BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN“

Gemeinde Eberfing

9. Änderung und Erweiterung

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 des BauGB

ENTWURFSFASSUNG VOM 23.07.2025

Planverfasserin:
Dipl.-Ing. Architektin Maria Theresa Standl
Siegfriedstr. 14, 80803 München

Inhaltsverzeichnis

A) Ziele und Zwecke der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 3

1. Aufstellungsgründe 3
2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 3
3. Beschaffenheit, Standort und Größe des Änderungsbereichs 4
4. Flächennutzungsplan 4
5. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan 4
6. Geplante bauliche und sonstige Nutzung 4
7. Grünordnung 5
8. Verkehrserschließung 6
9. Erschließung / Ver- und Entsorgung 6
10. Denkmalschutz 6
11. Altlasten 7
12. Immissionsschutz 7
13. Umwelt, Landschaft und Natur 7
14. Wasser 7
15. Größe des Geltungsbereichs 9

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung 9

C) Umweltbericht 10

1. Einleitung 10
   - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 10
   - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung 10
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 10
   - 2.1 Boden und Fläche 10
   - 2.2 Wasser 11
   - 2.3 Arten und Lebensräume 12
   - 2.4 Mensch und Siedlung 13
   - 2.5 Klima und Luft 13
   - 2.6 Orts- und Landschaftsbild 13
   - 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 14
3. Wechselwirkungen 14
   - 3.1 Zusammenfassung der Auswirkungen 14
4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 14
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen 15
   - 5.1 Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" 15
   - 5.2 Eingriffsregelung 15
6. Alternative Planungslösungen 18
7. Methodisches Vorgehen 19
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 19
9. Zusammenfassung 20

Der Begründung liegt der die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes, erstellt von Dipl.-Ing. Architektin, Maria Theresa Standl, in der Fassung vom ..... zugrunde.

Der Gemeinderat hat die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortskern“ am ..... beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung beabsichtigt die Gemeinde Eberfing den Bebauungsplan „Ortskern“ im Südwesten im Bereich der Flurstücke 194/3, 194/4, 263 und teilweise 192 zu ändern bzw. zu erweitern. Hier sollen im Anschluss an die bestehende Bebauung zwei weitere Bauparzellen sowie eine private Grünfläche entstehen. Die Eigentümer beabsichtigen eine Bebauung für den Eigenbedarf.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes soll eine geregelte Bebauung im Ortsrandbereich mit zwei Einfamilienhäusern und Garagen auf den Flurstücken 194/3 und 194/4 ermöglicht werden. Die Erschließung der neuen Parzellen soll über die bestehende Hofstelle (Fl.-Nr. 194) von Osten erfolgen. Hierfür wurde bereits ein Geh-, Fahr, - und Leitungsrecht grundbuchlich gesichert.

Damit kann dem bestehenden Bedarf an Wohnbauland zumindest zu einem Teil nachgekommen werden. Die Ausweisung der geplanten Baugrundstücke ist daher unverzichtbar, um die Abwanderung junger Familien zu verhindern.

Zur Einbindung der Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild wird ein Grünordnungsplan erstellt, der in den Bebauungsplan integriert wird.

Die geplante Bebauung stellt städtebaulich eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets dar. In Bezug auf Lage, Nutzung und Ausdehnung fügt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung und das Ortsbild ein. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer kleinräumigen Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung ist daher zu begründen.

Im Gemeindegebiet von Eberfing werden am freien Markt derzeit keine Baugrundstücke angeboten. Alle noch unbebauten Baulandflächen in den Siedlungsschwerpunkten befinden sich in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung. Ebenso verfügt die Gemeinde über kein einziges freies Baugrundstück, dass sie an Bauwillige veräußern könnte. Die Gemeinde ist aber seit jeher bestrebt, junge Familien in Eberfing zu halten und insbesondere im Hauptort, wenn möglich Baulandvorsorge zu betreiben. Im vorliegenden Fall handelt es sich nur um eine kleinräumige Erweiterung für den Eigenbedarf in einem durch die bestehende Infrastruktur voll erschlossenem Bereich. Insofern wird der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs hier eine höhere Priorität eingeräumt als dem Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

3. Beschaffenheit, Standort und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der Änderung/Erweiterung liegt im Südwesten des Ortsgebietes von Eberfing und umfasst die Fl.-Nrn. 194/3, 194/4, 263 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 192 in einem Gesamtumfang von ca. 2.940 m^2. Das Gelände ist weitgehende eben. Die Geländeoberfläche der Grundstücke 194/3 und 194/4 liegt auf einer Höhe von ca. 609,4 – 610,1 m NHN. Der Änderungsbereich war bisher überwiegend als private Grünfläche, teils als landwirtschaftliche Wiese und der Bereich der Flurnummer 192 als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Im Osten grenzt das Gebiet an die bestehende Hofstelle der Familie. Im Nordenwesten, Westen und Süden wird es von landwirtschaftlichen Wiesen umgeben.

Nördöstlich und östlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Betriebe sowie Wohngebäude. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung befindet sich auf Fl.-Nr. 183. Dieser liegt ca. 60 m nordöstlich der geplanten Wohnbebauung. Die Stallanlage mit Rinderhaltung (40 GV) befindet sich südwestlich im Anschluss an das Wohnhaus. An diesen Betrieb grenzen im Süden bereits Wohngebäude an, sodass die geplante Bebauung nicht näher an den Betrieb heranrückt als der Baubestand. Nach überschlägiger Betrachtung ist gemäß der „Abstandsregelung Rinderhaltung“ (erarbeitet vom Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft der Bayerischen Immissionsschutzbehörde) im Dorfgebiet bei einem Abstand von mehr als 28 m keine relevante Beeinträchtigung durch Geruch zu erwarten. Eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes ist derzeit nicht geplant. Aufgrund der bereits angrenzenden Wohngebäude ist auch nicht davon auszugehen, dass der Betrieb in seiner Entwicklung durch die geplanten Neubauten eingeschränkt wird.

Im Umkreis von 120 m sind auf dem Flurstück 165 (Entfernung ca. 110 m / 49 GV) und dem Flurstück 200 (Entfernung ca. 100 m / 51 GV) weitere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden. Diese sind jedoch durch die bestehende Bebauung gut abgeschirmt, sodass von keiner Beeinträchtigung auszugehen ist.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Hierdurch wird das einvernehmliche Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung, sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben auch künftig ermöglicht. Ein kleiner Teilbereich wird als private Grünfläche ausgewiesen.

5. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Gemeinde Eberfing ist gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2024) als „Allgemeiner ländlicher Raum“ einzuordnen. Um diesen Bereich so zu gestalten und zu organisierten, dass er als eigenständiger Lebens- und Arbeitsbereich weiterentwickelt und nachhaltig gesichert werden kann, ist eine bedachtsame Erweiterung von Bauflächen, die dem Wohnen dienen und die an bereits vorhandene Wohnsiedlungen angrenzen, als zielführend zu sehen. Damit erfüllt die Erweiterung des Bebauungsplans die Grundsätze der Landesplanung.

6. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Der Teilbereich des Flurstücks 192 soll weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden. Das Flurstück 263 soll als private Grünfläche durch die Freihaltung von Bebauung das Ortsbild von Süden bewahren und die Sichtverbindung von der Hauptstraße nach Nordwesten sicherstellen. Dazwischen sieht das Planungskonzept zwei Bauparzellen vor, auf denen zwei Wohnhäuser errichtet werden können.

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist bis 600 m² Grundstücksflächen (=Baugrundstück) auf zwei Wohneinheiten (2 WE) in Wohngebäuden festgesetzt. Über 600 m² gilt folgender Verteilerschlüssel:

Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten (WE)	Grundstücksfläche (m²)
3 WE	601 bis 1000 m²
4 WE	1001 bis 1500 m²
5 WE	1501 bis 2100 m²
6 WE	2101 bis 2800 m²
über 2800 m² 1 zusätzliche WE	je angefangene 1000 m²

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in einem Wohngebäude wird auf 6 WE festgesetzt.

Es ist eine offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
Die Traufseite des Gebäudes muss mind. 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.
Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassaden zu gestalten.

Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten an Hauptgebäuden sind auch Pultdächer zulässig. Bei Neubauten sind nur Dachneigungen von 22-27° und 35-42° zulässig. Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen einzudecken. Für Nebengebäude, Holzhütten o.ä. sind auch andere Materialien, z.B. Blecheindeckungen zulässig. Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung zulässig.
Die Errichtung von Widerkehren und Zwerchgiebeln an der Traufseite ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig: a) Die Giebelseite darf maximal 40 % der Traufseite des Hauptgebäudes bzw. max. 6,50 m betragen. b) Bei Doppelhäusern sind Widerkehren und Zwerchgiebel nur in der Mitte zulässig.
c) Zulässig sind nur Widerkehren und Zwerchgiebel mit Satteldach. d) Der Abstand zu den Gebäudeenden muss jeweils mindestens 2,50 m betragen. e) Der First muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen. f) Bei Widerkehren ist maximal ein Vorsprung von 3 m zulässig.

Einfriedungen sind auf eine max. Höhe von 1,25 m beschränkt. Hinweis: im Bereich von Einmündungen ist auf eine ausreichende Sichtfreiheit zur kreuzenden Verkehrsfläche zu achten.

7. Grünordnung

Bestandsaufnahme

Die Flächen der Flurnummern 194/3 und 194/4 waren bisher als private Grünflächen genutzt, der Teilbereich von 192 als landwirtschaftliche Fläche. Das Flurstück 263 ist derzeit eine extensiv genutzte Wiese. Auf der Flurnummer 194/4 befindet sich an der südöstlichen Grundstücksecke ein hochgewachsener Laubbaum. Diese Erle kann als zu erhalten empfohlener Baum eingestuft werden. An der nordöstlichen Ecke der Fl.Nr. 194/3 befinden sich ein größerer und ein noch junger Apfelbaum, sowie dicht entlang der Grenzbebauung einzelne Apfelbaumtriebe sowie eine einzelne Hundsrose. Mittig auf dem Grundstück befindet sich ein schräg stehender ein Apfelbaum, der bereits gestützt wird und von dem sich die Wurzeln aus dem Boden heben. Dieser Baum kann als nicht erhaltenswert eingestuft werden.

Planungsziele

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind die Baugrundstücke mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Um eine entsprechende Durchgrünung zu gewährleisten, ist pro Bauparzelle je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche zumindest ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bestandsbäume können auf die zu pflanzenden Gehölze

angerechnet werden. Hierbei bleiben allerdings die Ausgleichsflächen außer Betracht, da für diese gesonderte Festsetzungen getroffen sind. Auch dürfen die in den Ausgleichsflächen gepflanzten Bäume nicht auf die erforderliche Gesamtanzahl angerechnet werden. Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen sind die in der Gehölzartenliste angegebenen Gehölzarten und -qualitäten zu beachten. Eine von der Planzeichnung abweichende Standortwahl der Gehölze ist zulässig. Um optimale Voraussetzungen für aktive und passive Solarenergienutzung zu schaffen ist die Wahl der Gehölze und des Standortes so zu treffen, dass eine übermäßige Beschattung der Bauten weitgehend vermieden wird. Insbesondere ist auf eine Verschattungsfreiheit von Fensterflächen und Süddächern zu achten. Insofern sind ggf. kleinkronige Laubbäume zu bevorzugen.
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück soweit möglich flächenhaft zu versickern.
Hinsichtlich der Außenbeleuchtung sind energiesparende, blend- und streulichtarme sowie arten- und insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white" mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin) entsprechend dem Stand der Technik zu verwenden. Durch die Ausrichtung des Lichtstroms nach unten soll eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume verhindert werden.
Einfriedungen sind sockellos mit min. 12 cm Bodenabstand zu errichten, um die Tierwanderung nicht zu behindern.

8. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Anlagen. Die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche ist die Hauptstraße, welche ca. 90 m östlich der Grundstücke gelegen ist. Diese wird über das Flurstück 194 erreicht, auf dem bereits im Grundbuch ein Geh- und Fahrrecht eingetragen ist.

9. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Wenn die Bebauung realisiert wird, werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen der bis jetzt noch unerschlossenen Flächen über das private Grundstück 194 von der Hauptstraße aus verlegt. Die Leitungsrechte sind bereits für die Grundstücke 194/3 und 194/4 im Grundbuch eingetragen.
Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die bestehende Ortswasserleitung sichergestellt. Der Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalisation, dessen Abwasserbelastung sich durch die geringe Anzahl an Wohneinheiten nur unerheblich erhöht, stellt die Abwasserbeseitigung sicher.
Die Stromversorgung kann über die bestehenden Versorgungsleitungen des bayernwerk netz erfolgen.
Durch die kommunale Müllabfuhr wird die Abfallentsorgung sichergestellt.

10. Denkmalschutz

Im Erweiterungsgebiet sowie dem nahen Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

11. Altlasten

Im Altlastenkataster Bayerisches Landesamt für Umwelt sind derzeit keine Einträge für Eberfing vorhanden. Sollten bei Erd- und Aushubarbeiten der Boden optisch oder organoleptisch auffällig sein, sodass von einer schädlichen Unregelmäßigkeit oder Altlast ausgegangen werden muss, ist nach Art. 1 Bayer. Bodenschutzgesetz sofort die Bodenschutzbehörde des Landratsamts Weilheim-Schongau zu informieren.

12. Immissionsschutz

Es ist wahrscheinlich, dass im Planungsgebiet mit kurzfristigen Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch und Staub aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen – während der Erntezeit auch nach 22 Uhr - zu rechnen ist. Diese sind dauerhaft zu akzeptieren und ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

13. Umwelt, Landschaft und Natur

Mit einem Mindestabstand von ca. 95 m südwestlich des Planungsgebiets, entlang des Ramseer Bachs befindet sich das Biotop Nr. 8233-1226 „Der Angerbach mit Begleitvegetation südlich und westlich von Ober- und Untereberfing“ mit geschützten Anteilen. Es handelt sich um ein lineares Biotop, das naturnahe Abschnitte des Angerbachs sowie des Weidenbachs, eines seiner Seitenzweige, mit Auwaldsäumen, Gewässerbegleitgehölzen, feuchten Hochstaudenfluren, Resten von Pfeifengraswiesen, mageren Altgrasbrachen, Kleinröhrichten und Großseggenriedern beinhaltet.

Hauptbiotop: Auwälder (36,07%). Weitere Biotoptypen: Gewässer-Begleitgehölze, linear (27.86%), Kleinröhrichte (7.46%), natürliche und naturnahe Fließgewässer (7.46%), Feuchte und nasse Hochstaudenfluren (5.57%), Sonstige Flächenanteile (5.08%), Großseggenriede der Verlandungszone (3.48%), Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (2.54%), Pfeifengraswiesen (2.51%), magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (1.48%), Großröhrichte (0.49%).

Zwischen dem Planungsgebiet und dem Biotop liegt eine landwirtschaftliche Grünfläche, die extensiv genutzt wird. Während der Baumaßnahme ist Sorge zu tragen, dass das Biotop nicht beschädigt oder beeinträchtigt wird.

Unter diesen Voraussetzungen ist durch die geplante Bebauung nicht von einer Gefährdung des Biotops auszugehen.

14. Wasser

<u>Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren</u>

Der Änderungsbereich befindet sich, wie der Großteil des Ortes Eberfing, in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen durch z.B. hoch anstehende Grundwasser kommen kann.

Zudem liegt der überwiegende Teil des Änderungsbereichs, ebenso wie der Großteil von Eberfing, innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ 100 und HQ extrem (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Aufgrund hoher Grundwasserstände, Schichtwasser und Starkregenereignisse kann es in diesen Flächen zu partiellen Überflutungen mit hoch anstehenden Wasserständen bzw. wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Bei Extremhochwasser ist teilweise mit Wasserständen zwischen 0,0 m und 0,5 m zu rechnen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird dringend empfohlen. Dabei sollte die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge, herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, berücksichtigt werden.

Aufgrund der Hochwassersituation ist eine Aufschüttung des an die Gebäude angrenzenden Geländes auf 610,0 bis 610,2 m über NN erforderlich. Diese Maßnahme folgt der Empfehlung eines für die Baugrundstücke erstellten Bodengutachtens vom 12.04.2025. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird auf mindestens 610,2 m über NN und mindestens 20 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). In Wohngebäuden auf der Fläche der Fl. Nr. 194/4 und 263 müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden. Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

Überflutungen infolge von Starkregen

Bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass sich nahe der westlichen Grenze des Planungsbereichs Fließwege mit starkem Abfluss bilden. Durch die Errichtung eines Walles von 0,3 m Höhe am westlichen Rand des Baugebietes soll sichergestellt werden, dass von außen anströmendes Oberflächenwasser nicht ins Baugebiet eindringen kann, sondern gezielt daran vorbeigeleitet wird (Empfehlung aus Bodengutachten vom 12.04.2025). Die gekennzeichneten potenziellen Fließwege sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen außer der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Baumreihe), Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen). Auch sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Niederschlagswasser

Gem. Bodengutachten vom 12.04.2025 liegt der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert des vorgefundenen Kieses bei kf = 1,4 x 10-3 bzw. 4,8 x 10-4 m/s. Nach Abzug des Reduzierfaktors bei Siebungen (0,2) kann ein Rechenwert von 9,4 x 10-5 m/s angesetzt werden.
Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quell-wässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes unzulässig.
Es ist von den Bauherren eigenverantwortlich ein detailliertes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu erstellen.

Grundwasser

Aufgrund der Lage und Bodenbeschaffenheit des Baugebietes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Schichtenwasser sichern muss. Der Bemessungswasserstand liegt gem. Bodengutachten vom 12.04.2025 bei 609,7 m NHN für die Grundstücke 194/3 und 194/4. Die Bauherren haben eigenverantwortlich zu ermitteln, ob Auswirkungen (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) auf das Grundwasser oder auf Dritte durch tiefgreifende Baukörper (Keller, Gründungen) zu befürchten sind und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorzusehen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

15. Größe des Geltungsbereichs

Nettobauland	ca. 1.425 m^2
Private Grünfläche	ca. 1.515 m^2
Geltungsbereich	ca. 2.940 m^2

B) Wesentliche Auswirkungen der Änderung

1. Das Planungsgebiet wird wie das östlich angrenzende Baugebiet als Dorfgebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Immissionen ist hier nicht zu erwarten.
2. Die angestrebte bauliche Gestaltung fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist nicht zu befürchten.
3. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung soll eine entsprechende Ein- und Durchgrünung sichergestellt werden, so dass die Einbindung der Bauten in die Umgebung gewährleistet ist.
4. Die Erschließung erfolgt überwiegend durch die bestehenden Anlagen, sodass eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben ist.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes am südwestlichen Ortsrand von Eberfing soll dem dringenden Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung nachgekommen werden. Städtebaulich stellt die geplante Bebauung eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes dar. Die Fläche ist durch die bestehenden Anlagen infrastrukturell gut angebunden und kann hinsichtlich ihrer Lage, Nutzung und Ausdehnung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Die Ausweisung der Bauparzellen entspricht dem Grundsatz sparsamen Flächenverbrauchs bei Baugebietsausweisungen, weil bereits vorhandene Erschließungsstraßen, die Hauptstraße und ein Privatweg auf dem Flurstück 194 als Zufahrt zu den Baugrundstücken genutzt werden können. Die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erfolgt durch Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, den Zielen der Regional- und Landesplanung ist außerdem der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eberfing zu beachten. Dieser wird im Parallelverfahren geändert und die Fläche als Dorfgebiet dargestellt. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023, Stand 2024) liegt die Gemeinde Eberfing im allgemeinen ländlichen Raum in der Region 17 Oberland. Grundlegendes Ziel (Z 1.1.1 LEP) ist es, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und zu erhalten. Wesentliche Ziele der Siedlungsentwicklung (G 3. LEP) sind bedarfsorientierte und nachhaltige Baulandausweisungen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischen Gegebenheiten. Außerdem soll der ländliche Raum u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann. Zudem soll seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur sowie seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt bewahrt werden (G 2.2.5 LEP).

Laut Regionalplan Oberbayern (Region 17) liegt Eberfing im allgemeinen ländlichen Raum. Hier sollen insbesondere die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden (A 1I.1. G RPL).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Boden und Fläche

Die Gemeinde Eberfing gehört mit ihrem Umland zum Naturraum „Ammer-Loisach-Hügelland mit Oberlauf der Isar ". Die stark reliefierte Landschaftsstruktur wurde im Wesentlichen von würmeiszeitlichen End- und Grundmoränen des Isarvorlandgletschers geformt. Das Ortsgebiet Eberfing und das Planungsgebiet befinden sich auf Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter.

Der Untergrund ist überwiegend kiesig, sandig bis tonig-schluffig. Auf dem Untergrund haben sich Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig gebildet.
Der Boden im Planungsgebiet ist durch die bisherige Nutzung anthropogen überprägt und unter Dauerbewuchs. Dieser weist somit keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf.

Auswirkungen: Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Anlagenbedingt wird durch die geplanten Baumaßnahmen ein Teil der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung kann der Boden seine vielfältigen Funktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei Grundwasserneubildung nicht mehr erfüllen. Da die Erschließung im Wesentlichen über bereits bestehende Verkehrsanlagen erfolgt, entsteht hierdurch nur wenig zusätzliche Flächenversiegelung. Durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung und der Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich von privaten Zufahrten und Stellplätzen kann das Ausmaß der Auswirkungen reduziert werden. Eine Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu befürchten. Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der zu erwartenden teilweisen Neuversiegelung des Untergrundes Umweltauswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 Wasser
Im Planungsgebiet selbst liegen keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließgewässer oder Stillgewässer. Außerdem sind auch in der Umgebung keine Heilquellen oder Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.
Westlich und südwestlich des Baugebietes befindet sich ein Bach mit Begleitvegetation (größtenteils Auwälder). Dieser Bereich ist von der Biotopkartierung Bayern erfasst und darf nicht beeinträchtigt werden.
Die Gegebenheiten lassen darauf schließen, dass das Planungsgebiet einen niedrigen, intakten Grundwasserflurabstand aufweist. Es liegt in keinem Überschwemmungsgebiet, aber wie der Großteil des Ortes Eberfing, in einem wassersensiblen Bereich, einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten, sowie innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 und HQ extrem, wodurch es bei Extremhochwasser zu Wasserständen zwischen 0,0 m und 0,5 m kommen kann.
Die Bauherren haben eigenverantwortlich zu ermitteln, ob Auswirkungen (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) auf das Grundwasser oder auf Dritte durch tiefgreifende Baukörper (Keller, Gründungen) zu befürchten sind und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorzusehen. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Aufgrund der Hochwassersituation ist eine Aufschüttung des an die Gebäude angrenzenden Geländes auf 610,0 bis 610,2 m über NN erforderlich. Außerdem soll die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude auf mindestens 610,2 m über NN und mindestens 20 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände geplant werden.
Eine hochwasserangepasste Bauweise wird dringend empfohlen. Zudem wird empfohlen, im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens geeignete Abflusskorridore für das Extremhochwasser (HQ extrem) freizuhalten. Bei geplanten Auffüllungen sollte der Retentionsraum in gleichem Volumen und gleicher Funktion ausgeglichen werden.
Bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass sich nahe der westlichen Grenze des Planungsbereichs Fließwege mit starkem Abfluss bilden. Durch die Errichtung eines Walles von 0,3 m Höhe am westlichen Rand des Baugebietes soll sichergestellt werden, dass von außen

anströmendes Oberflächenwasser nicht ins Baugebiet eindringen kann, sondern gezielt daran vorbeigeleitet wird.
Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes unzulässig.

Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen, z.B. durch Eintrag umweltgefährdender Stoffe in das Grundwasser sind nicht zu befürchten.

Anlagenbedingt wird durch die teilweise Versiegelung des Untergrundes und die Ableitung des Niederschlagswassers die unmittelbare Versickerung vor Ort etwas verlagert. Der Versiegelungsgrad soll jedoch durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten so weit als möglich vermindert werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ist daher nicht zu erwarten. Betriebsbedingt ist durch die Wohnnutzung eine Verschmutzung durch umweltgefährdende Stoffe ebenso nicht zu befürchten. Es wird daher aufgrund der geplanten Nutzung, der zu erwartenden Versiegelung und des Umgangs mit dem Niederschlagswasser von bau-, anlagen- und betriebsbedingten **mittleren** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet.

2.3 Arten und Lebensräume
Die Flächen des Planungsgebietes sind weitgehend unbebaut, als Wiese extensiv landwirtschaftlich genutzt und überwiegend als private Rasenflächen angelegt. Auf der Flurnummer 194/4 befindet sich an der südöstlichen Grundstücksecke ein hochgewachsener Laubbaum. Diese Erle kann als zu erhalten empfohlener Baum eingestuft werden. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und der regelmäßigen Mahd der privaten Grünflächen sind hier keine geschützten Tier- und Pflanzenarten vorhanden. Im Nahbereich befinden sich keine FFH- und Vogelschutzgebiete, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten. Nördliche und östlich anschließend befinden sich bereits bebaute Gebiete. Südwestlich vom Planungsgebiet, entlang des Ramseer Bachs befindet sich das Biotop Nr. 8233-1226 „Der Angerbach mit Begleitvegetation südlich und westlich von Ober- und Untereberfing“ mit geschützten Anteilen. Es handelt sich um ein lineares Biotop, das naturnahe Abschnitte des Angerbachs sowie des Weidenbachs, eines seiner Seitenzweige, mit Auwaldsäumen, Gewässerbegleitgehölzen, feuchten Hochstaudenfluren, Resten von Pfeifengraswiesen, mageren Altgrasbrachen, Kleinröhrichten und Großseggenriedern beinhaltet. Hauptbiotop: Auwälder (36,07%). Weitere Biotoptypen: Gewässer-Begleitgehölze, linear (27.86%), Kleinröhrichte (7.46%), natürliche und naturnahe Fließgewässer (7.46%), Feuchte und nasse Hochstaudenfluren (5.57%), Sonstige Flächenanteile (5.08%), Großseggenriede der Verlandungszone (3.48%), Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (2.54%), Pfeifengraswiesen (2.51%), magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (1.48%), Großröhrichte (0.49%).

Zwischen dem Planungsgebiet und dem Biotop liegt eine landwirtschaftliche Grünfläche, die extensiv genutzt wird; die geplanten Gebäude halten einen Mindestabstand von 65 m und mehr zum Biotop ein. Insofern ist von einer Beeinträchtigung des Biotopes durch die geplante Bebauung nicht auszugehen.

Auswirkungen: Durch die Neuausweisung des Baugebietes ergibt sich ein gewisser Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie privaten Grünflächen und damit eine weitere Zunahme baulich genutzter und befestigter Flächen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigung ist daher eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit standortheimischen und klimaresistenten Gehölzen

auf den privaten Grundstücksflächen und vor diesen als Ausgleichsfläche vorgesehen. Unter Einbeziehung der im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass der derzeitige Erhaltungszustand gewahrt wird, bzw. sich nicht verschlechtert. Insgesamt sind somit bau-, anlagen- und betriebsbedingt für Arten und Lebensräume Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit durch das geplante Baugebiet zu erwarten.

2.4 Mensch und Siedlung

Durch die Schaffung neuer Baugründe für die einheimische Bevölkerung kann dem Engpass am Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Das erweiterte Dorfgebiet mit Bauflächen liegt benachbart zu einem bestehenden Dorfgebiet im Norden und Osten. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten. Auf Grund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung hat das Planungsgebiet für die örtliche Bevölkerung keinerlei Erholungsfunktion.

Im Nahbereich der geplanten Bauvorhaben sind landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Allerdings haben die nahe umliegenden die Viehhaltung bereits aufgegeben oder halten nur eine geringe Anzahl an Nutztieren. Die Betriebe, die eine aktive Tierhaltung betreiben, sind min.100 m von den geplanten Baugrundstücken entfernt und werden von den bestehenden Bebauungen abgeschirmt, sodass diesbezüglich mit keinen unzumutbaren Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.

Auswirkungen: Baubedingt wird es zu temporären Lärm- und Staubbelastungen bei der Errichtung der geplanten Gebäude kommen. Anlagen- und betriebsbedingt ist infolge der neuen Wohneinheiten von einem geringfügig höheren Verkehrsaufkommen auszugehen. Es ist daher sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt von einer **geringen** Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch und Siedlung auszugehen.

2.5 Klima und Luft

Das Gemeindegebiet von Eberfing gehört zur Klimaregion Südbayerisches Hügelland. Das Klima ist mäßig kühl. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur liegt zwischen 8 und 9° C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 1000 mm. Charakteristisch für das Klima des Alpenvorlandes sind Stauwetterlagen, aus denen erhöhte Niederschlagsmengen resultieren. Ebenso wird das Klima durch den Föhn geprägt, durch den es oftmals zu einer höheren Anzahl an Sommertagen kommt und die Wahrscheinlichkeit eines vorzeitigen Frühjahrsanfangs gegeben ist. Der Geltungsbereich befindet sich am Rand einer Fläche mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystems. Er stellt allerdings kein Kaltluftentstehungsgebiet dar oder befindet sich innerhalb einer Kaltluftleitbahn bzw. eines -abflusses und übernimmt somit keine kleinklimatische Ausgleichsfunktion.

Auswirkungen: Durch die örtlich begrenzte Baulandausweisung am westlichen Ortsrand von Eberfing werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen berührt und daher sind auch keine wesentlichen Klimaauswirkungen zu befürchten. Ebenso sind kein Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Eine Luftverschmutzung durch Schadstoffe oder eine großräumige Beeinträchtigung durch Staub ist ebenso nicht zu erwarten. Somit ist insgesamt mit einer **geringen** Erheblichkeit zu rechnen.

2.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet schließt direkt an den bebauten Ortsrandbereich an. Dieser ist derzeit durch auslaufende Grundstücke und ungeordnete Nebengebäude unklar definiert. Im unmittelbaren Anschluss an den Ortsrand sowie im geplanten Baugebiet sind derzeit keine erhaltenswerten Grünstrukturen vorhanden. Aufgrund der Größe und Höhe der geplanten

Baukörper wird sich das Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig verändern. Durch die geplanten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung wird die Bebauung außerdem nach Westen abgeschlossen.

Auswirkungen: Baubedingt wird das Ortsbild für einen kurzen Zeitraum möglicherweise durch Baumaschinen geprägt werden, wodurch sie jedoch nur geringe Auswirkungen ergeben. Das Landschaftsbild wird durch kleinräumige Erweiterung nicht beeinträchtigt. Die geplante Eingrünung trägt zur Einbindung der Neubauten in den bestehenden Siedlungsbereich bei. Für das Orts- und Landschaftsbild ist daher bau-, anlagen- und betriebsbedingt mit Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Baugebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist ebenso nichts bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art.8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Es ist daher mit **keinen** Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

3. Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs.

3.1 Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	**Auswirkungen baubedingt**	**Auswirkungen anlagenbedingt**	**Auswirkungen betriebsbedingt**	**Auswirkungen gesamt**
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch und Siedlung	gering	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Damit sind die Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter extensiv landwirtschaftlich, bzw. als Rasenfläche genutzt werden. Der Bedarf an Wohnbauflächen würde weiter bestehen und müsste andernorts gedeckt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

Arten und Lebensraum	Extensivgrünland Mesophile Gebüsche/Hecken	mittlere Bedeutung
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	mittlere Bedeutung
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen (heterogene Bauformen)	geringe Bedeutung
Gesamtbewertung		geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.2 Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen. Als Eingriffsfläche werden die Baugrundstücke der Flur Nr. 194/3 und 194/4 angesetzt. Der Bereich ist derzeit eine private Grünfläche, die als Rasenfläche angelegt regelmäßig gemäht wird. Da sie keinen Wohngebäuden zugeordnet sind, außer einer regelmäßigen Mahd keine gärtnerische Nutzung vorliegt und sie ein Kontinuum mit dem westlich gelegenen, extensiv bewirtschafteten Grünland bilden, sind diese als G2 (Extensivgrünland) einzustufen. Die untersuchte Grünlandfläche wurde am 04.05.2025 kartiert. Folgende Arten konnten dabei auf 25 m2 gesichtet werden:
Dominierend: Lolium perenne (Deutsches Weidelgras), Poa pratensis (Wiesen-Rispengras), Festuca rubra (Rotschwingel)
Bestandsbildend: Wiesenklee (Trifolium pratense)
Häufig: Löwenzahn (Taraxacum)
Gelegentlich: Glechoma hederacea (Gundermann), Kriechendes Fingerkraut (Potentilla reptans)
Vereinzelt: Geranium pyrenaicum (Storchenschnabel), Urtica dioica (Große Brennnessel)

Die Bestände zeigen eine mäßig dichte, artenarme Vegetation mit dominierenden Gräsern wie Weidelgras und Wiesen-Rispengras. Aufgrund der erkennbar extensiven Nutzung (Mahd, keine frischen Düngespuren) und der geringen Artenvielfalt ist die Fläche dem Nutzungstyp G211, mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland zuzuordnen und mit 6 WP zu bewerten.

Die Erle (B312, Einzelbäume mittlerer Ausprägung) auf dem Flurstück 194/4, sowie die Sträucher (einzelne Apfelbaumtriebe sowie jeweils eine einzelne Hundsrose und ein Purgier-Kreuzdorn, welche dem BNT Mesophile Gebüsche/Hecken (B112) zugeordnet werden kann) an der nördlichen Grenze des Grundstücks194/3 sollen erhalten bleiben, wodurch ein Eingriff vermieden und damit nicht bilanziert werden muss.
An der nordöstl. Ecke der Fl.Nr. 194/3 befinden sich ein größerer und ein noch junger, halb kahler Apfelbaum. Der größere Apfelbaum kann als Einzelbaum (a) mittlerer Ausprägung (B212) eingestuft werden; der kleinere Apfelbaum als Einzelbaum (b) junger Ausprägung (B211).
Mittig auf dem Grundstück 194/3 befindet sich außerdem ein schräg stehender Apfelbaum, der bereits gestützt wird und von dem sich die Wurzeln aus dem Boden heben. Dieser wird aufgrund seines schlechten Zustands nicht in der Bewertung berücksichtigt.
Unter Einbezug der BNTs G211 (mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland) und B212 (Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten - mittlerer Ausprägung) liegt demnach ein mittlerer BNT vor. Das Schutzgut Arten und Lebensräume des Planungsgebietes sind hier mit 8 WP zu bilanzieren und zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs heranzuziehen. Bei dem Apfelbaum junger Ausprägung liegt ein geringer BNT vor, womit er mit 3 WP zu bilanzieren ist.

Zusammen mit der erwarteten Grundflächenzahl ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 4.210 Wertpunkten.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wird ein Planungsfaktor von 18% abgezogen, sodass insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 3.452 Wertpunkten anzusetzen ist.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	**Fläche (m^2)**	**Bewertung (WP)**	**Eingriffsfaktor (GRZ)**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
Flurstück 194/3	675	8	0,35	1.890
Einzelbaum (a)	85	8	0,35	238
Einzelbaum (b)	8	3	0,35	8
Flurstück 194/4	648	8	0,40	2.074
Summe	**1.416**			**4.210**

Die Ausgleichsfläche soll am westlichen Ortsrand entlang der Erweiterung des Bebauungsplans (Teilfläche des Flurstücks 265) als eine regionaltypische Streuobstwiese in Form einer Baumreihe unter Verwendung von standortgerechten Obst- und Wildobstsorten hergestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass Sorten gewählt werden, die den hohen Grundwasserstand tolerieren (z.B. Zwetschgen- und Apfelsorten).
Für diese Ausgleichsmaßnahme kann gemäß der Biotopwertliste zur BayKompV ein Grundwert von 12 Wertpunkten angesetzt werden. Für diese Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland ist ein erhöhter Entwicklungszeitraum zu veranschlagen (-1 WP), da sie erst innerhalb von 25 - 49 Jahren zu ihrer vollständigen Funktionserfüllung heranwachsen werden.
Im Bereich der Ausgleichsflächen ist der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln unzulässig. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Entwicklung und Pflege der Streuobstbestands

Eine Streuobstwiese ist durch großkronige, langlebige Streuobstbäume gekennzeichnet. Die fachkundige Pflege der Bäume ist Voraussetzung für ihre Entwicklung und einen nutzbaren Obstertrag. Daher ist nach der sachgerechten Pflanzung der Streuobstbäume eine regelmäßige Folgepflege, abgestimmt auf die entsprechende Entwicklungsphase des Baumes (Pflanz-, Erziehungs- und Erhaltungsschnitt), unumgänglich.
Vorgaben:

- Mindestpflanzqualität für Obstbäume: Hochstamm (= Kronenansatz in mindestens 1,80 m Höhe) 2xv StU 8-10 / 10-12 cm, Unterlage Sämling.
- Pflanzabstände: Abstand zwischen den Obstbäumen mindestens 10 m. Abstand von Straßen und Gebäuden 5 m.
- Sortenwahl: Klimaangepasste, robuste (Lokal-)Sorten.
- Technische Anforderungen zur Pflanzung und Pflege: LfL-Merkblatt: Pflanzanleitung für Streuobstbäume. https://www.lfl.bayern.de/mam/cms07/iab/dateien/foerder-merkblatt_pflanzanleitungstreuobstbaeume.pdf
- Stammschutz gegen Verbiss

Wildobstbäume benötigen keinen Schnitt zur Entwicklung und Pflege.
Wildobstarten: *Vogel-Kirsche (Prunus avium), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Wild-Birne (Pyrus pyraster), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica)*

Entwicklung und Pflege von artenreichem, extensivem Grünland

- zweimalige Mahd pro Jahr (erster Schnitt ab dem 15. Juni, zweiter Schnitt ab dem 1. August)
- Abtransport des Mähguts von der Fläche
- die Fläche darf nicht gemulcht und nicht gedüngt werden

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Die Grünflächen können mit ihren Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen und stellen gleichzeitig Ökosystemleitungen für den Menschen bereit	Textliche Festsetzung D)2.2 Pflanzmaßnahmen
Erhalt der Wasseraufnahme-fähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versicherungsfähiger Beläge	Textliche Festsetzung D)2.4Flächenbefestigung
Beleuchtung Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Insektenschonende Beleuchtung	Textliche Festsetzung D)2.6 Insektenschonende Beleuchtung
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen	Durch Bestimmungen zur Anlage von Einfriedungen kann die Durchlässigkeit für Kleintiere gesichert werden.	Textliche Festsetzung D)2.7 Einfriedungen
Summe (max. 20%)		**18 %**
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		**3.452**

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Maßnahme	**Code**	**Bezeichnung**	**Bewertung (WP)**	**Code**	**Bezeichnung**	**Bewertung (WP)**	**Fläche (m^2)**	**Auswertung**	**Entsiegelungsfaktor**	**Ausgleichsumfang in WP**
A1	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland	11*	692	5	-	3.460

Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten	**3.460**

*ggf. unter Berücksichtigung Timelag (s.a. Abb.12)

Der als Ausgleichsfläche festgesetzte Bereich, für den eine Streuobstwiese geplant ist, wird mit einer Fläche von 692 m^2 definiert und kann mit 3.460 Wertpunkten angesetzt werden. Nach Gegenüberstellung des Ausgleichsbedarfes und des Umfangs verbleibt gemäß der Bilanzierung ein Überschuss von 8 Wertpunkten. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen angesehen werden. Durch diese geplanten Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG bezüglich der Eingriffsregelung ausgeglichen werden

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang (WP)	3.452
Summe Ausgleichsbedarf (WP)	3.460
Differenz (WP)	**+ 8**

6. Alternative Planungslösungen

Hinsichtlich des Umgriffs des Planungsgebietes, zur Art des Baugebietes und hinsichtlich der Eingrünungsmaßnahmen wurden mehrere Varianten geprüft. Insbesondere zur Erhaltung des Gebietscharakters zeichnet sich die vorliegende Lösung aus.

7. Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit sind auch die Auswirkungen von Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes, bzw. der Vorgehensweise wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ (bay. StMLU) herangezogen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde Eberfing wird erhebliche Umweltauswirkungen überwachen und ggf. Maßnahmen bei unvorhergesehenen Auswirkungen veranlassen. Insbesondere sollten bei Baumaßnahmen die festgesetzten Pflanzmaßnahmen überprüft werden.

9. Zusammenfassung

Der südwestliche Ortsbereich von Obereberfing besteht überwiegend aus Wohnhäusern, ehemaligen und aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen mit Nebengebäuden. Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand und umfasst sowohl private Grünflächen als auch derzeit noch landwirtschaftlich extensiv genutzte Wiesenflächen. Eine einzelne Erle sowie die Sträucher an der nördlichen Grenze des Grundstücks194/3 sind als erhaltenswerte Gehölzstrukturen einzustufen. Der bestehende Ortsrand weist sonst keine Eingrünung auf.

Das Planungskonzept sieht im Anschluss an bestehende Bebauung zwei ergänzende Bauparzellen für Einzelwohnhäuser vor. Durch die geplante Bebauung soll eine maßvolle Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers ermöglicht werden. Durch die auf den einfachen Bebauungsplan „Ortskern“ weitgehend abgestimmten Festsetzungen, wie die maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten oder der Baugestaltung kann die dörflich geprägte Siedlungsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden. Der Bereich soll aufgrund der bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und der Festsetzung im bestehenden angrenzenden Bebauungsplan „Ortskern“ ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt werden. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist derzeit der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bis zum Flurstück 194, für das im Grundbuch der Bauparzellen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechtrecht eingetragen ist, vorhanden, sodass eine wirtschaftliche Erschließung sichergestellt ist. Die Eingriffsfläche wird als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Durch den Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche, teilweiser Bodenversiegelung ist in Bezug auf das Schutzgut Boden und Wasser mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Wesentliche Auswirkungen auf Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, sind nicht zu erwarten. Ebenso ist eine Beeinträchtigung von Menschen und Siedlung sowie Kultur- und Sachgüter nicht zu befürchten. Durch die geplante Bebauung kann eine maßvolle Abrundung des Siedlungskörpers erfolgen, wodurch sich das Orts- und Landschaftsbild geringfügig verändern wird. Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zu pflanzenden Gehölze ist eine Einbindung der künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild jedoch gewährleistet, sodass auch für das Landschaftsbild nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind. Insgesamt sind damit die Umwelteinflüsse als gering einzustufen. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und die festgesetzten Ausgleichsflächen kann angenommen werden, dass die Auswirkungen dieses Bebauungsplanes kompensiert werden können.

Eberfing, den ....

Georg Leis, 1. Bürgermeister