

Gemeinde

Eching am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech



Qualifizierter
Bebauungsplan

„Windachstraße West“

Südlich der Stegener Straße und westlich der
Windachstraße

Planung

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

Bearbeitung

Vachev

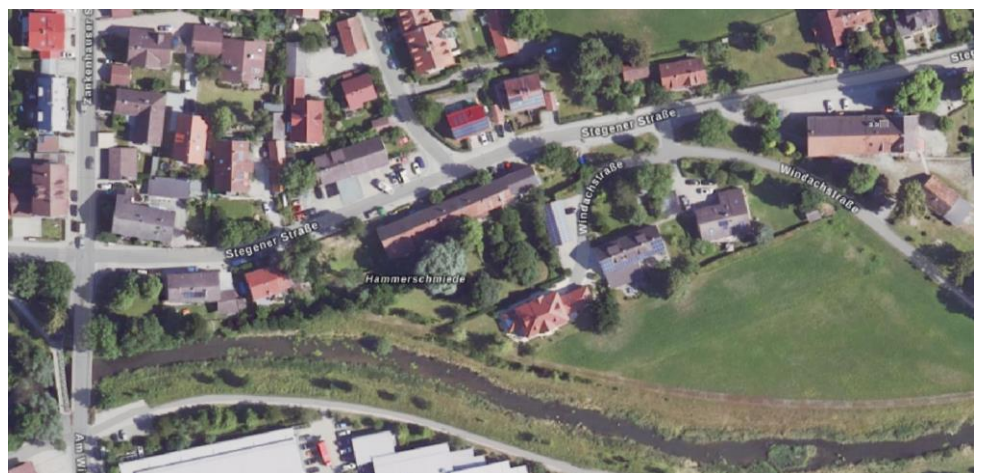
QS: Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

ECA 2-35

Plandatum

24.10.2023 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebaulicher Entwurf	4
3.	Plangebiet	7
3.1	Lage.....	7
3.2	Nutzungen.....	7
3.3	Eigentumsverhältnisse	9
3.4	Erschließung	9
3.5	Flora/ Fauna.....	10
3.6	Boden.....	10
3.7	Denkmäler.....	11
3.8	Wasser.....	11
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	13
4.1	Flächennutzungsplan	13
4.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	13
4.3	Maßnahme der Innenentwicklung.....	14
4.4	Bodenschutz	14
5.	Planinhalte	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
5.5	Bauliche Gestaltung	18
5.6	Verkehr und Erschließung.....	19
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	20
5.8	Einfriedungen	22
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	22
5.10	Flächenbilanz	23
6.	Alternativen	23
7.	Verwirklichung der Planung	24
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	24
7.2	Hinweise zur Umsetzung.....	24

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplans war die informelle Anfrage des Grundstückseigentümers auf dem Grundstück mit den Fl. Nrn. 348, 348/1, 348/3, 348/5, 349 und 349/3 anstelle von zwei Bestandsgebäuden zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Auch auf den übrigen Grundstücken möchte die Gemeinde die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im einem geordnetem Umfang ermöglichen. Dabei sollen bestehende Raumkanten berücksichtigt und das Ortsbild erhalten bleiben. Ziel des Bebauungsplans ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung und Neustrukturierung zu sichern.

Hierfür hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 16.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Windachstraße West“ beschlossen. Die Erarbeitung von städtebaulichen Entwürfen und die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

Durch die Schaffung von Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnformen und -größen soll den Bedarf der Gemeinde Eching am Ammersee in den nächsten Jahren bedient und die zu erwartenden demografische Entwicklung berücksichtigt werden. Die moderate Neustrukturierung der örtlichen Bebauung in kompakter Bauweise steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die städtebauliche Anordnung der baulich genutzten Flächen bei gleichzeitiger Bewahrung der Eigenart der näheren Umgebung sollen bei der Planung berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung der Grünflächen und -soweit möglich- des bestehenden Baumbestands, sichert die Einbindung in das dörfliche, ländlich geprägte sowie locker bebaute Orts- und Landschaftsbild.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Bei der geplanten Errichtung handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen.

2. Städtebaulicher Entwurf

Im Auftrag der Gemeinde wurden für die beiden, großen Grundstücke A (Fl. Nr. 8 und 527/1) und B (Fl. Nr. 348, 348/1, 348/3, 348/5, 349 und 348/3) (s. Abb. 1) unterschiedliche Bebauungsvarianten mit Mehrfamilienhäusern in ähnlicher Baudichte entwickelt, die in den Gemeinderatssitzungen am 16.12.2022 und 20.01.2023 vorgestellt wurden.



Abb. 1 Städtebaulicher Entwurf - Teilbereiche

Der Gemeinderat hat sich auf Variante 3 entschieden (s. Abb. 2), die als Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll.

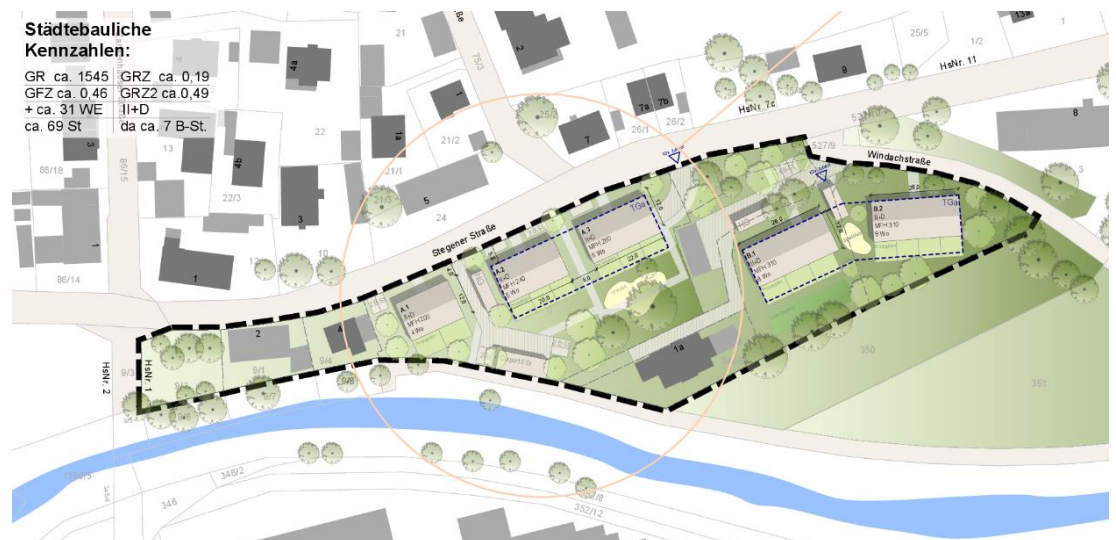


Abb. 2 Städtebaulicher Entwurf - Variante 3, Quelle: PV München, Stand: 01.2023

Städtebauliches Ziel ist die maßvollen Nachverdichtung und Neustrukturierung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit mögl. barrierefreien Wohnungen in unterschiedlicher Größe.

Auf beiden Grundstücken A und B wird so mehr Bebauung als derzeit im Bestand ermöglicht. Dabei soll die bestehende Struktur mit großzügigen Gartenflächen und

attraktiven Vorgartenbereichen erhalten bleiben. Neben dem Erhalt des Ortsbildes bleiben so auch ausreichende Sickerflächen auf den Grundstücken erhalten, die insbesondere in Hinblick auf den Klima- und Artenschutz, sowie bei Starkregenereignissen einen wertvollen Beitrag zur Klimaanpassung leisten können.

2.1.1 *Bauliche Gestaltung*

Die Bebauung soll mit dem Satteldach die ortstypische Dachform weiterführen. Ausnahmsweise ist auch eine Ausführung als Walmdach, wie bei dem bestehenden Haus Windachstraße Nr. 1a denkbar.

Die ruhige Dachlandschaft der Umgebung soll beibehalten werden. Zur Südseite und ggf. auch punktuell an der Nordseite können Dachaufbauten z.B. als Quergiebel oder Schleppegauben zugelassen werden. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.2 *Raumkanten // Orientierung*

Die Gebäude orientieren sich vorwiegend an nördlich verlaufenden Verkehrsflächen (Stegener Straße und Windachstraße). Alternativ kann auch die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes B zur Gebäudeorientierung aufgenommen werden.

Auf dem Grundstück A stehen die Gebäude traufständig, parallel zur Straße. Hier wurde eine stufenweise Neustrukturierung untersucht. So können die bestehenden Reihenhäuser zunächst erhalten und nur im Westen ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten errichtet werden. Die bestehende Raumkante bleibt erhalten. Im zweiten Schritt können an Stelle der Reihenhäuser zwei Mehrfamilienhäuser entstehen, die dann einen größeren Abstand zur Stegener Straße aufweisen und so eine attraktive Vorgartenzone in diesem Abschnitt ermöglichen.

Die Gebäudeorientierung auf dem Grundstück B folgt teilweise der Bestandssituation. Die Gebäude rücken möglichst weit nach Norden um attraktive Südgärten zu ermöglichen. Das westliche Gebäude orientiert sich an der südlichen Grundstücksgrenze, das östliche wird Nord-Süd ausgerichtet, so dass eine räumliche Einfassung der Südgärten erfolgt.

2.1.3 *Baudichte // Höhenentwicklung*

Auf dem Grundstück A können drei Mehrfamilienhäuser, deren Größe sich von Westen nach Osten erhöht (200 // 240 // 260 m²), errichtet werden. Auf Grundstück B bleibt das Bestandsgebäude im Westen erhalten und es werden zwei größerer Gebäude mit je 310 m² Grundfläche im Osten geschaffen.

Die Höhenentwicklung soll gem. der Umgebung II-geschossig sein.

2.1.4 *Ruhender Verkehr // Fahrradstellplätze*

Durch die Neustrukturierung des Plangebietes entstehen deutlich mehr Wohneinheiten. Um ausreichende Gartenflächen und eine attraktive Vorgartenzone zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erhalten, soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorwiegend unterirdisch erfolgen.

Bei Grundstück A kann der ruhende Verkehr im ersten Bauabschnitt (Bestand plus

Neubau im Westen) oberirdisch untergebracht werden. Hierfür kann an der südwestlichen Grundstücksgrenze eine Parktasche mit Carports und offenen Stellplätzen errichtet werden. Zusätzlich können offene Besucherstellplätze auch in der Vorgartenzone angeordnet werden. Für den 2. Bauanschnitt ist dann eine Tiefgarage mit Zufahrt im Osten herzustellen. Die Parktasche kann dann reduziert und als Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz genutzt werden (Optionsmodell).

Bei Grundstück B wird die bestehende Erschließungssituation (private Verkehrsfläche) mit den offenen und geschlossenen oberirdischen Stellplätzen erhalten. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ebenfalls über die bestehende Zufahrt. Aufgrund des verhältnismäßig schmalen Straßenquerschnitts soll hier die Vorgartenzone entlang der Windachstraße von Stellplätzen freigehalten werden.

2.1.5 *Freianlagen // Spielflächen*

Beide Grundstücke (A und B) werden von großzügigen Freianlagen insbesondere im Süden geprägt. Hier können neben attraktiven Privatgärten auch Gemeinschaftsgärten angelegt werden, in denen Spielflächen für die Wohnhäuser untergebracht werden. Bei beiden Grundstücken kann eine private Wegeverbindung zum Feldweg nördlich der Windach hergestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt das städtebauliche Konzept um.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt südöstlich vom Ortskern Eching, eingerahmt von der Stegener Straße (nördlich) und der Windach (südlich) sowie einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, östlich und westlich schließt sich das Baugebiet „Windachstraße“ und „Am Windachfeld“ an.

3.1 Lage

Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 10.910 m² auf. Die Topografie fällt von der nördlichen Stegener Straße nach Süden sanft ab.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke Fl. Nr. 8, 9/1, 9/2, 9/4, 348, 348/1, 348/3, 358/5, 349, 349/3 und 527/1, sowie Teilbereiche der öffentlichen Verkehrsflächen mit den Fl. Nrn. 527/9 - Windachstraße, 527 - Stegener Straße und 9/2 - Am Windachfeld.

3.2 Nutzungen

Die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes dienen vorwiegend dem Wohnen, zudem befindet sich im Westen ein nicht störender Gewerbebetrieb (Bauhandwerk) und im Süden eine (Heilpraktiker-)Praxis, die den freien Berufen gem. § 13 BauNVO, zuzuordnen ist. In der direkten Umgebung befinden sich im Norden ein Autohaus mit Werkstatt und im Osten eine Gaststätte.

Die vorhandene Nutzungsstruktur entspricht damit faktisch einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine heterogene Bebauung in zwei Bauzeilen. Die Gebäude sind meist traufständig zur angrenzenden Verkehrsfläche errichtet.

Die nördliche Bauzeile an der Stegener Straße ist von Gebäuden mit Grundflächen von ca. 90 m² bis 500 m² geprägt. Besonders die Reihenhausbebauung in der Mitte des Plangebietes sticht mit einer Gesamtgrundfläche von fast 500 m² und einer Gesamtlänge von fast ca. 58 m hervor und stellt einen Solitär in der Umgebung dar. Die Höhenentwicklung ist zweigeschossig.



Abb. 4 Reihenhausbebauung an der Stegener Straße Hausnummern 6a-e

Die zweite Bauzeile im Süden, wird über Privatzufahrten, die von der Stegener Straße in die nördliche Windachstraße münden, erschlossen. Die vorhandenen Grundflächen betragen zwischen ca. 200 bis 270 m². Die Höhenentwicklung ist zweigeschossig plus Dachgeschoss mit Dachaufbauten bzw. einem Quergiebel nach Süden. Das Haus Nr. 1a hat eine kleine Wiederkehr auf der Nordseite, im Übrigen wirken die Gebäude nach Norden zur Stegener Straße zweigeschossig.



Abb. 5 Bebauung Windachstraße 1-3 von Süden mit Windachufer im Vordergrund

Die Bebauung in der direkten Umgebung ist zweigeschossig, vereinzelt mit Dachaufbauten in Form von Giebeldachgauben. Die vorherrschende Dachform ist das symmetrische Satteldach. Vereinzelt findet sich auch als Dachform ein Walmdach (Windachstraße 1a) oder ein Anbau/Überdachung mit einem Flachdach, siehe Stegener Straße 5. Insgesamt sind die bestehende bauliche Gestaltung sowie die Dachlandschaft ruhig und weitgehend homogen.



Abb. 6 Typische Bebauung in der Umgebung, Stegener Straße 7.

Die Gebäudegrößen in der Umgebung weisen unterschiedliche Grundflächen von ca. 100 m² bis 260 m² auf. Die Gaststätte im Osten bildet mit einer Grundfläche von ca. 360 m² einen weiteren Solitär, weist aber nur eine moderate, talseitige Wandhöhe von ca. 6,1 m auf. In der Umgebung liegen die talseitigen Wandhöhen zwischen ca. 4,5 m (Stegerer Straße 9) ca. 7,1 m (Windachstr. 1a)

Auch die Baudichte auf den Grundstücken ist heterogen, meist von verhältnismäßig großen Südgärten und Vorgartenzonen zu den öffentlichen Verkehrsflächen geprägt.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich fast ausschließlich im Privateigentum. Nur die im Plangebiet enthaltenen Verkehrsflächen und das westliche Grundstück mit der Fl. Nr. 9/2 liegen in öffentlicher Hand.

3.4 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien etc.) ist über die Stegener Straße sowie z.T. auch über die Windachstraße gegeben. Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

3.5 Flora/ Fauna

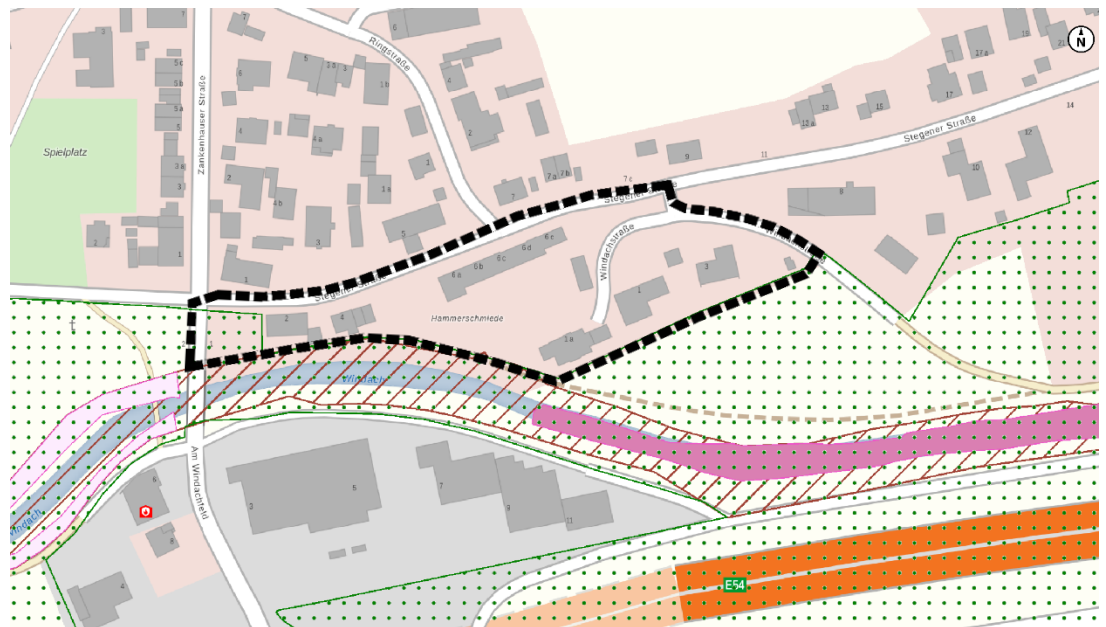


Abb. 7 Biotopkartierung (rotschraffiert), Landschaftsschutzgebiet (grünpunktet), Flora und Fauna Habitat (lila) ohne Maßstab, Quelle: © Bayernatlas, Stand 09.2023

Südlich des Ortes Eching, bzw. des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00509.01 (LL-13) „Ammersee West“. Bis auf das westliche Grundstück Fl. Nr. 9/2, das unbebaut bleiben soll, liegt das Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Geltungsbereichs.

Entlang der Windach sind bedeutende Vegetationsstrukturen vorhanden. Es handelt sich um biotopkartierte Ufervegetation wie Feuchtgebüsche, Großröhrichte, Kleinröhrichte (Biotop Nr. 7932-1073, Teilfläche Nr. 001: „Windach oberhalb der Kläranlage“) und Gewässer-Begleitgehölze (Biotop Nr. 7932-1072, Teilfläche Nr. 004: „Galerieauwälder, bachbegleitende Gehölze und Feldgehölze an der Windach oberhalb der Hammerschmiede bei Eching“). Negative Auswirkungen auf das Biotop werden durch die gegenständliche Planung nicht erwartet, da keine direkte ursächliche Wirkkette zu erkennen ist.

Durch die bestehende intensive Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich sind hier keine besonders oder streng geschützten Arten zu erwarten, da die Vorbelastung als hoch einzustufen ist.

3.6 Boden

3.6.1 Altlasten

Im Osten der Fl. Nr. 8 befand sich früher eine Tankstelle. Der ehemalige Bodentank wurde nach Schließung der Tankstelle ausbetoniert und im Boden belassen. In der Planzeichnung ist der Bereich mit einem A gekennzeichnet.

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

3.7 Denkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler.

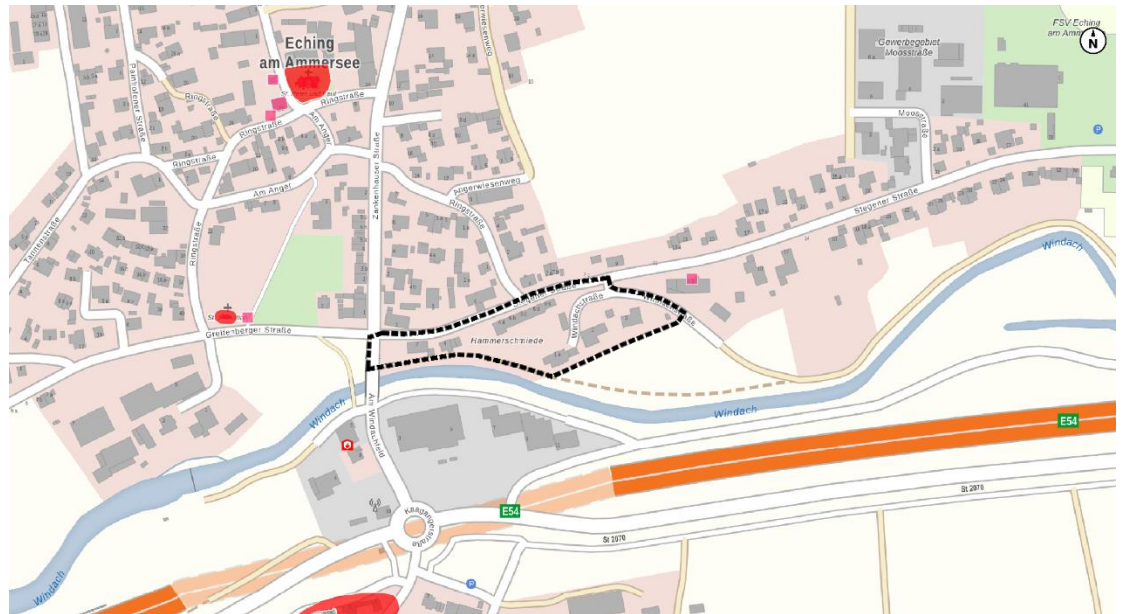


Abb. 8 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 09.2023

3.7.1 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. 5 im Teil B der Satzung hingewiesen.

3.7.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, an der Fassade des Gasthofs, östlich vom Plangebiet, befindet sich das Baudenkmal D-1-81-115-11, eine heilige Figur des hl. Johann Nepomuk, aus der Mitte 18. Jh.. Es sind durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.8 Wasser

3.8.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 09.2023) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes vorhanden.

3.8.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flusslauf der Windach (südlich des Plangebietes mit ca. 5 - 10 m Entfernung). Der tiefste Punkt im Geltungsbereich des Baugebiets liegt ca. x2 m über der Windach.

Es ist nicht mit einer Gefährdung durch Hochwasser aus dem vorgenannten Fließgewässer zu rechnen.

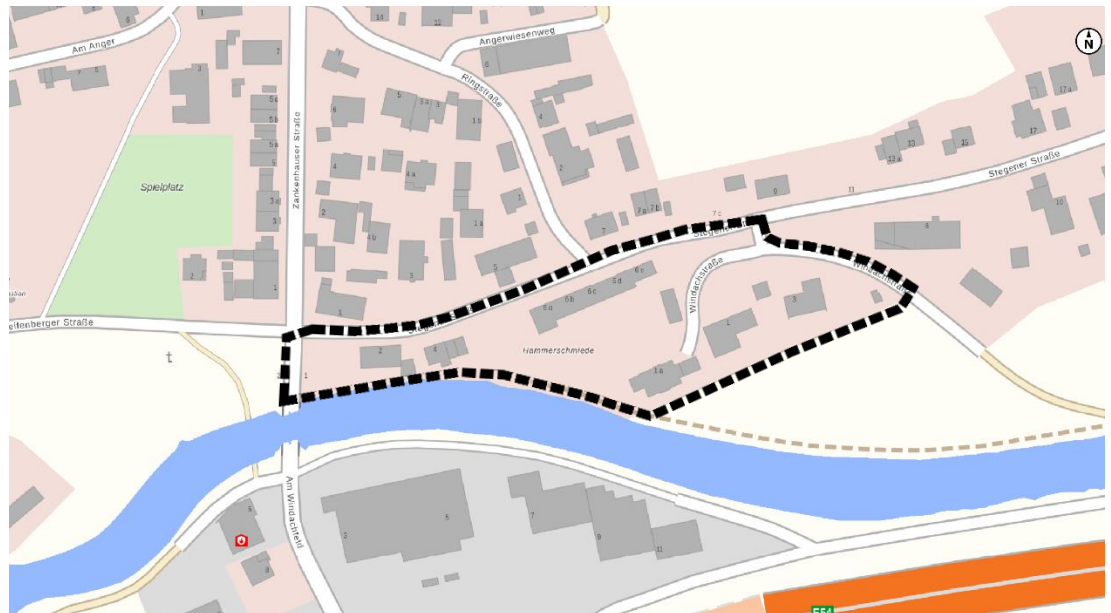


Abb. 9 Überschwemmungsgebiet HQ100, Quelle: © Bayernatlas, Stand 09.2023

Entlang der Windach ist ein „wassersensibler Bereich“ nachrichtlich angezeigt, in dem das Plangebiet zum Teil liegt.

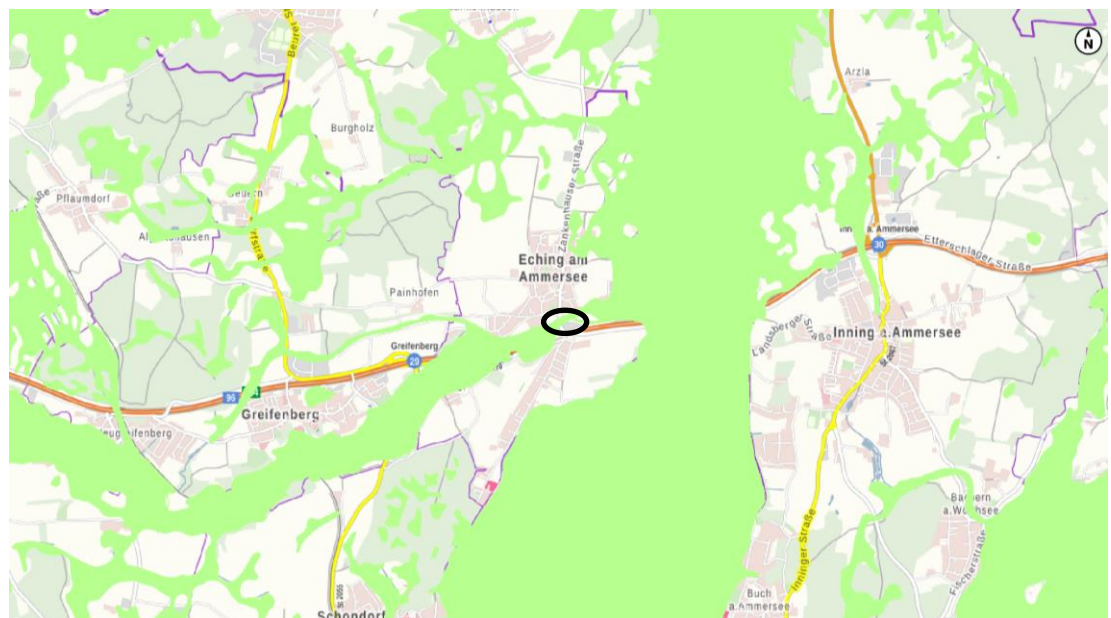


Abb. 10 Wassersensible Bereiche, Quelle: © Bayernatlas, Stand 09.2023

Wild abfließendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen ist hingegen aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht vollständig auszuschließen. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu beachten, ggf. sind entsprechende Sicherungen bauseitig notwendig.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan



Abb. 11 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen entsprechen nicht der geplanten oder bestehenden Nutzungen mit Wohnbauflächen und privaten Grünflächen.

In der Darstellung des rechtswirksamen FNP ist das Plangebiet „Windachstraße West“ südlich der Stegener Straße teilweise als Mischbaufläche ausgewiesen, im Übrigen als Grünfläche. Die Grünflächen sind bereits seit Jahren mit Wohngebäuden überbaut. Die Verlegung der Windach und die damit verbundene Anpassung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) sind in der Darstellung des FNP noch nicht berücksichtigt.

Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Bei der geplanten Neustrukturierung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen kann. Im Rahmen des Bauleitverfahrens nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.2 Bebauungspläne und Satzungen

Rechtsverbindliche Bebauungspläne für das Plangebiet bestehen nicht. Es ist als unbeplanter Innenbereich zu bezeichnen, indem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

Die Bebauung nordöstlich des Geltungsbereiches wird durch den Bebauungsplan „Stegener Straße Nord“ von 2009 geordnet. Östlich grenzt die Ortsabrundungssatzung „Für den Bereich beiderseits der Stegener Straße“ an und südlich der Bebauungsplan „Einkaufszentrum“ von 2009.

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Eching am Ammersee über eine Satzung über Einfriedungen von 1991.

4.3 Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden, allgemeinen Wohngebiet. Es wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit etwa 1.800 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

4.4 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung in Eching am Ammersee insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu Flurstücke definiert, die nach ihrer Einschätzung als Baulücken einzustufen sind und für Flurstücke, die ein Nachverdichtungs- bzw. Neustrukturierungspotenzial bieten würden. Die gegenständlichen Flurstücke Fl. Nr. 8, 9/1, 9/4, 348, 348/1, 348/3, 358/5, 349, 349/3, 527/1 entsprechen diesen Vorgaben und sind für das gemeindliche Ziel des Bodenschutzes durch Maßnahmen der Nachverdichtung gut geeignet.

Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA) festgesetzt, da dies den vorhandenen und erwünschten Nutzungsstrukturen entspricht. Somit sind neben Wohnen sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind zudem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sich hierfür geeignetere Standorte im Gemeindegebiet anbieten. Nicht zuletzt wären der Stellplatzbedarf und das Verkehrsaufkommen für das gegenständliche Plangebiet zu hoch.

Je Baufenster ist eine zulässige Anzahl von Wohneinheiten geregelt. Für die Mehrfamilienhäuser im WA 1 sieht der Bebauungsplan jeweils maximal 4, 6 und 8 Wohneinheiten vor. Für die Mehrfamilienhäuser im WA 2 sind max. 10 Wohneinheiten je Gebäude und für den Bestand max. 4 Wohneinheiten festgesetzt. Die maximale Anzahl der Wohnungen in den bestehenden Häusern im WA 3 und WA 4 wird entsprechend der festgesetzten Gebäudekubatur erfasst.

So entsteht v.a. im WA 1 und WA 2 eine vielfältige Durchmischung von unterschiedlich großen Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlich großen Wohneinheiten, die den geänderten Anforderungen (demografischer Wandel) und der aktuellen Nachfrage entsprechen. Die Begrenzung der Wohneinheiten begründet sich v.a. durch den zu erwartenden zukünftigen Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet. Darüber hinaus ist es ein wesentliches Ziel der Gemeinde mit der geplanten, kompakten Bebauung auch die Anforderungen in Hinblick auf die Anforderungen der Klimaanpassungen zu berücksichtigen. Daher sollen die bestehenden, großzügigen Grünflächen erhalten werden, die dem ländlichen und noch gut durchgrünten Gebietscharakter der Gemeinde Eching am Ammersee entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt je Baufenster eine höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmetern und eine höchstzulässige Wandhöhe (WH) fest und folgt damit den Ergebnissen des städtebaulichen Entwurfs. Dabei wird je nach Grundstück und Lage entweder die Höhenentwicklung des Bestandes berücksichtigt oder eine höhere Wandhöhe (Dachausbau mit Kniestock) als bisher zugelassen. So wird eine städtebauliche Struktur geschaffen, die sich gegenüber der umgebenden Höhenentwicklung harmonisch abstuft.

Auf dem Grundstück WA 1 (Fl. Nr. 8 und 527/1) sind drei Gebäudegrößen geregelt – drei Mehrfamilienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils 180 m², 240 m² und 260 m². Nach Westen werden die Mehrfamilienhäuser kleiner und erzeugen dadurch einen ortsbildnerisch verträglichen Übergang zu der Einfamilienhausbebauung des näheren Umfelds. Die höchstzulässige Wandhöhe wird mit 6,7 m festgesetzt. So wird einerseits die nach Osten abflachende Höhenentwicklung entlang der Stegener Straße berücksichtigt und zugleich deutlich mehr Höhe als im gegenwärtigen Bestand ermöglicht.

Auf Grundstück WA 2 (Fl. Nr. 348, 348/1, 348/3, 348/5, 349 und 348/3) bleibt das Bestandsgebäude im Westen erhalten und es werden zusätzlich zwei Mehrfamilienhäuser mit je 310 m² Grundfläche im Osten geschaffen. Mit einer einheitlichen Wandhöhe von 6,9 m wird der Bestand berücksichtigt und nach Osten fortgeführt. Dabei wird die bestehende Topografie von den Höhenbezugspunkte aufgenommen. So wird ein moderater Übergang zur östlich gelegenen Bestandsbebauung geschaffen.

Auf den Grundstücken WA 3 und WA 4 (Fl. Nrn. 9/4 und 9/1) wird der Bestand überplant um eine maßvolle Nachverdichtung mit einheitlichem Abstand zur Stegener Straße zu ermöglichen. Um den Bestandschutz zu gewährleisten sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplans hier erst bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen anzuwenden, siehe Festsetzung A 3.6.

Die Höhenfestsetzungen werden auf eine festgesetzte Höhenkote bezogen. Diese ergibt sich aus dem Höhenbezug zur nächstgelegenen Straße im Verhältnis zum natürlichen Gelände.

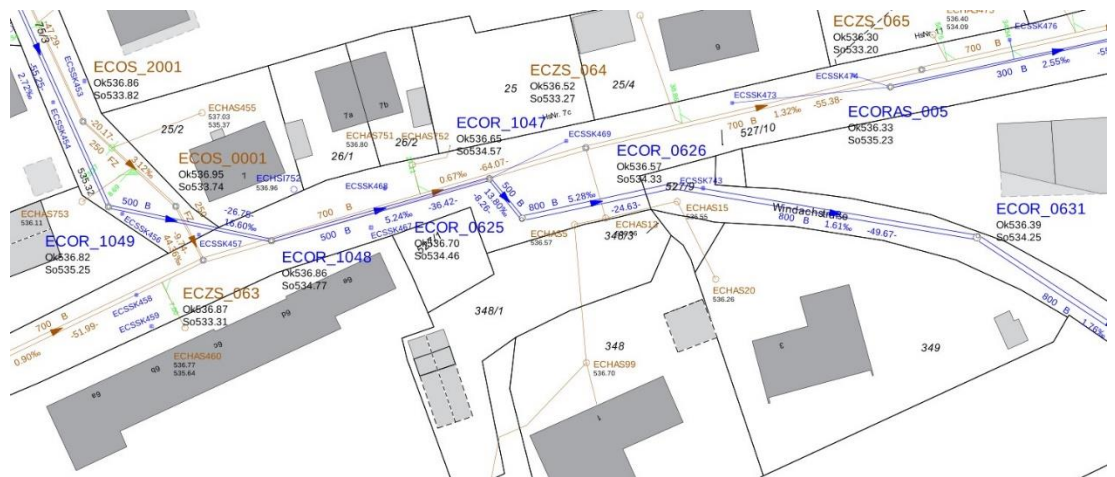


Abb. 12 Straßenniveaus der Stegener Straße und Windachstraße im Bezug zu den bestehenden Kanaldeckeln, Stand 18.10.2023, Quelle: Gemeinde Eching am Ammersee

Mit der Festsetzung des Höhenbezugspunktes ist die Höhenlage der Gebäude eindeutig bestimmt. Bei der Ermittlung der Geländehöhen sind die Geländedaten DGM5 (Digitales Geländemodell mit 5 m Genauigkeit) der Vermessungsverwaltung i.V.m. den bestehenden Straßenniveaus zu Grunde gelegt. Die Vermessungsdaten wurden im Höhensystem Normalhöhen-Null (NHN), DHHN16 erstellt, daher findet sie auch in den Festsetzungen Anwendung.

Das Gelände ist im Anschluss an die Gebäude (Umgriffsfläche mit einer Breite von 2,0 Meter zur Außenwand) max. 0,35 m tiefer als die festgesetzte Höhenkote zu modellieren (Sockel gegen wild abfließendes Wasser). Geländemodellierungen (Abgrabungen oder Aufschüttungen) zur Gartengestaltung außerhalb der Gebäudeumgriffsfläche sind gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

Die so geregelte Höhenfestsetzung i.V.m. der o.g., festgesetzten Geländemodellierung definiert die städtebauliche Kubatur und lässt es dem Bauwerber frei, auf welchem Niveau der seinen EG-Roh-/Fertigfußboden errichtet. Dies ermöglicht einerseits eine gewisse Flexibilität für Bauwerber, berücksichtigt andererseits auch die Bestandssituation.

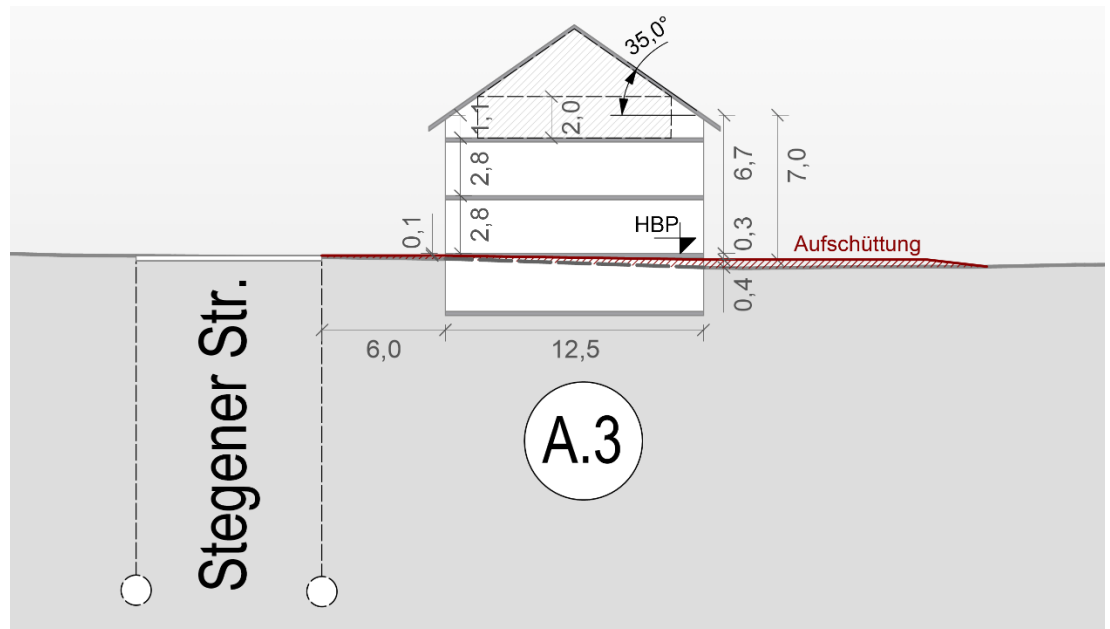


Abb. 13 Schemaschnitt Gebäude A.3, Baugrundstück WA1

Für Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche in Höhe von 20 % festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 zulässig. Damit wird die Flächenversiegelung auf das notwendige Minimum begrenzt.

Die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Versiegelungsflächen zu berücksichtigen. Da die Flächen für Stellplätze und Garagen beschränkt sind, ist für die Mehrfamilienhäuser der Großteil der erforderlichen Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen unterzubringen. Somit werden großzügige Gartenflächen gesichert.

Durch die (nachträgliche) Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Die Anforderungen aus § 19 BauGB sind vom Bauwerber diesbezüglich zu beachten.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Wie in der Umgebung üblich wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und durch Baulinien entlang der Stegener Straße definiert. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppe, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Dadurch kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind zu beachten.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In der Sitzung 21.06.2022 hat der Gemeinderat bereits einen Beschluss zum ruhenden Verkehr gefasst. So ist folgender Stellplatzschlüssel beschlossen worden:

- Wohneinheit bis 60 m² sollte ein Stellplatz zur Verfügung stehen.
- Wohneinheit bis 130 m² sollten zwei Stellplätze zur Verfügung stehen.
- Wohneinheit ab 130 m² sollten drei Stellplätze zur Verfügung stehen.
- Für je fünf Wohneinheiten ist ein Besucherparkplatz zur Verfügung zu stellen.
- Ab zehn Wohneinheiten soll eine Tiefgarage geplant werden.

Im Bebauungsplan sind Bereiche für oberirdische Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die Garagen in WA 2, 3 und 4 sind diese großteils bereits genehmigt und hergestellt. Für die weitere Entwicklung der Grundstücke WA 1 und WA 2 sind zwei Tiefgarage vorgesehen, die einen Großteil der notwendigen Stellplätze aufnehmen, wodurch das oberirdische Parken stark reduziert wird. Ein Anteil oberirdischer Stellplätze ist notwendig für Besucher- und Anwohnerstellplätze um das Abstellen von Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren. Diese sind hauptsächlich entlang der Stegener Straße und der privaten Verkehrsfläche angeordnet. Pro Grundstück sind oberirdisch maximal 8 Stellplätze zulässig.

Die Grundfläche der Nebenanlagen pro Baugrundstück begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass ausreichende Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie z.B. Fahrradabstellräume gegeben sind. Es gilt eine maximale Wandhöhe von 3,0 m für Nebenanlagen. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 ist dabei zu beachten. Hierdurch wird gesichert, dass ausreichend Versickerungsflächen bestehen bleiben und auch ausreichend Raum für die Durchgrünung des Gebiets vorhanden ist.

Zufahrten und Stellplätze sind dort, wo andere Bestimmungen dem nicht entgegenstehen, als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Als Dachform sind ausschließlich Satteldach und Walmdach zulässig, um das typische Ortsbild zu erhalten. Die Gestaltung von Außenwänden wird geregelt, um ein einheitliches Bild zu fördern.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 25° als Quergiebel zulässig. Die Gestaltung, Anzahl und Größenentwicklung der Quergiebel als auch die Art der Dachindeckung wird festgesetzt. Dachgauben und -einschnitte sind unzulässig. So kann eine ruhige Dachlandschaft auch zukünftig gesichert werden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen werden von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

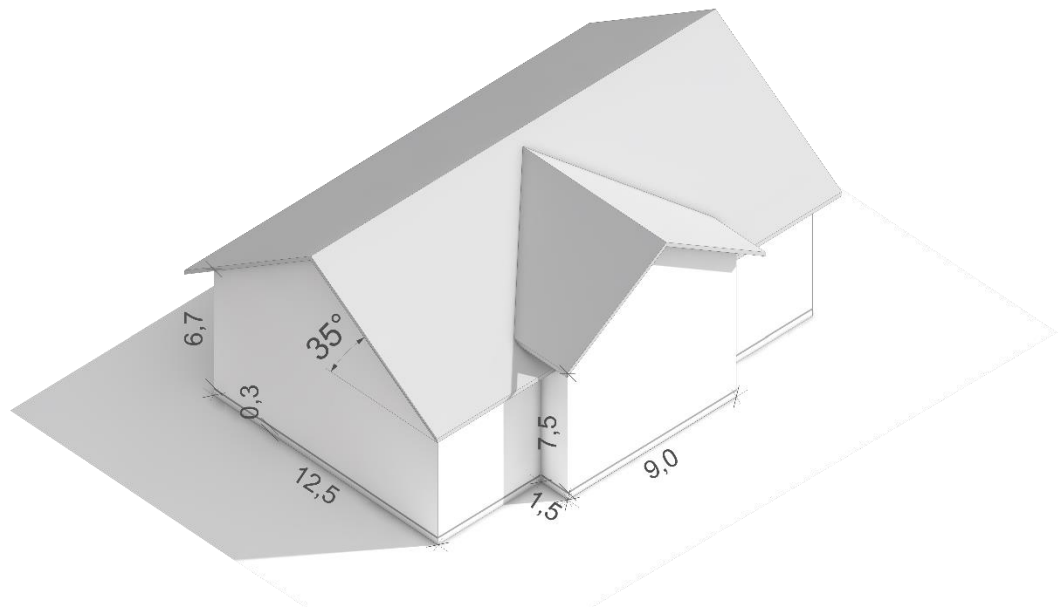


Abb. 14 3D-Visualisierung Gebäude A.3, Baugrundstück WA1

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind i.d.R. weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Lediglich das Bestandsgebäude auf der Fl. Nr. 348/5 ist mit mehr als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die festgesetzte private Verkehrsfläche kann als Aufstellfläche für die Feuerwehr genutzt werden. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind daher nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8,0 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf max. 6,7 m nicht gegeben.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Mischwasserkanal), die Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend durch die Bauherren zu planen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist so weit wie möglich zu versickern.

Für die Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in

das Grundwasser (TRENGW). Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Aus diesem Grund ist die Mindest-Höhe des Fertigfußbodens auf 25 cm über dem bestehenden Gelände festgesetzt. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

5.6.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

5.6.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen erfolgt über die kommunale Restmüllentsorgung.

5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Insbesondere auf den Grundstücken WA1 und WA2 werden die bestehenden, großzügigen Grünflächen festgesetzt. Diese können als Gemeinschaftsgärten mit Spielplätzen allen Bewohnern der Mehrfamilienhäuser zur Verfügung stehen.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern. Mit der integrierten Grünordnung trägt die Gemeinde den landschaftspflegerischen und naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung. Zudem wird damit ein wichtiger Beitrag zur Klimaanpassung geleistet.

Zur Einbindung des Vorhabens in den örtlichen Charakter wurden Straßenbäume entlang der Stegener Straße und Windachstraße festgesetzt. Durch die definierte Lage und Festsetzung neu zu pflanzender Bäume und Sträucher wird einerseits die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planumgriffs zumindest teilweise erhalten. Die Begrünung entlang der Stegener Straße bietet zusätzlich eine visuelle Trennung zum Verkehrsraum.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wird entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Bäume und Sträucher sind wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Qualität insbesondere des gegenständlichen

Plangebiets. Sie tragen zur Verbesserung des Kleinklimas, der Schaffung von aufwachsenden Grünbereichen, dem Schutz vor Lärm und der Verbesserung der Luftqualität, sowie der Förderung des Orts- und Straßenbilds bei. Hinzu tritt eine Funktion als Schattenspender und einen Beitrag zur Luftkühlung durch Verdunstung. Dies begründet dann auch die Notwendigkeit der zeitnahen, alsbaldigen Verwirklichung der Anpflanzung mit einer dafür geeigneten Mindest-Pflanzqualität.

Durch die durchwurzelbare Bodenüberdeckung der Tiefgaragenflächen von mind. 80 cm wird die Pflanzung von Kleinbäumen und Sträuchern über einen größeren Bereich ermöglicht. Zusätzlich wird die Errichtung von Gründächer für Nebengebäude vorgeschrieben, wodurch die Biodiversität und das Retentionsvolumen im Plangebiet gesteigert wird.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen oder dem Verlust an landwirtschaftlicher Fläche sind in Verfahren nach § 13 a BauGB nicht auszugleichen, bzw. gelten als bereits zulässig.

5.7.3 *Spezieller Artenschutz*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Anlagebedingt ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten auszugehen, da das Gebiet durch die bestehende Bebauung bereits einer intensiven menschlichen Nutzung unterworfen ist. Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Außerdem sind weder Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG noch Biotop der amtlichen Biotopkartierung betroffen, da diese außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Die Veränderung des Plangebiets wird durch die Nachpflanzung von Vegetationsstrukturen an der öffentlichen Straße, die zumindest langfristig einen Ersatz darstellen, sowie dem vorhandenen Baumbestand in der weiteren Umgebung auch bei Verlust einzelner Baumexemplare in der Nähe ein qualitativer und flächig ausreichender Ersatzlebensraum für Brutvögel. Diese Strukturen sind auch als Jagdhabitats für Fledermäuse geeignet.

Ungeachtet dessen können Obstbäume als auch die Gebäude Lebenshabitats für Vogelarten und andere besonders geschützte Tierarten wie z.B. Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien darstellen. Artenschutzrechtliche Belange bzw. der Eintritt von Verbotstatbeständen könnte daher im Rahmen der Bebauung betroffen sein. Um dies auszuschließen werden artenschutzrechtliche Hinweise getroffen.

Es wird darauf hinzuweisen, dass der Bauherr für die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes verantwortlich ist. Vor Abriss von Bestandsgebäuden sind Erhebungen im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen und

ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln. Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist zu beachten. Sollten Gehölzrodungen und -fällungen während der Brutzeit notwendig werden, ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensstätten geschützter Arten betroffen sind. Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ganzjährig geschützt.

Gegebenenfalls muss bei zeitgleicher Überprüfung des Baumbestandes unmittelbar vor dem Baubeginn und während der Baumaßnahmen (ökologische Baubegleitung) ein anderer Zeitpunkt des Baubeginns gewählt werden. Die Überprüfung ist durch Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg. a. L. abzustimmen.

5.8 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur sockellos zulässig, um den Durchschlupf für Kleintiere zu gewährleisten.

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. 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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen, Lage in der Nähe der klimatisch ausgleichend wirkenden Windach
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

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -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 ₂ -Emissionen

5.10 Flächenbilanz

	ca. Größe in m ²	Verhältnis (GRZ)
Geltungsbereich	10.911	
Öffentliche Grünfläche	662	
Private Grünfläche	1.850	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.274	
Private Verkehrsfläche	460	
Grundstücksgröße / Baufläche	6.665	
zulässige Grundfläche (GR)	1.800	0,26
Zulässige Grundfläche für Terrassen, Balkone, Vordächer, Außentreppen (20 %)	360	
Zulässige Grundfläche incl. Terrassen, Balkone, Vordächer, Außentreppen	2.160	0,32
Zulässige Gesamt-Grundfläche (GR 2)	4.332	0,65

6. Alternativen

Die Neustrukturierung der zentral gelegenen Innenbereichsflächen ist im Sinne einer zeitgemäßen Ortsentwicklung und des Flächenspargebots gerechtfertigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird neuer, hochwertiger Wohnraum im Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Klimaanpassung geschaffen.

Sich aufdrängende Standortalternativen ergeben sich nicht. Die Planung entspricht den Zielen der Ortsentwicklung und wird den dortigen Standortpotenzialen gerecht.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Flächen sind in privater Hand und im Grundsatz erschlossen.

7.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu beachten.

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- **Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht** nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmalers auswirken kann,
- **Wasserrechtliche Erlaubnispflicht** für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.),
- **Wasserrechtliche Genehmigungspflicht** das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Behörde ist das Landratsamt),

Mitteilungs- und Meldepflichten:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden,
- **bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG: Sollten während der Erdarbeiten – auch außerhalb der festgestellten Altlast – optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landsberg a. Lech zu benachrichtigen.

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen – hier insbesondere die Hausanschlüsse (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten).
- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.
- Bei der Bauausführung ist auf die vorhandenen Telekommunikationslinien zu achten und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen.
- Es ist darauf zu achten, dass bestehende Grundstücksanschlüsse weiterhin genutzt werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücken nicht überbaut werden dürfen.

Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.

- Löschwasserversorgung
Gem. BayFwG Art. 1 Abs. 2 Satz 2 obliegt es den Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:

Grundstücksteilungen

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs.2 BauGB). Insbesondere die gesicherte Erschließung aller Grundstücke ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt.

Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien). Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.

Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.

Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Bodenschutz

Die Verpflichtungen zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) sind zu beachten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Starnberg (Fachbereich Umweltschutz) zu unterrichten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg auf Verlangen vorzulegen.

Artenschutz

Zu beachten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere vor Abbruch von Gebäuden ist frühzeitig auf etwaige Gebäudebrüter und Fledermäuse zu achten.

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes (...) oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

In der architektonischen Ausgestaltung der Gebäudefassaden sind die Belange des Vogelschutzes zu berücksichtigen (Literaturhinweis: „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarten).

Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Bei größeren Glasflächen müssen flächige Markierungen auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.

Maßnahmen zur Eindämmung der Lichtemissionen sind über die Ergänzung des Bayerischen Naturschutzgesetzes um den Art. 11a von 2019 geregelt.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m) Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
- Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig

Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Empfehlungen:

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung** so gering wie möglich zu halten.

Maßnahmen für die gezielte **Rückhaltung von Niederschlagswasser**, z.B. Zisternen werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Möglichkeit der **Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser** zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landrat samt dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB-WasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Empfehlenswert ist es, neue Gebäude mit **Fassadenquartieren** für diverse Gebäudebrüterarten auszustatten. Diese können ohne viel Aufwand und unauffällig in die Fassade integriert werden – ein einfacher Beitrag zum Artenschutz.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den durchwurzelbaren Raum bei **Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss folgende Gesamtvolumina empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 – 20 m Höhe): 21-28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m³
- Obstbäume: 13-18 m³

Gemeinde Eching am Ammersee, den

.....
Erster Bürgermeister Siegfried Luge