

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

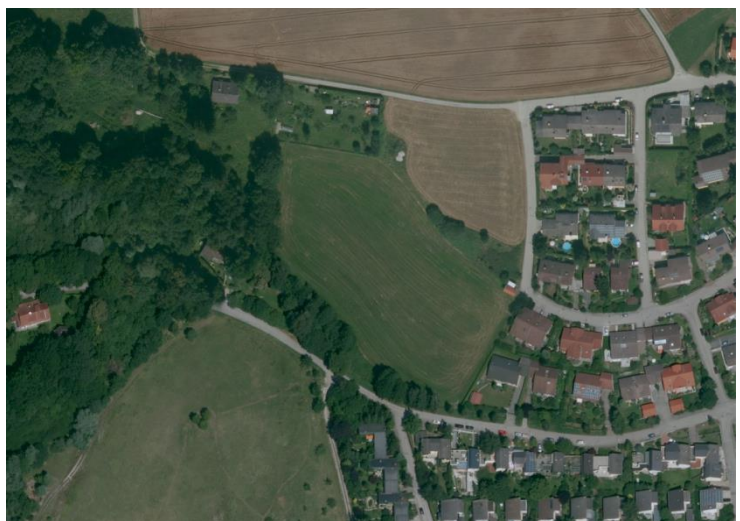
Aktenzeichen

ECA 2-26

Bearbeiter: ne

Plandatum

19.03.2024 (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.....	3
3.2	Regionalplan Region München, Region 14 (2019) .....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	6
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	6
3.5	Verfahren .....	7
<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.....	11
5.9	Flächenbilanz .....	12

Anlage: „Durchführung und Bewertung von Sickertests Baugebiet Am Hang“, Blasy+Mader GmbH



Bestandteil des LEP Bayern ist eine Strukturkarte (Anhang 2 des LEP). Unter „Ziele der Raumordnung“ wird die Gemeinde Windach verbindlich als „*Allgemeiner ländlicher Raum*“ dargestellt und der Region München (14) zugeordnet. Östlich angrenzende Gemeinden werden verbindlich als „*Verdichtungsraum*“ (München) dargestellt. In einiger Entfernung ist westlich *Landsberg am Lech* als Mittelzentrum dargestellt.

Folgende Ziele und Grundsätze werden im textlichen Teil mit Bezug zum Vorhaben genannt:

### **LEP 3 Siedlungsstruktur**

#### **LEP 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

„(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.

[...].“

#### **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.

#### **LEP 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.“

#### **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.

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

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 (2019)**

Der Regionalplan München (Region 14) konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Landesplanung. Der Regionalplan wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und aktualisiert. Dieser neue Regionalplan ist seit 01.04.2019 in Kraft. Folgende Ziele und Grundsätze werden im textlichen Teil mit Bezug zum Vorhaben genannt:

### **Teil B II: Siedlung und Freiraum**

#### **1 Leitbild**

„G 1.1 Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein. Kooperationen nach innen und über die Regionsgrenze hinaus sollen etabliert und ausgebaut werden.

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.3 Zuwanderung soll sozial - und ökologisch verträglich gestaltet werden.

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

Z 1. 7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.“

## **2 Siedlungsentwicklung**

„G 2.1 Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. Lage und Abgrenzung der Hauptsiedlungsbereiche bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung, i. M. 1: 100.000, die Bestandteil dieses Regionalplans ist.

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).

Z 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

G 2.4 Gemeindeübergreifende Lösungen der Siedlungsentwicklung sollen angestrebt werden, insbesondere bei der gewerblichen Entwicklung. Diese soll mit der wohnbaulichen Entwicklung abgestimmt werden.“

## **3 Siedlungsentwicklung und Mobilität**

„Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

G 3.3 Die verschiedenen Verkehrsarten sollen vernetzt werden (vgl. B III G 1.4).“

## **4 Siedlungsentwicklung und Freiraum**

„Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Z 4.2 Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Z 4.3 Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.

Z 4.4 Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.

Z 4.5 Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

Z 4.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.

[..]“

### 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.

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

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

Der Bebauungsplan „Am Hang West“ sollte mit Beschluss vom 23.03.2018 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. & § 13a BauGB durchgeführt werden.

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig festgestellt, dass § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB), welches das vereinfachte Verfahren für die Bauleitplanung regelt mit Unionsrecht unvereinbar ist.

Das laufende Verfahren wird daher in das Regelverfahren überführt. Die Umweltprüfung im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichts sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung wurde erarbeitet und das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB werden wiederholt.

## 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 Verwendung

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 *Umweltauswirkungen*

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Baugebiets mit Grünflächen von ca. 1,9 ha, welches sich an ein reines Wohngebiet anschließt. Die wesentlichen Auswirkungsbereiche sind die Versiegelung der Bauflächen (GRZ von max. 0,3) und Verkehrsflächen, Flächenverbrauch sowie die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen.

Aufbauend auf der Bestandserhebung der Schutzgüter sowie den Projektbeschreibungen und ermittelten Wirkfaktoren der Planungen werden für alle Schutzgüter die Umweltauswirkungen geprüft und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen dargelegt. Schutzgebiete sowie wertbestimmende Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein als Biotop eingetragener Bachauwald erstreckt sich westlich außerhalb des Plangebiets am Längenmoosgraben.

Wesentliche Verringerungsmaßnahmen sind die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, die Eingrünung des Baugebiets sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Zufahrten.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zusammen.

Erhebliche Auswirkungen sind durch das Vorhaben zur Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets auf rd. 1,7 ha Fläche nicht gegeben. Die stärksten Umweltwirkungen ergeben sich für das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung von bis zu 0,6 ha. Durch die Maßnahmen zu Versickerung und Wasserrückhaltung können erhebliche Wirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden. Weitere mögliche Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter sind höchstens gering.

### 5.7.3 *Ausgleichsbedarf*

Im beiliegenden Umweltbericht ist die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs detailliert dargelegt.

Im Plangebiet kann eine Fläche von 2.466 m<sup>2</sup>, welche als öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltung am Bachufer des Längenmoosgrabens vorgesehen ist, als Ausgleichsfläche entwickelt werden (A1).

Auf der Grünfläche soll nach Westen ein bachbegleitender Gehölzsaum (L542) am Ufer des Längenmoosgrabens entwickelt werden. Bei der Bilanzierung wurde ein Abschlag von 2 WP vorgenommen, da eine längere Entwicklungszeit (>50 Jahre) bis zur Etablierung des Galeriewaldes mittlerer Ausprägung angenommen wird. Dieser wird dann eine naturschutzfachlich wertvolle Fläche in Verbindung mit dem westlich angrenzenden Biotop außerhalb des Plangebiets bilden. Im geplanten Regenrückhaltebecken und im weiteren Verlauf des Längenmoosgrabens wird die Entwicklung einer mäßig artenreichen Hochstaudenflur für feuchte Standorte angenommen (K123). Für die restlichen Flächen ist die Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichen Grünland (G212) durch Ansaat vorgesehen.

Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen können in der Grünfläche des Plangebiets gemäß nachfolgender Tabelle 11.702 WP generiert werden.

Nach der Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs zum Ausgleichsumfang verbleibt eine Differenz von 5.987 WP, die von der Gemeinde außerhalb des Plangebiets am Angerwiesenweg am Siedlungs-rand ausgeglichen wird. Hierzu wird auf dem Flurstück Nr. 934/7 eine bestehende intensiv genutzte Grünwiese (G11) als Ausgleichsfläche A2 zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212-GU651L) naturschutzfachlich aufgewertet. Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich in einem 4 m-Abstand zum eingefriedeten Siedlungsbereich. Als harmonisch einbindendes landschaftliches Element werden vier alte Obstbaumsorten als Hochstämme in Richtung des eingefriedeten Bereichs gepflanzt. Als Pflege wird eine zweijährliche Mahd mit Mähgutabfuhr vorgeschlagen.

## 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