GEMEINDE IFFELDORF

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF II“

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER

STEPHAN JOCHER.
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: architekten@jocher.com

Fassung vom 10.12.2025, 11.02.2026

INHALT

1 Strukturdaten Gemeinde Iffeldorf
2 Anlass der Planung
3 Verfahren
4 Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde
5 Lage und Größe des Planungsgebietes
6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
6.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan
6.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

6.3.1 Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets
6.3.2 Begründung des Gewerbeflächenbedarfs
6.3.3 Nachweis der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen

6.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
6.5 Denkmalschutz
6.6 Schutzgebiete
6.7 Boden / Grundwasser
6.8 Belastungen

6.8.1 Altlasten
6.8.2 Emissionen / Immissionen
6.8.3 Verkehr
6.8.4 Schienenverkehr
6.8.5 Starkregenereignisse

7 Planungsziele

8 Planungsinhalt

8.1 Städtebauliches Konzept
8.2 Art der baulichen Nutzung
8.3 Maß der baulichen Nutzung
8.4 Baukörper
8.5 Bauweise
8.6 Nebenanlagen
8.7 Abstandsflächen
8.8 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten
8.9 Dächer
8.10 Solaranlagen
8.11 Einfriedungen
8.12 Abgrabungen und Aufschüttungen
8.13 Werbeanlagen

9 Grünordnungskonzept
10 Ver- und Entsorgung
11 Verkehrliche Erschließung
12 Klimaschutz
13 Auswirkungen der Planung
14 Flächenbilanz
15 Umwelt

15.1 Umwelt- und Artenschutzrechtliche Belange
15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

16 Beteiligte Fachingenieure

17 Zusammenfassung

1 Strukturdaten

Die Gemeinde Iffeldorf liegt im Landkreis Weilheim-Schongau südlich des Starnberger Sees und nordwestlich von Penzberg. Sie umfasst ca. 2.760 ha und hat eine Einwohnerzahl zum Stichtag 30.06.2025 von 2.752. Die Bevölkerungsdichte liegt bei ca. 100 Einwohner je km².

Iffeldorf gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Seeshaupt.

2 Anlass der Planung

Der Gemeinde Iffeldorf bietet sich die Möglichkeit das bestehende Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ nach Norden hin zu erweitern. Die Nähe zur Autobahn A95 macht den Standort für Gewerbetreibende sehr attraktiv.

Da seitens eines ortsansässigen Unternehmens die Notwendigkeit einer Betriebserweiterung besteht, möchte die Gemeinde dem Bedarf gerecht werden und das vorhandene Potential in angemessenem Maße als Bauland zur Verfügung stellen.

Bestehende Gewerbetriebe sollen sich weiterentwickeln können, aber auch neuen Firmen soll es ermöglicht werden, sich am Ort anzusiedeln. Deshalb soll in verträglichem Umfang neues Bauland ausgewiesen und somit eine nachhaltige und vitale Entwicklung des Gewerbes vor Ort erreicht werden.

Durch eine ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit 3 Parzellen ermöglicht werden. Dies sichert und schafft neue Arbeitsplätze in der Region.

Die bestehende Straße „Am Bahnhof“ reduziert die Erschließungskosten, sodass die Erweiterung des Gewerbegebiets wirtschaftlich umgesetzt werden kann.

3 Verfahren

Die Gemeinde Iffeldorf hat in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof II“ beschlossen. Das Architekturbüro Stephan Jocher, Karlstr. 11, 82377 Penzberg wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Die Bauleitplanung wird im regulären Verfahren nach § 9 und 10 BauGB durchgeführt.

4 Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.
In Iffeldorf stehen mögliche Grundstücke oder ähnliche Potentiale (Brachflächen, Baulücken, etc.) nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung oder sind nicht geeignet.

Der Gemeinde sind die landesplanerischen Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bekannt und möchte im Sinne einer nachhaltigen Planung ihre Leistungsfähigkeit verbessern und durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für neue gewerblich geprägte Ansiedlungen wohnortnahe Arbeitsmöglichkeiten schaffen.

Im Rahmen einer Erhebung wurden die Flächenpotentiale gemeindeweit untersucht. Der gewählte Standort in unmittelbarem Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet ist jedoch ideal.

Eine historische Karte zeigt, dass das Areal bereits in der Vergangenheit im Umgriff bebaut gewesen ist.

Andere Standortalternativen innerhalb der Gemeinde können mangels vergleichbarer Flächenpotentiale ausgeschlossen werden.

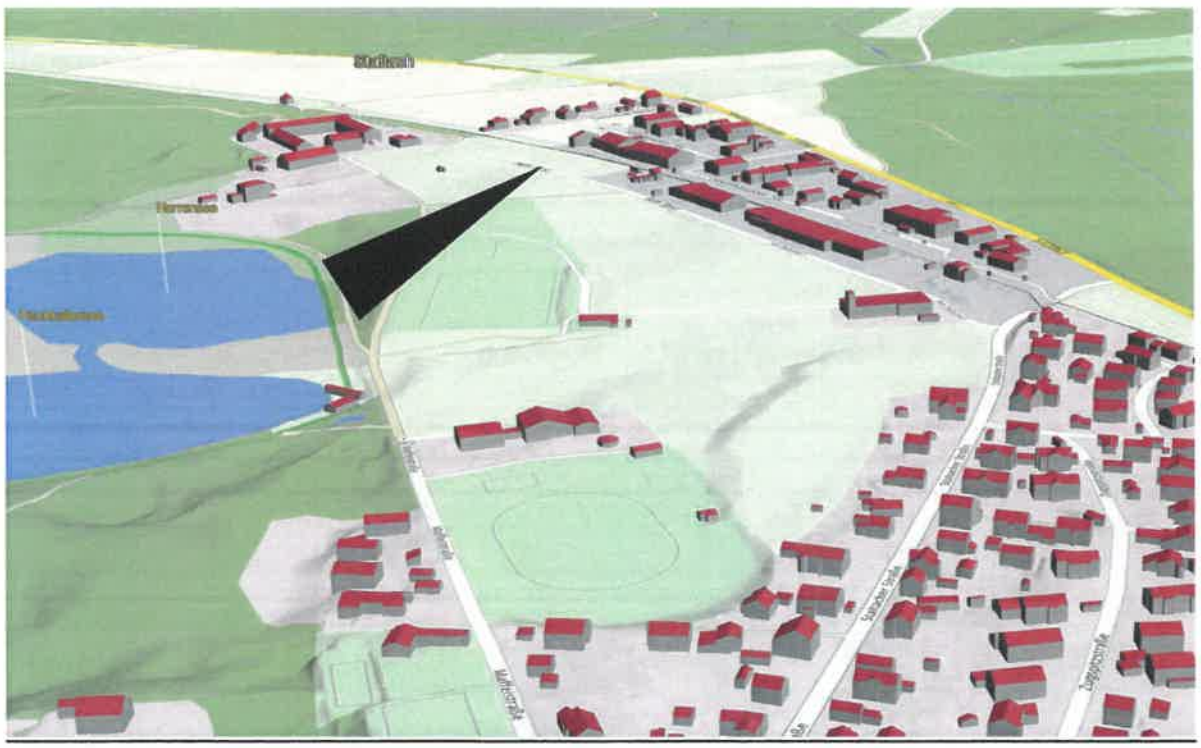
Quelle: bayernatlas

5 Lage und Größe des Planungsgebiets

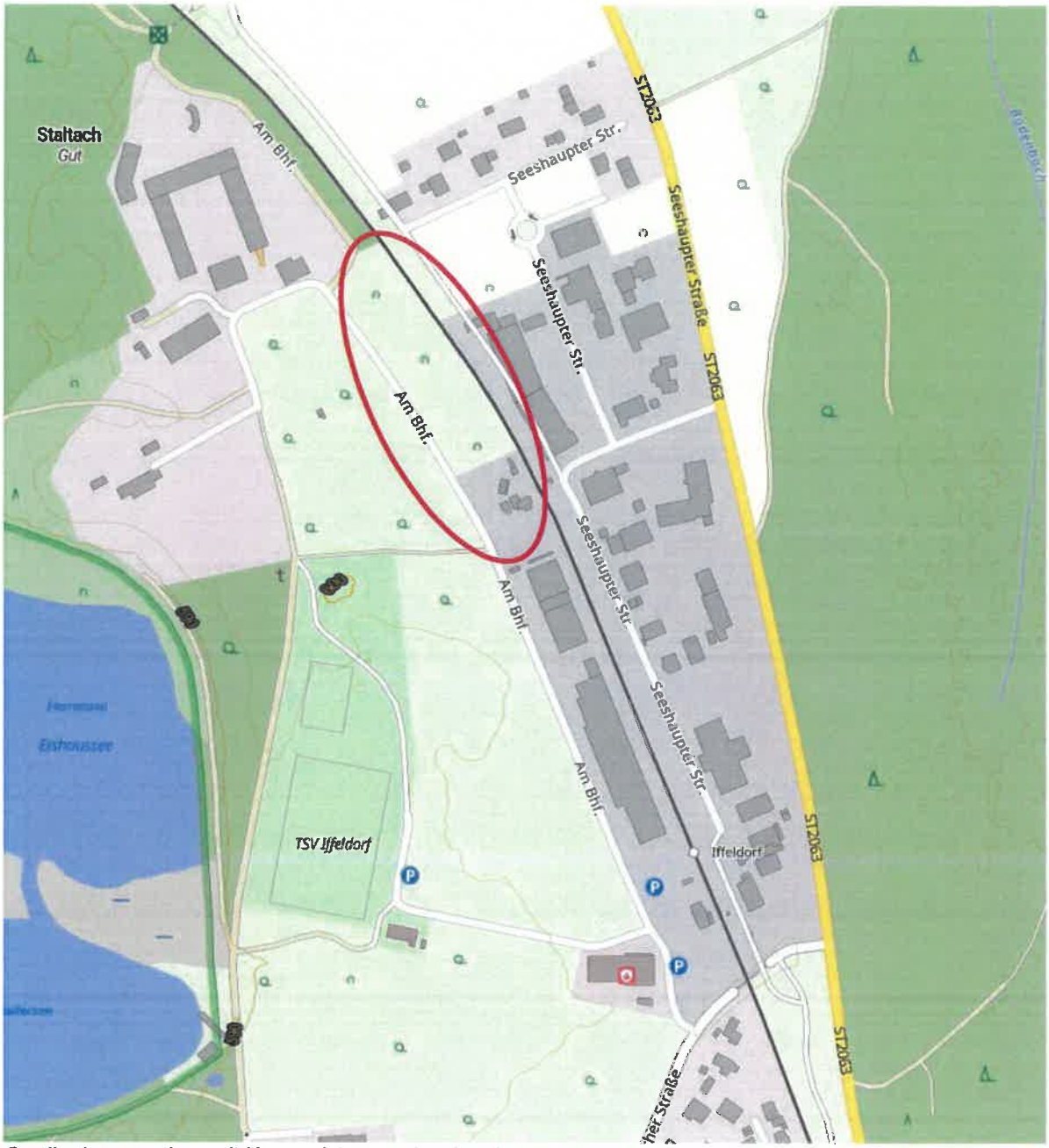
Das ca. 1,1ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Iffeldorf, unmittelbar an der Bahnlinie.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Am Bahnhof II“, umfasst folgende Flurnummern, Gemarkung Iffeldorf:

- 1356, 1356/3 (Straße), 1356/4, 1356/6



Luftbild, Quelle: Bayernatlas mit Kennzeichnung des Plangebiets (Pfeil)



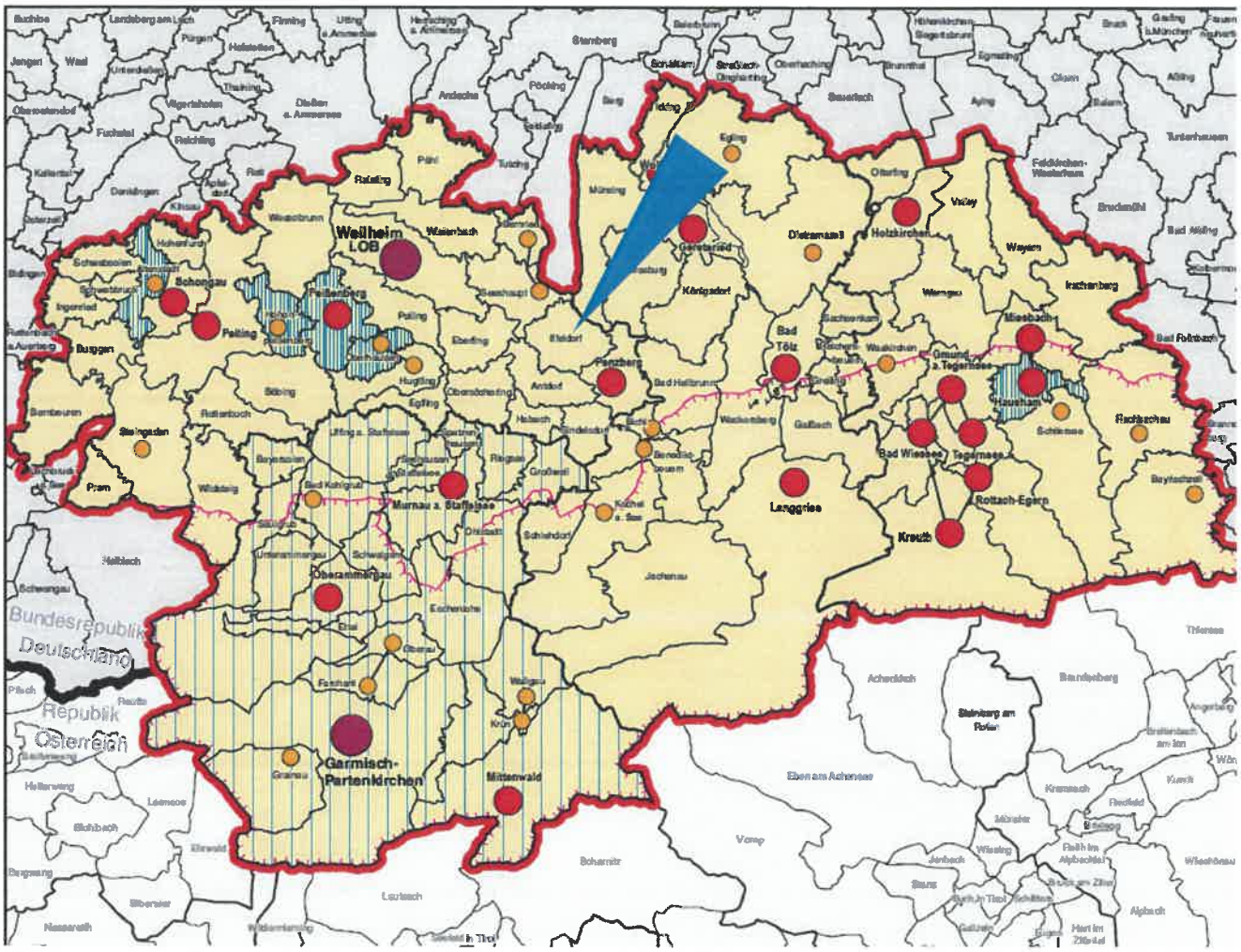
Quelle: bayernatlas mit Kennzeichnung des Areals

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist Iffeldorf - als "allgemeiner ländlicher Raum“ ausgewiesen. Durch die Nähe zum Mittelzentrum Penzberg kommt auch Iffeldorf eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Entwicklung des Ortes zu.

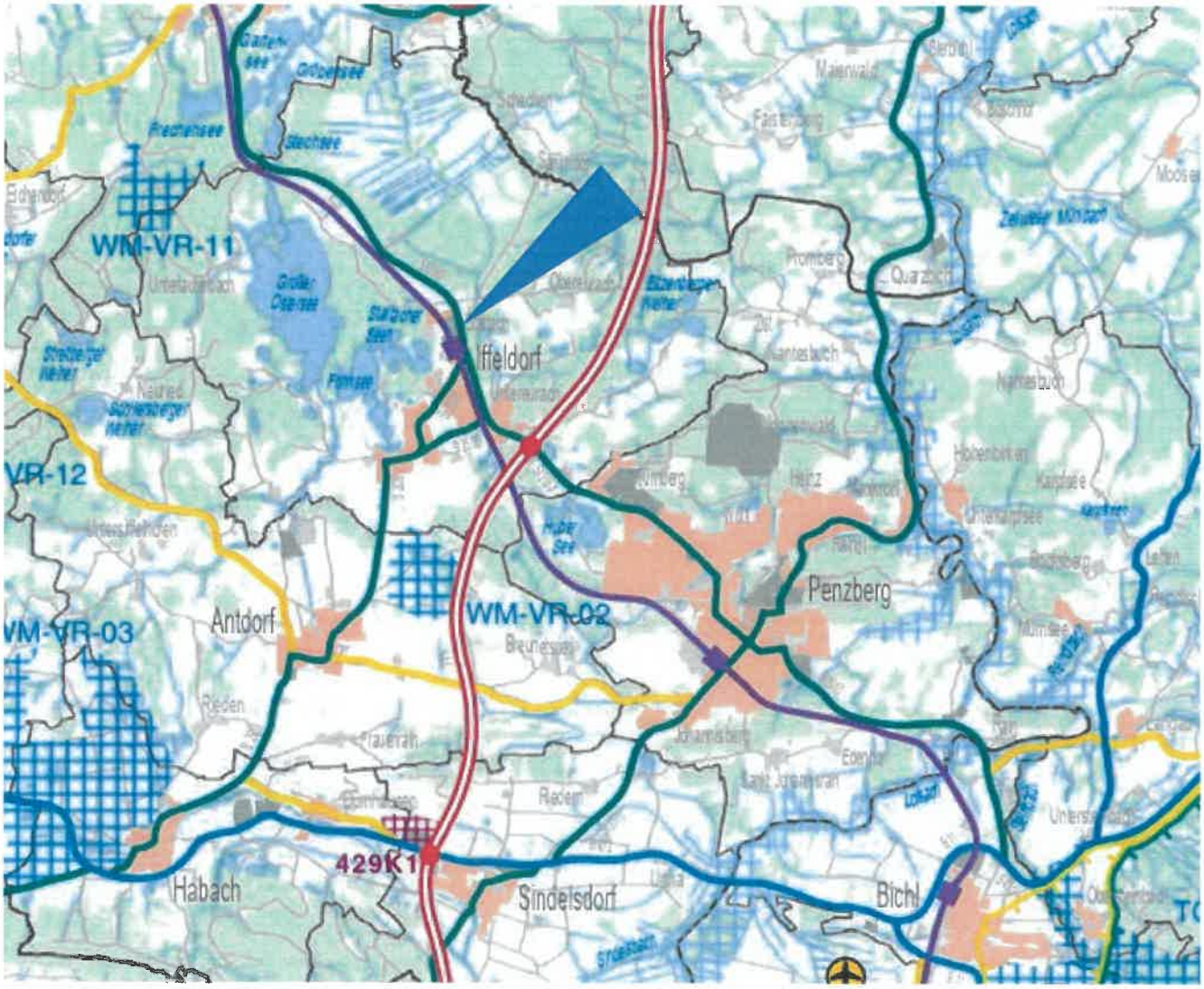


Quelle: Karte 1 Raumstruktur vom 03.Juni 2020 *mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)*

Der allgemeine ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet sein, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, jedoch gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt.

6.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Iffeldorf liegt im östlichen Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion Oberland Region 17.



Quelle: Regionalplan, Karte 2, Siedlung und Versorgung, Stand 23.10.2006

Die Karte 2 des Regionalplans zeigt, dass das Plangebiet sehr gut erschlossen und für die Versorgung der Region von Bedeutung ist. Die Planung entspricht somit dem festgesetzten Ziel der Raumordnung.

Die Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Unternehmen, als unerlässliche Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktoren Bayerns, sollen erhalten und verbessert werden.

Einer Abwanderung wirtschaftsaktiver Bevölkerung durch den Strukturwandel soll entgegengewirkt werden. Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz von Umwelt und zum sparsamen Flächenverbrauch.

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets kann die vorhandene Infrastruktur in Anspruch genommen werden, dies spart Erschließungsflächen ein.

Grundzentrum gemäß Regionalplan Region Oberland
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern[1]
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Oberzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern[1]

Grenzen der Nahbereiche

Grenze der Region

Staatsgrenze

Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise

Gemeindegrenzen

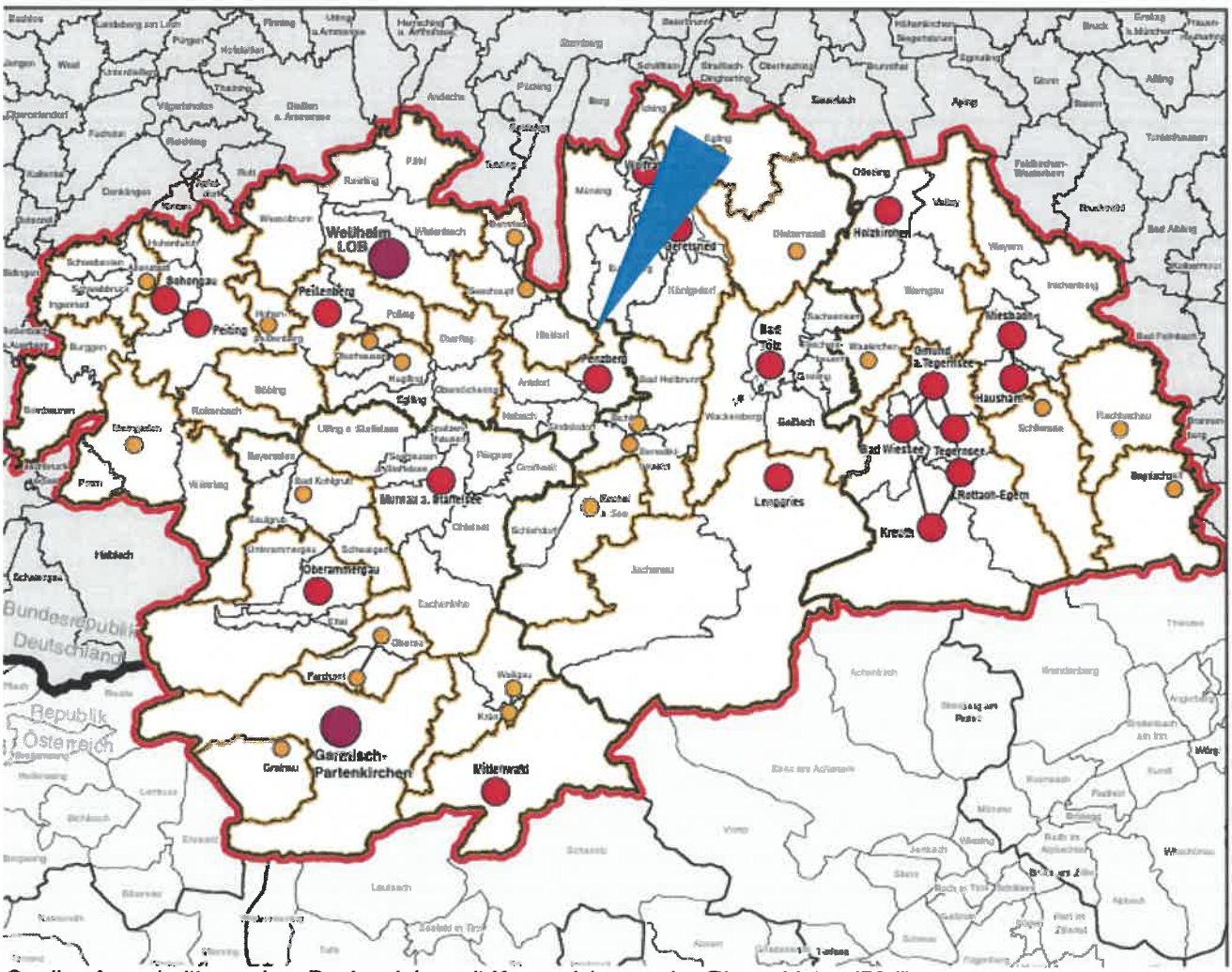
Zusammengehörige Gebietsteile

Maßstab 1 : 500 000

Bearbeiter: Die Regionsbeauftragte für die Region Oberland
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Oberland
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.

[1] Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018



Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet z.T. als sonstige Grünfläche mit Baumbestand ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

6.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Angemessenheit der Flächenneuausweisung

6.3.1 Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes:

Mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof II“ in Iffeldorf ist die moderate Ausweisung von weiteren GE- und MI-Flächen beabsichtigt, damit der derzeitige Bedarf im direkten Umfeld zu den bestehenden Gewerbebetrieben „Am Bahnhof“ gedeckt werden kann.

Mit einer Bebauung des Gebiets ist zeitnah zu rechnen.

6.3.2 Begründung des Gewerbeflächenbedarfs:

Ziel der Gemeinde ist die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets entlang der Bahnlinie, um dem erforderlichen Flächenbedarf nachzukommen, den ein ortsansässiger Betrieb dringend für seine Entwicklung benötigt, um wettbewerbsfähig zu bleiben (Standortsicherung).

6.3.3 Nachweis der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen:

Die Gemeinde achtet auf flächensparende Erschließungsformen:
Im geplanten Baugebiet kann die Erschließung (Straße, SW-Kanal) der Parzellen über den Bestand erfolgen, dies reduziert den Neubau auf das erforderliche Maß.

6.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt ziemlich eben entlang der Bahnstrecke. Die Fläche wird derzeit z.T. landwirtschaftlich sowie als Lagerfläche genutzt. Auf dem südlichen Grundstück befindet sich derzeit ein ehemaliges Bahngebäude mit mehreren Nebenanlagen.

Im Westen grenzt das Areal an die Straße „Am Bahnhof“, im Norden liegt das Gut Staltach, im Osten liegt der Trassenverlauf der Bahnstrecke. Im Süden grenzt das bestehende Gewerbegebiet an.

Auf der nördlichen Fläche (Parzelle 1) befindet sich derzeit teilweise Baumbestand entlang der Straße, die Parzelle 2 ist eine offene Grünfläche und die Parzelle 3 ist u.a. durch eine Hecke eingegrünt.

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.4 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise sowie eine angemessene landschaftliche Einbindung zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine Fassadenbegrünung und eine Stellplatzgliederung an der Straße „Am Bahnhof“ durch Bäume wird diesbezüglich textlich festgesetzt, auch die Größe von Werbeanlagen wird beschränkt.

6.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gelistet, es werden aber Hinweise zu möglichen Funden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Schutzgebiete

Das Landschaftsarchitekturbüro Probst planen zeigt im Umweltbericht etwaige Schutzgebiete auf.
Der Bericht ist Teil des Bebauungsplans.

6.7 Boden / Grundwasser

Informationen zu Boden und Grundwasser sind dem zu beauftragenden Bodengutachten zu entnehmen.

6.8 Belastungen

6.8.1 Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Teilnutzung als Fläche für die Landwirtschaft lässt zudem auf keine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

6.8.2 Emissionen / Immissionen

Es werden Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan aufgeführt.

Im Mischgebiet wurde der Bereich festgesetzt, in dem Wohnnutzung zulässig ist, dieser hat einen Mindestabstand zu den Gleisen von 26 m (A7.4). In diesem Bereich sind für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Fenster an der Ostfassade unzulässig. Zusätzliche Fenster für die Belichtung sind zulässig.

Im Gewerbegebiet werden betriebsbezogene Wohnungen nicht zugelassen (B 1.5), damit daraus keine Einschränkungen für den Gewerbebetrieb resultieren.

Für die gerechte Aufteilung der Lärmanteile sind ebenfalls entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Zum Erschütterungs-/Sekundärschallschutz ist eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, dass die Vorgaben der DIN 4150, Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkung auf Menschen in Gebäuden) zu beachten bzw. einzuhalten sind (B12).

Auf eine ausreichende Mindest-Schalldämmung der Außenbauteile wird hingewiesen (C 2.9)

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchsimmissionen, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Auf die Duldung dessen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

6.8.3 Verkehr

Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als gering zu Grunde gelegt. Die bestehende Straße wird verbreitert und somit ausreichend leistungsfähig.

6.8.4 Schienenverkehr

Aufgrund der angrenzenden Bahnlinie wird auf Emissionen und Immissionen durch den Schienenverkehr hingewiesen.

6.8.5 Starkregenereignisse

Um auf die immer häufiger auftretenden Starkniederschläge und damit verbundenen Sturzfluten zu reagieren und diesen vorzubeugen, da Starkregenereignisse flächendeckend überall auftreten können und voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen werden, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise zur Ausführung der Gebäude getroffen.

7 Planungsziele

Die ortsplanerische Zielsetzung ist die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Schaffung von neuem Baurecht zur Weiterentwicklung von z.T. ortsansässigen Firmen unter Ausnutzung der bereits bestehenden Erschließungsstraßen.

8 Planungsinhalt

8.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bestehende Bebauung im Süden soll das Gewerbegebiet weitergeführt werden. Der Übergang zu Gut Staltach wird durch eine kleinere Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Das Mischgebiet im nördlichen Bereich bietet kleineren und mittelständischen Unternehmen, das Gewerbegebiet Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf, die Möglichkeit der Ansiedlung.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet grenzt im Süden an das bestehende Gewerbegebiet Am Bahnhof an. Im Norden grenzt das Areal an das Gut Staltach. Die Neuausweisung von MI- und GE-Flächen dient der dauerhaften Standortsicherung und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten von Unternehmen. Daher liegt der Fokus auf einer gewerblichen Entwicklung des Plangebiets.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird ausgeschlossen, um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in den zentral gelegenen Versorgungsbereichen entgegenzuwirken.

Im Gewerbegebiet werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebsbezogene Wohnungen) nicht zugelassen, um zu verhindern, dass ungewollte Wohnnutzungen in diesem Bereich zunehmen und das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet kippen könnte, wodurch Einschränkungen von Gewerbebetrieben zu befürchten sind.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximale Wandhöhe, bezogen auf einen definierten Höhenbezugspunkt, bestimmt.

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und an der landschaftlichen Situation.

Um den Gebietscharakter des umgebenden Areals zu berücksichtigen, sind weitere Festsetzungen getroffen worden.

8.4 Baukörper

Die Orientierung der Hauptbaukörper ist frei zu wählen. Somit kann individuell auf die Erfordernisse der Gewerbetreibenden eingegangen werden. Die städtebauliche Ordnung wird davon nicht beeinträchtigt.

8.5 Bauweise

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Um innerhalb der Baugrenzen ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, wird auf den Gewerbegebietsparzellen eine abweichende Bauweise zugelassen. Die Gebäudelänge darf hier mehr als 50 m betragen. Die erforderlichen Abstandsflächen müssen jedoch eingehalten werden.

8.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, da die Baufenster ohnedies groß gewählt sind.

8.7 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m ist im Gewerbegebiet einzuhalten, um den Anforderungen an Belichtung, Belüftung und dem vorbeugenden Brandschutz gerecht zu werden.

8.8 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze können individuell angeordnet werden. Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Iffeldorf. Der Nachweis erfolgt beim Bauantrag.

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen, wenn die Funktion ausreichend gewährleistet wird.

Zur Wahrung eines verträglichen Landschaftsbildes sind Stellflächen mit mind. einem heimischen Laubbaum pro 5 Stellplätze (Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm) zu

bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Der Schadstoffbelastung des Sickerwassers von Hof-, Park- und Erschließungsflächen soll durch die Wahl eines geeigneten Pflastersystems mit entsprechend baulicher Zulassung entgegengewirkt werden.

8.9 Dächer

Für die Baukörper im Geltungsbereich werden Flachdächer sowie flach geneigte Dächer festgesetzt, um ein homogenes Ortsbild zu wahren.

Die Dacheindeckung kann als Dachbegrünung, aber auch als Blech, Folien- oder Bitumeneindeckung erfolgen. Metalldächer dürfen nicht reflektieren, damit der Bahnverkehr nicht gestört wird.

Kupfer-, Zink- und Bleibleche werden nicht zugelassen, da diese Schwermetalle mit dem Dach- oder Fassadenablaufwasser in die Böden und Oberflächengewässer gelangen und sich dort anreichern. Diese wirken sich konzentrationsabhängig toxisch auf Bodenorganismen aus. Emissionsminderungsmaßnahmen sind gemäß Umweltbundesamt zu treffen.

8.10 Solaranlagen

Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind für eine nachhaltige Energiegewinnung sinnvoll. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie werden auf Dächern und an Fassaden von Gebäuden zugelassen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.

8.11 Einfriedungen

Auf den Abstand vom Zaun zum Erdreich von mind. 15 cm ist zu achten, damit kleine Säugetiere wie z.B. Igel bei Ihrer Nahrungssuche nicht behindert werden.

Zur Grundstückssicherung vor Diebstahl und Vandalismus sind Metallgitterzäune bis zu einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig.

Zur Minimierung des Eingriffs in das natürliche Bodenregime und dem Wasserhaushalt sind Fundamente von Zaunsäulen nur als Einzelfundamente zulässig.

8.12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Es werden Festsetzungen zu notwendigen Höhenunterschieden oder Böschungsausbildungen getroffen.

8.13 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

Einige Werbearten werden ausgeschlossen, damit der Bahnverkehr und auch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung des Gebietes und auch umweltrelevanten Aspekten (Lichtverschmutzung, Artenschutz vs. Leuchtreklame, etc.) wird die Art und Größe der Werbeanlage eingeschränkt.

9 Grünordnungskonzept

- Eingrünung der Bauparzellen zur Verbesserung des Ortsbildes
- Die Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten so geplant werden, dass die Störung des natürlichen Wasserhaushalts so gering wie möglich gehalten wird und der Eintrag von Verschmutzung (insbesondere Schwermetallen) in das Grundwasser vermieden wird, bestenfalls durch geeignete Baumaterialen abgebaut wird.

- Alle neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nach Artenliste zu pflanzen.
- Der gesetzliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze muss dabei eingehalten werden
- Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen sowie bei deren Ausfall zu ersetzen
- Um die angestrebte Qualität der Grünräume schnellstmöglich zu erhalten, wurden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, sowie Pflanzpflicht und Fristsetzung

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Alle geplanten Hauptgebäude werden an die zentrale Wasserversorgung von Iffeldorf angeschlossen.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Bahnhof“.

10.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gering verschmutztes Niederschlagswasser der befestigten Flächen soll vorzugsweise auf den eigenen Baugrundstücken versickert werden. Zum Nachweis der Sickerfähigkeit wird ein Bodengutachten beauftragt. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist entsprechend zu planen und danach auszuführen.

In den festgesetzten Flächen für den Wasserhaushalt können Rigolen für die Versickerung dienen.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

10.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Die Auslegung einer evtl. benötigten neuen Transformatorenstation wird im Hinblick auf Bedarf und Einspeisung von Strom in das Stromnetz im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Sollte eine zusätzliche Trafostation erforderlich werden, so ist diese auf dem jeweiligen eigenen Grundstück anzusiedeln.

10.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die EVA GmbH (Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungs-Gesellschaft) gesichert.

11 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die bestehende Straße „Am Bahnhof“ erschlossen.

Die Straße hat derzeit eine Verkehrsraumbreite von ca. 4,0 m. Damit diese zweispurig befahren werden kann, um somit den Anforderungen an Mindestbreiten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge etc. gerecht zu werden, wird diese verbreitert.

Die erforderlichen Stellplätze müssen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

12 Klimaschutz

Durch eine flexible Ausrichtung der Baukörper wird eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird insofern Rechnung getragen.

Die Festsetzung von sickerfähigen Belägen verhindert einen raschen Oberflächenabfluss von Regenwasser. Dies begünstigt die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung. Auf das örtliche Klima wirkt sich das positiv aus (kühlender Verdunstungseffekt). Die abzuleitende Regenmenge wird dadurch reduziert und somit sinkt auch die Gefahr von lokalen Überflutungen bei Starkregenereignissen.

Bei dem prognostizierten Klimawandel wird ein regelmäßig überprüftes Regenwassermanagement empfohlen.

13 Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung von z.T. landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der Bahnlinie in ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet
- Einbindung der neuen Bebauung durch umgebende Bepflanzung und Sickerflächen.

14 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches ca. 1,1 ha

davon:	Grundstücksflächen mit Eingrünung (ca. 1.750 m²)	ca. 9.000 m²
	Straßen im Geltungsbereich (z.T. Bestand)	ca. 1.700 m²

15 Umweltbelange

15.1 Umwelt- und Artenschutzrechtliche Belange

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht zu werden, wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher sowohl eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, als auch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhaltet (sh. Anlage Umweltbericht).

15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff wurde ermittelt. Umfang und Art der Maßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

16 Beteiligte Fachingenieure

16.1 Bauleitplanung

Jocher Architekten + Stadtplaner
Dipl.-Ing. Univ. Regina Linnerer
Karlstr. 11, 82377 Penzberg

16.2 Umweltbericht, Artenschutz

probst planen
Dipl.-Ing. Univ. Maria Probst, Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Susanne Wagner, Landschaftsarchitektin
Am Alten Bahnhof 5, 82377 Penzberg

17 Zusammenfassung

Die Gemeinde Iffeldorf hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Gemeinde Iffeldorf zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren, da keine maßgeblichen Nachteile zu erwarten sind.

Aufgestellt: 11.02.2026

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Karlstr. 11, 82377 Penzberg

Iffeldorf, den 27.10.26

Erster Bürgermeister Hans Lang