

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „**Höhenkirchener Weg**“
auf einer Teilfläche der Flurnummer 314 der Gemeinde Iffeldorf,
in der Fassung vom 25.04.2012

INHALT

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Planung**
 - 3.1. Ausgangslage
 - 3.2. Planungskonzept
 - 3.3. Innere Erschließung
 - 3.4. Bauliche Nutzung
 - 3.5. Vorstellung zur Architektur
- 4. Grünordnung**
 - 4.1. Umweltbericht
 - 4.2. Eingriffsregelung
 - 4.3. Ergebnis Checkliste
 - 4.4. Schutzgut Mensch
 - 4.5. Monitoring
- 5. Bodenordnende Maßnahmen**
- 6. Technische Erschließung**
 - 6.1. Wasserversorgung
 - 6.2. Abwasserbeseitigung
 - 6.3. Stromversorgung
 - 6.4. Müllbeseitigung
- 7. Städtebauliche Daten (Information)**

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Höhenkirchener Weg“ der Gemeinde Iffeldorf liegt südlich des Ortszentrums, ca. 100 m von der Hauptstraße (Hofmark) entfernt.

Im Norden grenzt der Instruktionsbereich direkt an eine bestehende Wohnbebauung. Die West-, Ost- u. Südseite des geplanten Baugebietes werden von unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.546 m²

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf ist das Plangebiet als Wohngebiet dargestellt. Im südlichen und östlichen Grenzbereich des Baugebietes ist ein Schutzstreifen als sonstige Grünfläche festgelegt.

3. Planung

3.1 Ausgangslage

Das geplante Baugebiet ist eben und liegt südlich des Zentrums von Iffeldorf. Der unmittelbar nördlich angrenzende Gemeindebereich wird bereits wohngenutzt und besteht im Wesentlichen aus Einfamilien-, Zweifamilien- u. Doppelhäusern, allesamt mit relativ großen Vorgärten.

Die angrenzenden Flächen im Osten, Westen und Süden werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auch das geplante Baugebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. In Verlängerung des Höhenkirchener Weges führt in Nord - Süd - Richtung ein landwirtschaftlicher Versorgungsweg durch das Baugebiet.

Die Ver- u. Entsorgungsleitungen liegen bereits ausreichend dimensioniert im Höhenkirchener Weg und können in das geplante Baugebiet nach Süden hin verlängert werden.

Im Baugebiet ist kein Gehölzbestand vorhanden.

3.2 Planungskonzept

Die Ausweisung des Plangebietes stellt einen ersten Schritt der Gemeinde dar, das zentrale Ortsgebiet nach Süden hin zu erweitern.

Weitere bedarfsabhängige Bauabschnitte in Richtung Westen werden künftig entsprechend der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche das betreffende Gemeindegebiet harmonisch abrunden.

Durch eine Verlängerung des bestehenden Höhenkirchener Weges, der bereits als Wohnstraße ausgebaut ist, kann das Baugebiet verkehrstechnisch sinnvoll erschlossen werden.

Für das ebene Plangebiet sind drei Wohnhäusern auf je ca. 700 m² großen Grundstücken vorgesehen, die sich in ihren Abmessungen am Baubestand orientieren, um eine Kontinuität zur vorhanden Siedlungsstruktur zu erhalten.

Alle drei geplanten Baukörper sind in Ost- West - Richtung angeordnet, so dass für jedes einzelne Gebäude eine hohe Wohnqualität garantiert ist. Die Ausrichtung der Dächer unterstützt u.a. die optimale Nutzung von solarer Energie.

Der am Süd- u. Ostrand des Baugebietes festgesetzte, 5 m breite Schutzstreifen darf nicht bebaut werden und muss mit standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen bepflanzt werden.

Die Entwicklung des Plangebietes wird die Gemeinde Iffeldorf über einen städtebaulichen Vertrag regeln.

3.3 Innere Erschließung

Die vorhandene Erschließungsstraße „Höhenkirchener Weg“ ist bis zur nördlichen Grenze des geplanten Baugebietes auf eine Breite von ca. 5,50 m als Wohnstraße ausgebaut und dient in seiner südlichen Verlängerung zur Zeit als landwirtschaftlicher Versorgungsweg. Diese Funktion muss erhalten bleiben.

Das bestehende, auf ein Minimum reduzierte Querschnittsmaß für Wohnstraßen von ca. 5,50 m (0,50m, 4,50 m, 0,50 m), das auch für die künftige Entwicklung des Baugebietes vorgesehen ist, soll auch eine verkehrsberuhigende Funktion übernehmen.

Zur Erschließung der drei geplanten Wohngebäude reicht es vorerst aus, wenn der Höhenkirchener Weg, der auf eine Länge von ca. 58 m neu ausgebaut wird, größtenteils (ca. 50 m) nur eine Nutzbreite von 3,50 m erhält, allerdings zusätzlich in seiner ganzen Länge westlich mit einem 1,00 m breiten, straßenbegleitenden und befahrbaren öffentlichen Grünstreifen und östlich mit einem 0,50 m breiten Wartungsstreifen aus Schotterrasen versehen wird.

Am Ende des ausgebauten Straßenteils verläuft weiterhin bis zur Baugebietsgrenze ein ca. 3,50 m breiter, unbefestigter Versorgungsweg, begleitet von einem 1,00 m breiten, öffentlichen Grünstreifen, der in das landwirtschaftlich genutzte Gebiet im Süden führt.

Bei einer möglichen späteren Weiterentwicklung des Wohngebietes in Richtung Westen, wird der 1,00 m breite öffentliche Grünstreifen der geplanten Straßenbreite von 3,50 m zugeschlagen werden, so dass dann eine nutzbare Fahrbahnbreite von 4,50 m entsteht, die von zwei 0,50 m breiten Wartungsstreifen begleitet werden wird. Die künftige Gesamtbreite des Straßenprofils mit dann 5,50 m entspricht der jetzt vorhandenen Ausbaubreite des Höhenkirchener Weges.

Das Verkehrsaufkommen der Wohnstraße bleibt auch weiterhin sehr gering.

Die Anzahl der geforderten Pkw - Stellplätze kann entsprechend der gemeindlichen Satzung auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden.

3.4 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20, durch die max. Grundfläche (GR) von 140 m² je Grundstück, die gleichrangig einzuhalten sind, durch die Baugrenzen, durch die Darstellung von zwei verbindlichen Vollgeschossen und durch eine verbindliche Wandhöhe von 6,10 m ab OK fertigen Fußboden bis OK Dach festgesetzt.

Aufgrund der Beschränkung der maximalen Grundfläche (GR) auf 140 m² je Wohnhaus soll eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche von max. 20% der Grundstücksfläche für die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan näher beschriebenen Anlagen gemäß § 14 BauNVO, möglich werden.

3.5 Vorstellung zur Architektur

Das vorherrschende Ortsbild der Gemeinde Iffeldorf wird neben gebietstypischen bäuerlichen Gehöften und gewerblichen Zweckbauten, die sich an diesen Bauernhöfen in ihrer Abmessungen orientieren, überwiegend von zweigeschossigen Wohnhäusern mit flach geneigten und überstehenden Satteldächern geprägt.

Die geplante Bebauung soll sich mit freistehenden, zweigeschossigen Wohnhäusern an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientieren und diese ortstypisch weiterentwickeln.

Die Umsetzung soll hauptsächlich durch rechteckige Baukörpern mit flachgeneigtem, mittigem Satteldach und durch geputzte Mauerwerksfassaden erreicht werden. Auch die Verwendung heimischer Bauhölzer, wie z.B. Fichte oder Lärche, wird ausdrücklich erwünscht. Ebenso erwünscht sind aus ökologischen Gründen extensiv begrünte Garagendächer.

Die mindestens 650 m² großen Grundstücke erlauben neben einer guten Durchlüftung des Baugebietes eine sinnvolle, ökologisch hochwertige Gestaltung der Hausgärten mit entsprechend standortgerechter Bepflanzung, die als Mindestmaß festgesetzt, das dörfliche Ortsbild an dieser Stelle positiv unterstreichen hilft. Der südliche und östliche Übergang zur freien Landschaft ist mit standortgerechten Sträuchern und Kleinbäumen ortsrantypisch zu begrünen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt sollen eine zeitgemäße Architektur ermöglichen und der dörflichen Ortslage Rechnung tragen.

4. Grünordnung

4.1 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Im Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Höhenkirchener Weg" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles muss nicht durchgeführt werden, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

4.2. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung

Es wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Deshalb kann auf das vereinfachte Vorgehen des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen werden. Anhand einer Checkliste wird eine einfach nachvollziehbare Vorgehensweise erreicht.

4.2.0 Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

4.2.1 Vorhabenstyp

4.2.1.1 Art der baulichen Nutzung ja

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 5 BauNVO).

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet

4.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung ja

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.

Die festgesetzte GRZ beträgt 0,20

4.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume ja

4.2.2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- * Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens
- * Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- * Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

Das Baugebiet besteht aus intensiv genutztem Grün- u. Ackerland.

4.2.2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen ja

Pflanzbindung auf den privaten Baugrundstücken.

- 4.2.3 Schutzgut Boden
- Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. **ja**
- Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (wasser-durchlässige Beläge wie Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) möglichst klein gehalten.***
- 4.2.4 Schutzgut Wasser
- 4.2.4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. **ja**
- Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.***
- 4.2.4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. **ja**
- 4.2.4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. **ja**
- Niederschlagswasser von Straßen und Wegen wird ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenschicht versickert.
Privat anfallendes Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert.
Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für eine Versickerung geeignet.***
- 4.2.5 Schutzgut Luft/Klima
- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. **ja**
- Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.***
- 4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild
- 4.2.6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. **ja**
- 4.2.6.2 Die Planung beeinträchtigt keine exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. **ja**
- 4.2.6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. **ja**
- Landschaftstypische Begrünung der Baugrundstücke und Ortsrandeingrünung***

4.3. Ergebnis Checkliste

Da in der Checkliste alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht für das Gebiet kein Ausgleichsflächenbedarf.

4.4. Schutzgut Mensch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Da der Mensch in vielfältiger Wechselbeziehung zur Umwelt steht, wurden neben unten aufgeführten und bewerteten Auswirkungen (a – g), ebenso wichtige Auswirkungen auf den Menschen bereits bei der Abarbeitung der Checkliste für die anderen Schutzgüter erfasst.

- a) Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.
- b) Schädliche Einflüsse durch elektromagnetische Felder und Geräuschemissionen sind nicht bekannt.
- c) Im Plangebiet sind keine nennenswerten Lichtimmissionen zu verzeichnen.
- d) Größere Geruchsbeeinträchtigungen entstehen mit Ausnahme der Auswirkungen durch die bereits vorhandene landwirtschaftliche Nutzung, die hinzunehmen sind, nicht.
- e) Die zweigeschossigen Wohngebäude mit Satteldach, die ausreichend Abstand untereinander aufweisen (GRZ max. 0,20), haben eine, auch für dörfliche Ortsränder akzeptable Gebäudehöhe und verstellen die Sichtbeziehungen in die weite Landschaft nur partiell und sind insgesamt unbedeutend.
- f) Der Planungsbereich besitzt keine große Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der vorhandene landwirtschaftliche Weg führt auch weiterhin in die freie Landschaft.
- g) Eine Trennwirkung entsteht nicht.

Zusammenfassend sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu befürchten.

4.5. Monitoring

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung, gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Sträucher-, Baumpflanzungen, Entsiegelungen), die zur Entbindung der Ausgleichsmaßnahmen geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch Grundstücksabtretungen für Straßen und Wege und durch die Parzellierung der künftigen Baugrundstücke nicht erforderlich und können privatrechtlich geregelt werden. Sie müssen vor Planreife allerdings mit einem städtebaulichen Vertrag vollzogen werden.

6. Technische Erschließung

6.1 Wasserversorgung

Die Grundstücke werden durch die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

6.2.1 Das anfallende Schmutzwasser wird über das gemeindliche Kanalnetz abgeleitet.

6.2.2 Das Niederschlagswasser, das auf den Straßenflächen und auf den Privatgrundstücken anfällt, muss an Ort und Stelle versickert werden.

6.2.3 Sämtliche befestigten Flächen, wie z.B. die Stellplätze, Grundstückszufahrten, Terrassen und Gehwege sind auf den privaten Grundstücken offenporig zu gestalten. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist vor den Erschließungsmaßnahmen über einen Sickertest nachzuweisen.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch E.O.N.

Die Versorgung mit alternativen Energiequellen (Solarenergie etc.) wird angeregt.

6.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim – Schongau sichergestellt.

7. Städtebauliche Daten (Information)

Größe des Geltungsbereiches	0,255 ha
Öffentliche Verkehrsflächen:	0,029 ha
Öffentliche Grünfläche	0,008 ha

Nettobauland 0,218 ha

Einwohner im Geltungsbereich

A: 3 Einfamilienhäuser x 2 WE = 06 WE x 2,5 Personen = ca. **15 Einwohner**

Bruttowohndichte / ha

15 Einwohner / 0,255 ha = ca. **59 Einwohner / ha**

Penzberg, den 25.04.2012



.....
Ludwig Brettner, Stadtplaner