

Eberfing, den 17.02.2022

BEBAUUNGSPLAN ORTSKERN

7. Änderung und Erweiterung

Maierfeldstraße / östlich Weilheimer Straße

BEGRÜNDUNG

Gemäß §9, Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ortskern 7. Änderung der Gemeinde und Gemarkung Eberfing

A) PLANERISCHE VORAUSSETZUNGEN

Der Gemeinderat hat am 25.11.2021 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortskern“ beschlossen.

Im Flächennutzungsplan ist der von der Bebauungsplanänderung betroffene Bereich als sonstige Grünfläche - ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Lediglich in einem kleinen Teilbereich der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, indem er MD ausweist.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist zwar in diesem Fall grundsätzlich erforderlich. Gemäß §13a Abs 2 Nr. 2 BauGB wird der Bebauungsplan „Ortskern“ wie schon erwähnt in einem kleinen Teilbereich vom Flächennutzungsplan abweichend aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierbei nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Der Gemeinderat beschließt die Bebauungsaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB mit zwei Verfahrensschritten durchzuführen. Aufgrund des möglichen Bauvolumens und der Verdichtung der Bebauung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs.1, Satz 1 BauGB. Der Schwellenwert des § 13a) Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB von 20 000 m² wird unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren wird für den Planbereich „**Maierfeldstraße**“ dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB entfällt wegen der fehlenden Umweltprüfung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (max. Grundfläche weniger als 20.000 m²) Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher in diesem Fall nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit ausgesetzt.

B) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsbereich der Gemeinde Eberfing. Die „**Maierfeldstraße**“ erschließt das Gebiet. Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes befindet sich bestehende Wohnbebauung. Westlich Wohnbebauung und Grünfläche. Westlich ist die Weilheimer Straße, eine Haupteinfahrtsstraße des Ortes.
2. Das Plangebiet ist teilweise bebaut und wird entsprechend dem Gebietscharakter im Südwesten als Dorfgebiet ausgewiesen.
3. **Topografie**
Das Gelände ist im Westen weitgehend eben und steigt dann stetig nach Osten an.
4. **Boden und Grundwasserstand:**
Der Untergrund besteht überwiegend aus Kiesen, lehmigen Kiesen und Sanden eiszeitlicher Ablagerungen, ggf. sind Nagelfluh-Einlagerungen zu erwarten.
Der Abstand zum Grundwasser beträgt ca. 3 bis 6 m.
Durch die Hanglage könnte bei extremen Starkregen eine Überschwemmung von Kellern möglich sein. Dies ist beim Bau zu berücksichtigen. Stehendes Hochwasser ist nicht zu erwarten.
Erhaltenswerter Baum – oder Strauchbestand ist nicht vorhanden.
5. **Größe Geltungsbereich:**
Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1200 m², davon MD 3300 m².
6. Bushaltestelle oder Läden täglichen Versorgung sind zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar
täglichen Versorgung sind zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar.

Kindergarten und Kirchen sowie Sportanlagen befinden sich im Nahbereich.
(bis 1 km)

C) PLANERISCHE LEITGEDANKEN

1. Mit der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „**Ortskern**“ wird dem Bebauungsplan gebiet eine private Grünfläche angegliedert und im fast ebenen sowie erschlossenen Bereich wird Wohnbebauung ermöglicht.
2. Die 7. Bebauungsplanänderung dient der Ermöglichung von Wohnraum für Ortsansässige. Damit soll dem örtlichen Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden auch Potentiale der Innenentwicklung genutzt und Grünfläche gesichert.

Alle Maßnahmen dienen dem Wohnbedarf von Einheimischen.

Die Bebauung selbst soll sich ohne Baugrenzen unter Einhaltung der Festsetzungen des Beplan nach §34 BauGB entwickeln.

Die Abstände zwischen Gebäude nach dem einschlägigen Urteil des BVG können unterschritten werden (20%) um eine sinnvolle Verdichtung im Innenbereich zu ermöglichen.

D) GEPLANTE NUTZUNG

1. Die Art der Nutzung bleibt im Änderungsbereich im Osten unverändert private Grünfläche, im Westen Dorfgebiet.
Durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten bleibt der Gebietscharakter nach wie vor unverändert, da unmittelbar angrenzend landwirtschaftliche Betrieb im Süden sowie Wohnbebauung an allen anderen Seiten das Gebiet prägen.
2. Die Neubauten sollen in Form und Größe den umliegenden Wohnhäusern entsprechen.
3. Die Zahl der Wohneinheiten und damit die Abwasserbelastung erhöhen sich unerheblich.
4. Es werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen für die Erschließung des Baugebietes benötigt.

E) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke so wie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung nach §45 BauGB oder eine Grenzregelung nach §80 ff. BauGB nicht notwendig.

F) ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

1. Die möglichen Gebäude im Bereich der 7. Planänderung sind von der „**Maierfeldstraße**“ aus ausreichend erschlossen. Müllabfuhr, Schneeräumung, Feuerwehreinsatz usw. sind problemlos.
Für einen breiten Bürgersteig wird die Maierfeldstraße auf 6,50 m verbreitert.
2. Die Wasserversorgung ist gesichert durch einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgungslage der Gemeinde.
3. **Niederschlagswasser:**
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist – möglichst muldenförmig – im Untergrund zu versickern.
Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen.
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit den zugehörigen technischen Regeln ist zu beachten. Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen sind mit dem LRA Weilheim abzustimmen.
Die Stellplätze und Zufahrten werden mit sickerfähigem Belag ausgeführt.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kanalisationsanlage zugeführt. Der Kanal ist in der „**Maierfeldstraße**“ vorhanden. Die Abwasserbeseitigung ist dabei durch den Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Eberfing gesichert.
Für die Planung werden 24 zusätzlichen EGW veranschlagt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Altlasten bekannt.

4. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der E.ON gesichert.
5. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
6. Vorhandene Telekommunikationslinien sind von den Änderungen nicht betroffen. Am Rand des Geltungsbereiches verlaufende Telekomleitungen dürfen nicht verändert bzw. beschädigt werden. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekomleitungen nicht behindert werden. Siehe dazu: Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013, Abschnitt 6.

G) KOSTEN

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aus der Neubebauung.

H) ALLGEMEINES; IMMISSIONSSCHUTZ

1. Die Immissionsschutzbehörde soll bei mit der vorliegenden Planung werden die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten und der Charakter des Dorfgebietes wir nicht verändert.
2. Die Nutzung des Gebietes bleibt grundsätzlich unverändert.
3. Für mögliche Altlasten ist folgender Hinweis zu beachten:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayer. Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

I) UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes „**Ortskern**“ besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §3b des Gesetzes über die **Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), nachdem die in der Anlage 1 zum UVPG (Liste UVP – pflichtige Vorhaben) unter Punkt 18.4 genannten Voraussetzungen (Überschreitung des Schwellenwertes 1 = Prüfwert) nicht vorliegen.

Andere, in der Anlage 1 genannten Vorhaben sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Eine nach §3c Abs. 1. Satz 1 UVPG 1.V.m. der Anlage 1 zum UVPG erforderliche **Vorprüfung** ist ebenfalls nicht erforderlich, da auch hier die in der Anlage 1 genannten Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Im vereinfachten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Nach §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.d.F. des Gesetzes vom 21.12.2006 wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht nach §2a) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

J) PLANUNG

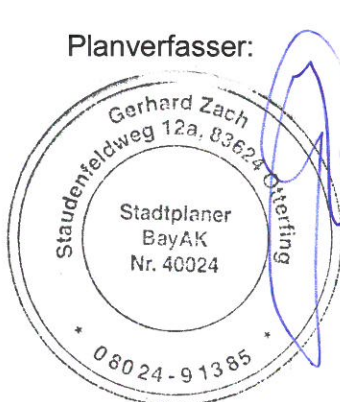
Planverfasser:

Zach Architekten GmbH
Staudenfeldweg 18
83624 Otterfing
Tel.: 08024/91385
Fax: 08024/40177
e-mail: zach_architekten_gmbh@gmx.de

Otterfing, den 17.02.2022

J) PLANUNG

Planverfasser:



Zach Architekten GmbH
Staudenfeldweg 18
83624 Otterfing
Tel.: 08024/91385
Fax: 08024/40177
e-mail: zach_architekten_gmbh@gmx.de

Otterfing, den 17.02.2022