

Gemeinde Iffeldorf

Begründung zur Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Untereurach - Höhenrieder Weg“ – TI.FI.Nr. 452



Stand: 07.09.2006
Redakt. ergänzt: 08.12.2006

Ortsplanung:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de
im Auftrag der Gemeinde Iffeldorf



Grünordnung:

Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/6956 • Fax 08807/1473
goslich@web.de

Christoph Goslich

1.0 Planungsanlass und Verfahren

Planungsanlass

Im Bereich der Tl.Fl.Nr. 452 in Untereurach, Gmkg. Iffeldorf ist geplant, ein Wohnhaus mit Garagen / Stellplätzen zu errichten. Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 09.05.2006 Nr. 602-2 BG 2006-0220 W1 genehmigt. Um für Bezugsfälle eine klare Abgrenzung zu schaffen, wurde dabei ins Auge gefasst, das neue Baugrundstück durch eine Einbeziehungssatzung planungsrechtlich als Innenbereich § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB festzulegen.

Die Gemeinde Iffeldorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 27.09.1985 Nr. 422 - 4621.1 -WM-13-1(85) genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher fünfmal geändert.

Die Gemeinde bezieht mit dieser „Einbeziehungssatzung“ eine Teilfläche der Fl.Nrn. 452 in den Bebauungszusammenhang gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ein, deren bauliche Abrundung ortsplannerisch vertretbar erscheint. Die straßenmäßige Erschließung, die Anbindung an die Wasserversorgung und Abwasserkanal usw. sind vorhanden.

2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt eine einzeilige Hausreihe als allgemeines Wohngebiet mit Ortrandeingrünung dar, danach folgt nach Südwesten hin Moorfläche. Im Osten grenzt die Bahnlinie Tutzing – Kochel an.



Ausschnitt FNP

2.2 Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

Es ist beabsichtigt, im Planbereich ein übliches, ein eineinhalbgeschossiges Wohnhaus mit max. 5,50 m Wandhöhe und flacherem Satteldach (34°) zu errichten. Durch eine vorhandene ländliche Erschließungsstraße ist das geplante Vorhaben bereits erschlossen. Es befindet sich im Anschluss an den vorhandenen Bebauungszusammenhang im Süden. Der Höhenrieder Weg schließt im Norden direkt an die Penzberger Straße (Staatsstraße 2538) an. Der Abstand von der Staatsstraße beträgt etwa 75 m. Durch die entfernte Lage sind hier die Immissionen der Straße schon etwas reduziert und stellen daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Straßenlärm dar. Von der Achse der Bahnlinie Tutzing – Kochel liegt die nächste Gebäudeseite in ca. 25 m Entfernung.

Auf die Festsetzung der Nutzungsart wird verzichtet, diese richtet sich dann nach § 34 BauGB, und nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen bzw. wurden bereits getroffen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur besseren landschaftlichen Einbindung sind einige wenige Festsetzungen (Baugrenze, Geschosshöhe, verbindliche Zufahrt, Ortseingrünungsflächen) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 i.V. mit § 9 Abs. 1 BauGB noch in die Satzung aufgenommen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen und die erforderliche Eingrünung des Vorhabens festzusetzen.

3.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1 a und 8), Grünordnung

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Planungsraum östlich von Iffeldorf liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Hügelland zwischen Obersöchering und Penzberg“. Mineralische Böden wechseln mit Niedermoorböden. Trockene Standorte fehlen.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau ist das Plangebiet Teil des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Breunetsried-Penzberger-Moorlandschaft“.

Das Grundstück TI.FI.Nr. 452 sind derzeit intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt, bzw. wird derzeit für die Bebauung vorbereitet. Die Wiese ist weitgehend eben, und fällt leicht nach Westen ab. Eine Bepflanzung ist auf dem geplanten Baugrundstück nicht vorhanden, ebenfalls keine Biotope.

Nach dem neuen Landschaftsplan der Gemeinde Iffeldorf vom Büro B.A.U.M aus München (Karte Arten und Biotope) ist die ökologische Wertigkeit des Plangebietes als gering einzustufen. Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, es grenzen auch keine an. Das Grundwasser wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Am Standort handelt es sich im Planbereich um beeinträchtigte Böden, nach Westen zu um ackerfähige Böden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Weiter im Westen außerhalb des Bereiches grenzen mineralische Böden, feucht, nass an (z.T. mit geringfügiger Moorauflage (= Böden der Talräume, der Verlandungsbereiche und quelligen Standorte). Auf dem vorhandenen Höhenrieder Weg verläuft ein Radwanderweg lt. Landschaftsplan.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst etwa 887 qm, wobei der Erschließungsweg bis zur Nordgrenze der Fl.Nr. 452 als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt ist. An der Westseite ist ein 5 m Streifen als Ortsrandeingrünungsfläche eingeplant gemäß Art 91 Bayerische Bauordnung.

3.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Im Zusammenhang mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens und i.V. mit § 34 BauGB kann gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2. und Abs. 3 von der Erstellung einer Umweltprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 abgesehen werden.

Die Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch muss für die neu hinzu kommende Außenbereichsfläche angewendet werden.

3.3 Anwendung der Eingriffsregelung

Bei der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 „Untereurach – Höhenrieder Weg“ – TI.Fl.Nr. 452 kann auf eine differenzierte Vorgehensweise nach Absatz 3.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)“ verzichtet werden, da die Planung weitgehende Vermeidungsmaßnahmen und ausreichende Gestaltungsmaßnahmen vorsieht.

Der Leitfaden sieht vor, dass kein Ausgleichsflächenbedarf besteht, wenn alle Fragen der nachfolgend aufgeführten Checkliste mit „ja“ beantwortet werden können.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (entspricht der Checkliste im Absatz

3. „Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung“ des Leitfadens)

- | | | |
|------------|--|----|
| 0. | Planungsvoraussetzungen | |
| | Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan | ja |
| | Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt. | |
| | >>> In den Plan wurden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, im Übrigen handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung. | |
| 1. | Vorhabenstyp | |
| | Art der baulichen Nutzung | ja |
| | Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet gem. § 34 BauGB; (ein zusätzliches Wohnhaus) | |
| 1.1 | Maß der baulichen Nutzung | ja |
| | Die festgesetzte GRZ beträgt etwa | |
| | 130 qm GR : 731 qm Baugrundstück = 0,18, ist also als kleiner als 0,35 | |
| 2. | Schutzgut Arten und Lebensräume | |
| 2.1 | Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (Bewertung Landschaftsplan); | ja |
| | 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.
>>> intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen;
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a des Leitfadens) vorgesehen.
>>> umfangreiche Pflanzgebote und private Grünflächen festgesetzt ja
- 3. Schutzgut Boden**
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a des Leitfadens) begrenzt.
Es handelt sich um mineralische Böden mit mittleren Standortverhältnissen
>>> Erschließung bereits vorhanden;
Flächen für den ruhenden Verkehr sind wasserdurchlässig herzustellen.
Unverschmutztes Regenwasser ist zu versickern.
- 4. Schutzgut Wasser**
- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
>>> Grundwasser wird nicht tangiert; ja
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz)
>>> bleiben unberührt. ja
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.
>>> Regenwasserversickerung breitflächig; Grünflächen festgesetzt; ja
- 5. Schutzgut Luft/Klima**
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
>>> nicht beeinträchtigt, da ausreichend Freiraum vorhanden ja
- 6. Schutzgut Landschaftsbild**
- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
>>> umfangreiche Pflanzgebote und Flächen zur Ortsrandeingrünung Ja
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. Allerdings ist eine Ausweitung der Bauflächen immer schwierig, da mit der Heuwinkelkapelle neben den naturkundlich bedeutsamen Bestandteilen um den Kirnberger- und Hubersee bei Penzberg auch der besonders wertvolle künstlerisch-kulturelle Höhepunkt der Heuwinkelkapelle im weiteren Umgriff um das Gebiet der Osterseen indirekt tangiert ist.

>>> Baugebiet liegt im Anschluss zum Baubestand auf ebenem Gelände

6.3 Einbindung in die Landschaft:

ja

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4 des Leitfadens).

>>> umfangreiche Pflanzgebote / Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf.

4.0 Grünplanung

Für die Begrünung des Gebietes wurden umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Für die Verteilung der Bäume wurde im Plan ein Vorschlag gemacht, der zu einer ausgewogenen Verteilung der Gehölze im Baugebiet führt. Je nach der individuellen Gartengestaltung können die Gehölze auch verschoben werden.

Zur Schaffung einer ausreichenden Ortsrandbegrünung und damit eines möglichst gut begrünten Überganges von der Siedlung in die Landschaft nach Westen hin ist noch eine private Grünfläche festgesetzt, die nicht bebaut werden darf und die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.


Diese Fläche wurde im Verfahren dann noch um einen 5 m breiten Streifen nach aussen erweitert; hier ist die Bepflanzung mit mind. 3 hochstämmigen Obstbäumen spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Satzung festgelegt.

5.0 Flächenübersicht

Überbaubare Fläche lt. Baufenster	130 qm
Straßenerweiterung	156 qm
Baugrundstück	731 qm
Grünflächenergänzung West	87 qm

Umgriff Einbeziehungssatzung	973 qm
------------------------------	--------

Gemeinde Iffeldorf
Iffeldorf, den 09.01.2007


.....
(Strauß, Erster Bürgermeister)

Stand: 07.09.2006/ redakt. ergänzt: 08.12.2006