

**Gemeinde Iffeldorf**

**Landkreis Weilheim- Schongau**

## **Einbeziehungssatzung**

für eine Teilfläche der Fl.-Nr. 325

im Bereich nördlich des Floriansweges

## **Begründung mit Umweltbericht**

Stand: 10.02.2021

geändert:

Satzungsbeschluss:

## **AGL**



---

### **Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a

82398 Etting- Polling

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGBIETES ...</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION .....</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Bedarf und Ziel .....</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung .....</b>	<b>5</b>
<b>4.3</b>	<b>Erschließung (Verkehr) .....</b>	<b>6</b>
<b>4.4</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
<b>4.5</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>7</b>
<b>4.6</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....</b>	<b>8</b>
<b>5.2</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....</b>	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Prüfung möglicher Auswirkungen durch die Planung.....</b>	<b>10</b>
5.3.1	Schutzgut Fläche .....	10
5.3.2	Schutzgut Boden .....	10
5.3.3	Schutzgut Wasser.....	10
5.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	11
5.3.5	Schutzgut Klima / -wandel .....	11
5.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	12
5.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	12
<b>5.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....</b>	<b>13</b>
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	13
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich .....	14
<b>5.5</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>LITERATUR .....</b>	<b>16</b>

## 1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Iffeldorf hat in der Sitzung vom 27.05.2020 die Einbeziehungssatzung für den Bereich nördlich des Floriansweges auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 325 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Ziel der Satzung ist es, die derzeit im Außenbereich befindliche Teilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Iffeldorf einzubeziehen. Durch diese Einbeziehungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, bei der möglichst flächensparend neuer Wohnraum geschaffen wird.

Nach § 13 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Mit der Ausarbeitung der Einbeziehungssatzung wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung entwickelt sich damit aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

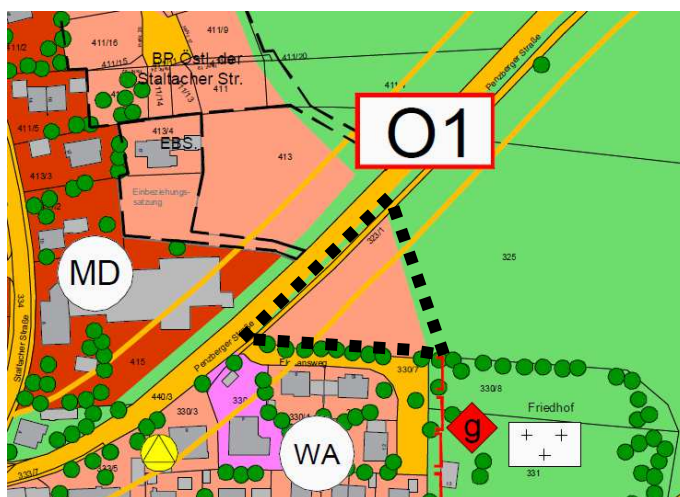


Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Im vorliegenden Fall wird die Fläche durch die südlich angrenzende Wohnnutzung geprägt. Nach Westen schließt die Penzberger Straße und im Süden der Floriansweg an. Trotz der Ortsrandlage ergibt sich bereits eine bauliche Prägung, die durch die vorhandene Erschließungsmöglichkeit gestärkt wird. Die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung im Planungsgebiet scheinen somit gegeben.

### 3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES SATZUNGSGBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am östlichen Ortseingang von Iffeldorf und grenzt an das südliche Wohngebiet an. Er umfasst eine Teilfläche von Grundstück Fl.-Nr. 325 der Gemarkung Iffeldorf, landwirtschaftlich als Acker, Grünland und Obstkulturen (Erdbeeren, Himbeeren) genutzt wird. Die Größe beläuft sich auf insgesamt rd. 2.150 m<sup>2</sup>. Das Gelände ist eben, die Erschließung ist über bestehenden Verkehrsflächen (Penzberger Straße, Floriansweg) gesichert.

An der westlichen Grenze verläuft der Radweg der Gemeinde.

Entlang der Grenze im Süden befindet sich eine Heckenstruktur aus Hasel, Weide, Hartriegel und Obstgehölzen.

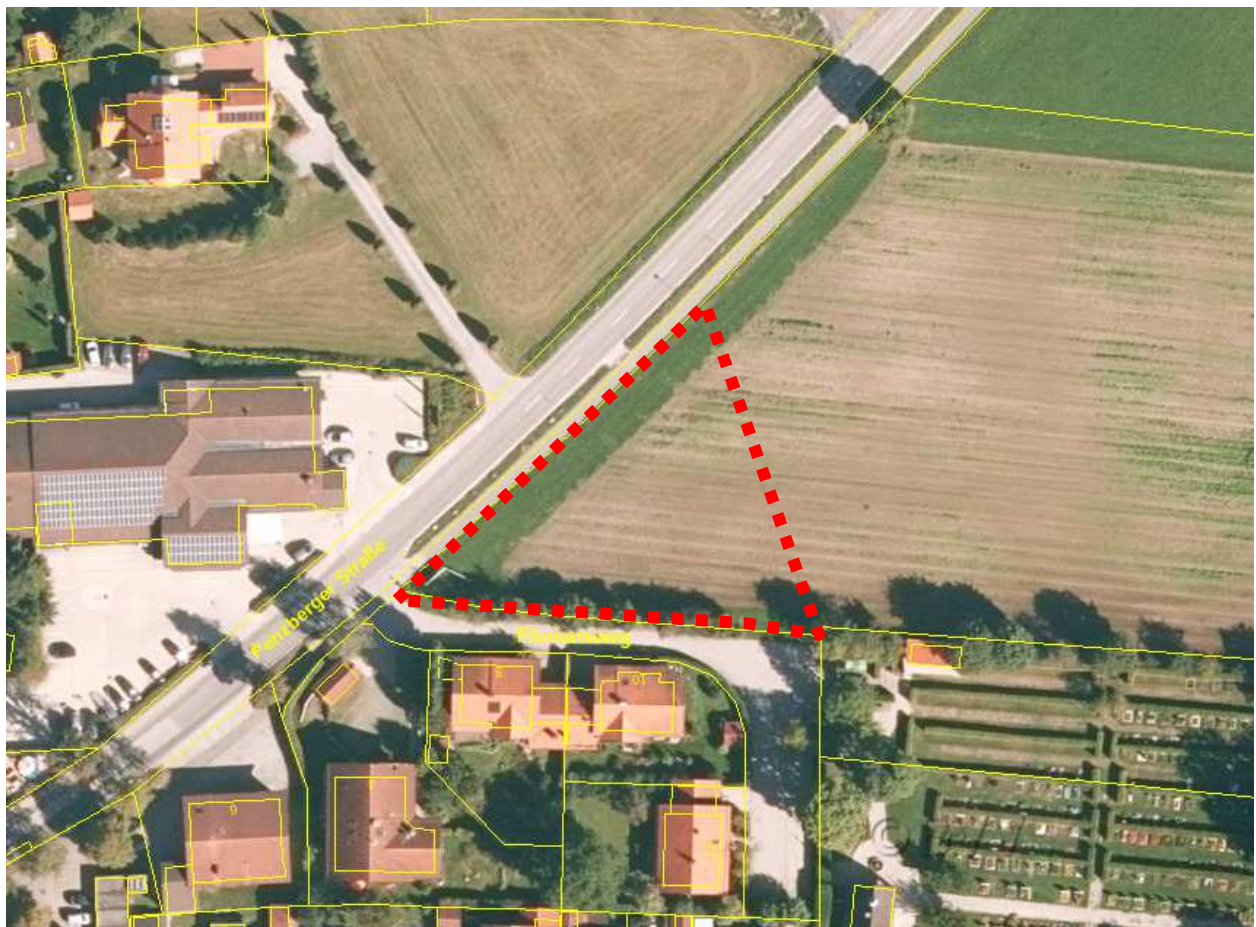


Abb. 2 Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes (rot)

## **4 PLANUNGSKONZEPTION**

### **4.1 Bedarf und Ziel**

Die Gemeinde Iffeldorf liegt an den Osterseen verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahn und an der Bahnlinie Richtung Kochel bzw. München. Zudem ergibt sich durch die umliegenden Berge und Seen eine landschaftlich reizvolle Umgebung. Die Gemeinde gilt somit als attraktiver Wohn- und Arbeitsort.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde bei Beibehaltung eines maßvollen und verträglichen Bevölkerungswachstums ein Wohnflächenbedarf von ca. 7,3 bis 11,7 ha ermittelt (AGL; 2008). Aufgrund der sensiblen Lage im Alpenraum ergeben sich für die Siedlungsentwicklung erhebliche Einschränkungen (Topographie, Schutzgebiete, Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungs- und Erosionsgefahren). Der Bauflächenbedarf soll deshalb vorrangig über maßvolle Ortsabrundungen und Nachverdichtungen im Innenbereich erbracht werden.

Mit der vorliegenden Ortsabrundungssatzung möchte die Gemeinde Iffeldorf einen Teil des dringenden Bedarfs nach Wohnraum decken. Dazu wird das bestehende Wohngebiet um eine Parzelle nach Norden erweitert, wie im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen ist.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung**

Durch den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung für den Bereich Nördlich Floriansweg Teilfläche Fl.Nr. 325 wird die bestehende Bebauung nach Norden erweitert und der Ortsrand damit entsprechend abgerundet.

Im Geltungsbereich wird demnach ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für den Geltungsbereich der Satzung wird eine maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude von 180 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die maximale GRZ für Wohngebäude, Garagen, Nebenanlagen und versiegelte Flächen darf max. 0,25 betragen.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird eine max. Wandhöhe von 5,50 m festgesetzt. Außerdem werden die maximal zulässigen Wohneinheiten auf 3 festgesetzt. Zur Einbindung in das Ortsbild wird die Hauptfirsrichtung Ost- West festgesetzt.

Die Festsetzungen nehmen vor allem die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Gestaltung neuer Gebäude auf, die sich an den ortsprägenden Bestand anlehnen soll. Die Gestaltungsvorschriften umfassen daher die Dachflächengestaltung. Dabei ist als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22 bis 25 ° zulässig. Die Dacheindeckung hat ortstypisch mit Dachpfannen in naturroten Farbtönen zu erfolgen. Außerdem ist im Rahmen der festgesetzten Baugrenze die Errichtung eines Anbaus in Form eines Quergiebels (Widerkehr, Zwerchiebel) an der Traufseite möglich. Auch werden Aussagen zur Fassadengestaltung getroffen. Diese sind ausschließlich als verputzte Fassaden/Holzfassaden mit hellen Farbanstrichen sowie als Holzbauweise zugelassen.

Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde. Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Einfriedungen wurden auf eine Höhe von 1,20m begrenzt. Um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind diese ohne Sockel auszubilden.

### **4.3 Erschließung (Verkehr)**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die direkte Anbindung an den Floriansweg über die Penzberger Straße.

### **4.4 Ver- und Entsorgung**

#### **Stromversorgung, Heizung, Frischwasser, Abwasser, Abfall**

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das Stromnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet werden.

Die Versorgung mit Frischwasser wird über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Iffeldorf gesichert.

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen zu versickern (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone).

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Kanalanschluss der Gemeinde.

Der Abfall wird über das öffentliche Abfallentsorgungszentrum Erbenschwang (EVA GmbH) des Landkreises Weilheim-Schongau entsorgt.

Das Grundstück ist ausreichend dimensioniert, um die geforderten Flächen für die Feuerwehr (Aufstellflächen, Zufahrten) unterbringen zu können. Konkret sind diese im Rahmen des Bauantrags darzulegen. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ist nur zu prüfen, ob die geforderten Zuwegungen grundsätzlich auf dem Grundstück untergebracht werden können. Durch die direkte Anbindung an den Floriansweg ergeben sich hier ausreichende Flächenpotentiale. Zudem können die Hydranten an der Ecke Floriansweg/ Penzberger Straße als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden.

#### **4.5 Grünordnung**

Im Rahmen der Grünordnung wurden die Grundzüge der erforderlichen Durchgrünung festgesetzt. Dazu zählt die Pflanzung einer Ortsrandeingrünung im Norden und entlang der Penzberger Straße. Außerdem sind die angrenzenden Flächen als extensiv gepflegte Wiesen auszuführen.

Die geplanten Gehölze in Randbereichen tragen zukünftig zur Strukturanreicherung der Flächen im Geltungsbereich bei. Für Neupflanzungen sind heimische Gehölzarten zu verwenden.

Derzeit ist in vielen Vorgärten der Trend zu monotonen Kies- oder Splittbeeten ohne oder mit nur wenigen Pflanzen zu beobachten. Diese Beete sind nicht nur ortsuntypisch, sondern auch im Hinblick auf ihre naturschutzfachliche Wertigkeit als sehr bedenklich einzustufen und fördern nicht nur die klimaschädliche Erwärmung von Oberflächen, sondern tragen auch zu negativen Wirkungen im Naturhaushalt bei, insbesondere Rückgang von Insekten und einheimischen Vögeln. Daher möchte die Gemeinde einen Beitrag zur Erhöhung der Artenvielfalt leisten und setzt die Unzulässigkeit der Erstellung von Kies- und Splittbeeten fest.

#### **4.6 Artenschutzrechtliche Belange**

Das Planungsgebiet ist intensiv grünlandwirtschaftlich genutzt. Der Gehölzbestand entlang des Floriansweges aus heimischen Bäumen und Sträuchern besitzt aus artenschutzrechtlicher Sicht teilweise eine Bedeutung für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden jedoch keine Nester oder Höhlenbäume festgestellt.

Neben den o.g. grünordnerischen Maßnahmen werden im Hinblick auf das Artenschutzrecht deshalb Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorrufen könnte.

## **5 UMWELTBERICHT**

### **5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ortsabrundung am östlichen Ortseingang von Iffeldorf, sowie die Schaffung von Wohnbauland (ein Wohngebäude) für die einheimische Bevölkerung.

Im Planungsgebiet sollen durch eine Einbeziehungssatzung die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden. Betroffen sind Wirtschaftsgrünland und Acker sowie Gehölzstrukturen ohne herausragende naturschutzfachliche Bedeutung.

### **5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

#### **Regionalplan 17 Oberland**

Gemäß dem **Regionalplan 17 Oberland** zählt die Gemeinde Iffeldorf zum ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sind für das Planungsgebiet keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht formuliert. Im Süden Iffeldorfs ist ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen, das die Trinkwasserversorgung der Gemeinde sicherstellt, welches aber durch die Planungen nicht betroffen ist.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 17 Oberland sind jedoch zu berücksichtigen.

#### Teil A Überfachliche Ziele

Allgemein stellt der Regionalplan heraus, dass die Region Oberland nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei soll dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden (A I).

#### Teil B II Fachliche Ziele zur Siedlungsentwicklung:

Die charakteristische Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelhöfen, die bauliche Tradition des Oberlands sowie landschaftsprägende Strukturen (z. B. ökologische wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder, prägende Geländekanten) soll erhalten bleiben (RP 17, B II, Abs. 1.4 und 1.5).

#### Teil B IV Wirtschaft

Die Ansiedlung und Erweiterung, insbesondere von mittelständischen, Betrieben soll gefördert und notwendige Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden (RP 17, B IV, Abs. 1.2). Das touristische Angebot ist in allen Bereichen zu sichern und qualitativ zu verbessern (RP 17, B IV, Abs. 2.6).



## Teil B VII Erholung

Die Region soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden (RP 17, B VII, Abs. 1.1).

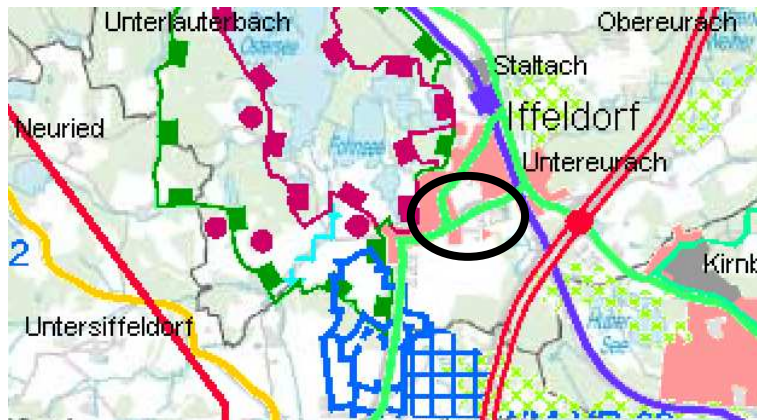


Abb. 3 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand Mai 2012)

## **Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz**

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a).

Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

## **5.3 Prüfung möglicher Auswirkungen durch die Planung**

### **5.3.1 Schutzgut Fläche**

Die Planung sieht die Errichtung eines Wohnhauses vor. Durch eine kompakte Bauform ergibt sich ein vergleichsweise geringer Flächenverbrauch. In Bezug auf das Schutzgut Fläche sind somit keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

### **5.3.2 Schutzgut Boden**

Die würmeiszeitlichen End- und Grundmoränen des Isarvorlandgletschers haben im Ammer-Loisach-Hügelland eine stark reliefierte Landschaft geformt. Überwiegend herrschen dadurch lehmige Kies- und Schotterböden vor. Geologisch basiert der Bereich der Kames- u. Eisrandterrassen (mittelbare Bereiche östlich und südlich der Osterseen) und damit auch das Planungsgebiet auf würmeiszeitlichen Schottern (vgl. Geologische Karte Bayern 1 : 500.000).

Die Planung betrifft eine Bodenart, die im Naturraum häufig vorkommt. Durch die kompakte Bauform in Kombination mit den erforderlichen Stellplätzen und Erschließungsflächen ist auf dem Baugrundstück ein mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu erwarten. Für das Schutzgut Boden ergeben sich damit Beeinträchtigungen durch baubedingte Eingriffe sowie dauerhafte Verluste der Bodenfunktionen (v.a. Filter-, Puffer-, Speichervermögen) auf der Fläche.

### **5.3.3 Schutzgut Wasser**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Zum Grundwasserstand liegen derzeit keine genauen Angaben vor. Aufgrund der Lage auf dem Schotterkörper und den Erfahrungen auf den angrenzenden Flächen ist nicht von einem hoch anstehenden Grundwasserstand auszugehen. Daher wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser rasch versickert und Grundwasser schnell und reichlich gebildet werden kann. Sollte während der Baumaßnahme Grundwasser erschlossen werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. In diesem Zusammenhang sind Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauwasserhaltung) vorzusehen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers entgegenzuwirken. Das Erosionsgefährdungskataster des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zeigt für das Planungsgebiets keine Gefährdung durch Wassererosionen.

### 5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Die Freiflächen im Satzungsgebiet werden grünlandwirtschaftlich und als Acker genutzt. Entlang des Floriansweges an der südlichen Grenze befindet sich eine Hecke aus Weiden, Hasel und vereinzelt Obstgehölzen.

Der Gehölzbestand bietet geeignete Habitate insbesondere für heimische Brutvögel und siedlungsbegleitende Kleinsäuger. Das Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten, die nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist jedoch nicht zu erwarten.



Abb. 4 Westen auf die Hecke entlang des Floriansweges, links: Januar 2018, rechts: September 2020 (Quelle: Herr Waldherr)

Die geplanten festgesetzten Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen können zur natur-schutzfachlichen Aufwertung des Planungsgebiets beitragen und so insbesondere für Brutvögel und Insekten neue Lebensraumstrukturen schaffen. Aufgrund der bestehenden Artenarmut werden deshalb keine erheblichen Belastungen für dieses Schutzgut erwartet.

### 5.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Das Grünland fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet, aufgrund der geringen Flächengröße und der als Barriere wirkenden Hecke hat es aber für die Durchlüftung des südlich angrenzenden Wohngebiets nur eine geringe Teilfunktion. Die Hecke selbst trägt zur kleinklimatischen Frischluftproduktion bei.

Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination durch die Bundesstraße Penzberger Straße bestimmt. Durch den Verkehr ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen, die auch auf das Planungsgebiet einwirken. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte in Bezug auf die Luftreinhalte ist allerdings nicht bekannt.

In Folge der Planungen wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Floriansweg mit der Schaffung von zwei Wohneinheiten im betreffenden Bereich nicht nennenswert erhöhen. Für die unmittelbare Nachbarschaft ergeben keine gravierenden zusätzlichen Beunruhigungen und Gesundheitsrisiken durch die Zunahme von Schadstoffemissionen.

### 5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Wie bereits zum Schutzgut Klima beschrieben, besteht in Folge des Verkehrsaufkommens auf der Penzberger Straße bereits eine Vorbelastung in Bezug auf die Lufthygiene und vor allem auf Verkehrslärm. Um Belastungen durch die zu erwartenden zusätzlichen Pkw im Planungsgebiet zu reduzieren werden Vermeidungsmaßnahmen, wie die Anordnung der Stellplätze oder die Abpflanzung der Grundstücksgrenzen, im Rahmen der Ausführungsplanung empfohlen.

Die Fläche des Planungsgebiet selbst hat für die Erholung derzeit keine Funktion. An der Westlichen Grenze führt jedoch der Rad- und Fußweg Richtung Untereurach/ Penzberg vorbei. Durch die geplante Satzung ergeben sich für die Nutzung des Rad- und Fußweges keine negativen Beeinträchtigungen.



Abb. 5 Blick Richtung Südosten auf den Gehölzbestand und den Fuß- und Radweg (Quelle: AGL, Juni 2019)

### 5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Weder innerhalb des Planungsgebiets noch in näherer Umgebung befinden sich Bau- oder Baudendenkmäler.

In Bezug auf das Landschaftsbild ist die Lage am Ortsrand und speziell am Ortseingang von großer Bedeutung. Derzeit präsentiert sich der nördliche Ortseingang in Folge der zurückversetzten Gebäude und Heckenstruktur als offen und gut durchgrünt.

Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet um einen Baukörper ergänzt, der am unmittelbaren Ortsrand aufgrund seiner Größe und Kubatur das Ortseingangsbild verändern wird. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie die Begrenzung der seitlichen Wandhöhe helfen, erhebliche Auswirkungen zu reduzieren.

## 5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

### 5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Satzung wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

#### Schutzgut Boden, Wasser, Klima

- Festsetzung einer zulässigen GR für Hauptgebäude, die bis zu einer GRZ von maximal 0,25 überschritten werden darf
- wasserdurchlässige Ausbildung von Garagenzufahrten, Park- und Stellplätzen

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung und extensive Wiesen
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in diesem Zusammenhang
- Unzulässigkeit artenarmer und vegetationsfreier Kies- und Splittbeete zur Förderung des Artenreichtums

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Integration der neuen Baukörper durch die Vorgaben angepasst an das Ortsbild, die offene Bauweise, Festsetzung der Anzahl von max. 2 Vollgeschossen und die maximal seitliche Wandhöhe sowie Angaben zur Fassadengestaltung



#### 5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Bei der Aufstellung einer Ortsabrundungs- bzw. Ergänzungssatzung sind neben den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch die Vorgaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Durch die Einbeziehung unbebauter Außenbereichsflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (§ 1a Abs. 3 BauGB), d.h. es wird erstmals Baurecht geschaffen. Dieser Eingriff muss durch geeignete Ausgleichsflächen kompensiert werden. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wendet die Gemeinde Iffeldorf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Zur Prüfung wird für das Vorhaben die Checkliste des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herangezogen, das aus folgenden Gründen hier angewandt werden kann:

- das Baugebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet,
- die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,25
- das Satzungsgebiet grenzt an bestehende Bebauung an.

Die Ergebnisse können der nachfolgenden Checkliste entnommen werden. Nachdem alle Fragen der Checkliste mit "ja" beantwortet werden können, ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung damit abgearbeitet. Ein zusätzlicher Ausgleich ist damit nicht erforderlich, da der Ausgleich entsprechend dem vereinfachten Vorgehen als berücksichtigt gilt.

<p><b>0. Planungsvoraussetzungen</b></p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).</p> <p><b>1. Vorhabenstyp</b></p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p> <p><b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b></p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang),</li> <li>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,</li> <li>• Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.</li> </ul> <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p><b>3. Schutzgut Boden</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p><b>4. Schutzgut Wasser</b></p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>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.</p> <p><b>5. Schutzgut Luft / Klima</b></p> <p>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.</p> <p><b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. 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.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><b>hier Satzung mit Grünordnung</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: <b>Allgemeines Wohngebiet</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <b>max. 0,25</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <b>Pflanzung einer breiten Hecke als Ortsrandeingrünung</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <b>GRZ unter 0,3</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <b>Versickerung auf Grundstück durch geringe Baudichte gewährleistet</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <b>Pflanzung einer breiten Hecke als Ortsrandeingrünung</b></p>
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>	

## 5.5 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der Satzung soll eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Wohngebietes ermöglicht werden.

Das Eingriffsgebiet weist keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit oder Biologische Vielfalt auf. Auch sind keine seltenen Böden oder Wasserflächen betroffen.

In Folge der geplanten kompakten Bauform wird zwar sehr flächensparend gebaut, die sensible Lage am Ortsrand erfordert aber zwingend die Umsetzung der festgesetzten Ein- und Durchgrünungsvorgaben, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu vermeiden.

Etting, den 10.02.2021



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## 6 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2018 (BGBl. I S. 3634)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer), URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> [Stand: April 2018]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Umwelt-Atlas Geologie und Boden, Oktober 2020

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 17 OBERLAND, 2006-2015, URL: <http://www.region-oberland.bayern.de/region/> [Stand: April 2018]