

**Bebauungsplan
„Ortskern“
Gemeinde Eberfing**

3. vereinfachte Änderung

B E G R Ü N D U N G
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Eberfing hat aufgrund eines Antrags des Grundstückseigentümers in seiner Sitzung am 03.07.2014 beschlossen, für den Bebauungsplan „Nördlich der Spitalstraße“ vom 12.05.2006 ein Änderungsverfahren durchzuführen. Da dies nach den Vorliegenden Gutachten nicht möglich ist wird nun der Bebauungsplan „Ortskern“ geändert und auf diesen Bereich erweitert. Der Bebauungsplan „Nördlich der Spitalstraße“ wird vom Bebauungsplan „Ortskern- 3. Änderung“ im Geltungsbereich ersetzt.
2. Die Änderung betrifft die Fl.Nr. 460/4 Gemarkung Eberfing, die statt bisher als private Grünfläche nun als Baufläche (MD Dorfgebiet) ausgewiesen werden soll. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Planung der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, die im beschleunigten Verfahren (§ 13 BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erlassen werden soll (§ 13 a Abs. 2 und 4 BauGB).
3. **Es wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben.**
Aus diesem Gutachten geht hervor, dass an der westlichen Grundstücksgrenze zu erwarten ist, dass nachts von dem angrenzenden Gaststättenbetrieb der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) überschritten wird. Dies ist voraussichtlich nur 10mal im Jahr der fall dadurch kann der Richtwert mit 55 dB(A) angenommen werden, auch dieser könnte in Einzelfällen überschritten werden.
4. **Es wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben.**
Zur Beurteilung der Geruchsimmissionswerte gemäß GIRL werden die berechneten Geruchsstundenhäufigkeit mit dem tierspezifischen Faktor für Milchviehhaltung gewichtet.
Dabei ist eine Geruchsstundenhäufigkeit von maximal 19% innerhalb eines Jahres prognostiziert. Der Grenzwert für Dorfgebiete liegt bei 15% dieser wird mit Ausnahme des Nordwestlichen Teils des Plangebietes eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Orientierungshilfe für Mindestabstände für Rinderhaltungsbetriebe zu Dorfgebieten ist bei landwirtschaftlichen Betrieben bis 30 GV ein Mindestabstand von rd. 25m zwischen Stallung und Wohngebäude einzuhalten. Dieser Abstand wird auch beim westlichen Gebäude eingehalten (Baugrenze 27m). Die GIRL –Grenzwerte sind aktuell nicht anzuwenden.

- Aufgrund der Gemengelage mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe, die im Vollerwerb Nutztierhaltung betreiben, sind Gerüche aus der Rinderhaltung im Ort Obereberfing zu erwarten und aufgrund des historisch gewachsenen Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft als ortsüblich einzuschätzen.

- Gerüche aus der Landwirtschaft werden im Allgemeinen als „natürlich“ empfunden. Dabei werden Emissionen von Rindern eher als neutral und Gerüche aus Geflügel- oder Schweinehaltung eher als unangenehm wahrgenommen.

B Geplante Änderung

1. Der Bebauungsplan „Ortskern“ vom 18.06.2007 soll wie folgt geändert werden:

1.1 Die Erweiterung bezieht sich auf das Grundstück Flurnummer 460/4 Gemarkung Eberfing, die bisher als private Grünfläche im Bebauungsplan enthalten war. Diese soll nun als Baufläche zur Bereitstellung weiterer Baugrundstücke ausgewiesen werden. Dazu werden Baugrenzen im Bereich der künftigen Bauflächen festgesetzt.

1.2 Die Lindenstraße wird bis an das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 151 Gemarkung Eberfing weitergeführt. Die benötigte Fläche fällt auf das Grundstück Fl.Nr. 460/4 mit 231,02 m² und auf das Grundstück Fl.Nr. 460/5 mit 45,58 m². Diese Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen von der Gemeinde erworben.

1.3 Es wird ein Mülltonnensammelplatz gebaut.

Dieser soll für die Anlieger der Lindenstraße zur Bereitstellung der Mülltonne für die Müllabfuhr dienen. Der Art. 4 Abs. 2 BayBO wird dabei berücksichtigt. Die benötigte Fläche ca. 12m² liegt auf dem Grundstück Flurnummer 460, diese wird vom Grundstückseigentümer zu Gunsten der Gemeinde gesichert. Die Fläche wird von der Gemeinde gepachtet und mit Absprache des Grundstückseigentümers entsprechend befestigt. Dieser Bereich liegt außerhalb der Baugrenze, der Bebauungsplan Nördlich der Spitalstraße wird dabei von dem „Ortskern- 3. Änderung“ überlagert.

Hinweis: Die Mülltonnen sollen auf dieser Fläche nur breitgestellt, nicht dauerhaft abgestellt werden.

1.4 Wendebereich für PKW, LKW bis 9m Länge

Der Wendebereich dient nicht zum Wenden der Müllabfuhr, da dieser dafür nicht ausreichend ist. Die benötigte Fläche ca. 65m² liegt auf dem Grundstück Flurnummer 460/4, diese wird vom Grundstückseigentümer zu Gunsten der Gemeinde gesichert. Die Fläche wird von der Gemeinde gepachtet und mit Absprache des Grundstückseigentümers entsprechend befestigt.

1.5 Für die Festlegung, Maß der Nutzung, ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgelegt, welche dem dörflichen Charakter der Umgebung entspricht. Je nach Grundstückgröße sind Baukörper mit einer Grundfläche von 140m² bis 160m² festgelegt.

Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden.

1.6 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden richtet sich nach der Größe der Grundstücke. Bei einem Grundstück das mindestens 601 m² aufweist kann ein Gebäude mit maximal 3 Wohneinheiten gebaut werden. Wenn das Grundstück kleiner als 601m² jedoch min. 600m² ist sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Maßgebliche Auswirkungen aus städtebaulicher bzw. ortsgestalterischer Sicht ergeben sich durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung nicht. Vielmehr wird die Bebauung des Bauquartiers durch Umsetzung der Planung vervollständigt.

C Umweltbericht

Umweltprüfung und Umweltbericht entfallen nach § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren.

D Grünflächen

1. Das Gelände ist in seiner natürlichen Form weitestgehend zu erhalten.
2. Bodenversiegelungen sind zu vermeiden, befestigte Flächen sind in dauerhaft wasser-durchlässiger Weise herzustellen.
3. Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist min. ein Baum und je 50m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch zu bepflanzen.
4. Auf die Ermittlung der Sickerfähigkeit des Bodens wird verzichtet. Da auf mehreren Grundstücken in unmittelbarer Umgebung Baugrundaufschlüsse bekannt sind. Darum wird dem vorgefundenen Boden ein Durchlässigkeitsbeiwert von $1 \cdot 10^{-4}$ (grobkörniger Sand, stark durchlässig) zugeordnet.
5. Das Niederschlagswasser soll über Sickerschächte versickert werden, wenn der Grundwasserstand dafür zu hoch ist wird dies flächenhaft über Oberflächenmulden auf dem Grundstück versickert.

E Auswirkungen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

1. Eingriffe in Lebensräume, Biotopstrukturen oder Gehölzbestände liegen nicht vor. Die Auswirkungen des Eingriffes sind hinsichtlich des Schutzguts Arten und Lebensräume als gering einzustufen.
2. Schutzgut Boden
Eingriffe in das Schutzgut Boden, der Bau der einzelnen Gebäude und der Erschließungsstraße verursachen eine Flächenversiegelung, und damit verbunden für diese Flächen den Verlust aller Bodenfunktionen.
3. Schutzgut Wasser
Eine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers und des Grundwassersystem kann weitgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit als gering einzustufen.
4. Schutzgut Landschaftsbild
Die geplante Bebauung fügt sich, mit der Dichte und der Form der Bebauung, incl. Dachform an die bestehende angrenzende Bebauung ein. Ferner tragen die Pflanzvorgaben für Laubbäume und Sträucher zu einer Begrünung des Baugebietes bei. Allerdings bleibt eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bestehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als mittel einzustufen.

F... Hinweis:

Die Abstandsflächenübernahme von dem Gebäude auf dem Grundstück Flurnummer 157 beeinflusst den Bebauungsplan nicht. Bei der späteren Planung der Gebäude darf es aber keine Überschneidung der Abstandsflächen geben.

Planfertiger:
Bautechniker
Andreas Püppke
Spitalstraße 5
82390 Eberfing
Tel.: 0151/64404430

.....
Andreas Püppke

.....
Georg Leis
1. Bürgermeister