geltung der Satzung der Gemeinde Iffeldorf über die Herstellung von Garagen, Kfz-Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder und deren Ablösung vom 01.02.2021 wird angeordnet. Abweichend von der Satzung ist jedoch für geförderte Wohnungen unabhängig von der Wohnfläche lediglich ein Stellplatz je Wohnung zu errichten. Ebenfalls sind Ausnahmen für beispielsweise Carsharing-Konzepte denkbar. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 71 mit 72 dürfen max. 30 oberirdische Stellplätze, Garagen oder Carports und diese nur nördlich der Nordkante des Bauraums mit einer GR von 750 errichtet werden. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 69 dürfen max. 30 oberirdische Stellplätze, Garage oder Carports und die nur nördlich der Nordkante des Baumraums mit einer GR von 460 errichtet werden, wobei ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie der Osterseenstraße von 5 einzuhalten ist.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen, Bodenschutz und Artenschutz

Der festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen, um den Baumbestand und somit den Charakter des Gebietes zu wahren. Alle Neu- oder Nachpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme bzw. den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

Um die Durchgrünung der Grundstücke aufrechtzuerhalten und weiterzuentwickeln, sind auf den Baugrundstücken Baum- sowie Strauchpflanzungen vorzunehmen. Auf dem Grundstück

Fl. Nr. 71 sind 13 Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung sowie 39 Laubsträucher zu pflanzen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 69 sind 6 Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung sowie 17 Laubsträucher zu pflanzen. Dies entspricht der Pflanzung eines Laubbaums sowie 3 Laubsträucher je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Bis zu 50 % der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar. Die 5 Bäume, welche entlang der Hofmark gepflanzt werden müssen, sind ebenfalls anrechenbar. Der Standort hierfür ist dem Plan zu entnehmen und kann von diesem um bis zu 5 m abweichen. Diese Festsetzung dient einem ansprechenden, durchgrüneten Straßenbild. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze oder Obstbäume in Hochstammqualität (möglichst einheimische Sorten) zulässig. Die Mindestpflanzgröße beträgt für Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung > 18 cm Stammumfang (StU), für Bäume 3. Wuchsordnung > 16 cm StU und für Obstbäume > 14 cm StU, für Sträucher: 2 x verpflanzt, 7 Triebe, > 100cm (vgl. Artenliste Tab. 1). Alle Neu- oder Nachpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme bzw. den Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestands sind Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5 m) nur in Handgrabung und mit Wurzelversorgung gem. LRA STA (siehe Anhang) bis max. 1 m unter die Kronentraufe, jedoch mind. 5 m Entfernung vom Stammfuß zulässig. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden oder dieser abgängig sein, sind entsprechende Neupflanzungen vorzunehmen.

Entlang der straßenseitigen Einfriedung sind geschnittene Hecken bis zu max. 1,2 m Höhe oder frei wachsende Hecken bis 1,8 m Höhe zulässig. Für diese Hecken sind ausschließlich Laubsträucher sowie max. 20 % Eiben zulässig. Für Laubsträucher sind wiederum mind. 70 % heimische Laubsträucher zu verwenden. Frei wachsende Sträucher können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Ansonsten wird auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde Iffeldorf vom 26.07.2021, inkl. der 1. Änderungssatzung vom 21.10.2021 verwiesen.

Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %).

Aus Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweiße LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm, staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten).

Im Zuge der Neubebauung sind vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen unzulässig.

Tab. 1: Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke	Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme		

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Populus tremula	Zitter-Pappel
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus torminalis	Elsbeere

Bäume 3. Wuchsordnung

Crataegus monogyna	Weißdorn	Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix caprea	Sal-Weide

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpina	Alpen-Johannisbeere	Rosa canina	Hunds-Rose (u.a. Wildrosen)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Staphylea pinnata	Pimpernuss
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball		

5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan werden die Flurstücke mit Flurnummern, der weitere Baumbestand als Hinweis sowie die Hauptgebäude mit Hausnummer und Nebengebäude im Bestand dargestellt. Im Text wird auf die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplans, die Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen, den Umwelt- und Naturschutz, die Wasserwirtschaft und den Denkmalschutz hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird zusätzlicher Wohnraum ermöglicht. Insgesamt ist eine Bebauung auf der Fl. Nr. 71 von 1.750 m² verteilt auf fünf Bauräumen möglich sowie auf der Fl. Nr. 69 von 740 m² verteilt auf zwei Bauräumen. Dies ist mit einer GZR von 0,3 und angesichts der Grundstücksgrößen vertretbar. Zudem sind die Grundstücke derzeit neben den Hauptgebäuden durch einige Nebengebäude wie Ställe oder Scheunen bebaut. Zusätzlich passt sich die Situierung der Bauräume für die Hauptgebäude an die Umgebung an. Durch Pflanzungsvorschriften wird außerdem sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke stattfindet, welche zudem über dem bisherigen Niveau der vorhandenen Bäume und Sträucher liegt. Somit ist angesichts der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwächere und weniger begüterte Bevölkerung von akzeptablen Auswirkungen auf Natur und Umfeld auszugehen.