



Gemeinde Iffeldorf

Begründung zur Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Teilfläche Fl.Nr. 413, Gmkg. Iffeldorf

Städtebau: Dipl.Ing. Rudolf Reiser , Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München Telefon 089/695590 Fax 089/6921541
e-mail: staedtebaau.reiser@t-online.de

RUDOLF REISER
DIPL. ING. ARCHITEKT
REGIERUNGSBAUMEISTER
TELEFON 089 / 69 55 90
AIGNERSTRASSE 29
81541 MÜNCHEN

im Auftrag der Gemeinde Iffeldorf

1.0 Vorbemerkung, Planungsanlass und Verfahren

Im Bereich der TI.FI.Nr. 413, Gmkg. Iffeldorf besteht die Absicht, ein Wohngebäude mit Garagen / Stellplätzen zu errichten.

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 dreimal geändert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich nördlich des Einkaufsmarktes als Wohngebiet dar. Insofern steht der Belang des Flächennutzungsplanes der Bebauung nicht entgegen. Die Gemeinde hat deshalb auf Antrag des Grundeigentümers beschlossen, eine Teilfläche der FI.Nr. 413 in den Bebauungszusammenhang gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzubeziehen, deren bauliche Abrundung ortsplanerisch noch vertretbar erscheint.

2.0 Geplantes Vorhaben und planungsrechtliche Festlegungen

Im Rahmen der städtebaulichen Beratung wurde der früher bevorzugte Standort direkt an der Staatsstraße aufgegeben und die Bebauung nach Westen gerückt. Damit befindet sich das geplante Vorhaben im Anschluss an den Bebauungszusammenhang. Die Zufahrt zum geplanten Gebäude soll über die Staatsstraße von Osten her erfolgen. Im Rahmen der Vorermittlung hat das zuständige Straßenbauamt Weilheim bereits eine Zustimmung für die Zufahrt in Aussicht gestellt. Durch die rückwärtige Lage sind auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Verkehrsimmissionen zu besorgen. Die Zufahrt ist zu befestigen, Oberflächenwasser darf nicht auf die Staatsstraße gelangen, die Sichtdreiecke sind einzuhalten. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden dann auch keine Anregungen hierzu mehr vorgebracht.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur besseren landschaftlichen Einbindung sind einige wenige Festsetzungen (Baugrenze, Geschosshöhe, verbindliche Zufahrt, Ausgleichsflächen) 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, das Entstehen einer „Baulücke“ südlich des geplanten Bauvorhabens zuverlässig auszuschließen, einen ausreichenden Abstand zum Einkaufsmarkt im Süden zu wahren, und die erforderliche Eingrünung des etwas exponierten Vorhabens sicherzustellen.

Zur Schaffung einer ausreichenden Ortsrandbegrünung und damit eines möglichst gut begrünenden Überganges von der Siedlung in die Landschaft sind am Westrand des Baugebietes private Grünflächen festgesetzt, die nicht bebaut werden dürfen, die allerdings möglichst dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Die Baugrundstücke sind ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. 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 geringfügig verschoben werden.

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

Das Grundstück Fl.Nr. 413 ist derzeit intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die ökologische Wertigkeit ist als gering einzustufen. Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, es grenzen auch keine solche an. Das Grundwasser wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst etwa 1.786 qm. Die zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzte private Grünfläche gemäß Art 91 Bayerische Bauordnung umfasst rund 450 qm. Hier ist eine Streuobstwiese geplant

Bei der vorliegenden Einbeziehungssatzung 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 grünordnerische Festsetzungen vorsieht. Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Eingriffsregelung besteht Einverständnis mit der Unteren Naturschutzbehörde.

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, nicht um einen Bebauungsplan.

1. Vorhabenstyp

Art der baulichen Nutzung ja
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 5 BauNVO).
>>> Wohnbaufläche (WA)

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen. ja
>>> Die versiegelte Fläche bezogen auf das Gesamtgrundstück liegt unter 20-max. 25 %.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für ja
Natur und Landschaft haben; 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. ja

>>> umfangreiche Pflanzgebote und private Grünflächen festgesetzt

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a des Leitfadens) begrenzt. ja

>>> Versiegelung der Zufahrtsstraße nur in Mindestbreite zulässig; keine Versiegelung von Stellplätzen und deren Zufahrten zulässig

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

>>> Grundwasser wird nicht tangiert

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschicht- ja wasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz)

>>> bleiben unberührt.

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ja

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

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

>>> nicht beeinträchtigt

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Ja
>>> umfangreiche Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung

- 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.

>>> 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 Flächenübersicht

Umgriff Einbeziehungssatzung	ca. 1.786 qm
Überbaubare Fläche lt. Baufenster	ca. 320 qm
Zufahrtsstraße 50 m x 3 m	ca. 150 qm
Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung	ca. 450 qm



Gemeinde Iffeldorf
Iffeldorf, den 24.07.2003

Stand: 26.05.2003

ergänzt: 09.07.2003

(Strauß, Erster Bürgermeister)