

GEMEINDE EBERFING

Ettinger Straße 7, 82390 Eberfing



Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Eberfing vom 08.05.2025 in Eberfing

Beschlussbuchseite 888 - 895

6. 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eberfing (9. Änderung des einfachen Bebauungsplans „Ortskern“): Behandlung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschlussfassung zum weiteren Verfahren

a) Nachfolgende Fachbehörde haben keine Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

- Bayernets, 21.03.2025
- IHK für München und Oberbayern, 25.04.2025
- Immobilien Freistaat Bayern, 21.03.2025
- Landratsamt Weilheim-Schongau, Sb. 41.2 Technischer Umweltschutz, 02.04.2025
- Landratsamt Weilheim-Schongau, Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur u. Landespflege, 15.04.2025
- Staatl. Bauamt Weilheim, 24.03.2025
- TenneT TSO GmbH, 25.03.2025

Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen:

Behörde	Bedenken/Einwendungen	Stellungnahme Planung	Beschluss
Regierung von Oberbayern, 25.04.2025	<p>Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Planung folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Planung Die Gemeinde Eberfing beabsichtigt am südwestlichen Ortsrand von Obereberfing Wohnbauflächen auszuweisen und damit das Dorfgebiet um ca. 0,3 ha zu erweitern. Das Planungsgebiet ist bisher überwiegend als private Grünfläche, teils als landwirtschaftliche Wiese und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt und als solche im Ganzen im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung/Erweiterung umfasst die Fl.-Nrn. 194/3, 194/4, 263 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 192. 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 Bau-parzellen vor, auf denen zwei Wohnhäuser errichtet werden können.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Mit 10 gegen 0 Stimmen wurde beschlossen: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Siedlungsentwicklung und des Hochwasserschutzes werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Festlegung einer Bauverpflichtung wird im Bebauungsplanverfahren geprüft und entschieden.

	<p>Bewertung <u>Siedlungsentwicklung</u> Laut Begründung des Bebauungsplans sollen auf den beiden Bauparzellen jeweils ein Einzel- oder Doppelhaus mit bis zu max. 3 zulässigen Wohneinheiten errichtet werden. Aufgrund der kleinflächigen Neuausweisung erfolgt keine Bedarfsprüfung. Die Planunterlagen weisen allerdings auf die im Gemeindebereich zahlreich vorhandenen Potenzialflächen und deren mangelnde Entwicklungsmöglichkeiten hin. Um die gewünschte Entwicklung der aktuellen Planung sicherzustellen, empfehlen wir zu prüfen, ob eine Bauverpflichtung für die neuen Bauflächen festgesetzt bzw. in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden kann.</p> <p><u>Hochwasserschutz</u> Wie in den Unterlagen beschrieben, liegt die Planung in einem wassersensiblen Bereich. Die Bauflächen werden dabei von den Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem tangiert. Gem. LEP 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Ob die bisherigen Festsetzungen den Anforderungen genügen, ist durch die zuständige Fachstelle abschließend zu bewerten; wir bitten deshalb, die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.</p> <p>Ergebnis Bei Berücksichtigung der Belange der Siedlungsentwicklung sowie des Hochwasserschutzes stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegen.</p>	<p>Wenn Bauverpflichtung von Gemeinde gewünscht wird, sollte diese auf <u>mindestens eine Wohneinheit festgelegt</u> werden, sodass weiterhin ein Einzel- oder Doppelhaus mit bis zu 3 WE möglich sind.</p> <p>s. Stellungnahme zu Anmerkung WWA B-Plan</p>	
<p>Planungsverband Region 17, 25.04.2025</p>	<p>Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 25.04.2025 an.</p>	<p>sh. oben</p>	<p>Mit 10 gegen 0 Stimmen wurde beschlossen: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Siedlungsentwicklung und des Hochwasserschutzes werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Festlegung einer Bauverpflichtung wird im Bebauungsplanverfahren geprüft und entschieden.</p>

<p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim, 26.03.2025</p>	<p>Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.</p> <p>Das ADBV bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>	<p>Mit 10 gegen 0 Stimmen wurde beschlossen: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim, 15.04.2025</p>	<p>Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:</p> <p><u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u> Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege bzw. Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Flächen in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben.</p> <p>Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist. Durch diese Bebauungsplanung gehen 0,294 ha, durch Ausgleichsmaßnahmen weitere 0,02 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.</p> <p><u>Aus dem Bereich Forsten:</u> Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Wird bei der Planung der Ausgleichsflächen und deren Bepflanzungen berücksichtigt.</p> <p>Diesbezüglicher Hinweis bereits im Textteil enthalten (s. E 1.)</p> <p>Es wird bei der Planung darauf geachtet, dass die Ausgleichsflächen durch ihre Bepflanzung kompakt gehalten werden.</p>	<p>Mit 10 gegen 0 Stimmen wurde beschlossen: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 16.04.2025</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p>Art. 8 (1) BayDSchG: 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.</p> <p>Art. 8 (2) BayDSchG: 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.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich</p>	<p>In den Textlichen Hinweisen (E) des B-Plans wird folgendes ergänzt:</p> <p>4. Denkmalschutz 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.</p>	<p>Mit 10 gegen 0 Stimmen wurde beschlossen: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. In den Textlichen Hinweisen (E) wird folgendes ergänzt: „4. Denkmalschutz 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).“</p>
--	---	---	---

	<p>gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>		
<p>Bayernwerk Netz GmbH, 24.03.2025</p>	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Geh-</p>	<p>In den Textlichen Hinweisen (E) des B-Plans wird folgendes ergänzt:</p> <p>5. Leitungen Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.</p>	<p>Mit 10 gegen 0 Stimmen wurde beschlossen: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. In den Textlichen Hinweisen (E) wird folgendes ergänzt: „In den Textlichen Hinweisen (E) wird folgendes ergänzt: „5. Leitungen Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.“</p>

	<p>wege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportaal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerknetz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportaal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>		
<p>Handwerkskammer für München und Oberbayern, 28.04.2025</p>	<p>Die Gemeinde Eberfing beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern“ im Südwesten des Hauptorts westlich der Hauptstraße im Bereich der Fl.Nrn. 194/3, 194/4, 263 und teilweise 192 Gem. Eberfing zu ändern und nach Südwesten zu erweitern. Im Parallelverfahren wird auch der Flächennutzungsplan angepasst,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>	<p>Mit 10 gegen 0 Stimmen wurde beschlossen: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

	<p>der analog zum Bebauungsplan den Geltungsbereich nun als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO , im Norden Fläche für die Landwirtschaft sowie südlich anschließend eine Grünfläche darstellt. Planerisch wird damit die Grundlage geschaffen für die Realisierung zweier Einfamilienhäuser und Garagen auf den ca. 2.940 m² großen Flurstücken 194/3 und 194/4.</p> <p>Einer in den Rahmen einer Dorfgebiets-/Mischgebietsausweisung- in welchem ja Wohnnutzung zu den regelmäßig zulässigen Nutzungen zu zählen ist passenden, punktuellen Ergänzung von Wohnbebauung ist nichts entgegenzusetzen, die eine organische Weiterentwicklung dieses Gebietstyps darstellen kann.</p> <p>Wir bitten die Gemeinde Eberfing grundsätzlich, ihre planerischen Bemühungen um ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und nicht wesentlich störender gewerblicher und handwerklicher Nutzung fortzusetzen. Gerade jene Flächen in Mischgebieten stellen für kleine und mittlere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe wichtige Standorte dar.</p> <p>Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an den beiden o.g. Bauleitplanänderungsverfahren der Gemeinde Eberfing.</p>		
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, 31.03.2025</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>	<p>Mit 10 gegen 0 Stimmen wurde beschlossen: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

	GmbH unter der in der Anlage genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.		
--	---	--	--

b) Weiteres Verfahren

Mit 10 gegen 0 Stimmen wurde beschlossen:

Die Planung ist entsprechend der heutigen Beschlüsse zu Änderung. Anschließend sind die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Übereinstimmung der Abschrift mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

**Verwaltungsgemeinschaft Huglfing für die Gemeinde Eberfing,
Huglfing, den 07.07.2025**



**Feierabend
VGem Huglfing**