

Gemeinde

# Eching am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech



Bebauungsplan

## „Greifenberger Straße“ 1. Änderung

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

Grünordnung

Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH  
Billerberg 10, 82266 Inning am Ammersee  
Tel. +49 (0)8143 997 100  
oekologie@blasy-overland.de www.blasy-overland.de

Bearbeitung

Knözinger-Ehrl

QS: Kulosa

Aktenzeichen

ECA 2-43

Plandatum

14.10.2025 (Satzungsbeschluss)  
17.06.2025 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
3.1	Verfahren .....	4
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	6
5.5	Bauliche Gestaltung .....	7
5.6	Hochwasserschutz .....	7
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>8</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Greifenberger Straße“ vom 19.11.2024 hat die Gemeinde Eching am Ammersee auf den steigenden Siedlungsdruck in der Region reagiert und zusätzlichen Wohnraum im Gemeindegebiet geschaffen. Bei der Umsetzung des Baurechtes hat sich ein Änderungsbedarf bezüglich der zulässigen Gesamt-Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO und den Geländefestsetzungen gezeigt. Die Gemeinde hat ein Bauvorhaben zum Anlass genommen, die Planung entsprechend zu überarbeiten. Mit dem Änderungsbeschluss vom 18.02.2025 möchte die Gemeinde einzelne Festsetzungen zur Sicherstellung des städtebaulichen Konzeptes anpassen und einfacher für den Baurechtvollzug gestalten. Die städtebaulichen Ziele gelten unverändert fort.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Greifenberger Straße“ wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum übertragen.

Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen. So soll im Wesentlichen die Festsetzungssystematik angepasst und damit für Bauwerber, Planer und Bauämter einfacher lesbar werden. Darüber hinaus erfolgt eine Klarstellung zu Geländemodellierungen und statt einer textlichen Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Wintergärten wird eine zusätzliche Baugrenze für städtebaulich untergeordnete Bauteile ergänzt.

Durch die Vereinfachung mit festen Grundflächenwerten je Grundstück bei der zulässigen Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO und den Verzicht auf Verhältniszahlen zur Grundstücksgröße ergibt sich eine etwas höhere Gesamt-Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches. Da seinerzeit bei Bemessung des erforderlichen Ausgleichs mehr Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als erforderlich innerhalb des Plangebietes ausgewiesen wurde, ist auch mit der geringen Erhöhung der zulässigen Gesamt-Versiegelung noch immer eine Überkompensation gewährleistet. Dies wurde nicht vertiefend untersucht, da im Rahmen des beschleunigten Verfahrens keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig ist.

## 2. Plangebiet

An der Beurteilung des Plangebietes ergeben sich aufgrund des geringen zeitlichen Abstandes zwischen in Kraft treten der Urfassung vom 19.11.2024 und 1. Änderung keine relevanten Änderungen. Es wird daher auf die Begründung des Bebauungsplans „Greifenberger Straße“ vom 19.11.2024 verwiesen.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Plangebietes gelten unverändert fort, siehe Begründung des Bebauungsplans „Greifenberger Straße“ vom 19.11.2024.

### 3.1 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Greifenberger Straße“ erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 1.550 m<sup>2</sup>.

Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit den Komponenten Vermeidung bzw. Minimierung ist stets zu beachten. Bei Verfahren nach § 13 a entfällt lediglich der Ausgleich. Die Planung sieht kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG vor. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden durch die Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, sodass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt. Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Wohngebiet, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. 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 ca. 1.550 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. (§ 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). Dies wurde im Rahmen einer Vorprüfung zum Artenschutz festgestellt.

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. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird durch die 1. Änderung fortgeführt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Greifenberger Straße“ erfolgt lediglich eine Klarstellung und Vereinfachung der Festsetzungssystematik. So soll v.a. sichergestellt werden, dass die erforderlichen Stellplätze auch innerhalb der Flächen für Garagen und Carports umgesetzt werden können. Es ist nicht vorgesehen, dass Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche für Hauptgebäude integriert werden müssen. Daher ist eine Erhöhung der zusätzlichen Grundfläche für Stellplätze und deren Zufahrten erforderlich.

## 5. Planinhalte

Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Greifenberger Straße“ i.d.F. vom 19.11.2024. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter. Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind farblich und typografisch in der Satzung gekennzeichnet.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung bleibt weiterhin ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO unverändert festgesetzt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungssystematik des Maßes der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 1. Änderung wie folgt vereinfacht:

So wird die festgesetzte Körnung gemäß dem umgebenden Ortsbild weiterhin beibehalten und durch eng gefasste Baufenster i.V.m einer maximal zulässigen Grundfläche und einer einheitlichen Wandhöhe von 4,8 m definiert.

Lediglich die zulässigen Überschreitungen der Grundflächen für Terrassen, Balkone und sonstige städtebaulich untergeordnet in Erscheinung tretende Bauteile werden nun mit festen Grundflächenwerten für jede Parzelle eindeutig festgesetzt. Die Überschreitung orientiert sich damit am Gebäudetyp und nicht an der jeweiligen Grundstücksgröße.

So darf auf den drei großen Parzellen 1-3 im Osten des Plangebietes für Vordächer, Balkone, eingeschossige Wintergärten und Terrassen sowie Terrassenüberdachungen die zulässige Grundfläche mit bis zu zusätzlich 80 m<sup>2</sup> und für die Parzellen 4 bis 8 zusätzlich um bis zu 40 m<sup>2</sup> überschritten werden. Nach der gleichen Systematik sind auch die Überschreitungen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, also Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt zulässig:

Bei Gebäuden der Parzellen 1 bis 3 beträgt die Überschreitung bis zu 160 m<sup>2</sup> und den Einzelhäusern der Parzellen 4 bis 8 bis zu 80 m<sup>2</sup>. Durch die Anpassung der Überschreitungsmöglichkeiten ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine moderate Erhöhung der Gesamt-Versiegelung von rund 350 m<sup>2</sup>, die für Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen ist.

Insgesamt erfolgt so eine städtebauliche Gleichbehandlung der einzelnen Baugrundstücke in Bezug zur Gebäudegröße. Ein einheitliches, städtebauliches Ortsbild entspr. der Umgebung wird so gefördert.

Damit entfallen die ursprünglichen Festsetzungen A 3.2 und 3.3, sowie A 3.4, in denen die Überschreitungsmöglichkeiten über die Bauweise und den damit verbundenen Gebäudetyp geregelt wurden.

Eine Klarstellung zum Umgang mit dem bestehenden Gelände und möglichen Geländemodellierungen wurde in der Satzung ergänzt. Damit kann das Gelände am Gebäude in Anlehnung an den festgesetzten Höhenbezugspunkt modelliert werden. Für die Gartengestaltung werden Geländemodellierungen nur in eingeschränktem Umfang zugelassen, um den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten. Dies trägt zu einem harmonischen Ortsbild bei und verhindert einen übermäßigen Eingriff in die Freiflächen. So bilden die Gartenflächen den Übergang zwischen Bebauung und den Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, in denen der natürliche Geländeverlauf unverändert beibehalten bleibt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzungen zur Bauweise werden unverändert beibehalten. Bei der überbaubaren Grundstücksgröße erfolgt eine Klarstellung in der Festsetzungssystematik. So wird neu eine Baugrenze für Vordächer, Balkone, eingeschossige Wintergärten und Terrassen sowie Terrassenüberdachungen in der Planzeichnung ergänzt. Damit können die o.g. Bauteile in den städtebaulich gewünschten Bereichen der jeweiligen Hauptgebäude verortet werden. Diese befinden sich auf den straßenabgewandten Seiten. Nur auf Parzelle 1 wird auch auf der straßenzugewandten Seite ein Vorbau zugelassen, analog zum östlich angrenzenden Doppelhaus (Greifenberger Straße 7a und 7b).

Mit dieser Neuregelung müssen keine Überschreitungsmöglichkeiten gegenüber der Baugrenze festgesetzt werden. Das gibt den Bauwerbern zusätzliche Planungssicherheit und erleichtert den Baurechtsvollzug.

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

Auch für die Flächen für Garagen und Carports erfolgt eine textliche Klarstellung. So dürfen Garagen und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden. Die Flächen im Plan werden unverändert beibehalten.

Die zulässige Wandhöhe für Garagen / Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird für grenzständige Garagen und Carports 0,20 m oberhalb des nördlichen Straßenniveaus an der Grundstücksgrenze bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Der Niveauunterschied zwischen Straße und südlichem Abschluss der Garage beträgt je nach Grundstück ca. 0,2 bis 0,3 m in der Höhe oder Tiefe. Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird sichergestellt, dass zwei aneinander gebaute Garagen oder Carports vom selben Höhenbezug errichtet werden können. Unabhängig davon sind, insbesondere bei einseitig grenzständigen Garagen (Parzellen 5-8), die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten. So ist die mittlere Wandhöhe von 3 m an der Grundstücksgrenze in Bezug zum natürlichen Gelände zu berücksichtigen. Das kann zur Folge haben, dass die festgesetzte maximale Wandhöhe nicht ausgeschöpft werden kann.

Für Nebenanlagen wird die zulässige Wandhöhe von natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. So wird ein einheitliches Ortsbild sowohl von der Straßenseite für Garagen und Carports und in den Gartenflächen für Nebenanlagen sichergestellt.

## **5.5 Bauliche Gestaltung**

Die Firstrichtung der Gebäude wurde bereits in der Urfassung des Bebauungsplans in der Planzeichnung eindeutig geregelt. Textlich kann daher die Dopplung in der Festsetzung A 6.1.1 entfallen.

Bei der Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen wurde aus ortsgestalterischen Gründen die gleiche Neigung wie bei den Hauptgebäuden mit 25° bis 30° festgesetzt. Da die Baugrenzen und die Flächen für Garagen und Carports bei jedem Grundstück aneinander anschließen, ist die Ausführung mit einer einheitlichen Dachneigung wünschenswert.

Die Errichtung von Dachgauben wurde im Rahmen der aktuellen BayBO-Novellierung erleichtert, daher wurden diese von den unzulässigen Dachgestaltungen herausgenommen. Die Gestaltungsregelungen der Wintergärten wurden unverändert beibehalten und nur inhaltlich vom Maß der baulichen Nutzung zur baulichen Gestaltung eingeordnet. Auch die Ergänzung zur Profiglieichheit bei Doppelhäusern dient nur Klarstellung, dass sich diese auf die Dachform, Dachneigung und die Dachhöhe bezieht.

## **5.6 Immissionsschutz**

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

Aufgrund der Nähe zur südlich gelegenen Autobahn A 96 hat ggf. erforderliche Lärm- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen der Antragsteller auf seine Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes und deren Mitarbeiter. Dies gilt vor allem auch für die zukünftig geplanten Ausbaumaßnahmen.

## **5.7 Hochwasserschutz**

Der Bereich entlang der Greifenberger Straße wurde mit der Errichtung des Regenrückhaltebeckens aus der Fläche des Überschwemmungsgebietes herausgenommen. Die Gemeinde hat ihr Konzept zum Hochwasserschutz vollständig umgesetzt. Damit sind zusätzliche Retentionsfläche innerhalb der Geltungsbereiches nicht notwendig. Die Festsetzung A 10 wurde daher gestrichen.

## **5.8 Bodenschutz**

Im Planbereich wurden grundsätzlich gefahrenverdächtige Bodenauffüllungen mit signifikanten Bodenkontaminationen festgestellt. Die Bodenkontaminationen wurden einer vollständigen Sanierung in Form eines Materialaushubes unterzogen. Die Maßnahmen wurden mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt und sind im Abschlussbericht der Blasy-Mader GmbH, Projekt-Nr. 11311 v. 03.07.2024 dokumentiert.

Im Ergebnis werden mit den Beweissicherungsuntersuchungen der Aushubsohle und der südlichen Böschungen keine relevanten Kontaminationen nachgewiesen.

Soweit bei Bauaushubmaßnahmen im Plangebiet noch allochthones (aufgefülltes) Bodenmaterial vorgefunden werden sollte, sind weiterhin in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde Maßnahmen zur Materialqualifizierung durchzuführen.

Grundsätzliche Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen:

Bei Flächen, bei denen Auffüllbereiche nicht ausgeschlossen werden können oder eine durch-wurzelbare Bodenschicht hergestellt werden soll und eine bzgl. des Wirkungspfades Boden – Mensch sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,1 m bzw. 0,30 m, bei Gartennutzung 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte gem. BBodSchV, Anlagen 1 und 2 in Verbindung mit den Anforderungen gem. §§ 3 bis 8 BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom geeignetem Einbaumaterial mit Überwachung und Dokumentation durch einen Gutachter erfolgen. Die Nachweise/Dokumentationen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.

## 6. Flächenbilanz

▪ Geltungsbereich	ca. 8.910 m <sup>2</sup>
▪ öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.100 m <sup>2</sup>
▪ private Baugrundstücksfläche	ca. 5.275 m <sup>2</sup>
▪ Grundfläche	ca. 1.540 m <sup>2</sup>
▪ Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	ca. 1.535 m <sup>2</sup>

Gemeinde

Eching am Ammersee, den **11. 6. 10. 25** .....

.....  
Siegfried Luge, Erster Bürgermeister