

Gemeinde

# Eching am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Am Hang West“

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 66, Fax +49 (0)89 53 28 389  
s.neudecker@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

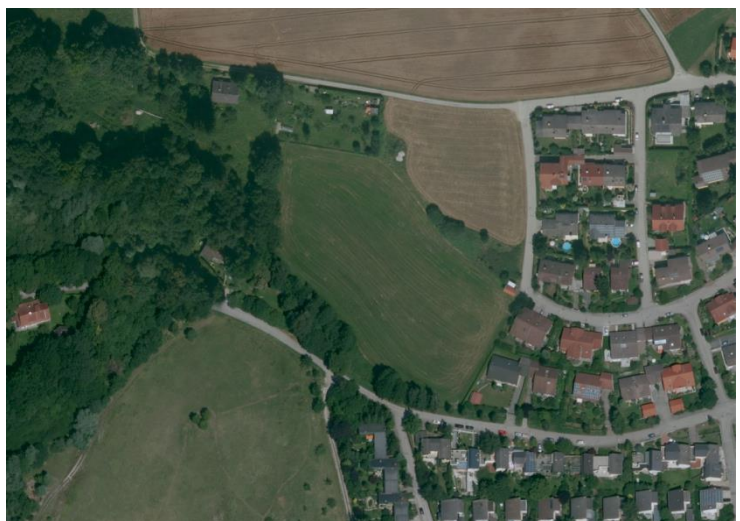
Aktenzeichen

ECA 2-26

Bearbeiter: ne

Plandatum

26.10.2018 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren</b> .....	<b>3</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.....	3
3.2	Regionalplan Region München, Region 14 (2014) .....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	6
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	6
3.5	Verfahren .....	6
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage.....	7
4.2	Nutzungen.....	7
4.3	Erschließung .....	7
4.4	Boden.....	7
4.5	Denkmäler.....	8
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
5.5	Bauliche Gestaltung .....	9
5.6	Verkehr und Erschließung.....	9
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,.....	9
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
5.9	Flächenbilanz .....	11

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es für ortsansässige Bauwerber – insbesondere junge Familien - ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen. Ferner soll der Bebauungsplan den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleisten.

## 2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht – als Pendant zur östlich und südlich der Siedlungsstraße bereits vorhandenen Bebauung – ein Baugebiet zwischen der Greifenberger Straße, der Straße „Am Hang“ und der Siedlungsstraße vor. Es sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 23 Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus geschaffen werden.

Im nordwestlichen Bereich des Planungsumgriffs wird aufgrund der hier sehr stark ausgeprägten Topographie eine private Grünfläche festgesetzt. Die hier vorhandenen Bäume sind als zu erhalten gekennzeichnet.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.09.2013, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

G Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch die Bebauung der gemäß Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehenen Fläche in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Eching werden Flächen mit Anschluss an vorhandene Infrastruktur effizient verwendet.

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebiets nahe dem Ortskern von Eching. Das Siedlungsgebiet wird angemessen erweitert. Die Ortsrandlage des Plangebiets wird durch die Bebauungsplanziele berücksichtigt.

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

Z Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Vorhaben gliedert sich an den Ortskern von Eching an und ist an den vorhandenen Siedlungskörper angebunden.

#### 7 Freiraumstruktur

##### 7.1 Natur und Landschaft

##### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

G Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Ortsrand durch eine entsprechende Ortsrandeingrünung definiert. Zu pflanzende Bäume tragen zu einer Durchgrünung und zu gesunden Wohnverhältnissen des Plangebiets bei.

### **3.2 Regionalplan Region München, Region 14 (2014)**

Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplans für die Region München (14), mit Stand vom 01.11.2014, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### B I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

##### 1. Natur und Landschaft

##### 1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
- zum Bewahrung des kulturellen Erbes und
- zum Schutz der Naturgüter

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärm- armer Erholungsgebiete
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das Landschaftsbild des Ortsrandes von Eching wird durch das Vorhaben nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt, sondern im Gegenteil klar durch eine Ortsrandeingrünung definiert.

### B II Siedlungswesen

#### 1 Allgemeine Grundsätze

G 1.1 Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

G 1.3 Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.

G 1.4 Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.

G 1.5 Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.

G 1.6 Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der bestehende Ortskern von Eching wird unter Nutzung vorhandener Infrastruktur bedarfsgerecht weiterentwickelt.

### 4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

#### 4.1 Siedlungsstruktur

G 4.1.1 Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.

G 4.1.2 Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen.

Z 4.1.4 Für den Wärmeausgleich und die Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutende Wälder sowie für den Luftaustausch und Frischlufttransport bedeutende Talräume sind in ihren Funktionen zu erhalten. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall möglich, soweit sie den Funktionen gemäß Satz 1 nicht entgegenstehen.

Z 4.1.5 Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Flächen nahe dem Ortskern werden durch das Vorhaben entwickelt, eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur wird verfolgt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Wohngebiet entspricht der geplanten Nutzung, so dass sich der Bebauungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP ohne Maßstab

### 3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Es existieren für das Plangebiet keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder andere Satzungen.

### 3.5 Verfahren

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke von Wohnnutzungen, die Anwendung des beschleunigten Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB ist möglich. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit

im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind nicht erforderlich. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt.

## **4. Plangebiet**

### **4.1 Lage**

Das Plangebiet mit einer Größe von 21.188 qm, also ungefähr 2,1 ha liegt etwa 650 m westlich des Ortskerns von Eching. Es entwickelt sich nördlich der Greifenberger Straße, westlich der Siedlungsstraße und südlich der Straße „Am Hang“ und steigt nach Norden hin um ca. 11m an.

Im Süden grenzt es teilweise an den Längenmoosgraben, im Norden an die Straße „Am Hang“ und dahinter die freie Landschaft.

Im Süden und Osten grenzt das Gebiet an bereits bestehende Wohnbebauung an.

Im nordwestlichen Bereich des Planungsumgriffs befindet sich ein privater Obstgarten.

### **4.2 Nutzungen**

Das Plangebiet wird zurzeit als Grünland genutzt.

### **4.3 Erschließung**

Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien etc.) ist gegeben, da das Gebiet umgeben von bestehender Wohnbebauung ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Greifenberger Straße, die ihrerseits über die Zankenhauser Straße an das klassifizierte Straßennetz angebunden ist sowie über die Straße „Am Hang“.

### **4.4 Boden**

#### **4.4.1 Altlasten**

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## 4.5 Denkmäler

### 4.5.1 Bodendenkmäler

**Archäologische Fundstellen** werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 8 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

### 4.5.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung und im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß der Prägung der Umgebung durch die vorhandenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Angabe einer max. zulässigen Grundfläche sowie einer Wandhöhe. Diese beträgt für alle Gebäude im Geltungsbereich 4,80 m. Die Wandhöhe wird zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, traufseitig gemessen. Da es sich um ein stark hangiges Gelände handelt, wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, gemessen in Bauraummitte in Meter über NN festgesetzt. Zusätzlich sind als Hinweis die Höhenangaben für die schon erstellte Erschließungsplanung für die neu zu errichtende zentrale Straße in der Planzeichnung enthalten.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,3 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Vordächern und Wintergärten bei den Einfamilienhäusern um 20 qm und bei den Doppelhäusern um 32 qm überschritten werden. Für Terrassen ist eine Überschreitung von 30 qm bzw. 60 qm zulässig.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO angeordnet.



## **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Planung ermöglicht die Errichtung jeweils einer Doppelgarage für die Einfamilienhäuser und zwei Doppelgaragen bei dem Doppelhaus.

## **5.5 Bauliche Gestaltung**

Das Baugebiet bildet den neuen nordwestlichen Ortsrand von Eching. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein heterogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen.

## **5.6 Verkehr und Erschließung**

### *5.6.1 Verkehrserschließung*

Die Erschließung des südlichen Bereichs erfolgt von der Greifenberger Straße aus über eine Stichstraße, die in einem Wendekreis endet. Der östliche und nördliche Teilbereich wird von den schon vorhandenen Verkehrsflächen der Straße „Am Hang“ bzw. Siedlungsstraße aus erschlossen. Hier wird auch jeweils ein 2 m breiter Gehweg entlang der vorhandenen Straßen festgesetzt.

### *5.6.2 Oberflächenwasserbeseitigung*

Das Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser sieht zwei Systeme vor: Versickerung im Norden sowie Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in den Längenmoosgraben im Süden.

Das Niederschlagswasser soll im nördlichen Bereich (ca. erste beiden Parzellenreihen) aufgrund der durchlässigen Baugrundsituation vor Ort versickert werden. Für die Versickerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird hierbei eine Vorreinigung entsprechend der aktuellen Regelwerke vorgeschaltet.

Das Niederschlagswasser im weiteren südlichen Verlauf wird gepuffert und gedrosselt in den Längenmoosgraben eingeleitet. Hierzu werden auf jedem Grundstück ein Retentionsschacht errichtet sowie weiter hangabwärts Rückhaltegräben als offene Erdbecken gebaut. Diese sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Das Konzept wurde in mehreren Gesprächen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt und die Zustimmung hierzu signalisiert.

## **5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich,**

### *5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Um eine entsprechende Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten sind pro betroffener angefangener 300 qm Baugrundstück mindestens 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung oder den Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.

Es sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstbäume zulässig. Die Verwen-

derung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Geschnittene Hecken (Formhecken), Thujahecken und Bambushecken sind unzulässig.

### 5.7.2 *Ausgleichsbedarf*

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

## 5.8 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Bebauung an einer vorhandenen Straße, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme durch Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie,

Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO <sub>2</sub> -Emissionen
--	--

## 5.9 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	17.033
Private Grünfläche	2.090
Öffentliche Grünfläche, Regenrückhaltung	2.065
<b>Geltungsbereich</b>	<b>21.188</b>

Gemeinde

Eching am Ammersee, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Siegfried Luge