

Gemeinde

Eching am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech



Einfacher Bebauungsplan

Greifenberger Straße Nord

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

Kulosa

QS: Lke

Aktenzeichen

ECA 2-42

Plandatum

14.10.2025 (Satzungsbeschluss)
13.05.2025 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Emissionen	4
2.5	Flora/ Fauna.....	4
2.6	Boden, Altlasten	5
2.7	Denkmäler.....	5
2.8	Wasser, Topografie	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Satzungen	7
3.2	Bodenschutz	9
4.	Städtebauliches Konzept	9
5.	Planinhalte	9
5.1	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	10
5.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
5.4	Bauliche Gestaltung	10
5.5	Verkehr und Erschließung	10
5.6	Grünordnung, Artenschutz	11
5.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	11
5.8	Altlasten, Bodenschutz	12
5.9	Flächenbilanz	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich in Ortslage und ist vollständig bebaut. Einzelne Grundstücke sind unterwertig genutzt oder so groß, dass eine dichtere Bebauung denkbar ist. Unmittelbar nördlich anschließende Flächen sind bereits nachverdichtet.

Anlass für die Planung sind Änderungs- und Bebauungswünsche im Plangebiet, die insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung, Grundfläche und Gebäudeorientierung gesteuert werden sollen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes sind der Erhalt des Ortsbildes bezogen auf die bauliche Gestaltung, Kubatur und Gebäudeorientierung, eine moderate Weiterentwicklung sowie die Sicherung der bestehenden Vorgartenzone an der Greifenberger Straße und der Bäume und Grünstrukturen als Maßnahme zur Klimaanpassung.

Der Bebauungsplan ist als einfacher Bebauungsplan geplant. Über die getroffenen Festsetzungen hinaus bestimmen sich die Art der baulichen Nutzung sowie nicht geregelte Angaben zum Maß der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Da es sich um eine Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich mit geringer Grundfläche handelt, kann das Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Planung entwickelt sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans, so dass keine Anpassung im Wege der Berichtigung vorgenommen werden muss.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in Eching am Ammersee südwestlich der Ortsmitte nördlich der Greifenberger Straße. Es wird begrenzt durch die Greifenberger Straße im Süden, die Tannenstraße im Nordwesten und die Ringstraße im Osten. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 94, 94/2, 94/5, 94/6, 95/2, 158/2, 158/3, 158/4, 158/5, 159, 159/2, 160, 161, 162, 163, 163/2, 173, 173/1 sowie die Straßenflächen 94/3, 163/3 und 172 (Teilfläche).

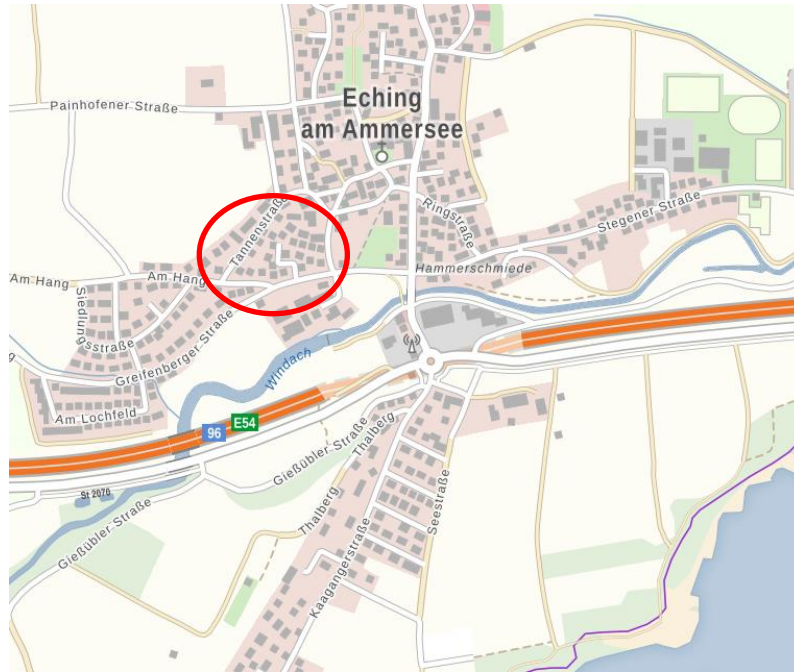


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 16.10.2024

Das Gelände fällt von Nord nach Süd von 540 m auf 538 m um ca. 2 m ab.

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist wohnbaulich genutzt. In der unmittelbaren Umgebung sind auch gewerbliche Nutzungen vorhanden.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung ist gegeben. Über die Greifenberger und die Zankenhauser Straße erfolgt die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz mit Staatsstraßen, B 471 und BAB 96.

2.4 Emissionen

Maßgebliche Emittenten innerhalb oder außerhalb des Plangebietes sind nicht ersichtlich. Die Lärmschleppende der BAB 96, die immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen wäre, reicht nicht an das Plangebiet heran.

2.5 Flora/ Fauna

Das Plangebiet ist durchgrünt mit Bäumen und Gehölzen. Übergeordnete Grünstrukturen wie Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet und Biotope befinden sich weiter entfernt, insbesondere südlich der Greifenberger Straße an der Windach.



Abb. 2 Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 16.10.2024

2.6 Boden, Altlasten

Beim Boden handelt es sich laut Digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern um bindige Lockergesteine wechselnd mit nicht bindigen. Die Tragfähigkeit ist demnach wechselnd – mittel, teils hoch. Kleinräumig können Wasserempfindlichkeit, Staunässe, Frost- und Setzungsempfindlichkeit auftreten.

Im Teilen des Plangebietes befand sich früher für den Bau der B 471 eine Kiesgrube. Nach Kenntnis der Gemeinde wurden die betroffenen Bereiche nicht aufgefüllt. Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.7 Denkmäler

In der näheren Umgebung ist das Baudenkmal Kath. Kapelle St. Sebastian (D-1-81-115-2) sowie ein damit verbundenes Bodendenkmal vorhanden. Des Weiteren gibt es östlich der Kapelle eine Seuchensäule (D-1-81-115-3).

Für diese Denkmäler ist jedoch von der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung zu befürchten.



Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, abgerufen am 16.10.2024

2.8 Wasser, Topografie

Hochwassergefahren bestehen für das Plangebiet nicht. Windach und Längenmoosgraben befindet sich weiter südlich und sind wasserwirtschaftlich entsprechend ausgebildet mit Retentionsbereichen.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Landesamtes für Umwelt zeigt für das Plangebiet entlang der Greifenberger Straße Abflusswege mit hohem Abfluss, innerhalb der Wohngrundstücke nördlich der Greifenberger Straße einen Fließweg mit mäßigem Abfluss und Aufstaubereiche an der Einmündung der Straße Am Hang. Wassersensible Bereiche sind nicht verzeichnet.



Abb. 4 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, abgerufen am 16.10.2024

Das Thema Oberflächenwasserbeseitigung bedarf einer besonderen Betrachtung. Im Plangebiet befand sich früher eine Kiesgrube, zum Teil liegt das Niveau der Abgrabung noch vor. Daher gibt es etliche Senken, in denen sich Oberflächenwasser im Falle eines Starkregenereignisses sammeln kann. Die Stichstraße ist bislang nur geschottert, sie steigt von der Greifenberger Straße zunächst an und fällt dann zur Wende fläche wieder ab.

Auf den Grundstücken bestehen zum Teil erhebliche Höhenunterschiede; insbesondere bei den Grundstücken Greifenberger Straße 8 und 10 und Tannenstraße 10. Das Grundstück Tannenstraße 10 liegt ca. 3 m unter dem Niveau der Tannenstraße; es ist an den Kanal in der Stichstraße von der Greifenberger Straße angeschlossen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche (WA) dargestellt; das Eckgrundstück Greifenberger Straße/ Ringstraße ist als Dorfgebiet dargestellt. Einzelne Bäume werden dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB wird genüge getan, da mit der vorliegenden Planung keine wesentliche Änderung der Nutzung beabsichtigt ist.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Für den Bereich südlicher der Greifenberger Straße wird zurzeit ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.



Abb. 6 Bebauungsplan „Greifenberger Straße“, ohne Maßstab

Weiter westlich an der Straße Am Hang ist der Bebauungsplan „Am Hang West“ kürzlich in Kraft getreten.

Östlich der Ringstraße besteht der Bebauungsplan Nr. 7 „Dorfanger“ mit einem Bebauungskonzept aus dem Jahr 2006.

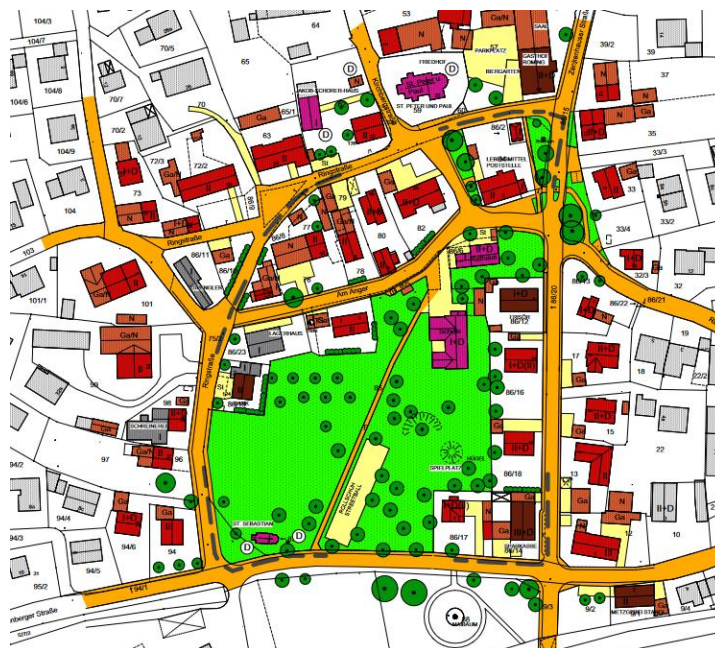


Abb. 7 Bebauungskonzept Dorfanger, ohne Maßstab

Diese Bebauungspläne grenzen direkt an das Plangebiet an.

3.2 Bodenschutz

Den besonderen Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB wird schon durch die beabsichtigte Nachverdichtung genüge getan. Bei der Planung werden die Herausforderungen der Klimaveränderungen hinsichtlich Verdichtung, Versiegelung und Grünstruktur und damit einem unmittelbaren Bodenbezug berücksichtigt.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zielt auf eine Beibehaltung der Körnung durch punktuelle Verdichtung unter Beachtung von grünen Freihaltezonen und bestehenden Bäumen. Da es sich um eine ehemalige Kiesgrube handelt, die nicht aufgefüllt worden ist und daher das Gelände sehr differiert, liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der Höhenentwicklung der Gebäude. Die moderaten Höhen der bestehenden eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dach prägen das Quartier.

5. Planinhalte

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan ohne Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Diese hat ihren Zulässigkeitsmaßstab weiterhin in der prägenden Umgebung.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer konkreten absoluten Zahl (Grundfläche in qm) festgesetzt. Diese Zahl berücksichtigt den Bestand und bildet den Maßstab für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung auf den Grundstücken, die heute nur mit kleinflächigen Gebäuden bestanden sind. Rechnet man die absoluten Grundflächen auf die Baugrundstücksflächen insgesamt um, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von knapp 0,2 für die Hauptgebäude erreicht; mit der pauschalen Überschreitungsmöglichkeit von 50 qm für städtebaulich untergeordnete Bauteile sind es 0,27. Die Gesamtversiegelung wird mit einer Gesamt-Grundflächenzahl als Verhältniszahl begrenzt und liegt bei 0,5.

Im Plangebiet kommt den Wand- und Firsthöhen aufgrund der bewegten Topographie eine besondere Bedeutung zu. Manche Bereiche der ehemaligen Kiesgrube sind aufgefüllt, andere sind belassen worden, was dazu führt, dass einige wenige Gebäude optisch und faktisch mehrgeschossig sind, aber den Rahmen der absoluten Firsthöhen einhalten.

Die vorhandenen Firsthöhen sind daher im Verhältnis zu den Geländehöhen betrachtet worden. Jeweils mehrere Grundstücke sind zu Bereichen zusammengefasst, die in Abhängigkeit von der Topographie eine einheitliche maximale Firsthöhe einhalten sollen, um so die nachbarschaftliche Verträglichkeit der Höhenentwicklung sicherzustellen. Für jeden überbaubaren Bereich im Grundstück wird mittig ein Höhenbezugspunkt festgesetzt. Diese Bezugspunkte wurden ermittelt auch der jeweils zugehörigen Straßenlage mit Kanaldeckel-Höhen sowie den Höhenlage-Daten aus LOD2 („Level of Detail“, deutschlandweites 3D-Gebäudemodell für Behörden und andere Nutzungsberechtigte zum Abgreifen von Gebäudedaten wie z. B. Wand-, First-, Fußpunkthöhe) der einzelnen Bestandsgebäude (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung).

Bei den Wandhöhen wird ein einheitliches Maß von 5 m als Maximum festgesetzt. Dieses Maß bildet den wesentlichen Teil des Bestands ab und die im Plangebiet fast ausschließlich vorkommende Bebauung von Erdgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss. Für diese Gebäudeform mit maximal zwei Vollgeschossen ist dieses Maß von 5 m Wandhöhe ein guter Mittelwert. Für die städtebauliche Verträglichkeit wird bestimmt, dass das zweite Vollgeschoss nur unter geneigten Dachflächen zulässig ist.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Der Bebauungsplan regelt die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen. Es wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO von 0,4 H.

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind begrenzt. Standorte werden nicht vorgegeben, da es sich bereits um ein bebauten Gebiet handelt ohne auffällige Anlagen, die ein Regelungsbedürfnis auslösen. Festgesetzt wird aus Gründen der Verkehrssicherheit für Garagen und Carports ein Stauraum zu öffentlichen Verkehrsflächen, das heißt es wird nicht für jedes Grundstück die Lage bestimmt, sondern nur bei Garagen und Carports, weil diese anders als Stellplätze ganz oder teilweise geschlossen und überdacht sind und somit andere Anforderungen an die Nutzung und Zufahrt stellen. Der erforderliche Abstand wird gestaffelt und trägt so dem Umstand Rechnung, dass es sich bei Garagen um ganz geschlossene Gebäude handelt, wohingegen offene Garagen und Carports zu mindestens 1/3 der Umfassung offen bzw. überdacht sind.

Des Weiteren werden Nebenanlagen auf je maximal 10 qm begrenzt, damit die Versiegelung beschränkt und übergroße Nebenanlagen das städtebauliche Gefüge nicht stören.

5.4 Bauliche Gestaltung

Als Dachform wird in Orientierung an der Umgebung das Satteldach festgesetzt. Dachneigung und Dachaufbauten richten sich nach der prägenden Umgebung. Dachgauben sollen für ein harmonisches Ortsbild ebenfalls mit geneigten Dächern ausgebildet werden.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen wird die Dachform nicht geregelt, um Flexibilität zu bieten und die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

5.5 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich voll erschlossen durch die Straßen Greifenberger Straße, Am Hang, Tannenstraße und Ringstraße.

Auch die technische Erschließung ist gegeben.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von

Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

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.

5.6 Grünordnung, Artenschutz

Prägend für das Plangebiet sind mit Holzzäunen eingefriedete Gärten. Teilweise bestehen ausgeprägte Hecken aus Buche und Liguster sowie aus den nicht heimischen Gehölzen Thuja und Kirschlorbeer. Die Grundstücke Am Hang enthalten ausgeprägte Haselnusssträucher und Obstbäume. Der Bebauungsplan setzt die Erhaltung dieser Grünstrukturen, die sogar im Flächennutzungsplan verzeichnet sind, fest. Als Großbäume sind lediglich zwei Walnussbäume zu verzeichnen; diese werden als zu erhalten festgesetzt.

- Die **Pflanzgebote** werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.
- Pflanzgebote, ergänzt durch eine **Ersatzpflicht bei Ausfall**, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.
- Zusätzlich ist zur Sicherstellung der **Austauschbeziehungen** für Kleinsäuger, z. B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.
- Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ist insgesamt sogar eine Verbesserung der ökologischen Wertigkeit zu.

5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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)	Erhalt der Grünstrukturen und prägenden Bäume, 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; Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen
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)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, freie Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Ortszentrum, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
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

5.8 Altlasten, Bodenschutz

Hinweis auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG

5.9 Flächenbilanz

Baugrundstücke	ca. 13.400 qm
Überbaubare Grundstücksflächen	ca. 3.710 qm
Zulässige Grundfläche Hauptgebäude	2.690 qm
Verkehrsfläche	ca. 1.200 qm
Geltungsbereich gesamt	ca, 14.800 qm

Gemeinde

Eching am Ammersee, den **23. 10. 25**


.....
Siegfried Luge, Erster Bürgermeister