

Gemeinde Iffeldorf
Landkreis Weilheim-Schongau

**1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
einschließlich Vorhaben - und Erschließungsplan
"Gut Aiderbichl Iffeldorf" im Bereich des Osterseehofs**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 13 BauGB

erstellt: 02.09.2019

Satzungsbeschluss: 13.11.2019

Gemeinde Iffeldorf

Staltacher Straße 34

82393 Iffeldorf

in Zusammenarbeit mit

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Institut für ökologische Forschung

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

St. Andrästr. 8a

82398 Etting- Polling

Bearbeiter: Dipl. Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	3
4	PLANUNGSKONZEPTION	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	4
4.3	Nebenanlagen	4
4.4	Gestaltungsvorschriften	5
4.5	Erschließung.....	5
4.6	Rettungswege	5
4.7	Ver- und Entsorgung	5
4.8	Grünordnung	5
5	UMWELTBELANGE	6

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Die wettergeschützten Lagerflächen für Heu und Stroh sind auf Gut Aiderbichl derzeit zu klein. Um den Platzbedarf zu decken, soll im Bereich der Fahrsilos östlich des bestehenden Heu- und Strohlagers ein zusätzliches Nebengebäude als Anbau an den Bestand errichtet werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gut Aiderbichl Iffeldorf“, in dem die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft mit Freizeit und Erholung" im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist.

Die geplante Änderung umfasst einen Bereich, der derzeit als Fläche für Nebenanlagen, hier für Fahrsilos, festgesetzt ist. Die Bebauungsplanänderung befindet sich somit im baurechtlichen Innenbereich und dient der Nachverdichtung. Da die Grundzüge der Planung nur geringfügig verändert werden und keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind (vgl. Kapitel 5), wird ein Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGS- GEBIETS



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (schwarz) im Bereich des Gut Aiderbichls, Kartengrundlage Bayernatlas Luftbild, (Stand 2018)

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Rand des Gutshofs, östlich des bestehenden Heu- und Strohlagers. Die Fläche dient derzeit als Fahrsilo bzw. Fahrweg und ist vollständig baulich verändert bzw. versiegelt.

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte allgemeine Nutzungsart bleibt von der Planung unberührt. Zulässig sind im Geltungsbereich nur Gebäude, Betriebswohnungen und touristische Unterbringungen, Stallungen, Lager- und Betriebsflächen sowie sonstige Anlagen, die überwiegend dem Betrieb des landwirtschaftlichen Standorts mit Gnadenhof dienen. Dabei ist die Wohnnutzung auf das Baufeld SO 2 und SO 6 beschränkt, Übernachtungsmöglichkeiten für Praktikanten und Aushilfskräfte sind nur in Baufeld SO 8 zulässig. Ein gastronomisches Angebot ist nur im SO 5 und SO 6 dauerhaft erlaubt.

Das neue Baufeld SO 11 wird zur Nutzung als Heu- und Strohlager festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines

Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich das Baufenster für das neue Lagergebäude sowie die sich dadurch in der Größe ändernden Fahrsilos sowie eine ca. 2m breite Fläche, die bisher als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt war. Das Heulager kann von Osten her erschlossen werden.

Baugrenzen

Die Baugrenze greift ausschließlich den geplanten Anbau auf und schließt unmittelbar an das bestehenden Baufenster SO 10 an.

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche für das neue Baufenster SO 11 wird mit 500m² festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse, Firsthöhe

Das Lagergebäude wird eingeschossig errichtet und bleibt um ca. 1,50m unter der Firsthöhe des bestehenden Lagergebäudes zurück. Dadurch wird eine gute Anbindung an den Bestand gewährleistet.

4.3 Nebenanlagen

Die Fläche für die Fahrsilos wird entsprechend der neuen Situation verringert.

4.4 Gestaltungsvorschriften

Das geplante Nebengebäude orientiert sich an den festgesetzten Gestaltungsvorschriften, so dass diesbezüglich keine Änderung erforderlich ist.

4.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über vorhanden Wege. Weitere bauliche Maßnahmen sind diesbezüglich nicht notwendig.

4.6 Rettungswege

Durch das neue Baufenster wird der östlich angrenzende Weg zwar um zwei Meter reduziert, es verbleibt aber immer noch eine Wegbreite von 15m, die als Feuerwehraufstellfläche genutzt werden kann. Die vorhandenen Rettungswege sind durch die Planung nicht betroffen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits an das örtliche Strom- und Frischwassernetz angeschlossen. Die vorhandene Löschwasserversorgung reicht gemäß den Angaben des Betreibers auch für das neue Gebäude mit aus.

4.8 Grünordnung

Die vorhandenen Festsetzungen zur Grünordnung werden durch die Planungen nicht berührt.

5 UMWELTBELANGE

Schutzgut Fläche

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Nachverdichtung im Innenbereich, die zudem eine bereits baulich veränderte Fläche betreffen. Da keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen, ergibt sich in Bezug auf das Schutzgut Fläche keine Beeinträchtigung.

Schutzgüter Boden und Wasser

Die Fläche, auf der der neue Baukörper entstehen soll, wird derzeit als Fahrsilo benutzt und ist somit bereits vollständig versiegelt. Für das Schutzgut Boden ergeben sich zur Gründung des Gebäudes baubedingt zwar nunmehr ggf. auch tiefere Eingriffe in den Boden. Da dabei aber Flächen betroffen sind, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen (insbesondere Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) bereits erheblich eingeschränkt sind, ergeben sich durch die Planung keine neuen Beeinträchtigungen.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. In Bezug auf die Versickerung ergeben sich aufgrund der vorhandenen Versiegelung ebenfalls keine Veränderungen. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin flächig in die vorhandenen Freiflächen versickert werden.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Durch die Planung sind weder Biotope noch sonstige Grünfläche betroffen. Damit gehen weder Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren, noch ergeben sich Veränderungen der derzeitigen Biologischen Vielfalt.

Schutzgut Klima / -wandel

Die durch die Planung betroffene Fläche hat für das Klima derzeit keine Funktion, da Gehölze oder offene Wiesenflächen fehlen. Durch den Bau des Gebäudes geht lediglich ein Teil des Fahrsilos verloren. Durch die unmittelbare Nähe des neuen Stroh- und Heulagers zum bestehenden Lagergebäude ergeben sich in Bezug auf den Transport des Futtermittels kurze Wege, was in Bezug auf die transportbedingten Emissionen von Vorteil ist.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Die Planung dient zur Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe und zur Erhöhung der Lagerkapazitäten. Da keine Wohngebiete im Nahbereich vorhanden sind, hat die Planung auf dieses Schutzgut keine Auswirkungen.

Schutzgut Kulturelles Erbe

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler.

In Bezug auf das Landschaftsbild ergibt sich am Rand des Gutsbereichs eine optische Veränderung durch das neue Gebäude. Da dieses sich in Bezug auf die Gestaltung und Dimensionierung dem Bestand anpasst bzw. unterordnet, sind für das Landschaftsbild keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Ausführungen zeigen, dass durch die innerbetriebliche Nachverdichtung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Etting, 02.09.2019



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider