

Gemeinde Iffeldorf



Einbeziehungssatzung „Höhenrieder Weg Nordwest“

Fl. Nrn. 452/3 (T), 452/6, 452 (T)

Begründung
mit Umweltbericht

Entwurf

Fassungsdatum: 23.09.2026

Auftraggeber: Gemeinde Iffeldorf
Staltacher Str. 34
82393 Iffeldorf

Iffeldorf, den

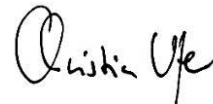
.....
Hans Lang, 1. Bürgermeister

Planfertiger:

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 23.09.2026



Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Andrea Winterstein, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
2.3	Verkehrliche Anbindung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	5
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	6
4.	Städtebauliches Konzept	6
4.1	Städtebau mit Grünordnung	6
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise	6
5.1	Bauliche Festsetzungen	6
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	7
5.3	Hinweise	8
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	8
6.1	Bodenordnung	8
6.2	Bauflächenbilanz	8
7.	Umweltbericht	9
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	9
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustands und Alternativen	15
7.6	Zusätzliche Angaben.....	16
8.	Quellenverzeichnis	16

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Iffeldorf hat die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn., 452/3 (TF), 452 (TF) und 452/6, Gemarkung Iffeldorf, beschlossen.

Dadurch sollen die Planungsvoraussetzungen für eine Fortführung der Bauzeile entlang des Höhenrieder Wegs Richtung Norden geschaffen werden. Die Planung mit Schaffung von Wohnbaufläche sowie einer Ortsrandeingrünung entwickelt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan.

Die Einbeziehungssatzung (auch Ergänzungssatzung) ist ein rechtliches Instrument der Gemeinde, um unbebaute Flächen im Außenbereich in den bebaubaren Innenbereich einzubeziehen. Sie dient dazu, kleine Außenbereichsflächen ortstypisch für Wohnbebauung zu nutzen, ohne einen vollwertigen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Teil von Iffeldorf im Ortsteil Untereurach (Abb. 1). Es handelt sich um unbebaute Grundstücke westlich des Höhenrieder Wegs südlich der Penzberger Straße. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst ca. 0,28 ha.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Geltungsbereich ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt (Abb. 2). Im Westen befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich Wohnbebauung entlang des Höhenrieder Wegs. Im Norden und Osten führen Straßen (Penzberger Straße als Staatsstraße und Höhenrieder Weg) entlang des Planungsgebiets. Zudem verläuft östlich des Höhenrieder Wegs die Bahnstrecke Tutzing-Kochel.

Gebäude oder Bäume befinden sich derzeit nicht auf dem Planungsgebiet. Das Bushäuschen, welches sich nordöstlich an der Straßenecke auf der Fl. Nr. 452/4 befindet, ist nicht Teil des Planungsgebiets. Dieses soll allerdings etwa 10 m nach Westen an die Penzberger Straße versetzt werden. Dafür wird südlich der neuen Bushaltestelle ein Fuß- und Radweg errichtet, welcher teilweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 452/3 zum Liegen kommt und deshalb Teil dieser Einbeziehungssatzung ist.



Abb. 2: Luftbild des Planungsgebiets (rot umrandet)

2.3 Verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich ist von der A95 aus kommend über die Kocheler Straße (St 2063) und den Höhenrieder Weg bzw. über die Penzberger Straße (St 2538) gut angebunden.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Planungsgebiet auch gut zu erreichen. Der Bahnhof von Iffeldorf befindet sich in gut 1 km Entfernung in nördlicher Richtung. Zudem gibt es direkt an der Ecke Penzberger Straße/Höhenrieder Weg (zukünftig an der Penzberger Straße) eine Bushaltestelle für die Linien 935, 947 und 948.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Iffeldorf gehört zum Regionalplan Oberland und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Der Geltungsbereich liegt an einer Staatsstraße (Penzberger Straße, St 2538), sowie nahe der Eisenbahnstrecke.

Schutzgebiete oder weitere Schutzziele wie landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im oder um den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Planung entspricht dem übergeordneten Ziel, dass die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten bleiben soll. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den südöstlichen Bereich des Planungsgebiets Allgemeines Wohngebiet dar. Der nördliche Bereich sowie ein schmaler Streifen im Westen ist als Sonstige Grünfläche dargestellt. Ein Bereich von 20 m zur Staatsstraße ist von Bebauung freizuhalten. Zudem ist der Ortsrand dargestellt, welcher nach Westen hin aufgrund von ökologischen Gründen und Gründen des Orts- und Landschaftsbildes von Bebauung freizuhalten ist. Ansonsten ist ein Streifen im Westen sowie über den Geltungsbereich hinaus Fläche für die Landwirtschaft. Des Weiteren ist östlich des Planungsgebiets die Bahnstrecke dargestellt (Abb. 3).

Zwischen der Fl. Nr. 452/3 und 452/6 gehört ein schmaler Streifen zur Fl. Nr. 452 und ist Teil dieser Einbeziehungssatzung. Es wird angeregt, diesen Streifen der Fl. Nr. 452/6 zuzuordnen. (Vgl. Kap. 6.1)



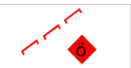
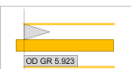
	Sonstige Grünfläche (für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen, Schutzstreifen um Bau- und Gewerbegebiete)
	Allgemeines Wohngebiet
	Fläche für die Landwirtschaft (Acker, Grünland, gemähte und brachgefallene Streuwiesen und Verlandungsbereiche mit Röhrichten und Rieden)
	Ortsrand: keine bauliche Entwicklung, von Bebauung freihalten ö = ökologische Gründe g = Gründe des Orts- und Landschaftsbildes lw = landwirtschaftliche Gründe
	Hauptverkehrsstrasse mit Ortsdurchfahrtsgrenze und anbaufreier Zone (20 m zum Fahrbahnrand bei Staats- / Bundesstrassen, 40 m bei Bundesautobahnen)
	Bahnanlagen mit Haltepunkt

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan Gemeinde Iffeldorf, Geltungsbereich blau umrandet

3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Im oder in der Nähe des Planungsgebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

Etwa 100 m südwestlich des Planungsgebiets befindet sich der Biotop „Weiher-Verlandung östlich Iffeldorf“ Nr. 8233-0098. Dabei handelt es sich um eine nitrophytische Hochstaudenflur mit Feuchtgebüsch, Großröhrichten, magere Altgrasbestände und Grünlandbrache.

Etwa 180 m südlich des Planungsgebiets befindet sich der Biotop „Feuchtgebiet südlich Untereurach“ Nr. 8234-1098, welches vor allem aus seggen- oder binsenreichen Nasswiesen und Sümpfen besteht.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau mit Grünordnung

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht die planungsrechtliche Zulassung dreier Wohngebäude am Höhenrieder Weg. Damit wird die Bauzeile, welche sich entlang des Höhenrieder Wegs befindet, weiter fortgeführt und entspricht damit den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung orientieren sich an den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung für das Grundstück südlich des Geltungsbereichs (Fl. Nr. 452/5), um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Im Norden und Westen der Einbeziehungssatzung ist eine Eingrünung mit Baumpflanzungen vorgesehen. Durch diese Eingrünung wird ein ansprechender und ökologisch wertvoller Ortstrand gewährleistet, welcher auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Dadurch wird ein möglichst begrünter Übergang vom Siedlungsbereich zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen geschaffen. Die bereits vorhandene Ortsrandeingrünung der Einbeziehungssatzung des Grundstücks Fl. Nr. 452 wird somit ebenfalls weiter fortgeführt.

Städtebaulich ist die Einbeziehungssatzung mit Fortführung der Wohnbebauung am Höhenrieder Weg als verträglich und sinnvoll einzuordnen. Auch aus Sicht der Grünordnung bestehen keine Bedenken, da durch die Grünfläche mit Baumpflanzungen eine Ortsrandeingrünung entsteht, welche das Orts- und Landschaftsbild aufwertet.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Es wird ein Bauraum für das Planungsgebiet festgesetzt. Im südlichen Grundstück wird eine GR von 130 m² festgesetzt, in den beiden nördlichen Grundstücken eine GR von jeweils 120 m². In allen 3 Grundstücken wird die Errichtung eines Einzelhauses festgesetzt. Die Wandhöhe, die bei den beiden nördlichen Grundstücken auf 6,0, beim etwas größeren und an die Bebauung anschließenden Grundstück auf 6,5 m begrenzt ist und somit zwei Vollgeschosse ermöglicht, entspricht dem in der Umgebung vorhandenen Maß. Dabei wird die Wandhöhe ab 15 cm über der Oberkante der Straße an der Straßenbegrenzungslinie an der straßenseitigen Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.

Für jedes der Gebäude mit max. 120 m² Grundfläche werden max. 2, für das etwas größere Gebäude mit max. 130 m² Grundfläche auf dem auch größeren Grundstück werden max. 3 Wohnungen zugelassen. Somit wird auch diesbezüglich die Umgebungsbebauung berücksichtigt.

Um ein einheitliches, stimmiges Ortsbild zu gewährleisten, sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 30° auszubilden. Die Hauptgebäude sind längsrechteckig auszuführen, mit dem First über der längeren Seite. An untergeordneten Nebengebäuden oder Anbauten sind Dachneigungen zwischen 15° und 20° zulässig.

Die festgesetzte GR darf durch Nebenanlagen um bis zu 80% überschritten werden. Dazu zählen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Diese Überschreitung ist notwendig, um die Errichtung von je Grundstück einer Doppelgarage mit Zufahrt sowie einen Weg zum Haus und evtl. ein Gartenhaus planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Zufahrten sind dabei wasserdurchlässig auszubilden. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrassen sowie Drainagepflaster mit mind. 50% Wasserdurchlässigkeit.

Zusätzlich darf die jeweils festgesetzte GR durch Terrassen um 30 m² überschritten werden. Diese dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit diese nicht als Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dabei sind Stützmauern unzulässig.

Im Westen der Baugrundstücke wird eine 10 m breite „zu begrünende Grundstücksfläche“ festgesetzt. In dieser sind als Ortsrandeingrünung in jedem Grundstück je angefangene 80 m² ein hochstämmiger Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Somit sind auf der Fl. Nr. 452/6 (mit dem Streifen der derzeitigen Fl. Nr. 452) 3 Bäume in dieser Fläche zu pflanzen und auf den anderen beiden Grundstücken je 2 Bäume in dieser Fläche.

Zusätzlich ist in jedem Grundstück je 250 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, wobei die zu pflanzenden Obstbäume in der „zu begrünenden Grundstücksfläche“ angerechnet werden können. Somit sind in allen Grundstücken noch jeweils ein Baum außerhalb der privaten Grundstücksfläche (als Ortsrandeingrünung) zu pflanzen sowie für die beiden nördlichen Grundstücke jeweils 15 Sträucher und für das südliche Grundstück 20 Sträucher.

Im Norden des Geltungsbereichs wird eine ca. 380 m² große private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser sind je angefangene 80 m² ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, insgesamt also 5 Stück.

Für die festgesetzten Bäume und Sträucher sowie das zu pflanzende Feldgehölz der Ausgleichsfläche werden folgende Arten empfohlen:

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere / Eberesche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Und hochstämmige Obstbäume (verschiedener Sorten). Bei der Auswahl der Sorten wird der Kontakt mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege empfohlen.

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss

Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Schneeball
Und heimische Wildrosen und andere Wildsträucher	

5.3 Hinweise

In den Hinweisen durch Planzeichen wird auf die Grundstücksgrenzen mit Flurnummern und die Haupt- und Nebengebäude im Bestand der Umgebung hingewiesen. Zudem werden Standortvorschläge für die Baumpflanzungen getroffen.

In den textlichen Hinweisen wird auf bestehende Satzungen, den Denkmalschutz, die Kampfmitteluntersuchung sowie den Bodenschutz hingewiesen. Zudem gibt es Hinweise zur Wasserwirtschaft und es werden Baum- und Straucharten empfohlen. Außerdem wird auf die Verwendung von Insektenfreundlicher Außenbeleuchtung und Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Bodenordnung

Das Grundstück Fl. Nr. 452/3 hat derzeit eine Größe von über 5.000 m², wovon sich nur die östlichen 2.057 m² im Bereich der Einbeziehungssatzung befinden. Für die Baugrundstücke erscheint es sinnvoll, jeweils ein eigenes Grundstück auszuweisen, ebenso für die Ausgleichsfläche im Norden. Ob die private Grünfläche zwischen der Ausgleichsfläche und dem nördlichen Baugrundstück diesem zugemessen oder als eigenständiges Grundstück herausgeteilt wird, ist den Eigentümern überlassen. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt. Zudem gehört ein Streifen zwischen den Fl. Nrn. 452/6 und 452/3 derzeit zur Fl. Nr. 452. Er wird angeregt, diesen Streifen der Fl. Nr. 452/6 zuzuordnen. In der folgenden Bauflächenbilanz ist dieser Streifen rechnerisch bereits der Fl. Nr. 452/6 zugeordnet.

6.2 Bauflächenbilanz

Die Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von 2.839 m², die sich wie folgt aufteilt:

Bauland: 2.008 m² (Fl. Nr. 452/3: 1.209 m², Fl. Nr. 452/6: 799 m²)

Private Grünfläche: 380 m² (Fl. Nr. 452/3)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche: 161 m² (42 m² an Penzberger Straße, 119,5 m² am Höhenrieder Weg)

Ausgleichsfläche: 290 m² (Fl. Nr. 452/3)

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen der Einbeziehungssatzung Höhenrieder Weg untersucht und bewertet. Zudem wird der dort ausgelöste Eingriff berechnet und ein entsprechender Ausgleich geplant.

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht eine Fortführung der Bauzeile am Höhenrieder Weg Richtung Norden mit einem Bauraum und drei Einzelhäusern sowie einer Ortsrandeingrünung und hat eine Größe von insgesamt 2.839 m², von denen etwa 2.000 m² als Bauland ausgewiesen werden.

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Wie bereits in Kap. 3.1 erläutert, werden die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlungsentwicklung und Landschaftsschutz berücksichtigt.

Schutzgebiete oder weitere Schutzziele wie landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind im oder um den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan stellt für den südöstlichen Bereich des Planungsgebiets Allgemeines Wohngebiet dar. Der nördliche Bereich sowie ein schmaler Streifen im Westen sind als Sonstige Grünfläche dargestellt. Ein Bereich von 20 m zur Staatsstraße ist von Bebauung freizuhalten. Zudem ist der Ortsrand dargestellt, welcher nach Westen hin aufgrund von ökologischen Gründen und wegen des Orts- und Landschaftsbildes von Bebauung freizuhalten ist. Ansonsten ist ein Streifen im Westen sowie über den Geltungsbereich hinaus als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren ist östlich des Planungsgebiets die Bahnstrecke dargestellt (Vgl. Kap. 3.2). Die Einbeziehungssatzung entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplans und entwickelt sich aus diesem.

Etwa 100 m südwestlich des Planungsgebiets befindet sich der Biotop „Weiher-Verlandung östlich Iffeldorf“ Nr. 8233-0098. Dabei handelt es sich um eine nitrophytische Hochstaudenflur mit Feuchtgebüsch, Großröhrichten, magere Altgrasbestände und Grünlandbrache.

Etwa 180 m südlich des Planungsgebiets befindet sich der Biotop „Feuchtgebiet südlich Untereurach“ Nr. 8234-1098, welches vor allem aus seggen- oder binsenreichen Nasswiesen und Sümpfen besteht.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die *Beschreibung* und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A - Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der *Auswirkungen* entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayeri-

schen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäuden und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch Anlagennutzung und An-/Abfahrtsverkehr

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung

Das Gelände steigt von 600,5 m ü NHN im Norden auf 601,7 m ü NHN im Süden an. Für den gesamten Geltungsbereich ist der Bodentyp Nr. 22b „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandskies bis -schluffkies (Schotter)“ angegeben. Derzeit ist der Boden unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Im FNP wird dieser Bereich bereits als Wohngebiet und Grünfläche dargestellt.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der Einbeziehungssatzung wird die Errichtung dreier Einzelhäuser mit Garagen ermöglicht. Dadurch wird diese Fläche dauerhaft aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.

Insgesamt ist eine GR von 370 m² mit einer 80%igen Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt, was eine Gesamt-GR von 666 m² ergibt. Zudem darf die GR durch Terrassen um 30 m² überschritten werden. Daher ergibt sich eine maximale Versiegelung von 756 m². Bei einer Bauland-Größe von insgesamt 2.008 m² ergibt sich eine GRZ von 0,23 und eine Gesamt-GZR von 0,38, was den Vorgaben für ein Wohngebiet entspricht. Zudem wird eine private Grünfläche (380 m²) festgesetzt, welche nicht in die Berechnung der GRZ mit einbezogen wird. Deshalb ist insgesamt von einer geringen Versiegelung und somit auch von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

In der Gemeinde Iffeldorf, insbesondere in der Nähe der Osterseen, ist der Grundwasserflurabstand aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten gering, da die Region durch das Quellwasser der Osterseen geprägt ist.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich oder einem wassersensiblen Bereich.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung werden bis zu 756 m² versiegelt bzw. dauerhaft befestigt (ohne Straßenflächen), was Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben kann. Allerdings sind alle Stellplätze oder Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten. Aufgrund der insgesamt geringen Versiegelung ist von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Die Gemeinde Iffeldorf liegt im oberbayerischen Voralpenland und hat ein gemäßigtes mitteleuropäisches Klima. Es ist durch kühle Winter und mäßig warme Sommer geprägt, stark beeinflusst durch die Nähe zu den Alpen und den Osterseen. Der Geltungsbereich liegt am unbebauten Ortsrand, weshalb es randlich an einem Frisch- sowie Kaltluftentstehungsgebiet liegt.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die relativ geringe Versiegelung wird sich das Mikroklima nur geringfügig verändern. Zudem hat die geplante Ortsrandeingrünung mit vielen Baumpflanzungen sowie die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Grundstücks einen positiven Effekt auf das lokale Klima. Deshalb ist insgesamt von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung

Derzeit wird das Gebiet landwirtschaftlich intensiv genutzt. Baumbestand oder andere wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Nähe zur Straße ist das Vorkommen der Feldlerche oder anderer streng geschützter ackerbewohnender Arten sehr unwahrscheinlich. Durch das Fehlen von Oberflächengewässern oder Strukturen wie Bäume oder Sträucher ist hier auch das Vorkommen von weiteren, streng geschützten Arten nicht anzunehmen, weshalb auch auf das Erstellen einer artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet wird.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen geht landwirtschaftliche Fläche und somit auch potentieller Lebensraum einiger Tierarten verloren. Da es sich allerdings um eine intensiv bewirtschaftete Fläche handelt und nach der Planung durch die Ortsrandeingrünung wertvolle Strukturen für viele Tierarten wie Vögel und Fledermäuse geschaffen werden, ist insgesamt von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** sowohl für das Schutzgut Fauna als auch für das Schutzgut Flora auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Um Iffeldorf erstreckt sich eine Landschaft, die geomorphologisch und ökologisch dem baye-rischen Voralpenland zuzuordnen ist. Sie ist gekennzeichnet durch eine sanft wellige Morä-nenlandschaft, die aus der letzten Eiszeit hervorgegangen ist, sowie durch ein Mosaik aus Grünland, landwirtschaftlich genutzten Flächen und kleineren Waldarealen. Prägend sind zudem die Osterseen und angrenzende Moor- und Feuchtgebiete, die als wertvolle Lebens-räume eine hohe Biodiversität aufweisen. Die Kombination aus glazial geformten Reli-efstrukturen, hydrologisch sensiblen Ökosystemen und traditioneller Kulturlandschaft ver-leiht dem Gebiet eine besondere naturräumliche Bedeutung; bei günstigen Sichtverhältnis-sen bildet die Alpenkette einen markanten landschaftlichen Hintergrund.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Da durch die Einbeziehungssatzung die Bauzeile am Höhenrieder Weg nach Norden weiter fortgeführt wird und auch auf der östlichen Seite der Bahn Wohnbebauung vorhanden ist, zeigen sich hier kaum negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Vielmehr wird durch die geplante Ortsrandeingrünung und die Ausgleichsfläche das Orts- und Landschafts-bild positiv beeinflusst. Deshalb ist insgesamt von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Auf den Geltungsbereich wirken durch die Lage neben der Bahnstrecke sowie der Penzber-ger Straße Schallimmissionen. Auf der Bahnstrecke verkehren ca. 25 Züge Richtung Penz-berg und 27 Züge Richtung Iffeldorf (zwischen kurz vor fünf bis nach Mitternacht). Auf der Staatsstraße gibt es ein durchschnittliches, tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.573 KfZ (Zählung 2021). Vom Geltungsbereich selbst gehen derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen aus.

Auswirkungen

Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zur Bahnstrecke (ca. 20 m), wird empfoh-len, Schlafzimmer und Kinderzimmerfenster so auszurichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster an der Westfassade des Gebäudes besitzen. Zudem wirken wei-terhin ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen auf das Planungsgebiet, die von den An-wohnern zu dulden sind. Vom Planungsgebiet selbst gehen nach Umsetzung der Planungen keine nennenswerten Emissionen aus.

Insgesamt ist, bei Einhaltung der Empfehlungen, von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen, aber von mittleren Immissionswerten insbesondere auf die Ost-fassaden und die Nordfassade des nördlichen Gebäudes.

Erholung

Beschreibung

Die Gemeinde Iffeldorf gilt aufgrund ihrer Lage an den Osterseen als bedeutender Erho-lungsort. Die Landschaft bietet durch die Mischung aus Seen, Mooren und Wäldern ideale Möglichkeiten für eine naturgebundene Erholung.

Das Planungsgebiet selbst liegt etwa 1 km von den Osterseen entfernt und spielt diesbezüg-lich keine Rolle. Allerdings ist entlang des Höhenrieder Wegs sowie der Penzberger Straße im BayernAtlas ein Radweg vermerkt.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Planungen der Einbeziehungssatzung wird die Erholungsnutzung im Umfeld nicht negativ beeinträchtigt. Es ist daher von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im oder in der Nähe des Geltungsbereichs vorhanden. Auch sonst sind abgesehen von der landwirtschaftlichen Nutzung keine schutzwürdigen Sachgüter gegeben.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Übliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und allen anderen Schutzgütern sowie zwischen den biotischen Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie den abiotischen Schutzgütern Wasser, Boden sowie Klima/Luft sind in den vorhergehenden Kapiteln mit beschrieben. Eine Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere. Weitere oder unerwartete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Flora und Fauna	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Strahlung, Lärmimmission)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt	gering	gering	gering	gering

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen der Einbeziehungssatzung konkretisiert und festgesetzt werden:

Schutzgut Boden und Wasser

- Wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und deren Zufahrten
- Beschränkung der Neuversiegelung
- Gärtnerische Gestaltung der Grundstücke

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Baumpflanzungen
- Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken

Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Umfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für den Geltungsbereich eine Einstufung in Kategorie I-II als geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Der Ausgleichsbedarf wird nach BayKompV wie folgt berechnet:



Durch die festgesetzte GR mit einer 80%igen Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen entsteht eine Gesamt-GRZ von 0,38. Bei dem Gelände im Außenbereich handelt es sich um ein intensiv genutztes Grünland (G11 nach BayKompV) mit 3 WP/m² sowie um einen intensiv bewirtschafteten Acker (A11) mit 2 WP/m².

Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Grünland: 776 m² (Bauland) * 3 WP * 0,38 = 885 WP

Acker: 1.228 m² (Bauland) * 2 WP * 0,38 = 933 WP

Acker (Gehweg, Straßenfläche): 90 m² * 2 WP * 1 = 180 WP

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **1.998 Wertpunkten**.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf der 290 m² großen Fläche im Norden des Geltungsbereichs soll als Ausgleich ein Feldgehölz angelegt werden. Gemäß der Biotopwertliste werden „Feldgehölze mit einheimischen, standortgerechten Arten – alte Ausprägung“ (B213) mit 12 Wertpunkten bewertet. Aufgrund der Entwicklungsdauer von >25 Jahren ist ein Abzug von 2 Wertpunkten in Ansatz zu bringen. Wegen der Nähe zur Staatsstraße (St2538) werden gem. den Vollzugshinweisen Straßenbau bei „straßennahen Flächen als Vorbelastung durch folgende Korrektur des Gesamtwertes des jeweiligen BNT nach der Biotopwertliste berücksichtigt“ und bei einem Gesamtwert von >= 6 WP ein Wertpunkt abgezogen. Der Ausgangszustand auf der Ausgleichsfläche ist Acker mit 2 WP.

Somit werden hier pro m² 7 Wertpunkte erzielt, wobei durch die Ausgleichsmaßnahme insgesamt 290 * 7 = **2.030 WP** erreicht werden können.

Somit gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Umsetzungshinweise Feldgehölze:

Ziel der Maßnahme ist die Anlage und Entwicklung eines naturnahen, reifen Feldgehölzes (kein Formschnitt), mit einem entsprechenden Baum- und Strauchanteil. Dabei ist 1 Gehölz je 3 m² zu pflanzen, hiervon mind. 15% Bäume. Das Gehölz unterliegt primär keiner wirtschaftsbezogenen Nutzung, sondern dient als Lebensraum für Vögel (Brut, Rast, Nistplatz) und andere heimischen Tierarten. Früchte der Obstgehölze dürfen verwertet werden.

Das Gehölz ist spätestens in der Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss zu pflanzen. Dabei sind beeren- und stachelreiche, standortgerecht und heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 18915, 18916 und 18919) durchzuführen und auf Dauer auf einer Fläche von mindestens 290 m² zu erhalten.

- Die Entwicklungspflege ist sicherzustellen. Bei Bedarf sind die Pflanzen zu wässern. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
- Die Pflanzung ist durch Zäunung vor Tierverschiss zu schützen. Nach fünf Jahren ist der Wildschutzzaun wieder restlos zu beseitigen, wenn kein Verschiss von Nutztieren zu erwarten ist.
- Jungbäume sind für fünf Jahre zu pflocken. Die Pflockung ist einschließlich der Seilverankerung nach fünf Jahren wieder restlos zu beseitigen.

Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem genannten Entwicklungsziel entgegenlaufen. Insbesondere dürfen:

- auf der Fläche keine baulichen, sonstigen Anlagen bzw. technischen Einrichtungen errichtet oder Ablagerungen getätigt werden
- Keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert werden
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Umbruch vorgenommen werden

Die Beseitigung des Gehölzes ist unzulässig bzw. nur mit Einverständnis und nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

- Das Schnittgut aus der Gehölzpflege ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zuführen. Als geordnete Kreisläufe sind z.B. die energetische Verwertung oder die Kompostierung zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Deponierung bzw. Entsorgung im Wald.
- Zulässig sind nur den Arten entsprechende fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Verjüngung des Bestandes.
- Das Gehölz ist bei zu starkem Unkrautbesatz von diesem zu befreien. Dabei ist dafür Sorge zu tragen, dass von den Mähgeräten keine Verletzungen der Gehölze ausgehen.
- Das Gehölz ist bei Bedarf fachgerecht zu verjüngen (Rück- und Ausschnitt).

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Einbeziehungssatzung wird Bauland sowie eine Ortrandeingrünung und eine Ausgleichsfläche mit insgesamt ca. 2.839 m² Fläche ermöglicht. Neben den schutzgutbezogenen bereits erläuterten Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen hervor. Durch die Maßnahme werden keine relevanten zusätzlichen Schadstoffe erzeugt.

Auch hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die Abfallentsorgung erfolgt im Gebiet wie in der Gemeinde über die Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungs-Gesellschaft mbH. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Bauzeile am Höhenrieder Weg nicht weiter fortgesetzt und das Planungsgebiet bliebe weiterhin landwirtschaftliche Fläche.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Einbeziehungssatzung mit dem Ziel der Weiterführung der Bebauung am Höhenrieder Weg handelt, gibt es keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

7.6 Zusätzliche Angaben

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von vegetationskundlichen und faunistischen Kartierungen wurde aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Naturausstattung als intensive landwirtschaftliche Fläche mit Nähe zur Straße verzichtet. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen nicht.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Flächennutzungsplan sowie die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wird eine Fortführung der Bauzeile am Höhenrieder Weg mit drei Einzelhäusern ermöglicht. Zudem entsteht eine 10 m breite Ortsrandeingrünung. Auf die Schutzgüter hat die Planung nur geringe Eingriffs-Erheblichkeiten. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.998 Wertpunkten, welcher durch die Anlage eines Feldgehölzes im Nordosten des Planungsgebiets komplett ausgeglichen werden kann.

8. Quellenverzeichnis

Gemeinde Iffeldorf – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 11.09.2008, zuletzt geändert am 11.06.2008

LfU – Landesamt für Umwelt, BayernAtlas. URL: [BayernAtlas](#), abgerufen am 30.04.2026

Planungsverband Region Oberland – Regionalplan für die Region 17. URL: [Regionalplan - Planungsverband Region Oberland](#), abgerufen am 09.04.2026

Vollzugshinweise Straßenbau – „Vollzugshinweise zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 für den staatlichen Straßenbau“ (Fassung mit Stand 02(2014))