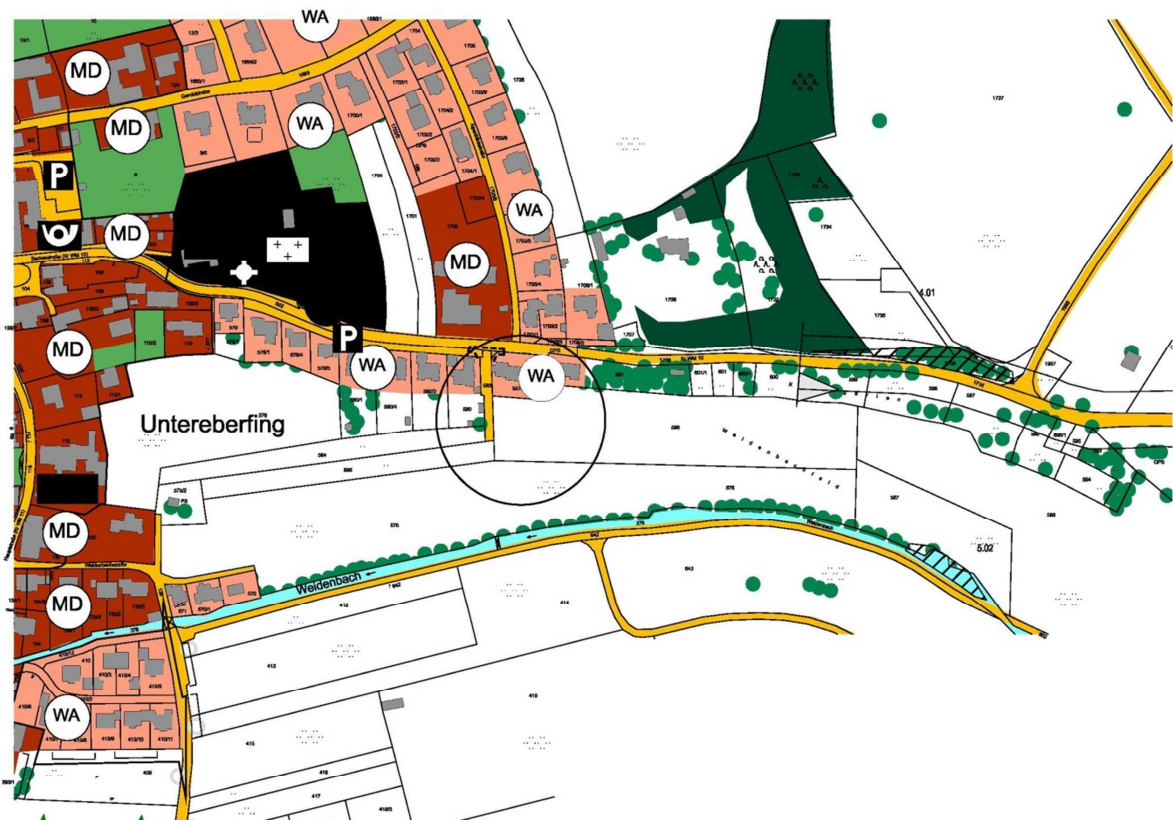


Aufstellung des Bebauungsplans
„Südlich der Escherstraße“
Gemeinde Eberfing
Landkreis Weilheim - Schongau



Inhaltsverzeichnis

1. Einführung

- 1.1. Anlass und Erforderlichkeit
- 1.2. Lage und Abgrenzung

2. Ausgangssituation

- 2.1. Stadträumliche Einbindung
- 2.2. Bebauung und Nutzung im Planungsgebiet
- 2.3. Erschließung
- 2.4. Ver- und Entsorgung
- 2.5. Altlasten
- 2.6. Kampfmittel
- 2.7. Bodendenkmale
- 2.8. Natur, Landschaft und Umwelt
- 2.9. Trinkwasserschutz
- 2.10. Immissionen
- 2.11. Eigentum - Verhältnisse

3. Planungsbindungen

- 3.1. Landes- und Regionalplanung
- 3.2. Flächennutzungsplan

4. Planungskonzept

- 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

5. Planinhalt

- 5.1. Art der Nutzung
- 5.2. Maß der Nutzung
- 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4. Gestalterische Festsetzungen
- 5.5. Verkehrsflächen und Erschließung
- 5.6. Grünordnung
- 5.7. Stellplätze

6. Auswirkungen

- 6.1. Bewertung der Schutzgüter
- 6.2. Eingriffs- / Ausgleichsregelung
- 6.3. Ausgleichsmaßnahmen

7. Verfahrensablauf

Abbildungen

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem derzeitig rechtskräftigen Flächennutzungsplan

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Gemeinderat entschied im Beschluss vom _____ die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Südlich der Escherstraße“. Die Gemeinde beabsichtigt die bisher als landwirtschaftliches Grünland genutzte Fläche als Allgemeines - Wohngebiet zu entwickeln. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird die bereits vorhandene Wohnbebauung nach Süden erweitert. Für die Erschließung wird eine bereits bestehende Straßenabzweigung der Escherstraße genutzt, der Bebauungsplan sieht eine Verlängerung der Stichstraße und den Bau einer Wendemöglichkeit vor. Die ruhige und zentrale Lage zur Ortsmitte tragen zur Qualität als Allgemeines – Wohngebiet bei. Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans werden von der Gemeinde die städtebaulichen Vorgaben für das Gebiet festgelegt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht den einheimischen Grundeigentümer Familien Egger, Plonner und Westenrieder, für eine Wohnbebauung geeignete Grundstücke, an Ihre Kinder weiter zu geben.

Im Sinne einer positiven Ortsentwicklung ist die Planung zu befürworten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

1.2. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Westen des Ortsgebietes von Eberfing, etwa 400 m vom Ortszentrum entfernt. Das Planungsgebiet wird im Norden von einer Wohnbebauung entlang der Escherstraße begrenzt. Nach Osten, Süden und Westen begrenzt eine landwirtschaftliche Grünlandfläche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das rechteckige Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 4.000 m² und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Eberfing Fl. Nr. 580, 586 und 583.

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Escherstraße, welche das Baugebiet mit dem Zentrum von Eberfing verbindet. Die Escherstraße ist durch Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern geprägt.

Eine ähnliche Struktur der Nutzung, wird auch in der von Norden her auf die Escherstraße zulaufenden Alpenblickstraße festgestellt.

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet.

Die Nutzung der umgebenden Flächen verursacht keine besonderen Störungen von außen auf das Planungsgebiet.

2.2. Bebauung und Nutzung im Planungsgebiet

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftetes Grünland) genutzt. Lediglich eine von der Escherstraße abzweigende Stichstraße, welche durch die Vorgaben des Bebauungsplans verlängert wird, wurde bereits vor längerer Zeit baulich umgesetzt.

2.3. Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Erschließungsstraße, welche in die Escherstraße führt erschlossen. Die Escherstraße verbindet das Gebiet des Bebauungsplanes „Südlich der Escherstraße“ mit dem Zentrum der Gemeinde Eberfing, dort befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Bus - Nahverkehrs.

2.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeitig noch nicht mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Im Zuge der Baumaßnahmen der Anliegerstraße, werden die notwendigen Anschlüsse für Abwasserkanal, Wasser, Elektrizität, Telekom und anderer Medien hergestellt.

2.5. Altlasten

Zu ergänzen wenn erforderlich.

2.6. Kampfmittel

Zu ergänzen wenn erforderlich.

2.7. Bodendenkmale

Zu ergänzen wenn erforderlich.

2.8. Natur, Landschaft und Umwelt

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche. Die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Biotopflächen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

2.9. Trinkwasserschutz

Zu ergänzen wenn erforderlich.

2.10. Immissionen

Aufgrund der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Osten des Planungsgebietes, können im begrenzten Umfang vereinzelt Immissionen auftreten. Da diese Flächen nur von landwirtschaftlichen Grünlandbetrieben kleiner und mittlerer Größe (keine Mastbetriebe) bewirtschaftet werden, sind diese Immissionen, als gering einzustufen.

2.11. Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummer 583 welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet, dieses Grundstück wird derzeit und zukünftig als Verkehrsfläche genutzt. Die Flurnummer 580 und 586 befinden sich im Eigentum der einheimischen Familien Egger, Plonner und Westenrieder. Diese Grundstücke werden zur Bebauung an Familienangehörige weitergegeben.

3. Planungsbindungen

3.1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem derzeitigen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) ist die Gemeinde Eberfing als allgemeiner ländlicher Raum festgelegt. Dieser soll so entwickelt und geordnet werden, dass er als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt wird.

Die behutsame Ausweitung von Wohnbauflächen, welche an die bestehende Wohnbebauung angrenzen, entspricht diesem Ziel. Es besteht kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

3.2. Flächennutzungsplan

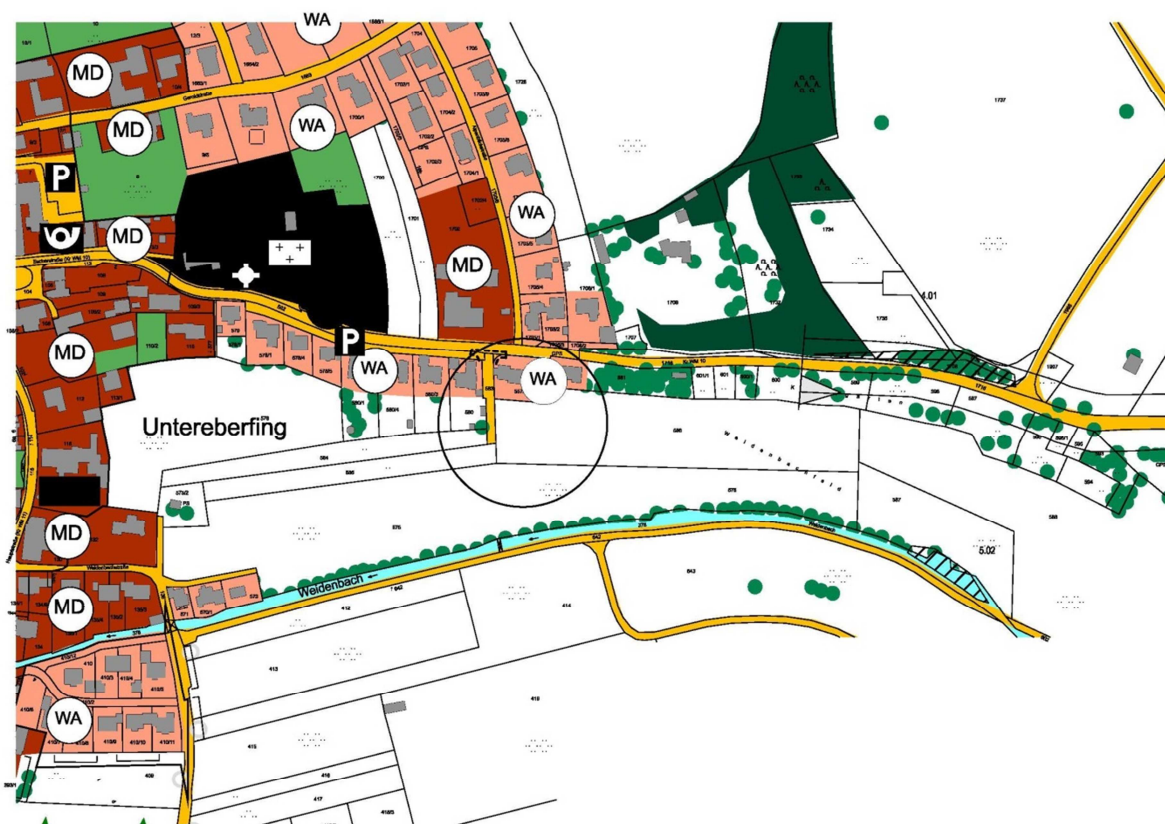


Abbildung1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 1) der Gemeinde Eberfing ist das Plangebiet des Bebauungsplans „Südlich der Escherstraße“ zum größten Teil als Grünfläche ausgewiesen. Lediglich die bereits vorhandene Stichstraße Fl. Nr. 583, von der Escherstraße abzweigend, ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen und wurde vor einiger Zeit baulich errichtet. Für die geplante Entwicklung des Gebietes als Wohnbebauung muss der Flächennutzungsplan daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich im Parallelverfahren geändert werden.

4. Planungskonzept

4.1. Für die zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Eberfing ist es notwendig attraktiven Wohnraum für einheimische Familien und deren Angehörige zur Verfügung zu stellen. Um dies zu ermöglichen, soll die Fläche des Bebauungsplans, welche nach Norden an die bereits vorhandene Bebauung der Escherstraße angrenzt, einer maßvollen Entwicklung als Wohnbebauung (WA) zugeführt werden. Das Angrenzen der neuen Fläche für eine Wohnbebauung an die bereits vorhandene Bebauung und das Verwenden der bereits vorhandenen Stichstraße erleichtern ein behutsames Einfügen in die vorhandene Umgebung.

5. Planinhalt

5.1. Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines – Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Maß der Nutzung

Für die Festlegung, Maß der Nutzung, ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgelegt, welche dem dörflichen Charakter der Umgebung entspricht. Je nach Grundstückgröße sind Baukörper für Einzelhäuser mit einer Grundfläche von 140 m² bis 160 m² festgelegt. Für Doppelhaushälften ist eine Grundfläche von 75 m² bis 85 m² festgelegt.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise soll in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Die Lage der einzelnen Baukörper wird durch die vorgegebenen Baugrenzen und Baufenster definiert.

5.4. Gestalterische Festsetzungen

Die umgebende Bebauung an der Escherstraße, ist durch Satteldächer, welche in Ost- / Westrichtung verlaufen, geprägt. Aus Gründen des Einfügens an die angrenzende Häuserlandschaft, wurde für den Bebauungsplan „Südlich der Escherstraße“ die Vorgaben Satteldach, mit einer Dachneigung von 18° bis 30° G rad, in Firstrichtung Ost- West, festgelegt.

5.5. Verkehrsflächen und Erschließung

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.6. Grünordnung

Bodenversiegelungen sind zu vermeiden, befestigte Flächen sind in dauerhaft wasserundurchlässiger Weise herzustellen. Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.

(Empfehlungsliste, siehe Grünordnung Bebauungsplan)

5.7. Stellplätze

Für den Bau von Stellplätzen und Garagen gilt die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)“ der bayrischen Staatsregierung, in ihrer jeweiligen gültigen Form.

6. Auswirkungen

6.1. Bewertung der Schutzgüter

Eine detaillierte Bewertung der Schutzgüter kann dem beiliegenden Umweltbericht entnommen werden.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Der Geltungsbereich ist derzeit Großteils intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt und weist eine geringe Artenvielfalt auf. Das westliche Baugrundstück liegt im Bereich eines Gartens, der als mäßig strukturreich bezeichnet werden kann und mehrere Nebengebäude aufweist.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich befindet sich geologisch im Bereich von Jungmoränen. Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist der obere Bereich des Planungsgebietes als Bodenkomplex von Syrosemrendzina, (Para-) Rendzina und Braunerde anzurechnen, zum Bach hin sind Gleye vorherrschend (Bodenkomplex von Gleyen, kalkhaltigen Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus Talsedimenten).

Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Randbereich des Weidenbachtals. Im Gebiet selber sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit ist gem. einem durchgeführten Sickertest im Geltungsbereich gut. Der Grundwasserflurabstand ist nicht sehr groß, reicht aber nach Erfahrungen im Umfeld nicht in die Kellerzone der geplanten Gebäude.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

Schutzgut Klima / Luft

Das Gebiet liegt nicht im Bereich einer für den Ort bedeutsamen Luftaustauschbahn. Das Grünland hat eine Funktion zur Kaltluftentstehung, allerdings aufgrund des geringen Umfangs und der Lage im Osten des Ortes ohne besondere Funktion für den Ort.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im Ortsrand angrenzend an die Bebauung am Fuß eines nach Süden geneigten Hangs, der den Abschluss der Siedlung bildet. Eingrünungsstrukturen am Rand der vorhandenen Bebauung sind im Bestand nur wenig ausgeprägt. Die Einsehbarkeit des Bereiches ist nur von Süden her gegeben.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet hat keine Bedeutung für die Naherholung.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein!)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Baudenkmäler im Geltungsbereich oder im unmittelbarem Umgriff vorhanden. (Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein!)

Zusammenfassung

In der Übersicht werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst:

<u>Schutzgut</u>	<u>Auswirkung</u>
Pflanzen / Tiere	I oben
Boden	II unten
Wasser	II unten
Klima / Luft	I oben
Landschaftsbild	I oben
Gesamt	I geringe Bedeutung für Naturhaushalt

6.2. Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Durch folgende Maßnahmen werden negative Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft verringert:

- Pflanzbindungen zur Durchführung und Eingrünung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen:

Der Anteil des Geltungsbereiches, der bisher nicht als Straße befestigt ist und als künftige Baugrundstücke ausgewiesen ist, beträgt 3.463 m².

Für die Bebauung sind Grundflächen von 140 bis 160 m² pro Grundstück (ca. 600 bis 800 m²) vorgesehen, zusätzlich sind 20 m² große eingeschossige Anbauten zulässig. Insgesamt ist einschließlich der Nebenanlagen eine Versiegelung von 60 % des Grundstückes zulässig. Dies entspricht einer GRZ von 0,4 und damit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Ein Grundstück enthält zwar nur die Erweiterung eines Gartens, andererseits schlägt die Erschließungsstraße mit 100 % Versiegelung zu Buche, so dass insgesamt die Einstufung in Typ A gerechtfertigt ist.

Ermittlung des Ausgleichbedarfes:

Bei einer Beeinträchtigungsintensität A I ist unter Berücksichtigung der Einstufung des Bestandes und des Eingriffs eher im unteren bis mittleren Bereich, sowie unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angemessen.

Der Ausgleichsflächenbedarf umfasst damit 1.385 m².

Beeinträchtigungsintensität	Typ	Fläche	Ausgleichsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
I	A	ca. 3.463 m ²	0,4	ca. 1.385 m ²

6.3 Ausgleichsmaßnahmen.

Für einen Teil des Ausgleichs steht das Grundstück Flur-Nr. 601 mit einer Fläche von 330 m² im Nahbereich der geplanten Bebauung zur Verfügung. Es handelt sich um ein Hanggrundstück mit einem dominanten Walnussbaum und wird bisher kaum gepflegt. Entwicklungsziel ist artenreiches mageres Grünland. Hierfür ist die Fläche durch regelmäßige 2-malige Mahd mit Entfernung des Mähgutes (1. Mahd nicht vor 15.06.) über 5 Jahre auszuhagern. Danach sollte der Zustand überprüft werden. Bei nach wie vor höherer Wüchsigkeit ist die Pflege im selben Stil weiterzuführen, sollte sich die Wüchsigkeit deutlich verringern, kann evtl. auf eine Mahd / Jahr reduziert werden. Als Entwicklungszeitraum werden 10 Jahre angenommen. Die Maßnahme kann mit dem Faktor 0,7 angerechnet werden. Es wird damit ein Ausgleichsbedarf von 231 m² gedeckt.

Der restliche Ausgleichsbedarf von 1.154 m² erfolgt auf Flur-Nr. 240, Gemarkung Etting. Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Grünland westlich des Ettinger Bachtales, das als FFH-Gebiet unter Schutz steht. Nördlich und westlich grenzt teilweise Fichtenwald an. Südlich befindet sich weiteres Grünland, im Osten grenzt ein Hang an, der im oberen Bereich (Anteil Flur-Nr. 240) gemäht wird, der Rest wird beweidet.

Die bodenkundliche Übersichtskarte gibt Braunerde, sowie gering verbreitete Parabraunerde über Schluff- bis Lehm Kies an. Der Pflanzbestand der Wiese deutet darauf hin, dass ein Entwicklungspotential für artenreichere Wiesen gegeben ist.

Die Ausgleichsfläche wird am östlichen Rand des Grundstückes angeordnet. Entlang des Waldrandes soll eine dreireihige Vorpflanzung mit wärmeliebenden Sträuchern und einzelnen Kleinbäumen erfolgen, der Rest der Fläche ist als extensives Grünland und mit zweimaliger Mahd mit Entfernung des Mähgutes zu entwickeln. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15.06. erfolgen. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Flachlandmähwiese. Der Entwicklungszeitraum wird mit 10 Jahren angenommen.

Die Anrechenbarkeit des Waldrandes liegt bei 1,0, die der Grünlandextensivierung bei 0,7. Für den Waldrand sind bei 40 m Länge und 6 m Breite 240 m² anzurechnen.

Demnach verbleibt für das extensive Grünland ein realer Flächenbedarf von 1.305 m². Insgesamt werden aus der Flur-Nr. 240 damit 1.545 m² Fläche benötigt.

Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Öffentlichkeitsbeteiligung

Satzungsbeschluss