

BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Gut Staltach“

DER GEMEINDE IFFELDORF  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Datum: 09.01.2012

## **1. Rahmenbedingungen**

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

„Gut Staltach“ gehört zu der Gemeinde Iffeldorf, liegt an den Osterseen und schließt laut Landschaftsplan im Westen an den Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung an. Die Gemeinde liegt südlich des Starnberger Sees zwischen der Kreisstadt Weilheim (Obb) und Penzberg.

### 1.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP

Iffeldorf zählt zum *allgemeinen ländlichen Raum* und hat keine zentralörtliche Funktion. Das nächste Mittelzentrum ist Penzberg, das als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort bestimmt ist.

### 1.3 Anbindung

Durch Iffeldorf verlaufen die Staatstraße St 2063, St 2038 und St 2058.

## **2. Örtliche Planungen**

### 2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. vom 11.06.2008 ist der Großteil des Gebiets als Mischgebiet ausgewiesen, die angrenzenden Flächen, in alle Himmelrichtungen, als Grünbereiche. Für die im Rahmen der Umnutzung notwendigen Stellplätze/Garagen/Carport/Tiefgarage, sowie für die Eintragung des tatsächlich bestehenden Gebäudes (der Flächennutzungsplan hat dies vergessen) in der Nordwestecke des Bebauungsplanes wird das Mischgebiet erweitert und demgemäß der Ortsrand angepasst – da außerhalb dieser Linie keine Bebauung möglich ist. Somit wird der Flächennutzungsplan einerseits dem tatsächlichen Bestand angepasst und in diesem Zuge für die zukünftige Nutzung erweitert.

Die Flächennutzungsplanänderung wird parallel durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend dem Bebauungsplan angepasst.

### 2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Grünordnung wird den umweltschützenden Belangen im Planungsgebiet wie folgt Rechnung getragen:

- Pflanzung von Großbäumen.
- Anlage einer frei wachsenden Hecke im Osten.
- Anlage privater Grünflächen im Planungsgebiet.
- Erweiterung der Grünflächen mit einer Pflanzbindung im Westen;  
als Pufferstreifen magere Flachlandmähwiese.
- Erhalt einer schützenswerten Buche im bebauten Bereich.

## **3. Angaben zum Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 1366 Teil, 1389 Teil, 1352 Teil, 1345 Teil, 1344, 1351 Teil, 1351/2, 1351/3, 1350/1, 1343, 1345/2 Teil, 1360 Teil, 1350 Teil, 1356/5 und 1356/3 schließt eine Fläche von ca. 23.400 qm ein.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die privaten Grundstücke – Außenbereich – Fl. Nr. 1345/2 Teil, 1360 Teil, 1350 Teil, 1356 sowie 1356/3.
- Im Osten durch die Fl. Nr. 1351/5 (private Grünfläche mit einem von Nord nach Süd verlaufenden Weg).
- Im Norden grenzt der Bereich teilweise an Waldflächen und an das Landschaftsschutzgebiet mit der Fl. Nr. 1389 Teil und die Fl. Nr. 1366 – aufgelassener Privatweg, sowie Fl. Nr. 1352 Teil.

- Im Westen an die privaten Grundstücke Fl. Nr. 1345 Teil – als Waldflächen und Fl. Nr. 1345/2 Teil – als Garten.

### 3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ erschlossen.

### 3.2 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der E.on. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Die Festsetzungen der genauen Standorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

### 3.3 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Iffeldorf angeschlossen.

### 3.4 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen.

## 4. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan trägt der Umnutzung, sowie der Errichtung von Ersatz- und Neubauten und der Erweiterung des Bestandes des historischen „Gut Staltach“ Rechnung und ermöglicht eine verträgliche Erweiterung um 8 Wohnungen zu den bereits bestehenden 19 Wohnungen.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Iffeldorf nicht entgegen.

## 5. Entwurf

### 5.1 Städtebau

Der städtebauliche Entwurf geht von einer harmonischen Umnutzung des „Gut Staltach“, im Außenbereich der Gemeinde Iffeldorf gelegen, aus. Die bestehenden prägenden Gebäude der Gesamtanlage des Guts sind auch zukünftig in gleicher Struktur und Lage zu erhalten bzw. im Rahmen von Ersatzbauten wieder demgemäß zu errichten. Das im Süd-Osten gelegene, aus zwei Gebäuden die aus unterschiedlichen Zeiten stammen, errichtete Gebäude, wird weiter östlich als Ersatzbau neu errichtet. Dies schafft Raum zur sinnvollen Nutzung der Auffahrt und öffnet den Blick auf das Gut von der öffentlichen Erschließungsstraße aus. Durch das Baufenster im Südwesten wird eine Drehung des Gebäudes nach dessen Abbruch ermöglicht. Dies nimmt dann, die im rechten Winkel zueinander angeordneten Gebäudestrukturen auf, die, die städtebaulich imposante Anlage prägen. Dies ermöglicht außerdem eine optimale Ausnutzung der Dachflächen für Solar- oder Photovoltaikanlagen und ordnet das städtebauliche Ensemble.

Die unterschiedlichen Haustypen im MI I (Wandhöhe von mind. 5,50 m bis max. 8,50 m) stufen die Gebäude untereinander, auch hinsichtlich der Nutzung und im Sinn des Bestandes, ab. Der Westflügel der zentralen Hofanlage, der später errichtet wurde, aber eine niedrigere Wandhöhe aufweist, wird mit einer Dachneigung von 18-20° und einer Wandhöhen von 5,50 – 5,80 m festgesetzt, um die Einschiffung der Dachfläche in den Bestand zu verbessern.

Im MI liegen die Wandhöhen der Hofflügel bei max. 9.00 m und nehmen die historischen Dachneigungen von 25 ° auf. In der Achse des Nordflügels wurde eine, auf historischen Plänen basierende Erweiterung, mittels eines Quergiebels Rechnung getragen.

Das im Nord-Westen gelegene Gebäude, das die Abgrenzung zum Außenbereich bildet, bleibt mit einer Wandhöhe von max. 6.50 m der zentralen Hofanlage untergeordnet.

Die zwei Garagen an der Nord- und Südgrenze des Planungsgebietes, bilden als untergeordnete Baukörper mit geringer Wandhöhe, die Abgrenzung zum Außenbereich. Sie fassen die momentan vorhandenen Stellplätze, lassen die Autos aus dem Vordergrund verschwinden und ordnen, in Verbindung mit den zu pflanzenden Großbäumen das Erscheinungsbild.

Die vorhandene öffentliche Erschließung des Planungsgebietes von der Straße „Am Bahnhof“ bleibt unverändert und verteilt den Verkehr auf privaten Erschließungswegen nach Westen bzw. Norden.

## 5.2 Grünstruktur

Aufgrund der Außenbereichslage und der besonderen städtebaulichen Struktur, wird auf die Eingrünung des Geltungsbereiches sowie auf eine angepasste Begrünung im Inneren besonderer Wert gelegt.

### Baumpflanzungen

Der Gutshof weist entlang der Südgrenze, einige bereits aufgrund schlechter Bodenverhältnisse instabile, zurückgebliebene Berg-Ahornbäume auf. Diese werden durch Neupflanzungen von Großbäumen an der Südgrenze ersetzt. Weiter finden sich einzelne Solitäräume auf dem Gelände die durch die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an ihrem Standort gefährdet sind. Diese werden durch gezielte Großbaumpflanzung im Innenhofbereich, sowie durch Begleitpflanzung entlang der prägenden Baukörper im Osten, sowie weiterer Solitäräume ersetzt. Der Großbaum im Nord-West-Bereich des Grundstückes wird erhalten und als schützenswert festgesetzt.

### Privater Grünbereich und Fläche mit Pflanzbindung

Für die Begrünung des Übergangs vom Gutshofgelände in die freie Landschaft ist an allen Grenzen eine private Grünfläche festgesetzt. Im Westen zum bestehenden Wald hin – entlang möglicher Privatgärten und weiter im Südwesten zum Landschaftsschutzgebiet, werden die bestehenden Grünstrukturen um einen Pufferstreifen als magere Flachlandmähwiese mit Pflanzbindung erweitert, um eine naturschutzrechtlich wirksame Übergangszone von der Bebauung mit Gartennutzung zum Außenbereich zu schaffen.

### Frei wachsende Hecke und Baumpflanzungen im Osten

Entlang der Ostgrenze wird eine frei wachsende Hecke angelegt. Sie begrenzt die Ostseite des Planungsgebietes mit dem vorgesehenen Zaun und begrünt diesen außerhalb, somit bleibt dieser, von dem parallel verlaufenden Privatweg – außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl. Nr. 1351/5, ungesehen. In der Süd-Ost Ecke werden weitere Großbäume festgesetzt um die private Erschließung zu begleiten und den „Eingang“ in das Gutsgelände von der ostseitig gelegenen Bahnlinie Tutzing-Kochel zu markieren.

## 6. Festsetzungen und Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 MI

Der gesamte Bereich wird gemäß der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgelegt.

Ziel ist es, die gemischte Struktur nicht nur zu erhalten sondern auch in Zukunft sicher zu stellen. Hier sind demgemäß Wohnnutzung, Werkstätten, Gewerbe und Gastronomie in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander, anzusiedeln. Dies entspricht nicht nur den Zielen der Planung, sondern stellt auch teilweise die momentane Nutzung dar.

Um eine Mischung von Wohnen und anderer Nutzung auch zu gewährleisten, wird das Mischgebiet in zwei Nutzungsbereiche MI und MI I aufgeteilt, wobei im MI keine Wohnnutzung zulässig ist. Dieser im

Nord-Osten gelegene Nutzungsbereich erscheint nicht nur aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Tutzing-Kochel für eine gewerbliche Nutzung als sinnvoll, sondern auch aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung, sowie aufgrund der bestehenden großen Gebäudestrukturen und der Ausrichtung nach Osten. Die dem Süden und Westen zugeordneten Gebäude sind aufgrund der Ausrichtung, sowie der bestehenden Nutzung und der Nutzungskonzentration (mit gleicher Immissionslage) zu den Wald- und Naherholungsbereich „Osterseen“ orientiert und sind daher schwerpunktmäßig einer Wohnnutzung (MI I) zuzuführen.

#### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal überbaubare Grundfläche (GR) und der Angabe der maximalen Wandhöhe, bezogen auf einen Höhenpunkt, festgelegt.

Für das MI darf die Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur für Garagen, Carports, Stellplätze sowie deren Zufahrten um bis zu 80% überschritten werden. Für Terrassen und Wege darf die Grundfläche über die vorgenannten Flächen hinaus um 5% überschritten werden.

Für das MI I darf die Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur für Garagen, Carports, Nebengebäude, Stellplätze und Tiefgarage sowie deren Zufahrten um bis zu 60% überschritten werden, darüber hinaus für Terrassen und Wege um weitere 15 %. Die unterschiedliche Überschreitungsmöglichkeit resultiert aus der unterschiedlichen Nutzung.

#### 6.3 Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die Bauweise wurde auf der Grundlage der historischen Planunterlagen mit den Umnutzungsmöglichkeiten für jedes Gebäude entwickelt, so entsteht ein harmonisches Gesamtbild das den städtebaulichen Strukturen aus der Geschichte gerecht wird.

Die Einzelhausfestsetzung im südlichen Planungsgebiet des MI I mit der Festlegung der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden lässt keine Realteilung der Grundstücke zu und regelt die städtebauliche Nachverdichtung und Ordnung.

Für die dreiseitige Hofanlage wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da der Bestand bereits Gebäudelängen von über 50 m vorgibt. Durch die Zulässigkeit von vier Wohnungen im Westflügel wird dieser Gebäudeteil einer Wohnnutzung zugeführt, die städtebauliche Ordnung bleibt erhalten und eine Nutzungsmischung ist gegeben. Für diesen Gebäudeteil ist nicht auszuschließen, dass sich die Anzahl der Wohnungen, im Laufe der Konkretisierung der Planung geringfügig (1-2) erhöhen könnte. Dies ist jedoch hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung hinnehmbar, wenn dadurch der Erhalt der Gebäudestruktur, gemäß dem Bestand, sichergestellt wird. Die Unterordnung dieses Gebäudes – hinsichtlich der Wandhöhe – in der Nord-Westecke mit der Orientierung zum bewaldeten Außenbereich, weist auf die Wohnnutzung in diesem Bereich hin.

Die Baufenster sichern die bestehende städtebauliche Anordnung der Gebäude und schaffen nur eine Anpassung, beziehungsweise Weiterführung des Bestandes.

#### 6.4 Flächen und Anzahl der Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist durch die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Iffeldorf“ i. d. F. vom 21.01.2009 geregelt. Dabei wurden im Bebauungsplanbereich für jede Wohnung unabhängig von der Größe 2 Stellplätze gefordert. Dies ist im Rahmen der Entwicklung im ländlichen Bereich notwendig. Aufgrund dessen ist für das im Süden angeordnete Gebäude bei Abbruch und Errichtung eines Ersatzbaues eine Tiefgarage vorgesehen, um ausreichend Platz für die notwendigen Stellplätze nachweisen zu können.

Die Situierung der Garage/Carport und einer Tiefgarage ist verbindlich definiert, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

#### 6.5 Bauliche Gestalt

Um die historischen Gebäudetypen auf „Gut Staltach“ zu erhalten und weiterzuführen, ist hier je Gebäude, basierend auf historischen Grundlagen, die Gestalt in Hinblick auf die Umnutzung, festgesetzt. Um die Dachlandschaft harmonisch zu halten wurde auf die Zulässigkeit von Dacheinschnitten und Vor- und Rücksprüngen verzichtet. Firstbelichtungen wurden zugelassen um unter Beibehaltung der historischen Gebäudeformen ausreichende Belichtungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht zulässig und auch nicht notwendig, da die Gebäude in ihrer Südausrichtung dies nicht erfordern.

#### 6.6 Nebenanlagen

Die Flächen für Garagen, Carports und Nebengebäude wurden im gegenständlichen Bebauungsplan verbindlich definiert, um ausreichend Stellflächen für gewerbliche Nutzungen sicherstellen zu können. Für eine mögliche Gastronomie im MI wurde im Osten eine größere Stellplatzfläche definiert um die Pkws auf einem Standort zu verorten und die Freibereiche rund um die Gebäude auch tatsächlich frei zu halten.

#### 6.8 Verkehrsfläche

Die öffentliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Am Bahnhof“. Die Gemeindestraße endet in einem Wendehammer im Planungsgebiet, um den öffentlichen Verkehr aufzufangen und wieder abzuleiten.

Für den fußläufigen Verkehr wird die öffentliche Verkehrsfläche weiter durch das Planungsgebiet geführt und endet an der Westgrenze – an einem bestehenden Privatweg. Die Fußwege bilden mit den inneren Erschließungswegen eine für die Feuerwehr notwendige Fahrbahnbreite von min. 3,50 m.

Die im Geltungsbereich geplanten Verbindungen zeigen den inneren Fahrverkehr auf. Somit werden die bestehenden Erschließungsflächen im Planungsgebiet um etwa 1/3 verringert und gewährleisten ein Erschließungskonzept auf reduzierter Fläche.

#### 6.9 Einfriedungen

Um die privaten Grundstücksbereiche gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen im Planungsgebiet sowie gegenüber dem Außenbereich abzugrenzen, wurden Einfriedungen von 1,20 m zugelassen die zu hinterpflanzen sind und somit zumindest eine partielle Privatheit gewährleisten.

Die Gewerbeeinheiten im MI werden an der Ostgrenze, entlang des außerhalb des Planungsgebietes verlaufenden Weges, mit einer Einfriedung von maximal 1,80m zugelassen die mit einer Vorpflanzung zu versehen ist, um hier die Öffentlichkeit gezielt zu führen.

#### 6.10 Kinderspielbereich

Nach Art. 7 BayBO wird für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen ein Kinderspielplatz gefordert. Diese Festsetzung kann wegen Art und Lage der Wohnungen vernachlässigt werden, da das Plangebiet im Außenbereich liegt. Mit einer Entfernung von etwa 155 m ist der nächste gemeindliche Spielplatz zudem in ausreichender Nähe um den Aktionsradius von spielenden Kindern zu berücksichtigen.

### 7. Immissionsschutz

Bei dem südöstlich geplanten Wohn- und Geschäftshaus, das direkt an der Bahnlinie Tutzing-Kochel liegt, sind die Kinder- und Schlafzimmer so zu orientieren, bzw. mit mechanischen Lüftungsanlagen so auszustatten, dass die Immissionsgrenzwerte für MI-Gebiete von tagsüber 60 db und nachts 45 db eingehalten werden. Dies ist für das gesamte Plangebiet zutreffend.

- 7.1 Für das geplante Wohngebäude im Südosten müssen die erforderliche Untersuchung zum Erschütterungs- bzw. Sekundären Schallschutz erst im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens durchgeführt werden.

**7.2 Belange der Eisenbahn Strecke: 5453 Tutzing - Kochel, km 16,470 - 16,630**

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussung, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. In der Bauleitplanung sind wegen der Bahnanlagen Auflagen zur Sicherung umweltgerechter Wohnverhältnisse aufzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigenen Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicheren Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin: Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragte Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarktung gehen zu Lasten des Verursachers.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen um Bahnkörper auftreten. Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen (Wassergräben, Wasserkanäle, Wasserdurchlässe, etc.) dürfen nicht nachteilig verändert werden.

Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen (Wassergräben, Wasserkanäle, Wasserdurchlässe etc.) dürfen nicht nachteilig verändert werden.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 Meter. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

**8. Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Rahmen der umfangreichen Grünordnung findet eine ausreichende Würdigung der Grünstrukturen statt. Durch den Bebauungsplan findet kein Eingriff in die Natur und Landschaft statt, da aufgrund der städtebaulichen Ordnung eine Reduzierung der unbepflanzten Flächen stattfindet. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## 9. Artenschutz

Der Bestandsaufnahme für die artenschutzrechtliche Prüfung, im Hinblick auf Fledermausvorkommen, liegt eine Begehung im Juli 2011 von Diplom-Biologin Miriam Gerhardt vor. Eine weitere Begehung im Laufe des Sommers 2011 wurde durchgeführt. Zusätzliche Angaben wurden vom Eigentümer gemacht.

### Gebäudebrüter

Ein Vorkommen kann aufgrund der Standorte nicht ausgeschlossen werden. Sichtungen sind nicht bekannt. Vor einer Veränderung der Gebäude sollte eine Untersuchung nach Arten erfolgen, um diese durch entsprechende vorgezogene Ersatzmaßnahmen zu erhalten.

### Fledermaus

Das Vorkommen von Fledermäusen konnte im Rahmen eines Ortstermins im Gebäude in der Süd-West-Ecke nachgewiesen werden.

Tab. 1: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum festgestellten und zu erwartenden Fledermausarten

deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL BY	RL D	Vorkommen im Untersuchungsgebiet (Art im UG nachgewiesen / potentiell möglich)
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	Quartiere am Wohnhaus vorhanden (Spaltenquartiere)
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	V	Quartiere im Dachboden des Wohnhauses vorhanden
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	3	Jagdgebiet und Quartier in Baumhöhlen möglich
Weitere Arten potenziell möglich				

#### **RL BY** Rote Liste Bayerns:

- 0 ausgestorben oder verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
- R extrem seltene Art mit geografischer Restriktion
- V Arten der Vorwarnliste

#### **D** Daten defizitär

#### **RL D** Rote Liste Deutschland:

- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- R Arten mit geografischer Restriktion
- V Art der Vorwarnliste

Vor einer Veränderung des Gebäudes sollte eine genaue Untersuchung nach Arten erfolgen, um diese durch entsprechende vorgezogene Ersatzmaßnahmen zu erhalten.

In den vorhandenen Bäumen konnten bisher keine, weder Baumhöhlen noch sonstige Habitatstrukturen, gefunden werden.

### Amphibien

Bei der Artenkartierung wurde eine ausgewachsene, weibliche Erdkröte gesichtet. Ein gesichertes Vorkommen weiterer Amphibien konnte nicht nachgewiesen werden.

Sämtliche Entwässerungseinrichtungen sind so zu gestalten, dass Amphibien entweder nicht in die Vorrichtungen eindringen können oder geeignete Aufstiegsmöglichkeiten haben.

Zauneidechse

Das Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund der günstigen Standorte (sonnige Plätze, Steine, etc.) nicht ausgeschlossen werden. Sichtungen sind nicht bekannt.

**9. Umlegung**

Da die Grundstücke im derzeitigen Zuschnitt nicht für die öffentliche fußläufige Erschließung im Süden des Planungsgebietes geeignet sind, wird eine Umlegung erforderlich. Die umzulegenden Flächen sind mit den Antragstellern/Grundeigentümern im Zuge des Bauleitplanverfahrens abzuklären.

**10. UP**

Die UP – Umweltprüfung ist nachfolgender Teil der Begründung.



.....  
Erster Bürgermeister, Hubert Kroiß

.....  
Architektin Vera Winzinger

## **U M W E L T B E R I C H T**

### **1. Beschreibung der Planung**

Umnutzung und Errichtung von Ersatzbauten zur gewerblichen und zum Teil als Wohnnutzung mit Erhöhung von derzeit 19 Wohnungen auf insgesamt 27 Wohnungen, sowie den dazugehörigen Garagen, Carports und einer Tiefgarage.

#### **1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans findet eine harmonischen Umnutzung bzw. Teilerweiterung des „Gut Staltach“, im derzeitigen Außenbereich der Gemeinde Iffeldorf statt. Die bestehenden prägenden Gebäude der Gesamtanlage sind auch zukünftig in gleicher Struktur und Lage zu erhalten bzw. im Rahmen von Ersatzbauten wieder demgemäß zu errichten.

Der Gutshof befindet sich am nördlichen Rand des Gemeindegebietes und ist über die Erschließungsstraße „Am Bahnhof“ mit einem Wendehammer erschlossen. Die im Bebauungsplan dargestellte öffentliche, fußläufige Verbindung wird nach Westen weitergeführt. Um die Ersatzbauten und Neubauten in den Bestand der Anlage zu integrieren, sind diese den bestehenden Gebäudetypen entlehnt. Den Ersatzbauten wurde sowohl aus städtebaulichen als auch hinsichtlich einer effizienten energetischen Ausnutzung eine Südorientierung gegeben,

#### **1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine günstigere Situierung der Gebäude auf den Grundstücken gibt es nicht, auch ist kein anderer Standort möglich, weil sich kein anderes Gebiet im Besitz befindet.

#### **1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

- An der Südgrenze sind als Ersatz für die instabilen, bruchgefährdeten Ahornbäume – geeignete Laubbäume, gem. Festsetzung 5.1.1 zu pflanzen.
- Großbaumpflanzung im Innenhofbereich, begleitende Pflanzungen entlang des Ostflügels und die Pflanzung von einzelnen Solitäräumen als Ersatz für die, durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen gefährdete Solitäräume auf dem Gelände.
- Erhalt des schützenswerten Großbaumes im Nord-West Bereich des Grundstückes.
- An allen Grenzen wird eine private Grünfläche die einen Übergang in die freie Landschaft schafft, festgelegt.
- Im Bereich der Westgrenze zum Wald – entlang möglicher entstehender Privatgärten und weiter im Südwesten zum Landschaftsschutzgebiet – wird ein Pufferstreifen mit Pflanzbindung festgesetzt.
- Frei wachsende Hecke und Baumpflanzungen im Osten.
- Großbaumpflanzungen im „Eingangsbereich“ zum Gut Staltach.

#### **1.4 Beschreibung der Umweltprüfung**

##### **1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Außenbereich.

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an private Wiesenflächen, im Osten verläuft die Bahnlinie Tutzing-Kochel jenseits eines privaten Grundstückes mit Wegeverbindung von Nord nach Süd. Im Norden schließen Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Osterseen und Umgebung“ an, die jedoch etwa 6 Meter tiefer liegen als das Planungsgebiet. Ebenso tiefer liegen – entlang der gesamten Westgrenze – ausgedehnte Waldflächen, die mit einzelnen Fichten in das Planungsgebiet hinein reichen.

#### 1.4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Bestandsermittlung im Rahmen einiger Ortstermine 2011 mit Baumkartierungen.

Grundlagen bilden zudem ein Luftbild von 2001, die DFK-Karte und ein eigenes Geländeaufmaß. Das Fachinformationssystem für Naturschutz (FIS-Natur) sowie der rechtgültige Flächennutzungsplan dienten als zusätzliche Informationsquellen. Für den aktuellen Grenzverlauf des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Osterseen und Umgebung“ wurde vom Landratsamt eine GIS-Karte zur Verfügung gestellt.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen, besonders im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen (Detektorkartierung), wurden im Rahmen von Begehungen von Diplom-Biologin Miriam Gerhardt im Juli und August 2011 vorgenommen.

#### 1.4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Das gesamte Planungsgebiet ist frei begehbar und einsichtig.

#### 1.5 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

- Planerischen Vorgaben des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes.
- Artenschutzrechtliche Kartierung der Diplom-Biologin Miriam Gerhardt.

#### 1.6 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

##### 1.6.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet umfasst das Gelände des „Gut Staltach“. Es ist mit einer mittig positionierten Dreiseithofanlage bebaut, um den sich weitere Hauptgebäude und in der Süd-West-Ecke zwei Nebengebäude gruppieren. Der Innenhof ist zum Teil als verdichtete Kiesfläche zum Teil als rudimentäre Rasenfläche ausgebildet.

Das Gebäude in der Nord-Ost-Ecke ist von verdichteten Kiesflächen umgeben, die sich im Westen bis zur Grenze des Planungsgebietes – einer Hangkante erstrecken. Im Osten und Süden reichen diese bis an die Grenze des Planungsgebietes. An der Ostgrenze finden sich einige selbst ausgesamte junge Ahornbäume.

Die Auffahrt zum Ostflügel ist mit Rasen begrünt, an der West- und Ostflanke stehen jeweils eine mittelgroße Kastanie und eine Esche, die mit beengtem Standraum und verkümmertem Wuchs, nicht erhaltenswert sind.

Südlich des Kopfgebäudes sind Rasen- und Stellplatzflächen mit kleineren Gartenziersträuchern vorhanden. Von der öffentlichen Erschließung weiter nach Westen verläuft eine asphaltierte Straße.

Der Garten in der Süd-West Ecke ist als Rasenfläche mit Gartenziersträuchern und Solitärbäumen (Rot-Buche, Lärche) angelegt. Die dazugehörigen Hof- und Erschließungsflächen sind mit Betonpflaster und Asphalt versiegelt. An der Nordseite befindet sich auch eine erhaltenswerte Buche.

Nördlich des Nebengebäudes erstrecken sich die Ausläufer des Waldgebietes mit dichtem Fichtenaufwuchs, der sich entlang der Westgrenze in das Planungsgebiet hinein zieht. Dort ist ein ehemaliger Gemüsegarten, der bis zum Gebäude in der Nord-West-Ecke reicht. Weitere verdichtete Kiesflächen bilden ein Wegesystem parallel nach Norden.

Für das Gebäude in der Süd-West Ecke ist ein (Teil-)Lebensraum naturschutzrechtlich relevanter, geschützter Arten aus der Gruppe der Fledermäuse, z.B. Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) vorhanden.

### **1.6.2 Schutzgut Boden**

Bislang sind unstrukturierte Verkehrsflächen im bestehenden Gutshof vorhanden, die teilweise mit Betonpflaster oder Asphalt versiegelt sind. Offener, begrünter Boden findet sich nur im Bereich der Gärten in der Süd-West-Ecke, sowie im Süden des Kopfgebäudes und zum Teil im Innenhof.

### **1.6.3 Schutzgut Wasser**

Das Gelände fällt von Westen nach Osten um etwa 0,80 m und von Süden nach Norden um 0,70 m ab. Das Oberflächenwasser versickert auf dem Gelände. Die Versickerungsleistung auf den Flächen ist aufgrund der anstehenden kiesigen Böden als gut einzustufen.

### **1.6.4 Schutzgut Klima/Luft**

Die Fläche hat keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche oder Frischluftschneise.

### **1.6.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Der momentane Blick geht über die Hofanlage „Gut Staltach“ mit Haupt-, Nebengebäuden und ausgedehnten Erschließungsflächen. Im Westen grenzt dichter Wald an das Gelände, im Osten sind die Erschließungsflächen der Bahnlinie Tutzing-Kochel sichtbar.

### **1.6.5 Immissionen/Emmissionen**

Im Osten des Planungsgebietes befindet sich die Bahnlinie Tutzing-Kochel, von der Emissionen auf das Planungsgebiet ausgehen.

## **1.7 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

### **1.7.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Anpflanzung heimischer Bäume als Nist- und Nährgehölze für Insekten, Vögel und Fledermäuse.
- Anpflanzung einer frei wachsenden Heckenstruktur als Nist- und Nährgehölze für Insekten, Vögel und Fledermäuse, sowie als Vernetzungselement der Grünbereiche im Süden (Wiesen und Heckenpflanzungen) und Norden (angrenzendes Landschaftsschutzgebiet).
- Erhalt eines schützenswerten Großbaumes im Süd-West Bereich des Geländes.
- Erhalt des Vorkommens von Fledermäusen im Planungsgebiet durch gezielte Ersatzmaßnahmen (Nistmöglichkeiten) vor Abriss des betroffenen Gebäudes.
- Erhöhung der Strukturvielfalt von Flora und Fauna im Bereich des Pufferstreifen, einer Fläche mit Pflanzbindung als magere Flachland Mähwiese.

### **1.7.2 Schutzgut Boden**

- Erdmassenbewegung für evtl. Kelleraushub und gezielte Herstellung der Erschließungsflächen.
- Nachversiegelung verdichteter Kiesflächen durch Garagen, Stellplätze.
- Entsiegelung verdichteter Kiesflächen im Bereich der privaten Grünflächen rund um das Planungsgebiet und durch gezielte Reduzierung der Erschließungsflächen.

**1.7.3 Schutzgut Wasser**

- Ausführung privater Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zur Erhaltung der Sickerleistung.
- Höhere Verdunstung (Evaporation) durch die Pflanzung von Bäumen und der freiwachsenden Hecke.

**1.7.4 Schutzgut Klima/Luft**

- Vermeidung höherer Hitze- und Staubeentwicklung durch Begrünung und Gehölzpflanzungen innerhalb des gesamten Gebietes, insbesondere im Innenhof und entlang des Ostflügels.
- Günstigeres Mikroklima durch Baumpflanzungen innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur).

**1.7.5 Schutzgut Landschaftsbild**

- Festlegung der Grünstrukturen rund um das „Gut Staltach“ zur Einbindung in das Landschaftsbild.
- Durch die Einhausungen der vorhandenen Stellplatzflächen, sowie die konzentrierte Anordnung erfolgt die Vermeidung des Anblickes auf Pkws.
- Begrünung der Ostgrenze durch eine freiwachsende Hecke.

**1.7.6 Immissionen/Emissionen**

- Minimierung der Immissionen, von der im Osten befindlichen Bahnlinie Tutzing-Kochel durch passiven Lärmschutz in Form von Grundrissorientierung des Gebäudes in der Süd-Ost-Ecke.
- Für das Wohngebäude im Osten müssen im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens die zulässigen Werte für Erschütterungen und sekundären Schallschutz ermittelt und wenn nötig die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.
- Belange der Eisenbahn Strecke: 5453 Tutzing - Kochel, km 16,470 - 16,630 und die Hinweise zu den einzuhaltenden Maßnahmen, siehe Hinweise durch Text unter Pkt. 7.2.

**1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durch- und Nichtdurchführung der Planung.**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Anlage „Gut Staltach“ langfristig brach liegen und verfallen. Die verdichteten Kiesflächen werden keinen ergänzenden Lebensraum für weitere und bestehende Arten bieten. Durch die bestehende Versiegelung entsteht ein beschleunigter und vermehrter Oberflächenabfluss und eine Verminderung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens.

**1.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen****1.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

- Schaffung neuer Lebensräume für Tierarten durch Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher.
- Vermeidung von Hitzeentwicklung durch Beschattung (Baumneupflanzungen).

- Erhalt der Bodenfauna durch Reduzierung der Geländeeingriffe auf ein Mindestmaß.
- Geringe Versiegelung der Verkehrsflächen  
(Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen).
- Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes durch standortgerechte Pflanzungen der potentiellen natürlichen Vegetation (Moorgesellschaften, Tannen- und Buchenwälder).
- Anlage einer Fläche mit Pflanzbindung entlang der Westgrenze: Pufferstreifen als magere Flachlandmähwiese, extensiv bewirtschaftet

#### **1.9.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

- Durch die Ersatzbauten und Herstellung der Erschließungsflächen kommt es zu keinem tatsächlichen Verlust an bisher unbebauter und naturbelassener Fläche. Da insgesamt eine Entsiegelung stattfindet.
- Die Planung führt zu einer differenzierten Gestaltung des Freiraumes.
- Die Bodenversiegelung wird durch die Ersatzbauten, Neubauten der Nebengebäude und die Erschließungsflächen auf dem Gelände von „Gut Staltach“ um ca. 1/3 reduziert.
- Die Zufahrten und Stellplätze und Wegeführungen sind in wasserdurchlässiger Weise auszubilden, wodurch keine zusätzliche Versiegelung stattfindet, sondern diese auf ein notwendiges Maß reduziert.

#### **1.9.3 Ausgleichsmaßnahmen**

- Ein Ausgleich ist nicht notwendig, da es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt.

#### **1.10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

In der dritten Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die Einhaltung und die Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Iffeldorf und/oder dem Planfertiger zu überprüfen.

#### **1.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein bebautes Areal das im Außenbereich der Gemeinde Iffeldorf liegt.

Durch die Umnutzung und Erstellung von Ersatzbauten kommt es daher zu keinem Verlust von Grünflächen, die auszugleichen wären. Die vorhandenen Grünflächen werden erweitert und mit heterogenen Strukturen angereichert.

Die Bebauung richtet sich nach den bestehenden, historisch prägenden Strukturen und stärkt die städtebauliche Qualität dieser Anlage. Durch unterschiedliche Maßnahmen in der Planung lassen sich die bestehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter minimieren.