

G) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM ANGER“



GEMEINDE EBERFING

LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU

ALLE WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN SIND GELB
MARKIERT

Entwurf II zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Neusäß, den 10.03.2022

geändert am 09.02.2023

geändert am 29.08.2024



Steinbacher*Consult*
... invent the future



Inhaltsverzeichnis

G)	BEGRÜNDUNG.....	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	4
3.	Angrenzende Bebauungspläne.....	5
4.	Übergeordnete Planung.....	5
5.	Bebauungsplanverfahren.....	12
6.	Planungsalternativen	14
7.	Städtebauliche Ziele	15
8.	Art der baulichen Nutzung	16
9.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
10.	Bauweise und Wohnungen	17
11.	Gestaltung der Gebäude	17
12.	Einfriedungen	18
13.	Erschließung	18
14.	Prüfung der Belange des BNatSchG / BayNatSchG	18
15.	Hochwasser.....	21
16.	Erschließungskonzeption mit der Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagsentwässerung (Außengebiet und Umgang Oberflächenwasser)	24
17.	Ver- und Entsorgung	25
18.	Immissionsschutz	27
19.	Altlasten	27
20.	Denkmalschutz	27
21.	Flächen	28
H)	ANLAGEN	29

G) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Eberfing hat in seiner Sitzung am 10.03.2022 die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Badanger“ und die 8. Änderung des einfachen Bebauungsplans „Ortskern“ beschlossen. In der Sitzung am 29.08.2024 wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Aufstellungsbeschluss vom 10.03.2022 mit neuer Betitelung „Am Anger“ zu ändern. Der Titel die „5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Badanger“ und die 8. Änderung des einfachen Bebauungsplans „Ortskern““ wird durch den Titel „Am Anger“ ersetzt. Damit soll der Vollzug des Bebauungsplanes erleichtert und eine bessere Übersicht gewährleistet werden. Da es sich lediglich um eine Änderung des Titels handelt, wird das Verfahren an die bisherigen Verfahrensschritte angeknüpft und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2. BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB fortgesetzt.

Durch die gute Lage im Voralpenland sowie eine stabile wirtschaftliche Entwicklung gekoppelt mit einem stetigen Wachstum an Einwohnern, besteht für die Gemeinde nach wie vor dringender Bedarf nach neuem Wohnbauland. Diesem Bedarf soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Anger“ Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Hauptortes und grenzt unmittelbar an einer landwirtschaftlichen genutzten Fläche. Der Geltungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Eberfing.

Der vorliegende Bebauungsplan ist dabei ein Bestandteil von einer größeren geplanten Gebietserweiterung in Richtung Süden und Norden. Zum aktuellen Zeitpunkt stehen die angrenzenden Flächen auf den Flurnummern 381 und Teile der Flurnummer 386, Gemarkung Eberfing, nicht zur Verfügung, sodass mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes begonnen wird, da Verfügbarkeiten und Entwicklungsinteressen vorliegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zum einen das Ziel der Gemeinde Eberfing verfolgt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, zum anderen soll der aktuell hohen Nachfrage an Wohnbauflächen, die vor allem aus der örtlichen Bevölkerung kommt, entgegengewirkt werden. Damit soll auch einer Abwanderung vor allen von der jüngeren einheimischen Bevölkerung verhindert werden.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Eberfing. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11.785 m². Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern: 384/1, 384/2, 384/3, 384/4, 392 sowie Teilfläche der Fl.-Nrn. 382, 384/5, 384, 386, 393, 396 sowie 389/1 (Gemarkung Eberfing) und die externe Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1152, Gemarkung Huglfing.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung wird nach Westen hin fortgesetzt. Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung.

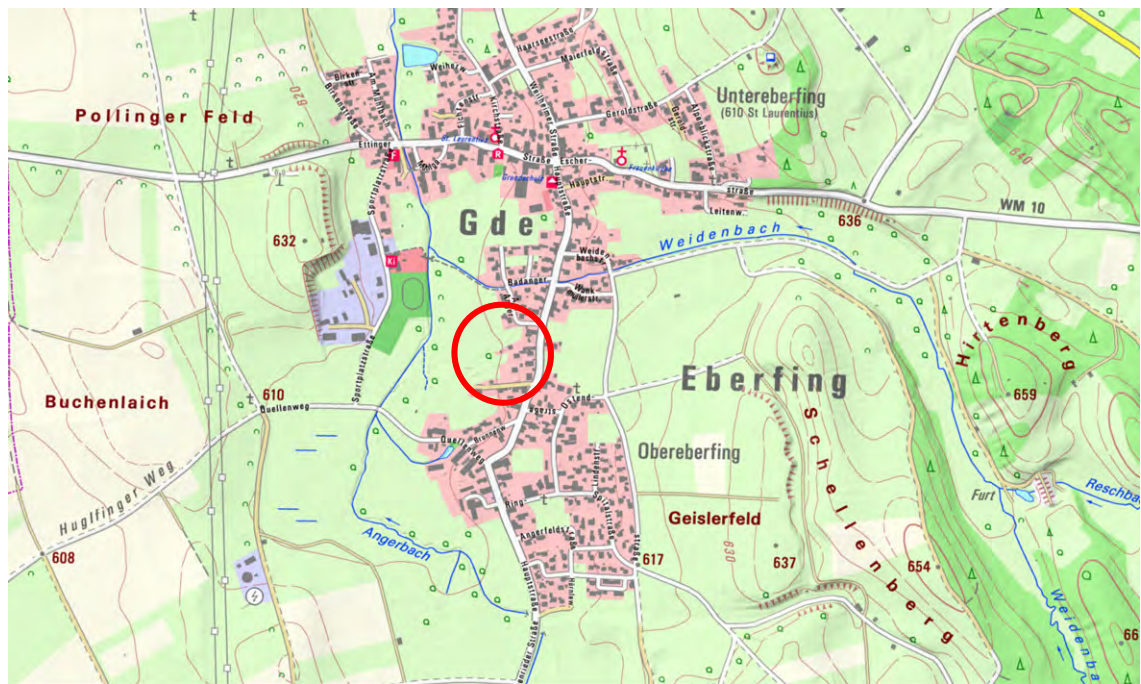


Abbildung 1 – Lage im Raum, Topographische Karte
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024

Das Planungsgebiet steigt leicht von West nach Ost von ca. 609,00 m ü.NN. auf 610,00 m ü.NN. an. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Mittig des Plangebietes befindet sich ein Grünzug bestehend aus Gehölzen und privaten Grünflächen. Im östlichen Bereich dieser privaten Grünflächen befinden sich eine kleinere und eine größere Bestandscheune, der Bereich wird darüber hinaus als Hausgarten genutzt. Der südliche Teilbereich wird überwiegend als landwirtschaftlichen Nutzfläche, teilweise aber auch als Hausgarten genutzt. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Westen des Geltungsbereiches grenzt das Biotop (Biotop Nr. 8233-0003-002) „Steu- und Naßwiesengebiet westlich Obereberfing“ an das Planungsgebiet an. Die exakte Abgrenzung wurde über einen beauftragten Biologen untersucht. Auf die Überprüfung biotopkartierter Flächen (BK 8233-0003-02) im Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes „Badanger“ der Gemeinde Eberfing, 2022 durch Armin Beckmann - Büro für Landschaftsökologie, Hohenpeißenberg vom 03.07.2022 wird verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Gemäß den vorliegenden Daten wird das Baugebietes bei einem Überschwemmungsereignis in großen Teilen in einer Wassertiefe von 0 bis zu 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen. Zudem liegt in dem Gebiet ein hoher Grundwasserstand vor (s. hierzu Begründung, Ziffer 15, Hochwasser).

3. Angrenzende Bebauungspläne

Im Nordosten grenzt bei den Fl.-Nrn. 381 TF, 382, 384/5 und 386 TF der bestehende Bebauungsplan „Badanger“ vom 19.09.1996, samt der 2. Änderung vom 13.03.2003, der 3. Änderung vom 08.07.2004 und der 4. Änderung vom 09.02.2006 ~~an die jetzige Erweiterung des Bebauungsplanes an~~. Im Südosten grenzt bei den Fl.-Nrn. 387/1, 390/1, 391,396 TF der bestehende Bebauungsplan „Ortskern“ vom 15.06.2007 an die jetzige Bauleitplanung an.

Mit in Kraft treten des Bebauungsplanes „Am Anger“ werden die Festsetzungen aus den Bebauungsplänen „Badanger“ (mit Änderungen) und „Ortskern“, die sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Anger“ beziehen, vollständig ersetzt.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Eberfing ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) als allgemeiner ländlicher Raum festgesetzt. Im Folgenden werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes genannt, die die Planung betreffen:

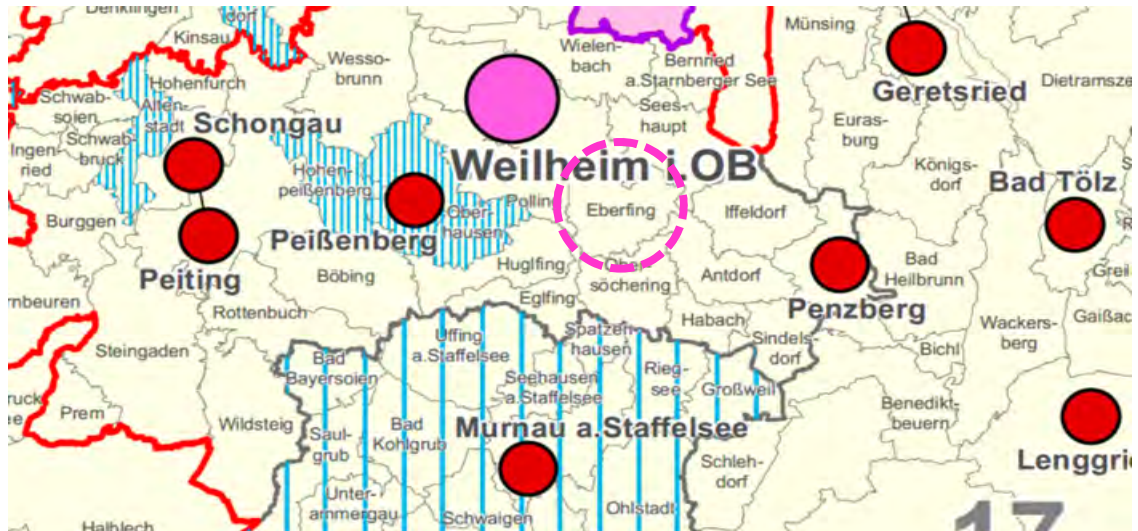


Abbildung 2 – Raumstrukturkarte - Lage im Raum (LEP 2023)

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte Stand 15.11.2022



— Allgemeiner ländlicher Raum

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben

1.3 Klimawandel

1.3.2. Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

>>Die Gemeinde Eberfing hat eine bestehende Anfrage an Wohnbauflächen, die vor allem von Seiten der einheimischen Bevölkerung kommt. Um eine Abwanderung der jüngeren Bevölkerung zu entsprechen, soll die vorliegende Bauleitplanung umgesetzt werden. Damit soll den Zielen des LEPs entsprochen werden, die Abwanderung zu verhindern und die Funktion der Gemeinde als allgemeiner ländlicher Raum weiterhin gestärkt werden. Die vorliegende Planung entspricht einer sparsamen Flächennutzung, da anhand mehrerer Erschließungsvarianten überprüft wurde, wie das Baugebiet flächeneffizient und ressourcenschonend erschlossen werden kann. Die vorliegende Planung entspricht daher eine möglichst effiziente Erschließung, die auch eine Erweiterung nach Norden oder nach Süden berücksichtigt.

>>Des Weiteren besteht mit Art. 44a BayBO die Pflicht zu einer Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen. Auf diese gesetzlichen Vorgabe wird in den Textlichen Hinweisen des vorliegenden Bebauungsplans verwiesen. Die in dem Baugebiet errichteten Gebäude tragen daher zugleich zu der Erzeugung von erneuerbaren Energien bei, was der gewünschten Mehrfachnutzung des Landesentwicklungsprogrammes entspricht.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Gemeinde Eberfing zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu Pkt. (Z) 2.2.1). Nach dem Grundsatz (siehe Kapitel 2.2.5.) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und sich weiterentwickeln kann. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für den ländlichen Raum (Kapitel 2.2.5) folgende Grundsätze formuliert:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ LEP (Z) 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der Grundsatz LEP (G) 3.1 Flächensparen verankert. Die Kommunen sollen unbebaute Grundstücke im Innenbereich prüfen und diese einer Bebauung zuführen.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Im Kapitel 3 Siedlungsstrukturen sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) genannt:

~~— (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (LEP 2013, Kapitel 3.1, S. 40)~~

~~— (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (LEP 2013, Kapitel 3.3, S. 41)~~

~~— Die Stärkung des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen bei.~~

>> Die Gemeinde Eberfing hat sich mit der Thematik „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bzw. „Flächensparen“ beschäftigt und eine Untersuchung von möglichen Innenentwicklungspotentialen durchgeführt (s. Begründung, Ziffer 6). Die Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale kam zu dem Ergebnis, dass im gesamten Gemeindegebiet keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen. Diese Alternativflächen befinden sich in Privateigentum und ein Kauf oder ein Tausch von Flächen ist von den Eigentümern zum aktuellen Zeitpunkt nicht gewünscht.

>> Die Gemeinde Eberfing hat sich daher zum Ziel gesetzt, eine Siedlungserweiterung mit dem vorliegenden Baugebiet fortzuführen. Der Bebauungsplan ist dabei Bestandteil einer größeren Siedlungserweiterung, die jedoch vollumfänglich zum aktuellen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden kann, da die Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist. Aus diesem Grund besteht aktuelle eine spornartige Entwicklung des Baugebietes. Mit der Umsetzung der geplanten Siedlungserweiterung wird jedoch dem Ziel einer kompakten Siedlungsentwicklung entsprochen, da die geplante Bebauung an die vorhandene Siedlungsstruktur angebunden wird.

>> Einer demographisch angepassten (Siedlungs-)Entwicklung wird dahingehend entsprochen, da die Gemeinde Eberfing die Grundstücke nach dem Einheimischen Modell der Gemeinde Eberfing vergibt. Bei diesem Modell ist auch eine Bauverpflichtung innerhalb von 7 Jahren vertraglich geregelt.

Die Planung steht **aus oben genannten Gründen** mit den Zielen und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm Bayern im Einklang.

4.2 Regionalplan Oberland

Die Gemeinde Eberfing in Oberbayern liegt südöstlich des Oberzentrums Weilheim in Oberbayern. Die Gemeinde wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ ausgewiesen (vgl. Karte 1 - Raumstruktur, Planungsverband Region Oberland (17), Juni 2020), Kapitel A IV 3). Laut den Leitlinien soll „die Region [...] als eigenständiger Lebensraum gestärkt werden. Die verschiedenen Teilräume sollen unter Wahrung der Eigenart weiterentwickelt werden (LEP - Grundlagen der regionalen Entwicklung und Zentrale Orte).

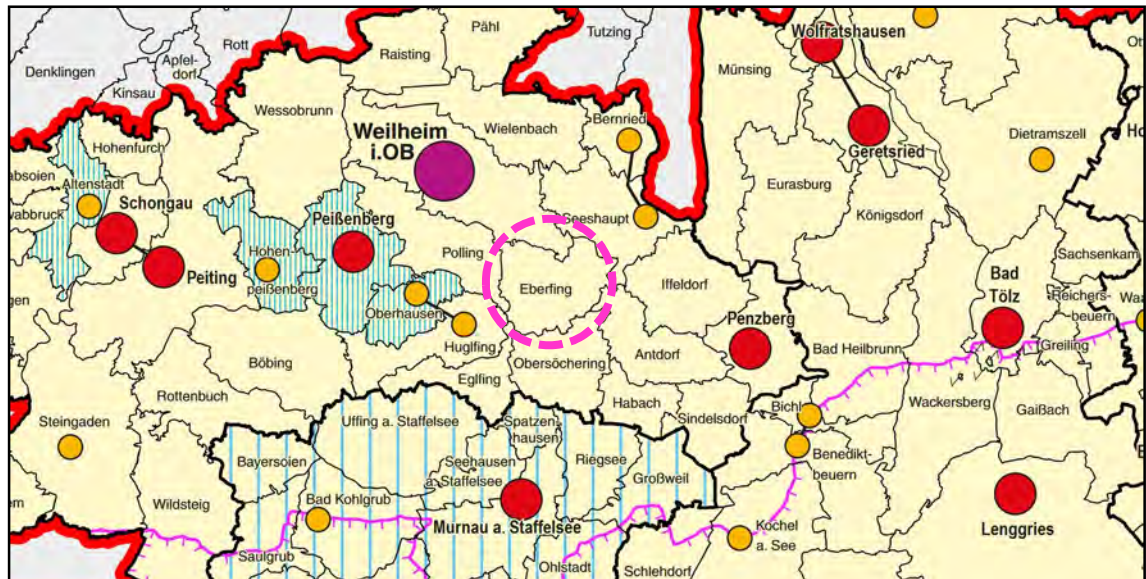
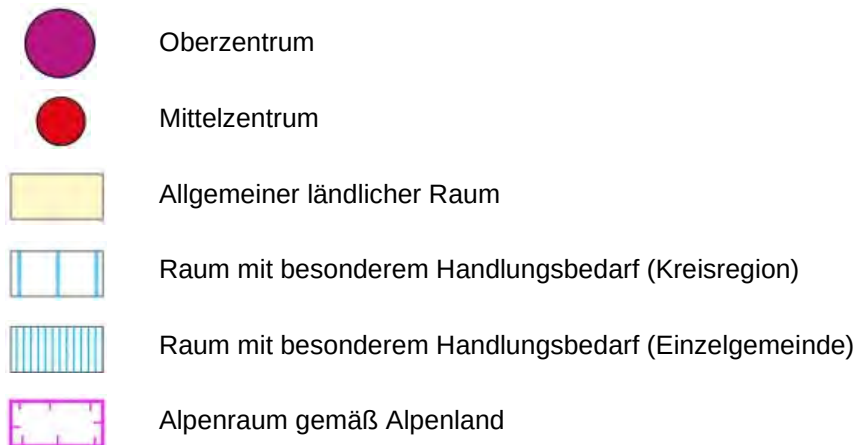


Abbildung 3 – Raumstrukturkarte Regionalplan

Quelle: Planungsverband Region Oberland



Im Regionalplan Oberland sind für das Siedlungswesen (Kapitel 2.2.5) folgende Grundsätze formuliert:

- Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem [...] Baulandreserven mobilisiert [...] werden (Regionalplan G 1.1).
- Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur [...] orientiert werden (Regionalplan G 1.2).
- Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen [...] Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll (Regionalplan Z 1.3).
- Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden (Regionalplan Z 1.4).

- Der Nachfrage nach Wohnbauland [...] soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können (Regionalplan G4).

Zu B II 1.1 (G): „Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.“

B X 3.4 Z): „Die erneuerbaren Energien Biomasse, Sonnenenergienutzung und Geothermie sollen verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden.“

>> Die Gemeinde Eberfing hat sich mit der Innenentwicklung und Flächensparen beschäftigt und eine Untersuchung von möglichen Innenentwicklungspotentialen durchgeführt (s. Begründung Teil G), Ziffer 6). Hinsichtlich erneuerbarer Energien bezieht sich die vorliegende Planung auf die bestehenden gesetzlichen Vorgaben. Damit entspricht die Planung den Zielen des Regionalplans.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eberfing wird der Planungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche und Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Im westlichen Teilbereich ist eine Biotopfläche dargestellt. Damit entspricht die Erweiterung des Bebauungsplanes „Badanger“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern“ nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Im Reparaturverfahren gemäß § 215a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB bleiben die Verfahrenserleichterungen bestehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

~~Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Bebauungsplanänderung gemäß § 13b BauGB im Nachgang des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.~~

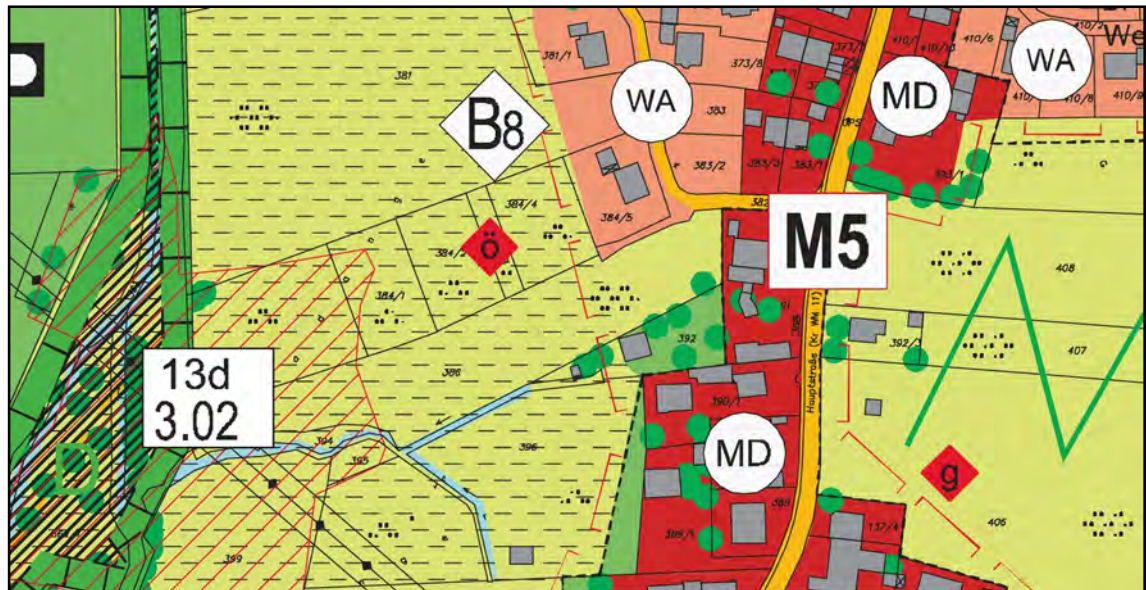
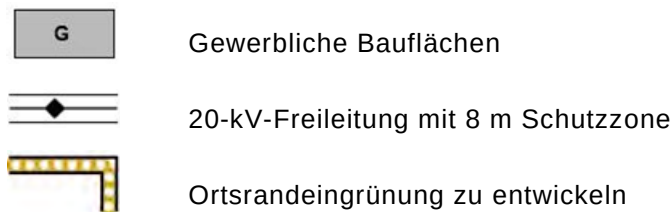


Abbildung 4 – Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Quelle: Gemeinde Eberfing



5. Bebauungsplanverfahren - **Beschleunigtes Verfahren (§13b BauGB)**

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Nach der neuesten Rechtsprechung dürfen Bebauungspläne nicht ohne Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erlassen werden.

Damit begonnene Bebauungsplanverfahren, die ursprünglich gemäß §13b BauGB aufgestellt wurden, europarechtskonform zu Ende geführt bzw. geheilt werden können, wurde das Verfahren mit Beschluss vom 29.08.2024 in ein Reparaturverfahren gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB übergeleitet.

Im Rahmen des Reparaturverfahrens gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB als auch nach Art. 3 Abs. 3, 5 SUP Richtlinie wurde eine umweltbezogene Vorprüfung von Steinbacher-Consult, Stand 22.07.2024, durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (s. Begründung, Ziffer 14).

Die ursprünglichen Verfahrenserleichterungen gemäß §13b BauGB bleiben im Reparaturverfahren gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB weiterhin bestehen und wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes überprüft:

~~Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden. Gemäß § 13b gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an den bebauten Ortsteil Eberfing an. In der Planung wird sowohl eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen für das gemäß § 13b BauGB Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gegeben.~~

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

- Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m².
- 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

~~Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.~~

~~Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.~~

6. Planungsalternativen

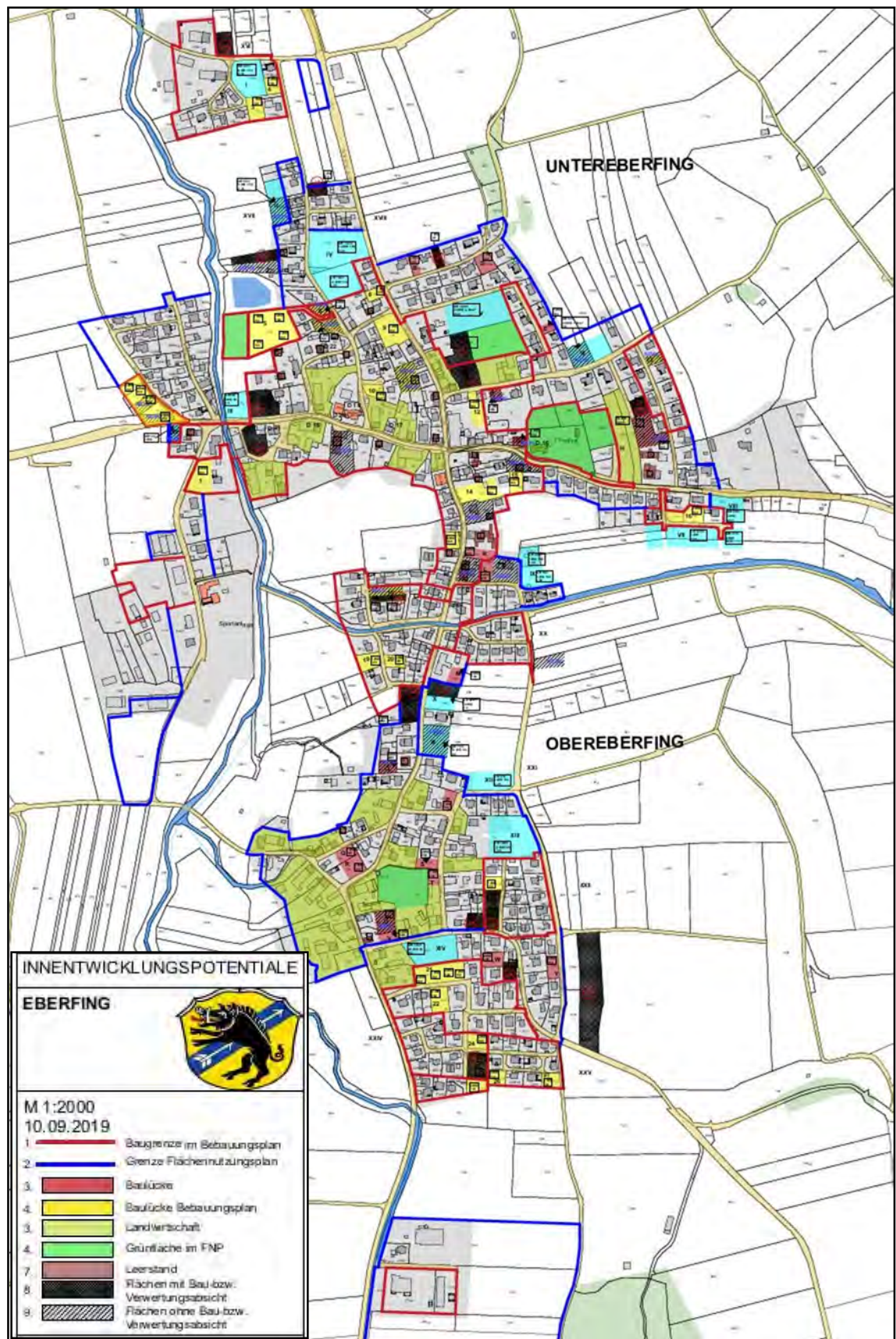


Abbildung 5 – Karte der Innenentwicklungspotentiale Eberfing

Quelle: Gemeinde Eberfing, 2019

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Aufgrund des Mangels an verfügbaren Bauplätzen (Baulücken) innerorts, ist eine Nachverdichtung aktuell nicht möglich.

In den letzten Jahren entstanden keine neuen Wohnbaugebiete. Aktuell sind die Grundstücke innerorts zum überwiegenden Teil bebaut bzw. stehen für künftige Bauwerber nicht zur Verfügung. Auf bisher noch unbebaute Grundstücke hat die Gemeinde keinen Zugriff und ein Verkauf wird seitens der jetzigen Grundstücksbesitzer auch nicht erwogen. Daher kann hier keine Nachverdichtung durch die Gemeinde betrieben werden.

Um den ländlichen Raum weiterhin zu entwickeln und zu stärken ist die vorliegende Planung als mittelfristige Maßnahme zu betrachten, um eine geordnete und städtebaulich verträgliche Siedlungsentwicklung zu betreiben.

Die Gemeinde Eberfing befürwortet eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Um die Innenentwicklungspotentiale zu ermitteln wurden im gesamten Gemeindegebiet Eigentümer postalisch von der Gemeinde Eberfing hinsichtlich ihrer leerstehenden Objekte und freistehenden Flächen angeschrieben. Diese postalische Befragung der Eigentümer findet im regelmäßigen Abstand statt, um Grundstückseigentümer zur Veräußerung oder Bebauung der Fläche zu bewegen.

7. Städtebauliche Ziele

Die Gemeinde Eberfing möchte aufgrund einer bestehenden Nachfrage den Bedarf an Wohnbebauung decken. Im Bereich des Plangebiets ist daher eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, im nördlichen und südlichen Bereich an bereits bestehende Wohnbauflächen anzuschließen.

Durch die Lage und Anordnung der Parzellen, die Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird die Bebauung des geplanten Wohngebietes so gesteuert, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonisieren.

In der Region besteht seitens der einheimischen Bevölkerung eine hohe Wohnraumnachfrage. Mit der Schaffung dieses zusätzlichen Wohnraumes ist mit keinem erheblichen Zuzug von Außerhalb zurechnen. Darüber hinaus ist die geplante Größe des Baugebietes nur so groß, dass Anpassungen der sozialen Infrastruktur (z. B. Kita) daher nicht zu erwarten sind.

Beide Teilbereiche werden über Stichstraßen erschlossen. Der nördliche Teilbereich führt die Erschließungsstraße bis zur Fl.-Nr. 381 bzw. 386 hin. Dadurch kann langfristig eine Bebauung samt Ringerschließungen für den Bereich angedacht werden.

8. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung im Plangebiet wird die Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es werden nur die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für zulässig erklärt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen und sind damit nicht zulässig. Dies wird damit begründet, dass diese Nutzungen nicht im Sinne der Gemeinde liegen, da die Flächen überwiegend dem Wohnen dienen sollen.

9. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert (lockere Ortsrandbebauung) bei.

Bei Anwendungen des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen um max. 100 % überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl für die besagten Anlagen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, die Hauptgebäude mit den dazugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Es wird verhindert, dass ein zu hoher Versiegelungsgrad durch die Hauptgebäude verursacht wird und gleichzeitig aber die notwendigen Zufahrten und Stellplätze für bspw. ruhenden Verkehr gegeben sind. Für die genannten Flächen sind zusätzlich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Wand- und Firsthöhe

Die Festsetzung zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet trägt dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits ein homogenes Ortsbild im inneren Gefüge des Baugebietes zu schaffen. Hierzu werden Festsetzungen zur maximalen Oberkante des Rohfußbodens (OK-RFB-EG) für das Erdgeschoss und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) getroffen. ~~Die OK-RFB-EG orientiert sich am natürlichen Gelände.~~ Die OK-RFB-EG wird aus Hochwasserschutzgründen auf mind. 1,40 m über dem natürlichen Gelände angehoben auf 610,65 m ü. NN (siehe Teil G) Begründung, Ziffer 16.2).

10. Bauweise und Wohnungen

Aufgrund des ortstypischen Charakters und der geplanten Errichtung von Einzel- und Doppelhausbebauung wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine individuelle Bebauung der Grundstücke möglich ist.

Um eine übermäßige Verkehrsbelastung im Gebiet zu unterbinden wurde für eine Einzelhausbebauung maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und für Doppelhausbebauung maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zugelassen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Firsthöhe von 9,00 m darf nicht überschritten werden.

11. Gestaltung der Gebäude

Dächer

Es soll nur die ortstypische Dachform des Satteldachs zugelassen werden. Damit wird eine Wahrung des Ortsbildes sichergestellt.

Um den Bauherren einen gewissen Spielraum zu geben, wird die Dachneigung zwischen 20°-27° zugelassen.

Der Dachüberstand muss mindestens 0,7 m betragen. An den einzelnen Gebäudeseiten von Hauptgebäuden sind nur einheitliche Dachüberstände zulässig.

Fassadenfarbe

Um das typische Ortsbild zu wahren, wurden bestimmte grelle RAL - Farben ausgeschlossen. Dies

12. Einfriedungen

Aufgrund der Ortsrandlage ist die Ausbildung von Sockeln unzulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

13. Erschließung

Das nördliche Plangebiet wird über die vorhandene Straße „Am Anger“ sowie der „Hauptstraße“ erschlossen. Die Erschließung für das Plangebiet sieht zwei Stichstraßen vor. Die nördliche Erschließungsstraße wird öffentlich gewidmet und schließt mit einer Wendeanlage für dreiaxlige Müllfahrzeuge ab, kann aber langfristig auch der Weiterführung zur Erschließung des nördlich bzw. südlich angrenzenden Flurstücken dienen. Die südliche Erschließungsstraße bleibt privat. Hierdurch ist die Erschließung des Grundstücks gesichert.

Der nördliche Teilbereich führt die Erschließungsstraße bis zur Fl.-Nr. 381 bzw. 386 hin. Dadurch kann langfristig eine Bebauung samt Ringerschließungen für den Bereich angedacht werden.

14. Prüfung der Belange des BNatSchG / BayNatSchG

Nach der neuesten Rechtsprechung dürfen Bebauungspläne nicht ohne Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erlassen werden. Damit begonnene Bebauungsplanverfahren, die ursprünglich gemäß § 13b BauGB aufgestellt wurden, europarechtskonform mit dem Reparaturverfahren gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB zu Ende geführt werden können, wurde eine umweltbezogene Vorprüfung von Steinbacher-Consult, Stand 22.07.2024, durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (s. Anlagen Teil H).

Die überschlägige umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotopflächen erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Für die Inanspruchnahme der gesetzlich geschützten Artenreichen Flachland-Mähwiese auf dem Flurstück 384, Gemarkung Eberfing, ist ein Ausnahmeantrag zu stellen und der Eingriff vollumfänglich durch Wiederherstellung des Biotoptyps mindestens gleicher Größe an anderer Stelle auszugleichen. Es besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Es wurde ein Ausnahmeantrag (Stand 21.05.2024) vom Büro für Landschaftsökologie, Beckmann, erstellt und dem Landratsamt Weilheim-Schongau, Untere Naturschutzbehörde, vorgelegt (s. Anlagen Teil H). Die Antragsunterlagen zur Biotopflächeninanspruchnahme werden als Umweltbericht für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes anerkannt.

Biotopstrukturen

Das im Westen an das Plangebiet angrenzende Biotop mit der Biotop Nr. 8233-0003-002) „Steu- und Naßwiesengebiet westlich Obereberfing“ wird durch die Planung nicht berührt. Laut BayernAtlas mit dem Erhebungsdatum 20.09.1996 geht das Biotop bis auf die Fl.- Nr. 384/1. Dies wurde durch eine „Überprüfung biotopkartierter Flächen (BK 8233-0003-02) im Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans „Badanger“ der Gemeinde Eberfing (2022)“ durch Armin Beckmann – Büro für Landschaftsökologie, Hohenpeißenberg, 03.07.2022 neu kartiert (s. Anlagen Teil H).

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass im direkten Umfeld der geplanten B-Planerweiterung noch Restbestände von artenreichen Mähwiesen vorkommen. Diese sind aufgrund weitreichender Bestandsverluste gesetzlich geschützt Flächen gemäß § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bzw. Art. 23 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz). Nach aktuellem Planungsstand kommt es aller Voraussicht nach durch die am Westrand des Erweiterungsgebiets vorgesehene Erschließung zu einer Inanspruchnahme eines Teils dieser Flächen.

Der Eingriff in die gesetzlich geschützten Flächen wird durch die vorliegende Planung im Zuge des Ausnahmeantrags nach § 30 Abs. 4 BNatSchG (Stand 21.05.2024) vom Büro für Landschaftsökologie, Beckmann, behandelt (s. Anlagen Teil H). Die entsprechenden Maßnahmen des Ausnahmeantrages werden in den Textlichen Festsetzung, Teil E, Ziffer 9, aufgenommen.

~~Dabei werden durch das Büro folgende Planungshinweise gegeben: 1) Eine Erschließung über den Nord- und Westrand (mit Einbeziehung von Teilen der Fl.-Nr. 384) würde zum Verlust von gesetzlich geschützten Flächen führen. Hierfür wäre eine Überprüfung auf das Vorliegen entsprechender Ausnahmetatbestände im Rahmen des Verfahrens erforderlich. 2) Um eine gesetzlich ebenfalls unzulässige indirekte Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Biotopflächen zu vermeiden ist abzuklären, ob und inwieweit sich durch die Bebauung der Wasserhaushalt dieser Flächen verändern könnte. Bei entsprechenden Risiken sollten entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden. Bzgl. der Prüfung auf Ausnahmenvoraussetzungen gelten die vorangegangenen Aussagen. 3) Die Pflege der nach Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Artenreichen Flachland-Mähwiese am Nordrand der Flurnummer 384 sollte dringend so angepasst werden, dass sie den gesetzlichen Bestimmungen zur Erhaltung des Wiesentyps entspricht. Dieser Bestandstyp ist auf eine 2- bis maximal 3-schürige Mahd frühestens ab ca. 20. Juni und eine allenfalls maßvolle Düngung (Festmist!) angewiesen. Eine Nutzung mit früherem und/oder häufigerem Schnitt und stärkerer Düngung ist als bestandsgefährdend einzustufen.~~

FFH - Gebiet

Gemeldete Schutzgebiete nach dem erweiterten Naturschutzrecht (Naturschutz-zonen, FFH-Gebiete, etc.) sind von der Planung im Geltungsbereich nicht betref-fen.

Weitere Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind von der Planung nicht berührt oder betroffen.

Die derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden hat geringe Bedeu-tung als Lebensraum für Tiere und Wildpflanzen. Aufgrund der Strukturarmut spielt der Untersuchungsraum im Biotopverbund mit angrenzenden Landschafts-elementen eine untergeordnete Rolle. Es liegen keine Hinweise vor, dass es Vor-kommen wertvoller Pflanzen- und Tierarten sowie schützenswerter Biotope innerhalb des Plangebiet existieren. Die private Grünfläche mit Gehölzstrukturen mittig des Plangebietes, die als Lebensraum für heimische Insekten und Vogelarten die-nen, soll vollständig erhalten bleiben.

Vermeidung bzw. Minimierung von Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und zu minimieren. Dem Ver-meidungsgebot kann nicht entsprochen werden, da der Planungsraum als neues Wohngebiet einer andersgelagerten Nutzung zugeführt wird. Minimierungsmaß-nahmen sind u.a. Minimierung der Eingriffsfläche durch kleine Grundstücksgrö-ßen, Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum, Erhalt wichtiger Grünstruk-turen etc.

Es wird deshalb festgesetzt, dass eine unnötige Bodenversiegelung auf ein Min-destmaß reduziert werden soll (u.a. nicht überbaubare Flächen gärtnerisch anzu-legen) und Stellplatzfläche in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen auf den Grundstücken sollte gegeben sein. Dies dient der Grundwasserneubildung. Des Weiteren trägt dies zur Entlastung des Kanalnetzes sowie der örtlichen Kläranlage bei.

Pflanzmaßnahmen

Um eine Begrünung des Plangebiet zu erzielen, werden im Bebauungsplan ge-wisse Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Dies passiert durch Gehölzanpflan-zungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen.

Allgemein

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da durch die zu erwartenden Hausgärten, der Ortsrandeingrünung sowie der Erhalt der bestehenden Grünstrukturen mittig des Plangebietes Grünstrukturen entstehen bzw. erhalten bleiben.

15. Hochwasser

15.1 Hochwasser- und Starkregenrisiken im Planungsgebiet



Abbildung 6 – Hochwassergefahrenflächen HQ100(dunkelblau) und HQ extrem (hellblau)

Quelle: BayerAtlas, 2022

Gemäß den aktuell vorliegenden Daten (BayernAtlas, siehe Abbildung 6) abgerufen am 21.03.2022 liegt das Planungsgebiet in den Hochwassergefahrenflächen (HQ 100 und HQ extrem). Diese stellen die Hochwassergefahrenflächen vom Angerbach dar. Dieser Bach tritt in seltenen Fällen über die Ufer und kann damit zu einer Gefahr für den Menschen werden. Das Planungsgebiet steigt leicht von West nach Ost von 609,00 m ü.NN. auf 610,00 m ü.NN. an. Die Wassertiefe bei einem HQ 100 beträgt dabei 0 bis 0,5 m in einigen Teilbereich des Planungsgebietes. Im Falle eines Hochwassers (HQ 100) liegt der Wasserspiegel bei ca. 609,50 m ü. NN und mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss ist zu rechnen. Der Angerbach als Gewässer III. Ordnung hat dabei eine kurze Vorwarnzeit, wodurch auch nur wenig Zeit bleibt um bei Gefahr in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren.

Bei Starkregenereignissen sollte die Überflutung nach wenigen Stunden vorüber sein. Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes ist dabei relativ flach, wodurch sich auch der relativ hohe Grundwasserstand erklärt. Der Grundwasserstand ist zwar nicht vollends erkundet, erste Schürfgruben lassen aber darauf schließen, dass er wenige Meter unterhalb der Geländeoberkante liegt.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich keine kritische Infrastruktur. Wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Kultureinrichtungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt zwar innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Ein Wasserschutzgebiet innerhalb noch in unmittelbarer Umgebung ist nicht vorhanden.

15.2 Planfeststellungsverfahren der Hochwasserschutzmaßnahme "Am Angerbach"

Im Jahr 2015 / 2016 fand ein Planfeststellungsverfahren für den Hochwasserschutz am Angerbach statt.

Ziel des Gesamtvorhabens Hochwasserschutz am Angerbach ist die Sicherstellung eines hundertjährigen Hochwasserschutzes (HQ100) für die am Angerbach und dessen Zuflüssen befindliche Stadt Weilheim mit den Ortsteilen Marnbach und Deutenhausen und der Gemeinde Eberfing. Die Planungen des technischen Hochwasserschutzes wurden unter Berücksichtigung eines 15-prozentigen Klimaänderungsfaktors durchgeführt.

Da das Gesamtvorhaben Hochwasserschutz am Angerbach aufgrund von rechtlichen, finanziellen und bauablauftechnischen Gründen abschnittsweise verwirklicht werden soll, ist eine abschnittsweise Planfeststellung vorgesehen mit dem Ziel, abschnittsweise Planfeststellungsbescheide zu erwirken. Die Abschnitte wurden durch den Vorhabensträger (Stadt Weilheim und Gemeinde Eberfing) in Abstimmung mit der Planfeststellungsbehörde unter Berücksichtigung der Finanzierung des Gesamtvorhabens, des räumlich-funktionalen Zusammenhangs der Maßnahmen und der bautechnischen Umsetzung der Maßnahmen wie folgt festgelegt:

- Abschnitt 1, Eberfing: Alle auf der Gemarkung Eberfing vorgesehenen Maßnahmen zum Hochwasserschutz am Angerbach. Die Maßnahmen umfassen ein Hochwasserrückhaltebecken (HWRB Ramseer Bach), einen Gewässerausbau am Weidenbach mit Umleitungsdamm und dem Neubau zweier Brückenbauwerke (Ausbaustrecke ca. 1 km) und der Anlage einer Flutmulde sowie die Ertüchtigung eines Deiches südlich von Eberfing. Mit Umsetzung der Maßnahmen auf Eberfingener Flur kann für die Ortslage der Gemeinde Eberfing bereits ein HQ100+KF-Schutzziel erreicht werden.
- Abschnitt 2, Weilheim Ost: [...]
- Abschnitt 3, Weilheim West: [...]

Auf die Genehmigungsplanung der Stadt Weilheim i. OB und der Gemeinde Eberfing zum "Hochwasserschutz am Angerbach Abschnitt 1 Eberfing" vom 01.06.2015 geändert am 07.12.2016, Steinbacher-Consult, Neusäß wird verwiesen. Das Planfeststellungsverfahren wurde im Jahr 2021 planfestgestellt und wird die kommenden Jahre umgesetzt.

15.3 Ergebnis Hochwasserschutz

Aktuell liegt das Planungsgebiet laut BayernAtlas in den Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem und HQ 100). Durch die oben genannte Maßnahme "Hochwasserschutz am Angerbach Abschnitt 1 Eberfing" welche bereits planfestgestellt ist, wird das geplante Gebiet in Zukunft nicht mehr innerhalb der Hochwassergefahrenfläche (HQ 100) liegen (siehe Abbildung 7).

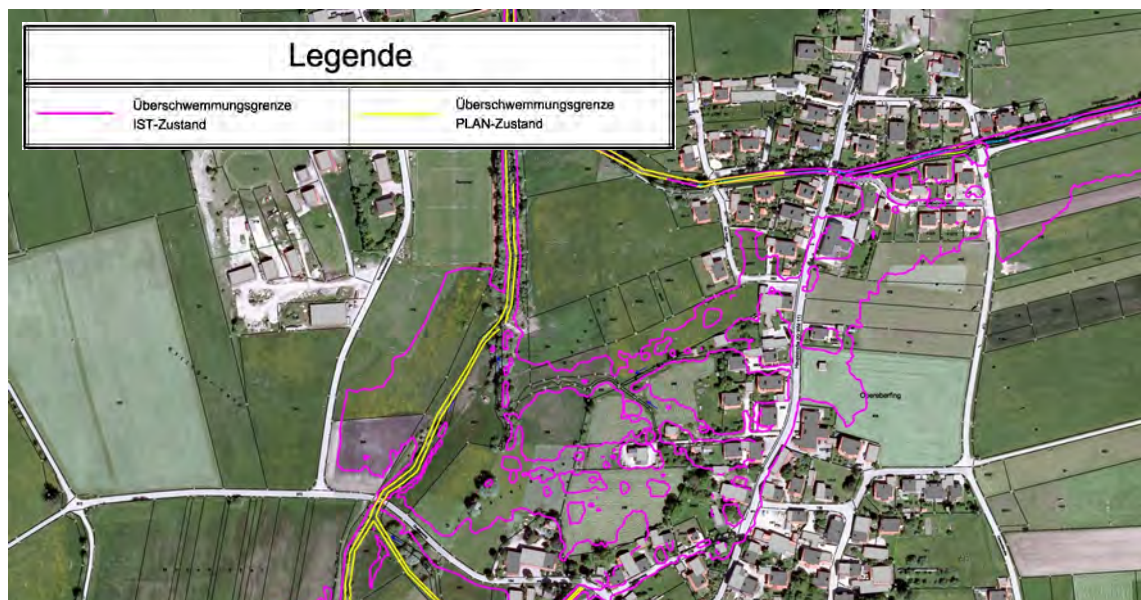


Abbildung 7 – Darstellung der Hochwassersituation

Quelle: Steinbacher-Consult, Hochwasserschutz Am Angerbach Abschnitt 1: Eberfing, Neusäß, 2016

Etwaige Hochwasserschutzanlagen befinden sich entlang des Angerbachs südlich von Eberfing, jedoch nicht im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Eine Behinderung dieser findet durch das Vorhaben nicht statt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann am Standort selbst erfolgen; hierbei stehen ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung.

Eine Betroffenheit durch ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem) kann zum jetzigen Zeitpunkt dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen in diesem Bereich zu rechnen ist.

Im Falle eines Hochwassers liegt der Wasserspiegel bei ca. 609,50 m ü. NN und mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss wäre zu rechnen. **Aus diesem**

Grund wird die Straße sowie alle geplanten Gebäude höhergelegt, damit bei solch einem Ereignis die Gebäude nicht überschwemmt werden.

Bauwerber sind entsprechend über diese potentielle Gefährdung bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen zu informieren. In großen Teilen des Baugebietes ist dann mit einer Wassertiefe von 0 bis 0,5 m zu rechnen. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren.

16. Erschließungskonzeption mit der Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagsentwässerung (Außengebiet und Umgang Oberflächenwasser)

Da die Errichtung der Hochwasserschutzeinrichtungen noch nicht abgeschlossen ist, kann eine Betroffenheit durch ein extremes Hochwasserereignis (HQ extrem) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind bei Starkregenereignissen mit Überflutung zu rechnen. Aus diesem Grund wurde eine Erschließungskonzeption mit der Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagsentwässerung erstellt (siehe Anlagen Teil H): Erläuterungsbericht „Außengebietsbetrachtung Baugebiet „Badanger“, Ingenieurbüro Steinbacher-Consult, Stand 07.11.2024 und Erläuterungsbericht „Erschließungskonzept Baugebiet „Badanger“, Ingenieurbüro Steinbacher-Consult, Stand 07.11.2024).

16.1 Außengebietsbetrachtung

Bei der Betrachtung des Außengebietes konnte folgendes festgestellt werden (s. Anlagen Teil H), „Außengebietsbetrachtung Baugebiet Badanger“, IB Steinbacher-Consult, Stand 07.11.2024):

Es konnten drei Teileinzugsgebiete ermittelt werden. Das Einzugsgebiet 1 (EZG 1) wird ca. zur Hälfte durch das geplante Baugebiet überbaut, die geplanten Ableitung ist im „Erschließungskonzept Baugebiet „Badanger“ Abwasserentsorgung“ IB Steinbacher-Consult, dargestellt. Der verbleibende Teil des EZG 1 wird an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der geplanten Auffüllung des Baugebietes in Richtung Ramseer Bach abfließen. EZG 2 und EZG 3 betreffen keine Flächen innerhalb des B-Plans, für die eine Bebauung vorgesehen ist. Die Fließwege werden nicht verändert.

16.2 Abwasserentsorgungskonzept (Niederschlagswasser, wild abfließendes Oberflächenwasser)

Im Falle eines Hochwassers liegt der Wasserspiegel bei ca. 609,50 m ü. NN und mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss wäre zu rechnen. Aus diesem Grund werden alle geplanten Gebäude höhergelegt, damit bei solch einem Ereignis die Gebäude nicht überschwemmt werden. Im Westen erfolgt eine Aufschüttung der Baugrundstücke auf mind. 610,65 m ü. NN, was eine Anhebung des natürlichen Geländes von rd. 1,40 m entspricht.

In dem vom Ingenieurbüro Steinbacher-Consult erstellten Erläuterungsbericht „Erschließungskonzept Baugebiet „Badanger“ Abwasserentsorgung“, Stand 07.11.2024, wird dargestellt, wie das Baugebiet nach den technischen Richtlinien bei derzeitig noch nicht vorliegenden Baugrunderkenntnissen erschlossen werden kann. Als Lösungsmöglichkeiten kann die Versickerung über Muldensystem mit Überlauf oder die Versickerung über Rigolen System durchgeführt werden. Bei keiner Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine Niederschlagswasserableitung in die umgebenden Vorfluter mit Rückhaltung möglich.

Des Weiteren dürfen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG). Die Keller sind wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne). Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Auf die Festsetzungen innerhalb des Baugebietes wird verwiesen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet ist nur eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG).

17. **Ver- und Entsorgung**

17.1 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zentral durch die Verwaltungsgemeinschaft Huglfing. Der nördliche Teilbereich kann direkt über die geplante Erschließungsstraße angefahren und sichergestellt werden.

Die Entsorgung des südlichen Teilbereichs kann nicht direkt von einem Müllfahrzeug angefahren werden. Die Bewohner haben ihre Mülltonnen am Entsorgungstag an der nächstgelegenen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (Hauptstraße) an einem zentralen Müllsammelpunkt zur Entsorgung bereitzustellen.

Auf jedem Grundstück sind ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

17.2 Wasser- und Abwasserversorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Ausbau neuer Leitungen in das Plangebiet. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße durch Fortführung und Anschluss an den Schmutzwasserkanal. Dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal darf kein unverschmutztes Oberflächenwasser zugeführt werden. Das Abwasserkontingent kann durch die Kläranlage Weilheim sichergestellt werden.

Es ist vorgesehen, das gesammelte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der Baugrundstücke über einen Rückhalt in das Grundwasser abzuleiten. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich.

17.3 Niederschlagswasser

~~Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Eine unnötige Bodenversiegelung sollte daher auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen auf den Grundstücken sollte gegeben sein. Dies dient der Grundwasserneubildung. Des Weiteren trägt dies zur Entlastung des Kanalnetzes sowie der örtlichen Kläranlage bei. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplatzfläche in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das Niederschlagswasser z.B. in Zisternen zu sammeln.~~

17.4 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert. Die Gemeinde gehört zum Zweckverband Huglfing (Abwasserzweckverband Hungerbachtal).

17.5 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch E.ON Bayern AG. Aus ortsgestalterische Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; daher erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

18. Immissionsschutz

Immissionen durch die Landwirtschaft

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

Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Diese sind dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Sportanlage

~~Hinsichtlich der Sportanlage wurde keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.~~ Es wurde zum Bauantrag des Sportvereins Eberfing „Errichtung eines zweiten Rasen-Fußballspielfeldes im Bereich des Sportgeländes mit PKW-Stellplätzen“ (BV 2011-0266) eine schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM vom 07.07.2009 – Auftraggeber Gemeinde Eberfing) erstellt. Aus dieser geht hervor, dass bei dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet mit keiner Richtwertüberschreitung gerechnet werden muss. Auf Grundlage des Gutachtens und des Abstandes von ca. 100 m zum Planungsgebiet wird von keinen relevanten Immissionen durch den Sportplatz ausgegangen.

19. Altlasten

Altlasten sind im Bereich und im Umfeld des Bebauungsplanes nicht bekannt.

20. Denkmalschutz

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich keine Bodendenkmäler.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal (Aktennummer D-1-8233-0045) Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Daher gilt, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

21. Flächen

Geltungsbereich	11.785 m ²	100 %
Bauflächen	4.386 m ²	38 %
Verkehrsflächen	1.158 m ²	10 %
Verkehrsfläche privat	533 m ²	2 %
Grünflächen	2.327 m ²	20 %
Flächen für Landwirtschaft	3.381 m ²	30 %

H) ANLAGEN¹

- Außengebietsbetrachtung Baugebiet „Badanger“, Büro Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Neusäß, 07.11.2024.
- Erschließungskonzept Baugebiet „Badanger“ Abwasserentsorgung, Büro Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Neusäß, 07.11.2024.
- Gemeinde Eberfing – Bebauungsplan „Badanger“: Kompensation für die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Flächen, Armin Beckmann - Büro für Landschaftsökologie, Hohenpeißenberg, 21.05.2024.
- Genehmigungsplanung der Stadt Weilheim i. OB und der Gemeinde Eberfing zum "Hochwasserschutz am Angerbach Abschnitt 1 Eberfing", Büro Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Neusäß, vom 01.06.2015 geändert am 07.12.2016
- Umweltbezogene Vorprüfung: Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Badanger“ und 8. Änderung Bebauungsplan „Ortskern“, Umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 2 BauGB, Büro Steinbacher-Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Neusäß, 22.07.2024.
- Überprüfung biotopkartierter Flächen (BK 8233-0003-02) im Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes „Badanger“ der Gemeinde Eberfing 2022, Armin Beckmann - Büro für Landschaftsökologie, Hohenpeißenberg, 03.07.2022.
- Schalltechnische Untersuchung: Errichtung eines zweiten Rasen-Fußballspielfeldes im Bereich des Sportgeländes mit PKW-Stellplätzen" (BV 2011-0266), schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM vom 07.07.2009 – Auftraggeber Gemeinde Eberfing)

¹ Hinweis: Der Titel des Bebauungsplanes wurde von „5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Badanger und 8. Änderung des Bebauungsplanes Ortskern“ auf „Am Anger“ geändert.