

A) PLANZEICHNUNG, B) FESTSETZUNGEN, C) HINWEISE,  
D) VERFAHRENSVERMERKE, E) BEGRÜNDUNG

## 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ORTSKERN“ IM BEREICH „WESTLICH DER KIRCHSTRASSE“



**GEMEINDE EBERFING**

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den	17.11.2016
geändert am	02.03.2017
geändert am	27.07.2017
geändert am	18.06.2020



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

Proj.-Nr. 113 566

Inhaltsverzeichnis

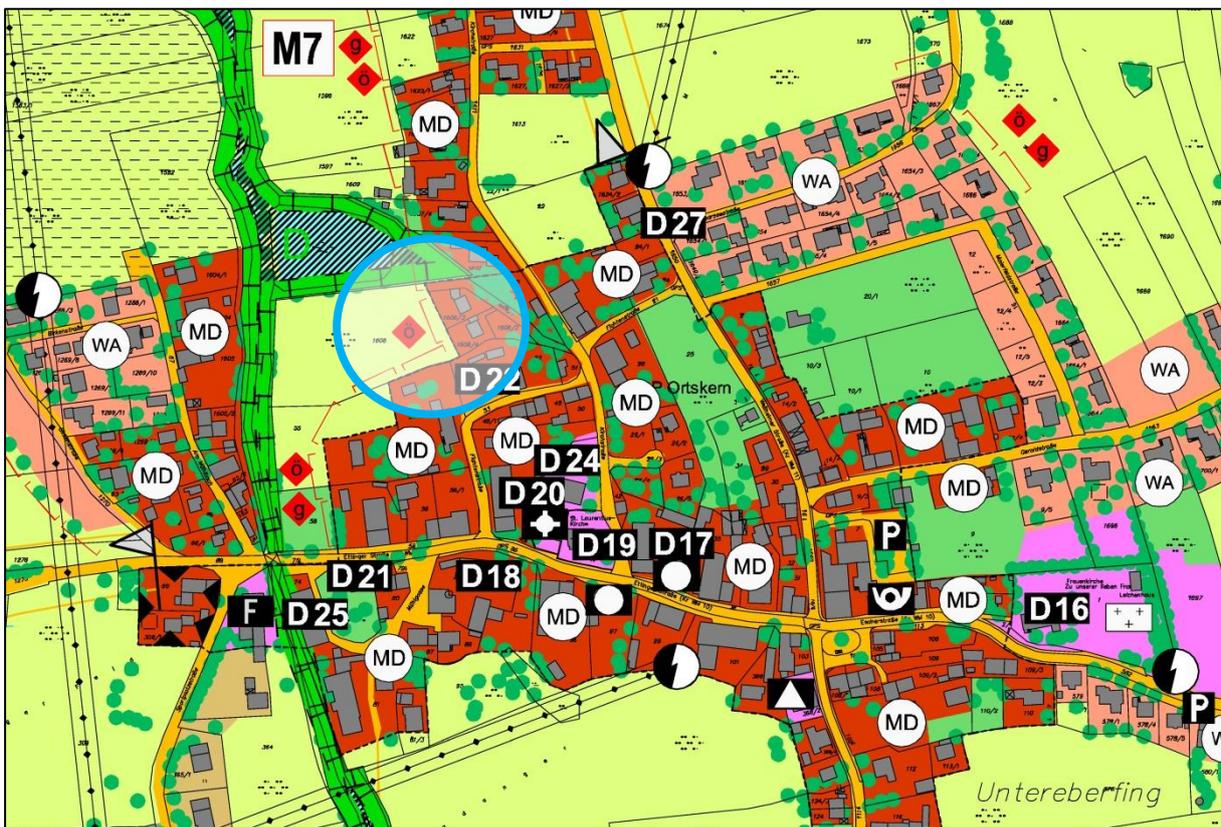
<b>ÜBERSICHT</b>	<b>3</b>
<b>A) PLANZEICHNUNG (M 1 : 1000)</b>	<b>5</b>
<b>B) FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
1. Bestandteile	6
2. Inhalt des Bebauungsplanes	6
3. Art der baulichen Nutzung	7
4. Maß der baulichen Nutzung	7
5. Bauweise, Baugrenzen	8
6. Gestalterische Festsetzungen	8
7. Einfriedungen	9
8. Abstandsflächen	9
9. Verkehrsflächen	9
10. Bodenversiegelung	9
11. Grünordnung	9
12. In-Kraft-Treten	10
<b>C) HINWEISE</b>	<b>11</b>
1. Planzeichnung	11
2. Grundwasser, Niederschlagswasser	11
3. Denkmalschutz	13
4. Stellplatzsatzung	13
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
6. Immissionsschutz	14
<b>D) VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>15</b>
<b>E) BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG</b>	<b>16</b>
1. Entwicklung und Veranlassung	16
2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes	17
3. Städtebauliches Konzept	18
4. Grünordnung	18
5. Artenschutz	19
6. Grundstücke im Geltungsbereich	19
7. Flächen	19

## ÜBERSICHT

### Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte M 1 : 10.000

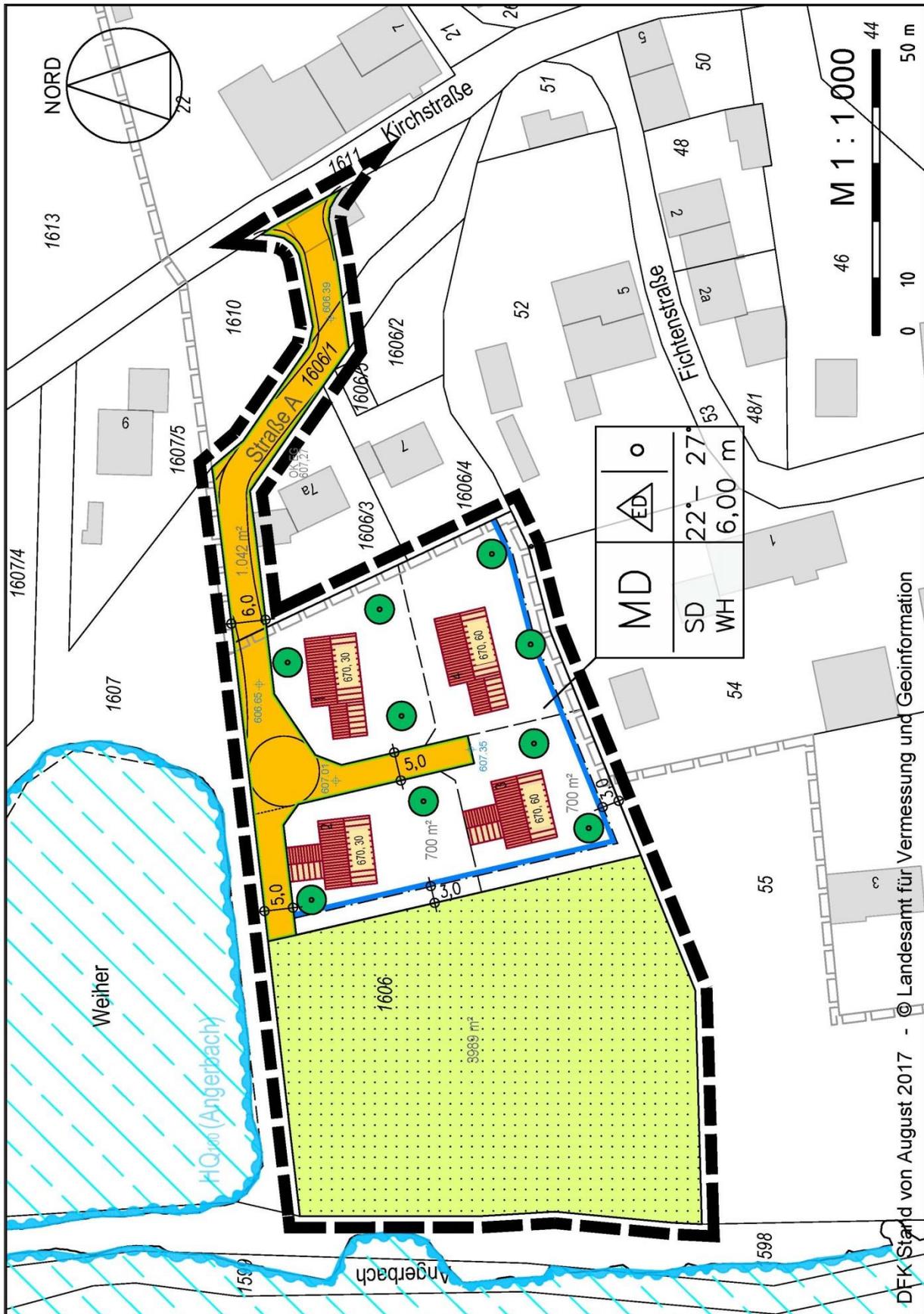


### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (i. d. F. v. 10.12.2010) M 1 : 5.000





**A) PLANZEICHNUNG (M 1 : 1000)**



**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 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), 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) folgende

**4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ortskern“,  
im Bereich westlich der Kirchstraße,**

als

**SATZUNG.****B) FESTSETZUNGEN****1. Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000
- B) Festsetzungen
- C) Hinweise
- D) Verfahrensvermerke
- E) Begründung

**2. Inhalt des Bebauungsplanes**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 17.11.2016 in der Fassung vom ....., die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ortskern“, qualifizierter Bebauungsplan

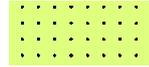


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortskern“, einfacher Bebauungsplan

### 3. Art der baulichen Nutzung

**MD** Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebiet gilt als Bestandteil des rechtsverbindlichen Einfachen Bebauungsplans „Ortskern“ und wird dementsprechend als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO.



Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

### 4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Mindestgröße von Baugrundstücken:

Für **Einzelhausgrundstücke** wird eine Mindestgröße von 550 m<sup>2</sup> festgesetzt, bei **Doppelhäusern** je Hälfte 340 m<sup>2</sup>.

4.2 Zulässige Zahl der Wohneinheiten je Baugrundstück:

Bei Grundstücken mit einer Fläche von bis zu 600,99 m<sup>2</sup> sind

in **Einzelhäusern** maximal 2 Wohneinheiten (WE)

und in **Doppelhäusern** maximal 1 WE je Doppelhaushälfte zulässig.

Bei Grundstücken ab 601 m<sup>2</sup> sind je Einzelhaus 3 Wohneinheiten zulässig.

4.3 Die maximal zulässige Grundfläche beträgt

für **Einzelhäuser** bei

Baugrundstücken bis 699,9 m<sup>2</sup> = GR 145 m<sup>2</sup>

Baugrundstücken ab 700,0 m<sup>2</sup> = GR 155 m<sup>2</sup>

und für **Doppelhaushälften** bei

Baugrundstücken bis 399,9 m<sup>2</sup> = GR 85 m<sup>2</sup>

Baugrundstücken ab 400,0 m<sup>2</sup> = GR 90 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich sind maximal eingeschossige Anbauten (z. B. Wintergärten) mit bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche erlaubt. Die Geschosshöhe von eingeschossigen Anbauten ist an die Geschosshöhen des Hauptgebäudes anzugleichen und darf maximal 3 m betragen.

4. Änderung und Erweiterung BP  
„Ortskern, im Bereich „Westlich der Kirchstraße“

Rechtsverbindliche Fassung vom 18.06.2020

#### 4.4 Höhen baulicher Anlagen

##### 4.4.1 Erdgeschossfertigfußboden



Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK-EG-FFB) darf die in der Planzeichnung für das jeweilige Grundstück festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

##### 4.4.2 Wandhöhe

**WH** Die Wandhöhe an der Traufseite am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt maximal 6,00 m gemessen von der zulässigen OK-EG-FFB.

### 5. Bauweise, Baugrenzen

**O** Es gilt die offene Bauweise.



Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze

Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Baugrenze errichtet werden. Die Abstandsregelung zur Straße richtet sich nach der BayBO.

### 6. Gestalterische Festsetzungen

#### 6.1 Baukörpergrundform

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

#### 6.2 Fassadengestaltung

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

#### 6.3 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.

#### 6.4 Dachflächen

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

## 4. Änderung und Erweiterung BP

„Ortskern, im Bereich „Westlich der Kirchstraße“

*Rechtsverbindliche Fassung vom 18.06.2020*

Zwerchbauten oder –giebel sind mit gleicher Dachneigung und -eindeckung wie das Hauptdach zulässig. Eine Eindeckung in Glas ist ebenfalls zulässig.

**7. Einfriedungen**

- 7.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,25 m beschränkt. Im Bereich der Einmündungen ist auf ausreichende Sichtfreiheit zur kreuzenden Verkehrsfläche zu achten.
- 7.2 An der Grenze zur freien Landschaft sind Zaunsockel nicht zulässig. Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.

**8. Abstandsflächen**

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

**9. Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

**10. Bodenversiegelung**

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

**11. Grünordnung**

## 11.1 Pflanzungen

Auf Privatgrund ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

## 11.2 Pflanzarten

Innerhalb des Bebauungsplanes sind einheimische (lokaltypische) Gehölzarten zu pflanzen. Formhecken mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

4. Änderung und Erweiterung BP  
„Ortskern, im Bereich „Westlich der Kirchstraße“

Rechtsverbindliche Fassung vom 18.06.2020

11.3 Pflanzabstände:

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

11.4 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. In-Kraft-Treten**

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortskern“ gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft.

Mit dem In-Kraft-Treten ersetzt der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Ortskern“ in der Fassung vom 17.04.2007 in all seinen Bestandteilen (Planzeichnung, Satzungstext, Begründung).

Gemeinde Eberfing, den .....

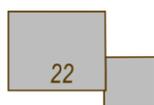
.....

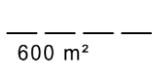
G. Leis, 1. Bürgermeister

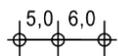
(Siegel)

**C) HINWEISE****1. Planzeichnung**
 bestehende Flurstücksgrenzen

 bestehende Flurstücksnummern

 bestehende Haupt und Nebengebäude

 Vorschlag für die Grundstücksteilung mit Fläche  
600 m<sup>2</sup>
 Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Nummer

 Maßzahlen (Meter)

 Geplante Geländehöhen

 Bäume geplant

 Überschwemmungsgrenze HQ100

 Überschwemmungsgrenze HQextrem
**2. Grundwasser, Niederschlagswasser****2.1 Grundwasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Bei einer Baugrunduntersuchung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Grundwasserflurabstände von 1,3 bis 1,9 m ermittelt. Aufgrund der Nähe

## 4. Änderung und Erweiterung BP

„Ortskern, im Bereich „Westlich der Kirchstraße“

Rechtsverbindliche Fassung vom 18.06.2020

zum Weiher auf dem Flurstück 1607 ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert. Im Gutachten zur Baugrunduntersuchung wird daher ein Bemessungswasserstand von 0,5 m unter der Geländeoberkante angesetzt.

Es sind deshalb Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden (z.B. weiße Wanne).

Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U. U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnis-pflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

## 2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

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.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –

## 4. Änderung und Erweiterung BP

„Ortskern, im Bereich „Westlich der Kirchstraße“

*Rechtsverbindliche Fassung vom 18.06.2020*

NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer – TREN OG – in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

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

### 3. Denkmalschutz

#### 3.1 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.

#### 3.2 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.

### 4. Stellplatzsatzung

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

## 5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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.

## 6. Immissionsschutz

### Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

**D) VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am . . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . .  
. . . ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2017 bis 02.06.2017 beteiligt, und in der Fassung vom 27.07.2017 in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . gem. § 4a BauGB erneut beteiligt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 02.03.2017 in der Zeit vom 04.05.2017 bis 06.06.2017 öffentlich ausgelegt, und in der Fassung vom 27.07.2017 in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . gem. § 4a BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
- 4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom . . . . . den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

Gemeinde Eberfing, den . . . . .

(Siegel)

. . . . .  
Georg Leis, 1. Bürgermeister

- 5. Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen

Gemeinde Eberfing, den . . . . .

(Siegel)

. . . . .  
Georg Leis, 1. Bürgermeister

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

Gemeinde . . . . . , den . . . . .

(Siegel)

. . . . .  
Georg Leis, 1. Bürgermeister

## **E) BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

### **1. Entwicklung und Veranlassung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Für einen Großteil des Kernbereichs von Eberfing wurde 2007 der einfache Bebauungsplan „Ortskern“ aufgestellt. Gegenwärtig besteht eine hohe Nachfrage an Baugrundstücken. Um der Nachfrage über Innenbereichsflächen nachzukommen, wurde die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortskern“ im Bereich westlich der Kirchstraße beschlossen. Hierdurch werden 4 Baugrundstücke auf einer Erweiterungsfläche von ca. 0,2 ha geschaffen, mit welchen vordringlich der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden soll. Ziel ist es ferner, die Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen sicherzustellen.

#### **1.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Eberfing besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. v. 10.12.2010.

Im Flächennutzungsplan ist das Erweiterungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und als Ortsrand aus ökologischen Gründen von Bebauung freizuhalten.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Wie unter „1.1 Planungsanlass“ begründet, möchte die Gemeinde dem wachsenden Flächendruck entgegenwirken, indem stark nachgefragte Bauflächen über Innenbereichsflächen zur Verfügung gestellt werden. Um jedoch eine weitere Bebauung des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1606 planungsrechtlich zu verhindern, wird der westliche Bereich des Grundstückes als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

#### **1.3 Regionalplan Oberland (RP 17)**

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. In der Gemeinde Eberfing wird mit diesem Bebauungsplan der Nachverdichtung mit Wohnraum nachgekommen.

Gemäß des Regionalplans der Region Oberland wird die Gemeinde Eberfing als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt. Die Gemeinde befindet sich östlich der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Mittelzentren Weilheim i. OB und Murnau am Staffelsee. Des Weiteren grenzt das Planungsgebiet an ein Vorranggebiet für die Wasserversorgung an.

#### 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

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. Die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ortskern“ im Bereich „Westlich der Kirchstraße“ erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

## 2. **Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Die Gemeinde Eberfing befindet sich südöstlich von Weilheim in Oberbayern und liegt zwischen dem Starnberger See und dem Staffelsee.

Das Änderungs- und Erweiterungsgebiet befindet sich im Nordwesten des Bebauungsplanes „Ortskern“.

Die geplante Baufläche befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1606 der Gemarkung Eberfing. Die Planungsfläche ist weitgehend eben und wird derzeit im Westen landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich der Erschließungsweg für die Anlieger der Flur-Nrn. 1606/3 und /4 sowie ehemals ein Stadel auf der Flur-Nr. 1610.

Nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Weiher, weshalb mit einem relativ hohen Grundwasserstand zu rechnen ist. Aus diesem Grund wird empfohlen, bei der Errichtung der zukünftigen Gebäude auf eine druckdichte Bauweise zu achten.

In etwa 70 m Entfernung verläuft westlich des Planungsgebiets der Angerbach. Trotz der Nähe zu den beiden Gewässern, ist eine Gefahr durch Hochwasser sehr gering, da die Wohnbaufläche außerhalb der Überschwemmungsgebiete HQ100 und HQextrem liegen.

### 3. Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern“ im Jahr 2007 wurde im Wesentlichen der Innenbereich gemäß § 34 BauGB definiert und für das Gebiet entsprechend der vorhandenen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Nachdem es sich bei dem Bebauungsplan um eine geringfügige Erweiterung und Neuregelung der Erschließungssituation handelt, bleibt das Gesamtkonzept des o. g. Bebauungsplanes bestehen und der Gebietscharakter insgesamt betrachtet unverändert. Zudem befinden sich innerhalb des Plangebietes aktive landwirtschaftliche Betriebe sowie inaktive, welche jederzeit wieder reaktiviert werden könnten.

Von den Änderungen betroffen sind die Flur-Nrn. 1606/1, 1606/2 sowie 1610 die durch Veränderung der Erschließungssituation in der Grundstücksform und -größe neu aufgeteilt werden.

Die Festsetzungen für die Bebauung orientieren sich im Wesentlichen an denen des Einfachen Bebauungsplanes „Ortskern“, in Kraft getreten am 15.06.2007. Innerhalb der Erweiterung im Westen und der Änderung werden ergänzend zum Bebauungsplan „Ortskern“ zur gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Wahrung des Ortsbildes Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sowie zur Gestaltung der Gebäude getroffen.

Die Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes nicht zulässig.

#### Erschließung

Das Gebiet wird über die Straße A von der Kirchstraße erschlossen.

#### Entwässerung

Das gesamte Gemeindegebiet wird über ein Druckentwässerungssystem entwässert.

### 4. Grünordnung

Um das Neubaugebiet in die Umgebung einzubinden sind innerhalb des Bebauungsplanes einheimische (lokaltypische) Gehölzarten zu pflanzen. Zudem ist die Verwendung von Formhecken aus Nadelgehölzen aus Gründen des Landschaftsbildes und der Wahrung eines traditionellen Ortsbildes nicht zulässig.

Die Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen sichern ein Mindestmaß an Durchgrünung des Neubaugebiets.

Stellplätze und Zufahrten sind zum Schutz von Grund und Boden sowie des Schutzgutes Wasser in versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Über die festgesetzte Grundfläche wird zudem eine übermäßige Flächenversiegelung vermieden. Dies dient ebenso dem Schutz von Grund und Boden sowie des Schutzgutes Wasser.

**5. Artenschutz**

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Die geplante Wohnbaufläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Hier ist das Vorkommen von besonders geschützten Arten nicht zu erwarten. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die Bauvorhaben ausgelöst werden.

Gemäß Artenschutzkartierung sind keine Funde im Planungsgebiet sowie in unmittelbarer Nähe bekannt.

Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sind zur freien Landschaft hin Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen sowie Sockel nicht zulässig.

**6. Grundstücke im Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie -erweiterung befinden sich folgende Flurstücke (Gemarkung Eberfing):

1606, 1606/1 (Teilfläche), 1607 (Teilfläche), 1610

**7. Flächen**

Geltungsbereich	7.939 m <sup>2</sup>	100 %
Bauflächen	2.908 m <sup>2</sup>	37 %
öffentliche Verkehrsflächen	1.042 m <sup>2</sup>	13 %
Fläche für die Landwirtschaft	3.989 m <sup>2</sup>	50 %