

PLANZEICHNUNG, ZEICHENERKLÄRUNG,
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, TEXTLICHE HINWEISE,
VERFAHRENSVERMERKE,
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN „FRIEDHOF“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



GEMEINDE EBERFING

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Entwurf vom 18.10.2005
Fassung vom 04.09.2014
geändert am 12.03.2015
geändert am 16.07.2015
geändert am 15.09.2016



Steinbacher *Consult*
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

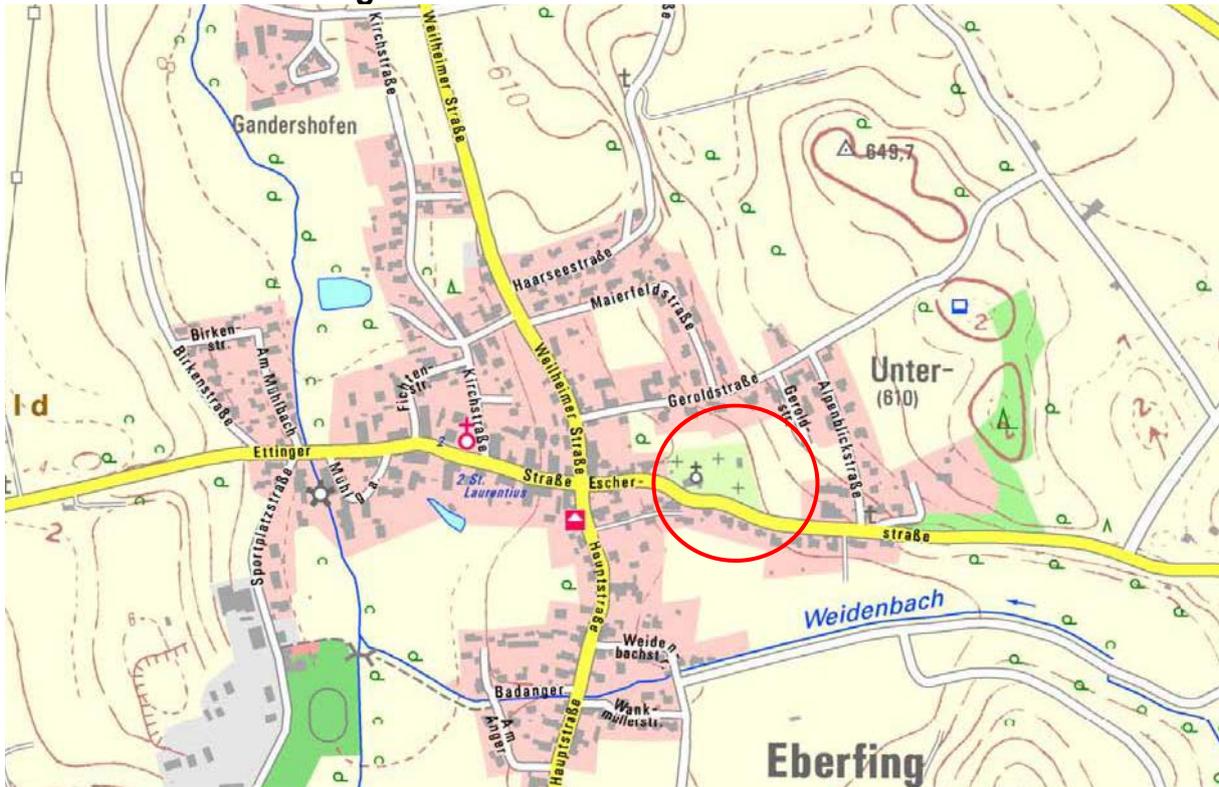
Proj.-Nr. 113 567

Inhaltsverzeichnis

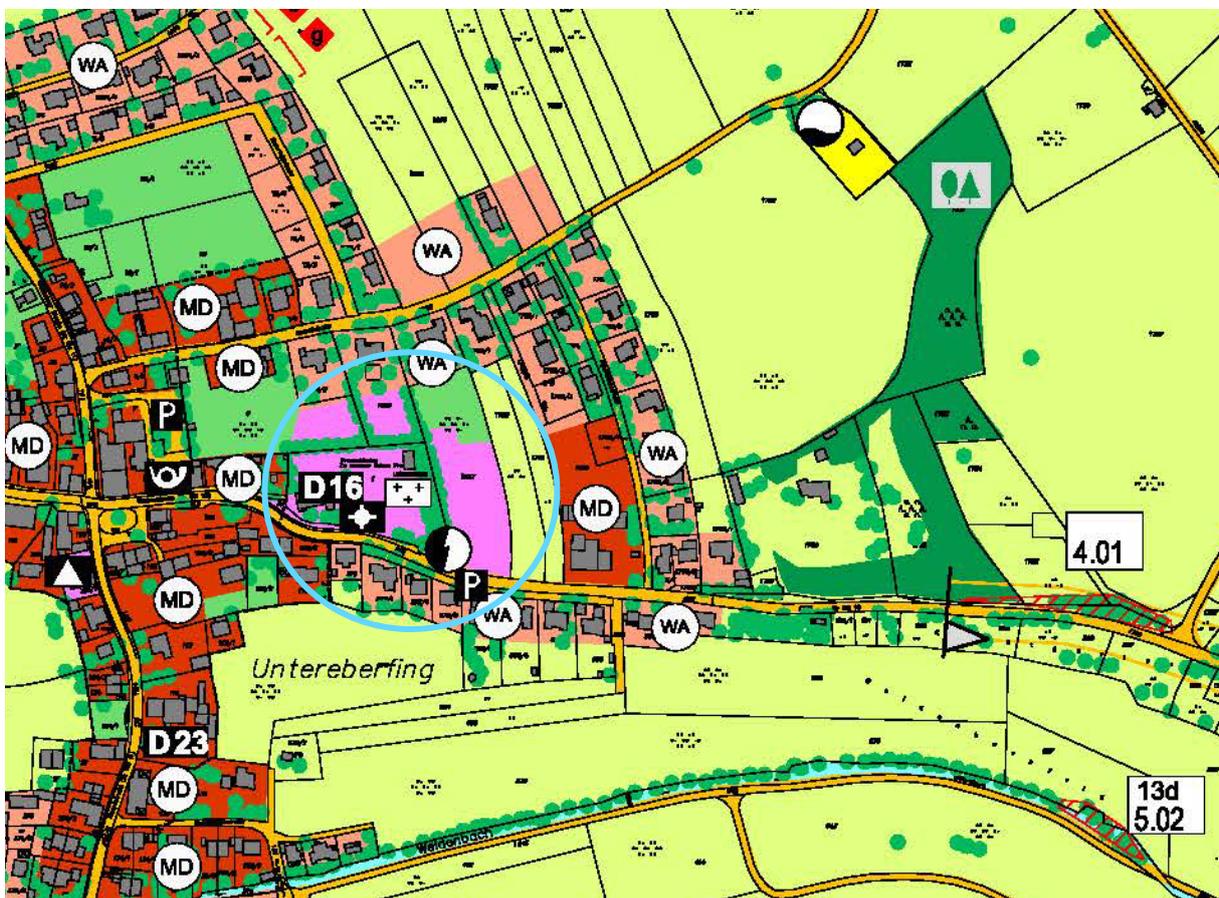
A)	PLANZEICHNUNG	5
B)	TEXTTEIL FESTSETZUNGEN	6
1.	Inhalt des Bebauungsplanes	6
2.	Art der baulichen Nutzung	7
3.	Bauweise (im WA)	7
4.	Mindestgröße von Baugrundstücken	7
5.	Gestalterische Festsetzungen (im WA)	7
6.	Einfriedungen	8
7.	Abstandsflächen (im WA)	8
8.	Verkehrsflächen	8
9.	Bodenversiegelung	9
10.	Immissionen	9
11.	Trafostation	9
12.	Baudenkmal	9
13.	Grünordnung (Fläche für den Gemeinbedarf)	10
14.	Sichtdreiecke	11
15.	In-Kraft-treten	11

C) TEXTTEIL HINWEISE	12
1. bestehende Flurstücksgrenzen	12
2. bestehende Flurstücksnummer	12
3. bestehende Haupt und Nebengebäude	12
4. Vorschlag für die Grundstücksteilung mit Fläche	12
5. Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Nummer	12
6. Maßzahlen (Meter)	12
7. Höhenlinien	12
8. Verkehrsgrünfläche	12
9. Niederschlagswasser	12
10. Denkmalschutz	13
10.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:	13
10.2 Art 8 Abs. 2 DSchG:	13
11. Grünordnung	13
11.1 Pflanzabstände:	13
11.2 Rodungszeiten	13
12. Stellplatzsatzung	13
13. Immissionen	13
14. Altlasten	14
D) VERFAHRENSVERMERKE	15
E) BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG	16
1. Veranlassung	16
2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes	16
3. Städtebauliches Konzept	16
4. Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Friedhof	17
5. Flächen	17
6. Grundstücke im Geltungsbereich	17
7. Verfahren	17
F) BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT VOM 18.10.2005	18

Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte M 1 : 10.000



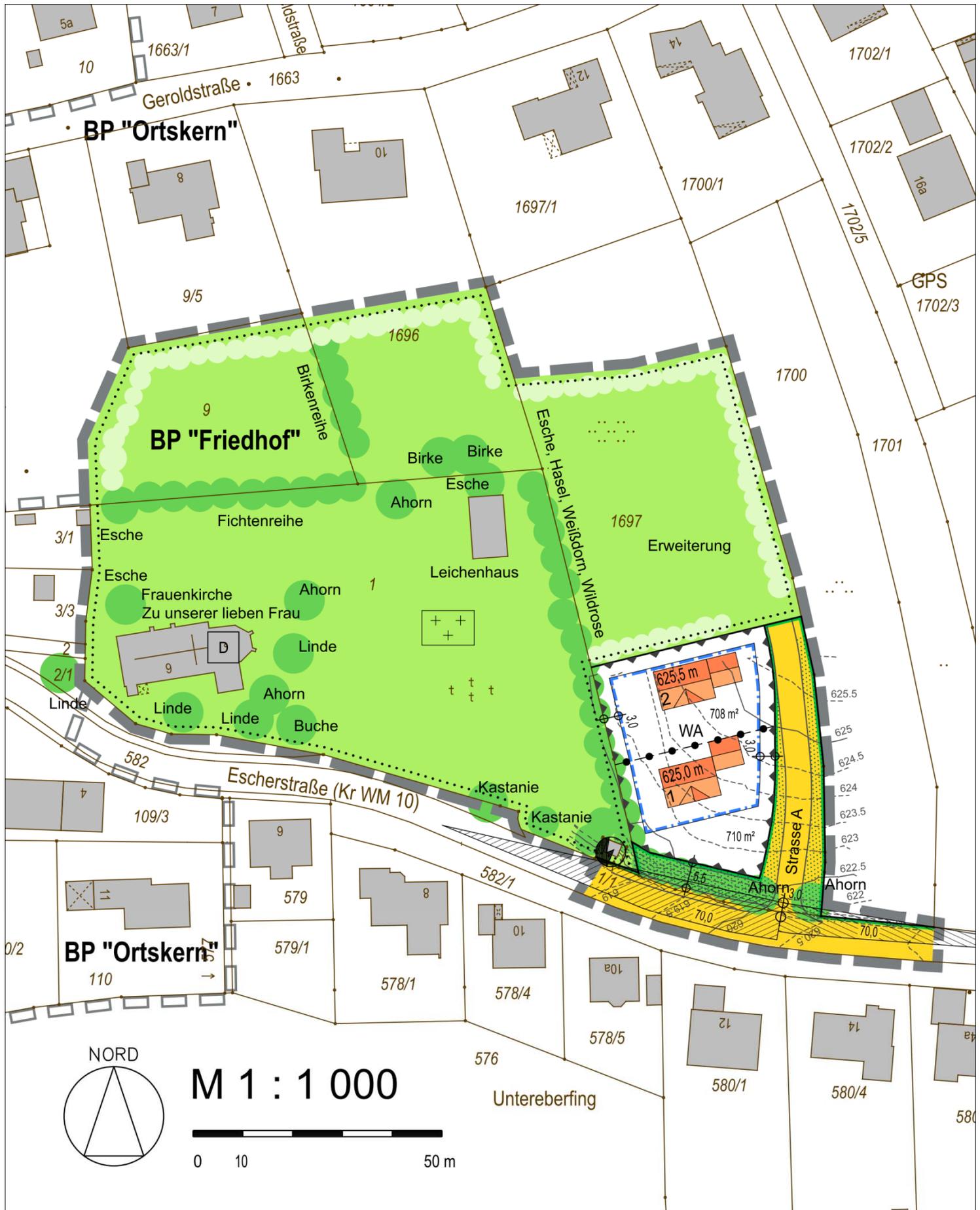
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5.000



Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2005



A) PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eberfing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedhof“ mit Grünordnungsplan

als

SATZUNG.

B) TEXTTEIL FESTSETZUNGEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.10.2005 in der Fassung vom 15.09.2016, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A Planzeichnung im M 1 : 1 000 mit

Teil B Textteil Festsetzungen

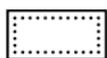
Teil C Textteil Hinweise

Teil D Verfahrensvermerke

Teil E Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil F Begründung i. d. F. v. 18.10.2005 mit Umweltbericht

2. Art der baulichen Nutzung



2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Ein Teilbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Friedhof gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

WA

2.2 WA – Allgemeines Wohngebiet

Ein Teilbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.

3. Bauweise (im WA)

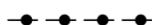
3.1 Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser mit maximal je 2 Wohneinheiten zulässig.



3.2 Baugrenze

Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

625,5 m



3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ü. NN (z. B. 625,5 m).

3.4 Maximal zulässige Wandhöhe 5,0 m (gemessen von der festgesetzten max. zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ü. NN, z. B. 625,5 m ü. NN, sh. Ziffer 3.3, bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut). Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

3.5 Maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude bei Baugrundstücken ab 600 m² Größe (sh. Ziffer 4) 140 m² sowie ein Wintergarten mit einer max. Grundfläche von 20 m².

4. Mindestgröße von Baugrundstücken

Für Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 600 m² festgesetzt.

5. Gestalterische Festsetzungen (im WA)

5.1 Baukörpergrundform

Die Traufseite des Gebäudes muss mind. 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.

5.2 Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassade zu gestalten.

5.3 Dachform und -neigung

Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten an Hauptgebäuden sind auch Pultdächer zulässig.

Es sind nur Dachneigungen von 22° - 27° zulässig.

5.4 Dachflächen / Dachgauben:

Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen einzudecken. Für Nebengebäude, Holzhütten o. ä. sind auch andere Materialien, z.B. Blecheindeckungen, zulässig.

Dachgauben sind nicht zulässig.

6. Einfriedungen

Fläche für den Gemeinbedarf

- 6.1 Einfriedungen sind nur zulässig als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung, als beidseitig mit Sträuchern bepflanzter Maschendraht oder als max. 90 cm hohe Friedhofsmauer aus Natursteinwerk oder verputztem Mauerwerk.

Allgemeines Wohngebiet

- 6.2 Einfriedungen sind nur zulässig als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,25 m beschränkt.

7. Abstandsflächen (im WA)

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO. Zulässige Abweichungen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

8. Verkehrsflächen



- 8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen



- 8.2 Straßenbegrenzungslinie

- 8.3 Die Zufahrt zu den Grundstücken ist ausschließlich von der Straße A zulässig.

9. Bodenversiegelung

Die Zufahrten, Stellplätze und Erschließungswege dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (z.B. Großpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke).

10. Immissionen



10.1 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

10.2 Parzelle 1 (Südliches Grundstück):

Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so zu errichten, dass sie

a) über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Gebäude-Nordseite verfügen,

b) ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzen

c) oder einen verglasten Vorbau/Wintergarten erhalten (diese sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die offenbaren Fensterflächen müssen gegeneinander versetzt angeordnet werden).

10.3 Parzelle 2 (Nördliches Grundstück):

Kinder- und Schlafzimmer sind so zu errichten, dass sie

a) über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Gebäude-Nord- oder Ostseite verfügen,

b) ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) besitzen

c) oder einen verglasten Vorbau/Wintergarten erhalten (diese sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die offenbaren Fensterflächen müssen gegeneinander versetzt angeordnet werden).



11. Trafostation



12. Baudenkmal

13. Grünordnung (Fläche für den Gemeinbedarf)



13.1 Öffentliches Grün, Zweckbestimmung Friedhof



13.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume, Baum- und Strauchpflanzungen sind möglichst zu erhalten. Bei Wegfall von Gehölzen (Erschließung der Erweiterungsflächen) ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

13.3 Pro angefangener 300 m² Friedhofserweiterungsfläche sind mindestens ein Baum und fünf Sträucher zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Mindestpflanzgröße (Baum- und Strauchpflanzungen)

- Bäume: Hochstamm oder Stammbusch, StU 16 -18
- Sträucher: versetzte Sträucher, v. Str. 60 -100



13.4 Über die Festsetzungen hinaus ist am West-, Nord- und Ostrand der Friedhofserweiterung jeweils eine freiwachsende Hecke aus heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße (Heckenpflanzung)

- Bäume: Hochstamm oder Stammbusch, StU 12 – 14
- Sträucher: versetzte Sträucher, v. Str. 60 -100
- Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

13.5 Nachfolgend aufgeführte Pflanzen werden empfohlen:

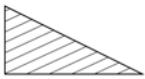
Bäume: Hochstämme oder Stammbusch

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuss)	Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter- Linde)	

Sträucher: Versetzte Sträucher

Corylus avellana (Hasel)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea l (Hartriegel)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	Rosa in Sorten (Wild-Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	

14. Sichtdreiecke



Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen und sonstigen Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,90 m freizuhalten.

15. In-Kraft-treten

Die 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.2005. Die Begründung mit Umweltbericht behält ihre Gültigkeit soweit anwendbar.

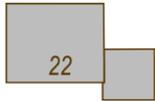
C) TEXTTEIL HINWEISE



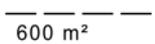
1. bestehende Flurstücksgrenzen

1606

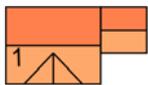
2. bestehende Flurstücksnummer



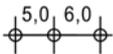
3. bestehende Haupt und Nebengebäude



4. Vorschlag für die Grundstücksteilung mit Fläche



5. Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Nummer



6. Maßzahlen (Meter)



7. Höhenlinien



8. Verkehrsgrünfläche

9. Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen. Im hängigen Gelände entsprechen Versickerungsanlagen nur dann den Regeln der Technik, wenn der Nachweis erbracht wird, dass weder Dritte noch das Wohl der Allgemeinheit durch die Anlage negativ beeinflusst werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die TRENGW sowie die NWFreiV einzuhalten.

Keller sollten in druckwasserdichter Bauweise als weiße Wanne (WU) ausgebildet werden.

Den zukünftigen Bauherren wird empfohlen, eine eigenständige Baugrunduntersuchung für das eigene Grundstück durchführen zu lassen.

10. Denkmalschutz

10.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

10.2 Art 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11. Grünordnung

11.1 Pflanzabstände:

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

11.2 Rodungszeiten

Bestehende Bäume sind wenn möglich zu erhalten. Bei einer evtl. notwendigen Beseitigung von Gehölzen sind die naturschutzrechtlich vorgegebenen Rodungszeiten (1. Okt. - 28. Feb.) zu beachten.

12. Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eberfing in der jeweils gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.

13. Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweilig Lärm, Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten ist mit Emissionen auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind, soweit ortsüblich, hinzunehmen.

14. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis 02.06.2015 und erneut in der Fassung vom 16.07.2015 in der Zeit vom 07.09.2015 . . bis. 25.09.2015. beteiligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis 02.06.2015 und erneut in der Fassung vom 16.07.2015 in der Zeit vom 10.09.2015 bis. 25.09.2015 öffentlich ausgelegt.

3. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 15.09.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2016 als Satzung beschlossen.

Eberfing, den 27.02.2019

.....
Georg Leis, 1. Bürgermeister

(Siegel)

4. Ausgefertigt

Eberfing, den 27.02.2019

.....
Georg Leis, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eberfing, den 07.03.2019

.....
Georg Leis, 1. Bürgermeister

(Siegel)

E) BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

1. Veranlassung

Für das gesamte Gebiet wurde 2005 ein Bebauungsplan aufgestellt, der Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Friedhof festsetzt.

Gegenwärtig besteht eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken. Es wurde daher die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedhof“ beschlossen. Ziel ist es, die Größe der Erweiterungsfläche des gemeindlichen Friedhofs beizubehalten und gleichzeitig den Bedarf an Wohngebäuden nachzukommen.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Die von Änderungen betroffenen Teile des Gebietes befinden sich im Nordosten und Südosten des Bebauungsplanes.

Die geplante Wohnbaufläche liegt an einem Südwesthang und wird derzeit landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt.

Die Höhen liegen zwischen 626 m ü. NN im Nordosten und 619 m ü. NN im Südwesten.

Es kann ein zeitweiliger Schicht- oder Hangschichtwasserzulauf nicht ausgeschlossen werden. Das Schichtwasser wird überwiegend aus Niederschlagswasser gespeist, so dass von jahreszeitlich und niederschlagsabhängig unterschiedlichen Wassermengen auszugehen ist.

3. Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2005 wurden gemeindliche Friedhofsflächen gesichert. Aufgrund des Höhenunterschiedes zum kirchlichen Teil im Westen ist eine Verkehrsanbindung der Erweiterungsfläche nur über die bestehende Escherstraße (Kreisstraße WM 10) im Süden möglich.

Ein Anschluss über die geplante Straße A wurde im Zuge einer Vorplanung von Steinbacher-Consult geprüft und im Bebauungsplan die erforderlichen Flächen mit den dazu erforderlichen Sichtfeldern festgesetzt.

Damit der Gehölzbestand entlang der Escherstraße im Wesentlichen erhalten werden kann, wurde festgesetzt, dass die Zufahrten zu den Bauflächen ausschließlich über die Straße A erfolgen dürfen.

Der Südwesthang stellt erhöhte Ansprüche an die Gebäudeplanung. Vor allem die Zufahrtshöhe der Garage sollte in Bezug zur Straße und zum Erdgeschoss des Hauptgebäudes sorgfältig geprüft werden.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes nicht zulässig.

Die Festsetzungen für die Bebauung orientieren sich im Wesentlichen an denen des im Westen direkt angrenzenden Einfachen Bebauungsplanes „Ortskern“, in Kraft getreten am 15.06.2007.

4. Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Friedhof

An den geltenden Festsetzungen und Empfehlungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2005 wird im Wesentlichen festgehalten.

5. Flächen

1. Geltungsbereich		<u>13.800 m²</u>
davon		
2. öffentliche Verkehrsflächen		1.255 m ²
Straße A / Verbreiterung Escherstr.	741 m ²	
Escherstraße	514 m ²	
3. Gemeinbedarf (Friedhof)		11.110 m ²
4. Baufläche (WA)		1.418 m ²
5. Sichtdreieck auf Fl.Nr. 1700		17 m ²

6. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Flurstücke (Ortsteil Eberfing) östlicher Bereich:

vollständig	1, 1/1
teilweise	9, 582, 1696, 1697, 1700

7. Verfahren

Die Regelung zu den allgemeinen Zielen des Städtebaus in § 1 Abs. 5 Satz 3 hat eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zum Ziel. Daher soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Gemeinde verfolgt durch diese Planung genau dieses Ziel.

Aufgrund dessen kann das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Durchführung einer erneuten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die damit verbundene Ausgleichsregelung ist somit nicht erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 2005 geprüft. Zwischenzeitlich hat sich der Bestand nicht wesentlich geändert.

F) BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT VOM 18.10.2005

1

Bebauungsplan „Friedhof“ der Gemeinde Eberfing

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eberfing besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan

Dieser Flächennutzungsplan wurde am 18.05.1994 bekannt gemacht.

Am 21.07.2004 hat der Gemeinderat Eberfing die Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhof“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur Nr.: 1, sowie Teilfl. der Fl.Nr. 9, 1696 und 1697

Mit der Planausarbeitung wurde das Architekturbüro Hörner beauftragt mit der Grünordnung Landschaftsarchitekt Christoph Goslich.

B.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsgebietes

Im Norden grenzt an die Erweiterungsfläche ein allgemeines Wohngebiet an, im Süden jenseits der Kreisstraße WM 10 (Escherstraße) ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet. Im Westen grenzt an die bestehende Friedhofsfläche ein Dorfgebiet und im Osten an die Erweiterungsfläche ebenfalls ein Dorfgebiet an.

Die Fläche beträgt ca. 12.500 m² und beinhaltet die bestehende Friedhofsfläche mit derzeit ca. 5.700 m²

Die nördliche Erweiterungsfläche ist relativ eben und steigt im Osten etwa 4 m – 8 m hoch an. Diese Geländestufe setzt sich nach Süden in den Rand des bestehenden Friedhofes fort und ist dort mit einem dichten Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstrasse.

Die Friedhofserweiterungen nach Norden und nach Osten werden über den bestehenden Friedhof erschlossen.

C.) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Planungserfordernis):

Durch den Bebauungsplan soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche rechtlich gesichert werden. Neben dem bestehenden kirchlichen Friedhof, der im Eigentum der Katholischen Pfarrkirchenstiftung steht und von dieser verwaltet wird, sollen damit erstmals auch gemeindeeigene Friedhofsflächen geschaffen werden. Auf dieser Grundlage sollen auch zukünftig nötige Friedhofserweiterungen durchgeführt und der Ortsbildprägende Standort der Friedhofs gesichert werden.

Die innere Erschließung der Erweiterungsflächen soll über den bestehenden Grüngürtel erfolgen. Die exakte Lage, bzw Ausführung soll in einer weitergehenden Planung festgelegt werden.

2

Im bestehenden Friedhofsteil stehen derzeit nur noch ca. 15 – 20 Grabstellen zur Verfügung. Seit dem Jahre 1990 hat sich die Einwohnerzahl von 965 auf 1305 Einwohner erhöht.

Die gemeindliche Einwohnerstatistik nach Altersstruktur weist einen Bevölkerungsanteil der über 60-jährigen von 221 Personen auf, der Anteil der über 40-jährigen 402 Personen.

Das bedeutet, dass ca. 1/3 der Eberfinger Bevölkerung über 40 Jahre (623 Personen) alt ist.

Auf einen Zeitraum von ca. 35 gesehen bedeutet dies einen durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 15 – 18 Grabstellen jährlich.

Dies bedingt, dass in näherer Zukunft, ein Bedarf an Grabstellen benötigt wird, mit einer entsprechenden Erweiterungsfläche von 1.000 m² - 1.500 m².

D.) Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhof“ handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß UVP-Gesetz.

1. Beschreibung der Planung

Die Gemeinde Eberfing möchte den vorhandenen Friedhof im Ortsteil Untereberfing an der Escherstraße erweitern. Der Friedhof und die Erweiterungsflächen sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Das Vorhaben wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei der Erweiterung des bestehenden Friedhofes sind keine baulichen Anlagen geplant.

Im Norden grenzt an die Erweiterungsfläche ein allgemeines Wohngebiet an, im Süden jenseits der Kreisstraße WM 10 (Escherstraße) ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet. Im Westen grenzt an die bestehende Friedhofsfläche ein Dorfgebiet und im Osten an die Erweiterungsfläche ebenfalls ein Dorfgebiet an.

Die nördliche Erweiterungsfläche ist relativ eben und steigt im Osten etwa 4 m hoch an. Diese Geländestufe setzt sich nach Süden in den Rand des bestehenden Friedhofes fort und ist dort mit einem dichten Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Die östliche Erweiterungsfläche liegt demnach ca. 4 m – 8m höher als die bestehende Friedhofsanlage und ist in sich schwach nach Süden geneigt.

Die Friedhofserweiterungen nach Norden und nach Osten werden über den bestehenden Friedhof erschlossen.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der Artenschutzkartierung, der Biotopkartierung, der Amphibienkartierung, der Waldfunktionskarte und der landwirtschaftlichen Standortkartierung jeweils für den Landkreis Weilheim-Schongau.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Gebiet liegt im Ortsteil Untereberfing der Gemeinde Eberfing in der naturräumlichen Einheit „Huglfinger Schotterfeld“.

4

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgebiet sind auf den Flächen nicht ausgewiesen. In ca. 1 km Entfernung in nordöstlicher Richtung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Hardtlandschaft und Eberfing Drumlinfelder“ (Kennzeichnung: bewaldete Höhenrücken, in den Senken Seen, Moore, Halbtrockenrasen).

Die Hauptfläche des Plangebietes wird bereits als Friedhof genutzt. Die Erweiterungsflächen im Norden und im Osten des bestehenden Friedhofes werden bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

3.1 Schutzgut Boden

Das heutige Bild der Landschaft von Eberfing entstand im Quartär durch die Ablagerungen der Würmeiszeit und ihrer Schmelzwässer. Es entstand eine wellige Grundmoränenlandschaft. Das vorliegende Gebiet hat eine Meereshöhe von ca. 610 m.

Ausgangsmaterial im Gebiet ist somit lehmiger Moränenkies. Leitbodentypen der Würmmoräne sind Parabraunerden und Braunerden. Die Böden sind flach- bis tiefgründig, frisch bis mäßig feucht, von mittlerer Qualität und unterliegen der Grünlandnutzung

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)
zustandes)

3.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden (etwa 200 m südlich verläuft der Weidenbach). Der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit im Jungmoränengebiet ist gering.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)
zustandes)

3.3 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch liegt Eberfing im Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Eberfing bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die allerdings im vorliegenden Gebiet zu keinen Kaltluftströmen führen kann, da im Gebiet kein Gefälle vorhanden ist, über das die Kaltluft abfließen kann. Der Einfluß der Kaltluft auf die Durchlüftung der umgebenden Siedlungsgebiete beschränkt sich deshalb nur auf die Randbereiche.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)
zustandes)

3.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Der Planungsraum enthält keine ASK-Punktnachweise (Artenschutzkartierung), keine sonstigen ASK-Lebensräume, keine Amphibienkartierung, keine Biotope, keine FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), keine SPA-Vogelschutzgebiete (Special protectet area) und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz.

In der bestehenden Friedhofsfläche ist Baumbestand vorhanden, der im Wesentlichen erhalten bleibt. Es entfallen lediglich einzelne Gehölze bei der Erschließung der Erweiterungsflächen.

Der Bebauungsplan zeigt den vorhandenen Gehölzbestand.

Die Erweiterungsflächen werden intensiv landwirtschaftlich durch Grünland genutzt.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)
zustandes)

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegt einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung mißt sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch würmeiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um die hügelige Grundmoränenlandschaft „Huglfinger Schotterfeld“.

Die fruchtbaren Böden des Moränengebietes unterliegen einer sehr langen intensiven Kulturnutzung, besonders in Ortsrandlagen. Durch die Gehölzbestände im und am bestehenden Friedhof und in den umgebenden Gärten ergibt sich ein reizvolles Landschaftsbild.

Das Landschaftsbild der nördlichen Friedhofserweiterungsflächen selbst ist eine Gartenfläche innerhalb des Ortes mit bestehenden randlichen Eingrünungsstrukturen auf den Nachbargrundstücken. Im Osten steigt die Wiese ca. 4 m – 8 m an und geht in die östliche Erweiterungsfläche über. Hier ist das Gelände eine leicht nach Süden geneigte Wiese ohne Baumbestand. Insgesamt hat der Friedhof mit seinen Erweiterungsflächen eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Bewertung gemäß Leitfaden Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)
zustandes)

3.6 Gesamtbewertung gemäß Leitfaden

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (Friedhofserweiterungsflächen, landwirtschaftliche Nutzfläche) eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

6

4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhof Eberfing“ sind nur in sehr untergeordneter Form Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen könnten. Die Eingriffe sind:

- Bei der Erschließung der Erweiterungsflächen müssen einzelne Gehölze entfallen (bei der Erschließung der nördlichen Fläche nur Fichten, bei der Erschließung der östlichen Fläche Eschen)
- Bei Bestattungen wird das Schutzgut Boden durch das Ausheben der Gräber beeinträchtigt.

Zur weiteren Eingriffsermittlung wird im Folgenden die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (entspricht der Checkliste im Absatz 3. „Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung“ des Leitfadens) abgearbeitet. Der Leitfaden sieht vor, dass kein Ausgleichsflächenbedarf besteht, wenn alle Fragen der nachfolgend aufgeführten Checkliste mit „ja“ beantwortet werden können.

- A Planungsvoraussetzungen
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja
 - Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.
- B Vorhabenstyp
- Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 5 BauNVO).
(Es wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Da jedoch keine baulichen Anlagen geplant sind, wird diese Frage mit ja beantwortet)
 - Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein. ja
(Das Gebiet wird nicht bebaut).
- C Schutzgut Arten und Lebensräume
- Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen); Flächen höherer Bedeutung, wie ja
 - 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.
 - Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen (Pflanzbindung auf den Friedhofserweiterungsflächen und an den Rändern zur Förderung der Wechselbeziehungen). ja

7

D Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. ja
(Es wird kein Boden versiegelt. Alle Erschließungswege erhalten wasserdurchlässige Beläge wie humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Beläge)

E Schutzgut Wasser

- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja
(Zwischen den Grabsohlen und dem Grundwasser verbleibt eine ausreichend starke Schutzschicht).
- Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja
- Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers ja vorgesehen.
(Es werden keine baulichen Anlagen errichtet, es wird kein Boden versiegelt. Niederschlagswasser wird über die belebte, bewachsene Bodenschicht versickern. Erschließungswege erhalten wasserdurchlässige Beläge. Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für eine Versickerung geeignet).

F Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja
(Da keine baulichen Anlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen erfolgen, wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet, beeinträchtigt).

G Schutzgut Landschaftsbild

- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja
- Die Planung beeinträchtigt keine exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja
- Einbindung in die Landschaft: ja
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (Bepflanzung der Friedhofserweiterungsflächen und der Ränder)

Da in der Checkliste alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht für das Gebiet kein Ausgleichsflächenbedarf. Durch die Erweiterung des Friedhofes ergeben sich bedeutend weniger Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild als bei irgendeiner Bebauung des Gebietes.

8

5. Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die geringen oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings hat die Gemeinde die Verpflichtung, Gräber vorzuhalten. Der Neubau eines Friedhofes an anderer Stelle würde zu weit größeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild führen (neues Leichenhaus, neue Erschließung) als am geplanten Standort.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben sehr geringe unvermeidbare Konflikte (Verlust von wenigen Bäumen im bestehenden Friedhofsteil, Störung des Bodengefüges bei Bestattungen), die minimiert und ausgeglichen werden müssen.

b. Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Erschließungswegen
- Pflanzgebote auf den Friedhofserweiterungsflächen

7. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben sehr geringe Eingriffe in Natur und Landschaft, die auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden können. Im wesentlichen sind dies

- Verlust von wenigen Bäumen im bestehenden Friedhofsteil
- Störung des Bodengefüges bei Bestattungen

Die verbleibenden Eingriffe werden durch Gestaltungsmaßnahmen im Friedhofsgelände ausgeglichen.

8. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der allerdings so gering ausfällt, dass keine Ausgleichsflächen bereitgestellt werden müssen.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange wurden im Rahmen der Untersuchungen zum Umweltbericht geprüft.

Die Prüfung hat ergeben, dass die genannten Belange von der Planung nicht betroffen sind und keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich sind

G.) Hinweise

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

F.) Änderungen nach dem Verfahren nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Textteil:

Es wurde der Begriff „autochthones Pflanzgut“ unter Punkt 3 (Grünordnung) eingefügt.

Begründung:

Die Begründung wurde hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und der Alterstruktur ergänzt und die Auswertung der Ergebnisse dargelegt.

Unter Seite 3 Ziffer 3 der Begründung wurde der Begriff Gartenfläche verwendet, auf Seite 4 Punkt 3.5 wurde der Begriff „ebene Wiese“ durch Gartenfläche ersetzt.

Umweltbericht:

Der Umweltbericht wurde hinsichtlich der Anregung des technischen Umweltschutzes ergänzt.

Gemeinde Eberfing,
den 16.01.06


Ott
1. Bürgermeister

Aufgestellt: 28.07.05
Geändert: 18.10.05

Schongau,
den 16.01.06


Architekturbüro
Hörner

Diessen,
den 16.01.06


Landschaftsarchitekt
Ch. Goslich