



## **B E G R Ü N D U N G** (gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zum qualifizierten Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan  
der Gemeinde Eberfing "Westl. der Birkenstraße"

### **A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Die Gemeinde Eberfing hat, aufgrund eines Antrages aus der Bevölkerung, am 14.06.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Das Verfahren soll nach § 13 b BauGB durchgeführt werden.  
Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen:
  - Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Eberfing.
  - Die Grundfläche liegt unter dem Höchstmaß von 10.000 m<sup>2</sup>.
  - Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 3751 m<sup>2</sup>.  
Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
  - Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
  - Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfallen auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

3. Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eberfing als Wohnbaufläche dargestellt.  
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
4. Mit der Planausarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Bögl Planungs-GmbH, Deutenhausener Str. 4, 82362 Weilheim i. OB beauftragt.  
Die Grünordnung erfolgte durch das Büro Vogl und Kloyer, Landschaftsarchitekten Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim.

### **B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Eberfing.

Es ist umgrenzt:

- im Westen von der Fl.Nr. 1277
- im Osten von der Birkenstraße
- im Süden von der Fl.Nr. 68 (Kr. WM 10)
- im Norden von der Fl.Nr. 1281

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,3751 ha und umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke Flur-Nr. 68, 1270, 1276 und 1281.
3. Das Gelände steigt von Osten nach Westen an. Es ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.
4. Die angrenzende Bebauung ist zweigeschossig und dient überwiegend der Wohnnutzung.

### **C. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

1. Die Gemeinde Eberfing ist bestrebt, die bestehende, dörfliche Struktur, geprägt durch die aufgelockerte Bauweise zu erhalten, bzw. weiterzuführen. Die lockere Bebauung mit größeren Gartenflächen prägt das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Eberfing. Um dieses Ortsbild zu erhalten und eine wesentliche Verdichtung der Bebauung zu vermeiden, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Der Einbau von Kleinwohnungen ist städtebaulich nicht erwünscht.
2. Der dörfliche Charakter soll durch das Entstehen von Zweitwohnungen nicht zusätzlich belastet werden.  
Das Hauptziel der Gemeinde ist eine maßvolle Erweiterung der Bebauung. Um diese zu erreichen hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße“ beschlossen.
3. Um Bauland für Einheimische und deren Nachkommen auszuweisen, wurde diese Neuausweisung notwendig (Anträge aus der Bevölkerung).

### **D. Geplante bauliche Nutzung**

1. Das Planungsgebiet wird entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und soll entsprechend der benachbarten Siedlungsstruktur mit Einzelhäusern bebaut werden.
2. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der Grundfläche, sowie der Wandhöhe, gemessen von OK.EG FFB, festgesetzt.
3. Um eine zu starke Verdichtung des Baugebietes zu vermeiden, sind die Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.
4. Aus Gründen des Ortsbildes sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die von außen erkennbar technische Anlagen sind, unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlicher Masten.

### **E. Umweltbericht**

Im Verfahren nach § 13 b BauGB entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung. Der bereits vorhandene Umweltbericht mit der Beschreibung der umweltrelevanten Belange wird der Begründung jedoch der Vollständigkeit halber angefügt.

## G. Erschließung

1. Das Baugebiet ist durch die Birkenstraße erschlossen. An der Ostseite der Birkenstraße wird ein öffentlicher Fußweg ausgewiesen.
2. Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
3. Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.
4. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E-ON Bayern AG gesichert.
5. Die anfallenden Abwässer werden über das gemeindliche Kanalnetz, der Kläranlage Weilheim zugeführt.
6. Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser kann auf den Baugrundstücken wegen des im Baugebiet vorhandenen, nicht sickerfähigen Untergrunds, nicht schadlos entsorgt werden und ist deshalb über eine neu zu errichtende Entsorgungsleitung dem nahe gelegenen Vorfluter „Angerbach“ nach Vorschaltung einer Regenrückhaltung zu zuführen. Nach Berechnung des Ingenieurbüros Glatz, Kraus vom 14.10.2014 ist bei Zugrundelegung einer Überschreitungshäufigkeit des Angerbachs von 0,1 (dies entspricht einem zehnjährigen Hochwasserereignis) eine Regenrückhaltung von 3 m<sup>3</sup> mit Abflussdrosselung pro Baugrundstück notwendig, um den im Zuge der Baumaßnahmen aufgrund der Versiegelungen der Grundstücke entstehenden, beschleunigten Ablauf des unverschmutzten Niederschlagswassers zu kompensieren.

Bei der Höheneinstellung der Gebäude war zu beachten, dass aufgrund der Hanglage der westlich angrenzenden Freiflächen von dort abfließendes Oberflächenwasser nicht in das Erdgeschoss der neu entstehenden Gebäude eindringen kann. Für darunter liegende Kellergeschosse gilt, dass diese von dem Bauherrn eigenverantwortlich gegen eindringendes Oberflächenwasser zu schützen sind. Deshalb wird dem Bauherren empfohlen, Kellergeschosse in wasserdichter Bauweise (WU Beton) zu errichten; gleiches gilt für Kellerfenster und Kellerlichtschächte.

Aufgestellt am :

Weilheim, 29.01.2015  
Geändert, 14.11.2016  
Geändert, 16.08.2017  
Geändert, 11.01.2018  
Weilheim, 05.03.2020  
Weilheim, 23.04.2020  
Weilheim, 20.08.2020  
Weilheim, 01.10.2020

Eberfing, 29.01.2015  
Geändert, 14.11.2016  
Geändert, 16.08.2017  
Geändert, 11.01.2018  
Eberfing, 05.03.2020  
Eberfing, 23.04.2020  
Eberfing, 20.08.2020  
Eberfing, 01.10.2020

Bögl Planungs-GmbH

Gemeinde Eberfing



.....  
Architekt Manfred Bögl

.....  
G. Leis, 1. Bürgermeister