



Gemeinde Iffeldorf  
Landkreis Weilheim Schongau

AUSSENBEREICHSSATZUNG – SANIMOOR betreffend Fl. Nr. 1587/8, 1594 Teil, 1594/3 Teil, 1594/1 Teil

DER GEMEINDE IFFELDORF  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 23.10.2017

Aufgrund des § 35 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Iffeldorf folgende Außenbereichssatzung

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung – SANIMOOR – der Gemeinde Iffeldorf umfasst die Fl. Nrn. 1587/8, 1594 Teil, 1594/3 Teil, 1594/1 Teil mit insgesamt ca. 6.500 qm. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im M 1/1000.



Quelle: google maps 30.05.2017

## 2. Ziel und Zweck

Der zusammenhängende Bereich nordwestlich der Erschließungsstraße ist geprägt durch eine Vielzahl von Nebengebäuden. Dies resultiert aus den überwiegend sehr kleinen Wohnhäusern zu deren indirekter Erweiterung viele Nebengebäude errichtet wurden, was im Laufe der Jahre jedoch zu einer städtebaulichen „Unordnung“ führte. Wo im Südwesten noch die Wohnnutzung überwiegt entwickelte sich im Laufe der Zeit im Norden ein Gewerbe mit Wohnnutzung.

Da es für den gesamten Bereich neben der städtebaulichen Ordnung auch um die absolute Festlegung der Anzahl der Wohnung geht, wurden diese mit 2Wo je Wohngebäude definiert. Die Gemeinde führt dieses Quartier, für den Bereich – SANIMOOR – in eine geordnete städtebauliche Ordnung. Die Grundfläche (GR) ist für die Wohnhäuser mit 100qm und für das Gebäude im Bereich des bestehenden Gewerbes auf 250qm definiert, letzteres resultiert aus dem Bestand. Der Rest ist hier auch weiterhin mit anderer als Wohnnutzung, dem Gebiet und dem Bestand entsprechend, zulässig.

Die Wandhöhe der Wohngebäude wurde unter dem Gebäudetyp A mit einer max. Wandhöhe von 5,30m und einer Dachneigung von 20 – 30° festgelegt, dies schließt hier eine Überhöhung aus und entspricht der überwiegenden Höhenentwicklung im Quartier – Sanimoor.

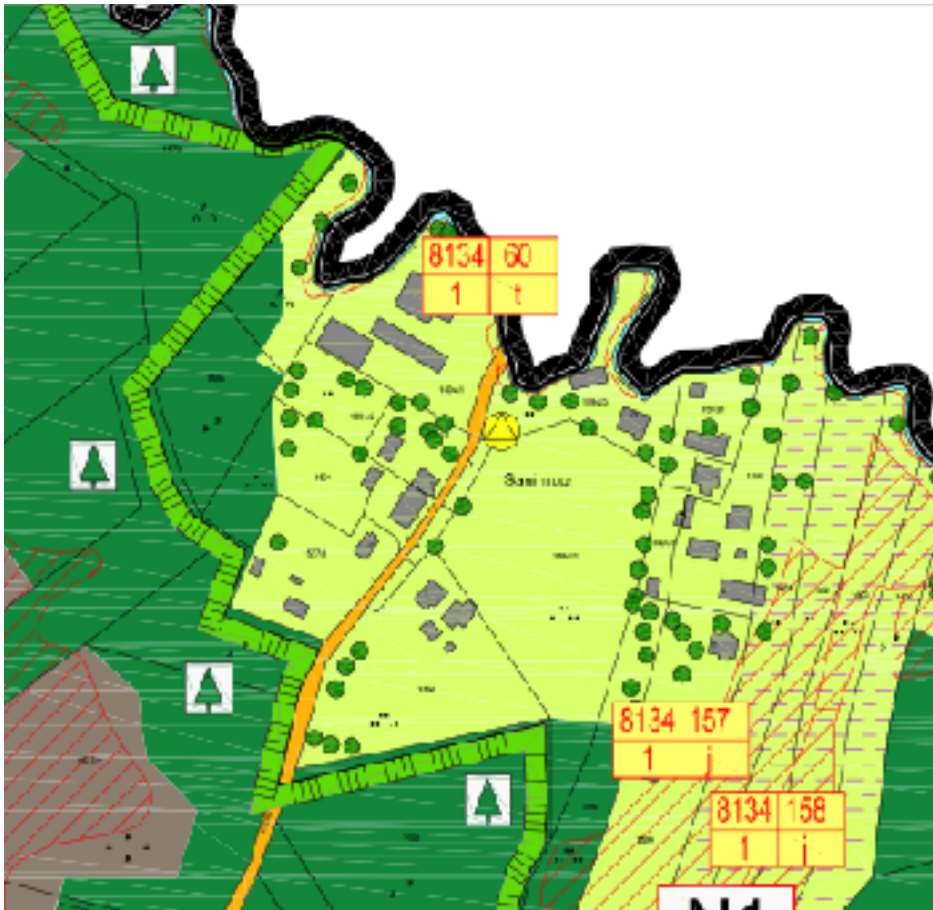
Diese Außenbereichssatzung dient ausschließlich der städtebaulichen Ordnung, aufgrund dessen wird nur der zu überbauende Bereich überplant. Das heißt Wohnbebauung und Nebengebäude sind nur im Abgrenzungsbereich der Satzung zulässig. Die Zulässigkeit von Nebengebäude i. S. des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO beschränkt sich auch auf diesen Bereich. Für diese Gebäude darf die zulässige Grundfläche um 70 % überschritten werden, dies ist ausreichend um hier eine städtebauliche Ordnung sicher zu stellen. Die Zufahrten müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden, gemäss der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Iffeldorf“ die voll umfänglich auch im Bereich dieser Satzung gilt. Garagen dürfen nicht parallel zu den Erschließungsstraßen errichtet werden und 3,00m Wandhöhe nicht überschreiten, dies ist erforderlich um den Unterschied zwischen Haupt- und Nebengebäuden städtebaulich zu verdeutlichen, außerdem ist es städtebaulich nicht wünschenswert die Garagen parallel zu den Erschließungsstraßen aufzureihen, dann würden „Mauern“ den Straßenraum abgrenzen. Gemäß den Festsetzungen dürfen **nur** die Garagen und Carport sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Nebengebäude / Nebenanlagen sind demgemäß nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.

Da in diesem Bereich bereits Wohnnutzung zugelassen ist, ist eine Splittersiedlung nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Es ist überwiegend Wohnen und nur im nördlichen Teil der Satzung auch Gewerbe angesiedelt – von einer landwirtschaftlichen Prägung ist hier nicht auszugehen.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen der Genehmigungsfähigkeit für eine Vergrößerung der zwei vorhandenen Wohngebäude begründen. Ziel der Planung ist es eine städtebauliche Ordnung, durch die maßvolle Erhöhung der zulässigen Grundfläche an dieser Stelle zu gewährleisten. Insgesamt findet, gemäß dem Luftbild, welches die tatsächlichen Baukörper zeigt, keine tatsächliche Erhöhung der Grundfläche, statt, da langfristig die Nebengebäude im rückwärtigen Bereich entfallen werden.

## 3. Flächennutzungsplan

Der seit dem 11.06.2008 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf sieht innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung landwirtschaftlich genutzte Flächen vor mit den vorhandenen Gebäuden und Grünstrukturen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

#### 4. Umwelt- und Landschaftsschutz

Für eine Außenbereichssatzung ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden jedoch nachfolgend kurz erläutert.

Der Geltungsbereich weist überwiegend Gleyböden auf, lediglich im südlichen Bereich ist Niedermoor vorzufinden. Durch die bestehende bauliche Nutzung sind die Böden anthropogen überprägt, teilweise auch versiegelt.

Für das Schutzgut Klima/ Luft hat der Bereich keine besondere Bedeutung, er ist geprägt von der inselhaften Lage inmitten eines größeren Waldgebietes und der ausgleichenden Wirkung von Wäldern.

Das Grundwasser ist hoch anstehend, entlang der Nordgrenze fließt der Singerbach, dessen südliches Ufer innerhalb des Geltungsbereiches durch bauliche Veränderungen und Auffüllungen geprägt ist und kaum standortgerechten Gehölzbewuchs aufweist.

Die Grünflächen im Gebiet sind gärtnerisch gepflegt, bemerkenswert ist eine Reihe von heimischen Bäumen mittleren Alters zwischen dem gewerblich genutzten Grundstück und der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Der Geltungsbereich liegt am Rand des Schechenfilzes mit ausgedehnten Moorflächen und randlichen Wäldern. Der Singerbach ist in der amtlichen Biotopkartierung enthalten.

Die bestehende Siedlung liegt in einer Lichtung umgeben von Wald und Moorflächen. Sie weist eine lockere, eher inhomogene Bebauung auf. Der Naturbezug ist stark, die Außenwirkung auf das Landschaftsbild räumlich sehr begrenzt.

Die Planung ermöglicht geringfügig vergrößerte Baufenster für bisher sehr kleine Wohngebäude. Garagen sollen innerhalb des Geltungsbereiches entstehen, die bestehenden Nebengebäude außerhalb sollen mittel- bis langfristig entfallen. Bestehende größere Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude werden lediglich in ihrem Bestand gesichert. Aufgrund der bestehenden Nutzungen mit Überbauungen und Versiegelungen sowie der bestehenden Gartennutzung wirkt sich die Planung nicht wesentlich auf Natur und Landschaft aus.

Die Bayer. Kompensationsverordnung gem. § 15 BNatSchG findet ggf. auf Ebene der Baugenehmigung Anwendung, da es sich hierbei um Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB handelt. Im Rahmen der Satzung ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Wie in der beiliegenden FFH-Verträglichkeitsabschätzung dargestellt, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Naturschutzgebiet Osterseen“.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der bereits bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen und der geringen Auswirkungen der Planung nicht absehbar. Durch die Außenbereichssatzung wird kein Genehmigungsanspruch ausgelöst, die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Aufstellung der Satzung selbst ist daher nicht

gegeben. Ob im Einzelfall bei der Umsetzung von Vorhaben Artenschutzbelange relevant betroffen sein können, ist im Rahmen des jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahrens auf Grundlage des § 35 BauGB zu prüfen.

#### 5. Lage, Bestand und Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt nordöstlich von Iffeldorf, an der Gemeindegrenze. Der Bereich ist geprägt durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie Grünflächen und Landschaftsschutzgebietsflächen. Der Bereich selbst ist als Außenbereich definiert. Die Umgebung ist überwiegend durch kleinstrukturiertes Wohnen gekennzeichnet, außer im Nordwesten, hier ist ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Die Flurnummern beginnen am südlichen Rand der Siedlung und ziehen sich entlang der Erschließungsstraße bis zum nordwestlich gelegenen „Singerbach“.

Die Abwasserentsorgung erfolgt mittels Kleinkläranlagen, der Wasseranschluss über die gemeindliche Wasserleitung. Ein Anschluss an das Telefon und Stromnetz ist möglich. Der Boden ist in diesem Bereich als eher moorig definiert. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die von Iffeldorf kommende Gemeindestraße.

#### 6. Planungskonzeption

Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den Flurnummern 1587/8, 1594 Teil, 1594/3 Teil, 1594/1 Teil gemäß dem bereits erkennbaren Siedlungszusammenhang, die bestehenden Wohngebäude und Nebengebäude in eine städtebauliche Ordnung geführt werden. Die Grundfläche für die Wohngebäude wird auf eine GR 100 bzw. GR 150 erhöht und die Wandhöhe und Dachneigung einheitlich festgelegt.

Die städtebauliche „Unordnung“ im südlichen „Einfahrtsbereich“ dieser Ansiedlung wird durch die Lage der Baufenster und der max. zulässigen Überschreitung von 70%, der zulässigen Grundfläche für Nebengebäude/Garagen, sowie dem Ausschluss parallel zur Straße angeordneten Garagen und Nebengebäuden, in eine städtebauliche Ordnung geführt.

Die zu errichtenden Gebäude, hier Gebäudetyp A sind aus der vorhandenen Gebäudestruktur abgeleitet.

Die zulässigen zwei Wohnungen je Wohngebäude entsprechen der Nutzung durch die zukünftigen Familien, in Form einer Hauptwohnung und ggf. einer untergeordneten Wohnung, i.S. einer Einliegerwohnung,

Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt der überwiegend mit Wohnen und vereinzelt mit Gewerbe besetzt ist und nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, was für diesen Bereich zutreffend ist.

#### 7. Sonstige Belange

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes sowie die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, stellen jedoch in diesem Bereich keine Problematik dar.

Die üblichen landwirtschaftlichen Emissionen sind zu dulden.

Aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen, insbesondere der Bayernwerke, ist vor Beginn der Baumaßnahmen ein Spartengespräch zu führen.

Eine Hochwassergefährdung ist laut Angaben der Gemeinde Iffeldorf nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben, gegen auftretendes Schichtwasser, oder wild abfließendes Wasser ist Sorge zu tragen, die Höhe des Grundwasserstandes ist zu erfragen und ggf. Massnahmen zur Sicherung des Gebäudes vorzusehen. Weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich Baudenkmäler. Generell ist auch nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen, falls jedoch welche auftreten unterliegen diese der Meldepflicht nach Art.8 DschG.

Das Planungsgebiet ist nach bisherigem Kenntnisstand der Gemeinde Iffeldorf frei von Bodenbelastungen. Werden dennoch bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten Rückschlüsse ziehen lassen, ist unverzüglich das LRA Weilheim Schongau zu benachrichtigen, der Aushub ist in diesem Fall solange in abgedeckten Containern zu lagern bis die Entsorgung geklärt ist.

Iffeldorf, den .....

.....  
Erster Bürgermeister, Kroiss