

Gemeinde	<b>Eresing</b> Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	„Am Emminger Weg“ 4. Änderung
Planung	<b>PV</b> 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	Salazar <span style="float: right;">QS: goe</span>
Aktenzeichen	ERE 2-44
Plandatum	09.03.2022 (Satzungsbeschluss) 14.10.2021 (2. Entwurf) 23.09.2020 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	4
3.2	Regionalplan .....	5
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	7
3.5	Bodenschutz .....	9
3.6	Verfahren .....	9
3.7	Auslegungsfrist.....	10
<b>4.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>10</b>
4.1	Lage .....	10
4.2	Nutzungen .....	11
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	12
4.4	Erschließung .....	12
4.5	Emissionen .....	12
4.6	Flora/ Fauna.....	14
4.7	Boden .....	16
4.8	Denkmäler .....	18
4.9	Wasser .....	19
<b>5.</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>23</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	26
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	26
5.5	Bauliche Gestaltung .....	26
5.6	Verkehr und Erschließung.....	27
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	28
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung .....	29
5.9	Flächenbilanz.....	31
<b>6.</b>	<b>Alternativen .....</b>	<b>31</b>
<b>7.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>31</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Eresing beabsichtigt mit der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung und Neuaufstellung die bauliche Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen und dabei die Entwicklung zu steuern. Anlass der Planung war zunächst der Wunsch eines Eigentümers das bestehende Wohnhaus mit einem Anbau zu erweitern. Bei der Überprüfung des Bauwunsches und der bisherigen Änderungen wurde der Bedarf einer Neuaufstellung erkannt. Diese Überplanung soll die bisherigen 3 Änderungen zusammenführen und eine moderate, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglichen, unter Berücksichtigung aktueller Wohnbedürfnisse.

Die Erforderlichkeit für die Nachverdichtung ergibt sich aus dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken und baulichen Erweiterungen in der Gemeinde Eresing. Die Festsetzungen des bisher rechtverbindlichen Bebauungsplans ermöglichen kaum noch Nachverdichtung innerhalb des Bestandes. Weder eine Erhöhung der Grundfläche, noch eine Vergrößerung der Wandhöhe, noch die Aufstockung der bestehenden Gebäude und damit die Erweiterung von Wohnraum sind ohne Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Die 4. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplans „Am Emminger Weg“ verfolgt deswegen das Ziel, eine gesteuerte Nachverdichtung des Baugebietes bei gleichzeitiger Bewahrung der Bebauung zu sichern. Der ländlich dörfliche Eindruck mit großzügigen, eingewachsenen privaten Gärten und der gleichmäßigen Dachlandschaft sowie der Bebauung „auf einer Linie“ sollen in der Planung berücksichtigt werden. Die Erhaltung dieser Charakteristika ist Planungsziel der Gemeinde. Mit der Änderung konnten prägende Einzelbäume erfasst und gesichert werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eresing hat in seiner Sitzung am 21.04.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Emminger Weg“ beschlossen; mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum beauftragt.

## 2. Städtebauliches Konzept

Für die Wohnbauflächen im Baugebiet ist eine moderate Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung vorgesehen, die insbesondere durch die Erweiterung des Baurechtes mit einer erhöhten baulichen Flexibilität einhergeht.

Die Baugrenzen werden überprüft und die überbaubare Grundstücksfläche dort wo möglich erweitert. Die Baugrenzen sichern die erhaltenswerten Vorgärten sowie die rückwärtigen gut eingewachsenen Gärten. Die prägenden Einzelbäume befinden sich dabei alle in der Vorgartenzone. In der Abwägung zwischen Nachverdichtung und Gebietserhalt wird der grünen Vorgartenzone der Vorrang eingeräumt und die rückwärtigen Gärten einer weiteren, moderaten Nachverdichtung zugänglich gemacht.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Eresing liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 im Allgemeinen ländlichen Raum vom Bayern. Der ländliche Raum soll u. a. derart entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (G. 2.2.5)

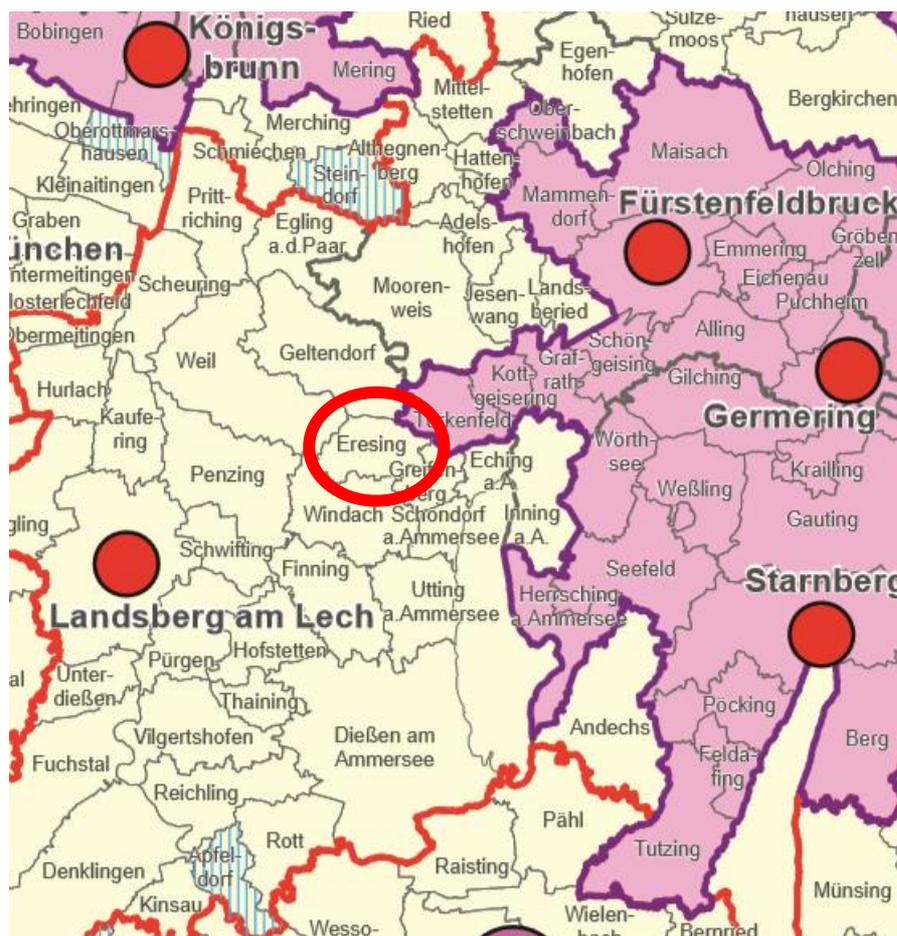


Abb. 1 Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2), Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand März 2018, ohne Maßstab

Folgende weitere Ziele und Grundsätze der LEP Bayern werden mit der Planung erfüllt:

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.....

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel neuen Wohnraum innerhalb bereits bebauter Ortsteile zu ermöglichen. Dies stärkt die Attraktivität des ländlichen Wohnens und bindet die nachwachsende Generation an den Ort.

#### 1.3 Klimawandel

##### 1.3.1 Klimaschutz

*(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.....*

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

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

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Planung trägt zu den vorgenannten Zielen und Grundsätzen bei, indem die Innenverdichtung vorangetrieben wird, die Siedlungsentwicklung in den bereits bebauten Flächen stattfindet und Außenbereichsflächen nicht in Anspruch genommen werden.

### **3.2 Regionalplan**

Eresing liegt gemäß Regionalplan München (Stand April 2019) innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

Mit der Entwicklung von Wohnbereichen im bereits bebauten Ortsteile nutzt die Gemeinde Nachverdichtungsreserven und wird ressourcensparend weiterentwickelt (G 4.1 – Kapitel A I).

Gemäß dem Regionalplan sind bei der Siedlungsentwicklung Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen (Z 4.1 – Kapitel B II).

Die Planung erhält die bestehende öffentliche Grünflächen im Plangebiet und deren Funktion. ( Z 4.2 – Kapitel B II).

### 3.3 Flächennutzungsplan

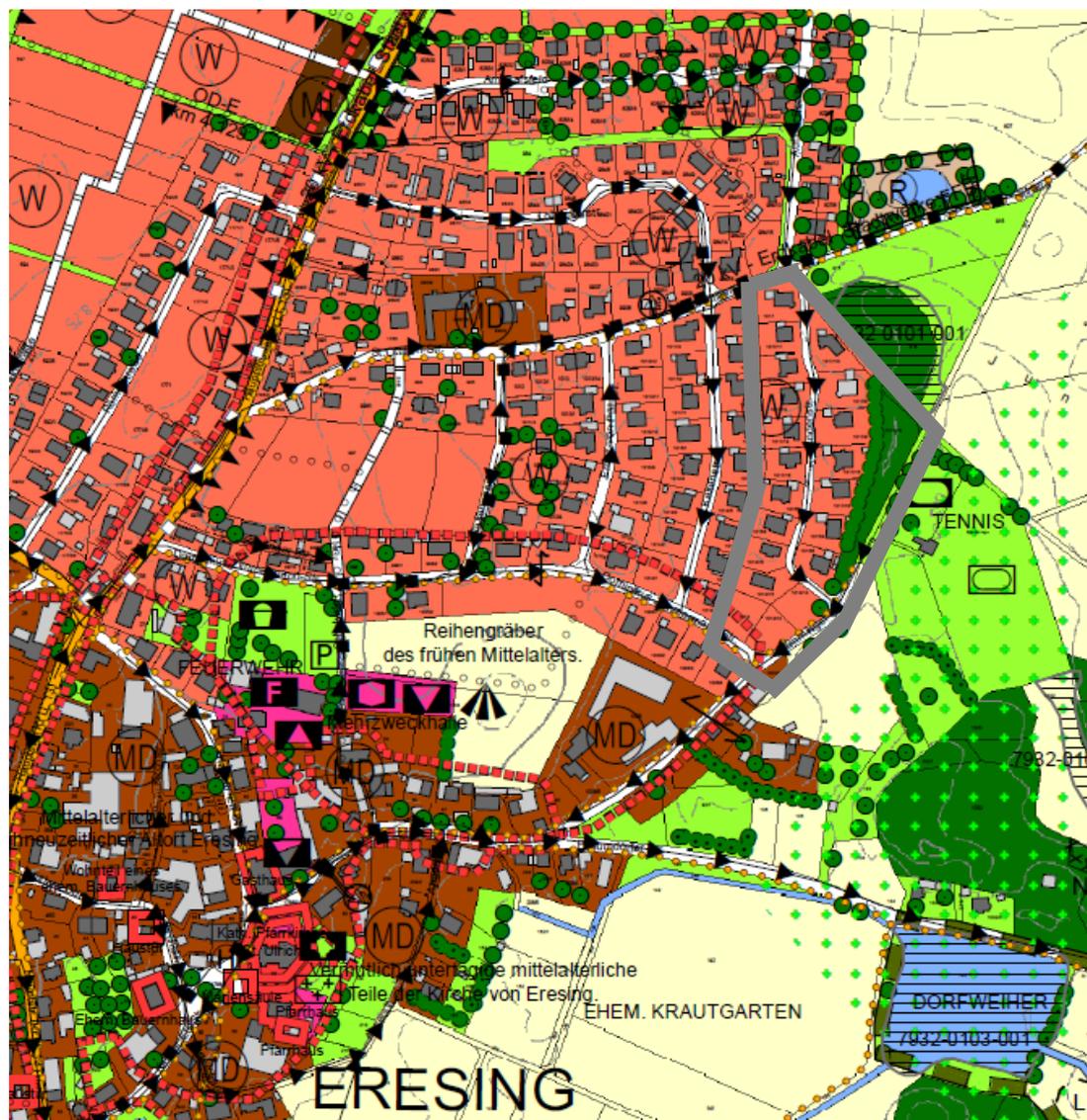


Abb. 2 Ausschnitt Flächennutzungsplan i.d.F.v. 10.07.2013 inklusive der 1. Änderung i.d.F.v. 25.03.2015 sowie der 2. Änderung i.d.F.v. 12.12.2018 der Gemeinde Eresing, Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes ohne Maßstab

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eresing aus dem Jahre 2013 als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer öffentlichen Grünfläche dargestellt. Im Norden schließt sich eine biotopkartierte Fläche an. Südöstlich eine Grünfläche mit Sportplatznutzung. Die östlich anschließende Landschaft ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Regionalplan) gesichert. Die im FNP dargestellten Ausmaße des **Bodendenkmals** bis in den gegenständlichen Umgriff (D-1-7932-0060: Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.) ist nicht mehr aktuell. Die Ausdehnung beschränkt sich auf kleinere Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. In den Verkehrsflächen liegen, in der Lindenstraße eine Hauptabwasserleitung und in der St-Ottilien-Straße Stromleitungen.

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung folgt den Darstellungen des FNP und wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Im Plangebiet ist der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Emminger Weg“ mit den bisher 3 Änderungen zu berücksichtigen. Im Vergleich der Satzungen sind folgende Inhalte bzw. deren jeweilige Änderung festzustellen:

	BP "am Emmingerweg"			
	Urbebauungsplan	1. Änderung	2. Änderung	3. Änderung
Art der baulichen Nutzung	WA nach §4 BauNVO	keine Änderung	keine Änderung	keine Änderung
Maß der baulichen Nutzung	GFZ für Grundstücke < 800 m <sup>2</sup> = 0,3		GFZ für Grundstücke bis 800 m <sup>2</sup> = 0,3	
	GFZ für Grundstücke > 800 m <sup>2</sup> = 0,25		GFZ für Grundstücke 801 bis 850 m <sup>2</sup> = 0,25	
			GRZ für Grundstücke < 900 m <sup>2</sup> = 0,2	
			GRZ für Grundstücke > 900 m <sup>2</sup> = 0,15	
			max. GR für Grundstücke < 900 m <sup>2</sup> = 140 m <sup>2</sup>	
			max. GR für Grundstücke > 900 m <sup>2</sup> = 170 m <sup>2</sup>	
	EG + DG max. 2 Vollgeschossen 2 WE pro Gebäude		wie Urbebauungsplan	
Nebenanlagen	nach §14 BauNVO zulässig		wie Urbebauungsplan	
	Abfallbehälter in Haus integriert		wie Urbebauungsplan	
Bauweise	nur Einzelhäuser			
	Baugrenzen in Zeichnung	Änderung der Baugrenzen in Teilbereichen		
Mindest-Grundstücksgröße	650 m <sup>2</sup>		wie Urbebauungsplan	
Bauliche Gestaltung	Höhenlage außerhalb Gebäudefläche nicht ändern		wie Urbebauungsplan	
	SD 25° - 35°		"	
	Dachgauben max. Breite 1,50		"	
	max. 4 Dachgauben je Haus		"	
	Flachdachfenster max. 0,7 Breite		"	
	Abstand zwischen Flachdachfenster 1,5 m		"	

	First nach längerer Gebäudeachse ausrichten		"	
	Kniestock bis 80 cm		"	
	WH bergseitig = 3,8 m		"	
	Fenster symmetrisch		"	
				Regelung zu Wintergärten: erdgeschossig, an Gebäude angebaut, Pultdach, max. GR 30 m <sup>2</sup>
Materialien	verputzt, gestrichen oder Holzverschalung		wie Urbebauungsplan	
	Glasveranda/ Gewächshaus zulässig		"	
Einfriedungen	Keine Mauer		wie Urbebauungsplan	
	Zäune und Hecken Abstand zu öffentlich Verkehrsflächen: 3 m		"	
	Kein Mauersockel		"	
	Holzlatenzaun bis 1,0 m		"	
	Maschendraht bis 0,9 m		"	
Garagen	Abstand 5 m zu öffentlich Verkehrsflächen		wie Urbebauungsplan	
	Grenzgaragen sind aneinander anzugleichen		"	
	Zufahrtsbreite max. 5 m		"	
Grünordnung	Vorgarten mit bodenständigen Gehölzen		wie Urbebauungsplan	
	je 300 m <sup>2</sup> ist ein bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. einer davon im Vorgarten		"	
	Pflanzliste (bodenständiger Bäume)		"	
	dem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen		"	
	Pflanzzeit bis 2 Jahre		"	
	Standorte festgesetzter Bäume können geringfügig variieren		"	
Hinweise	Grundstücksgrenzen	Grundstücksgrenzen in Teilbereichen zur Aufhebung vorgesehen		

Abb. 3 Vergleich des Ursprungsbebauungsplanes mit bisherigen Änderungen

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ersetzt in seinem Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan und seine 3 bisherigen Änderungen. Somit werden erforderliche Festsetzungen in einen neuen Bebauungsplan überführt. Dabei werden notwendige Anpassungen an aktuelle Bedürfnisse der Nachverdichtung im Innenbereich durchgeführt, wobei der Gebietscharakter nicht verloren gehen soll.

### **3.5 Bodenschutz**

Da es sich beim gegenständlichen Bebauungsplan um eine Nachverdichtung handelt, bei der überwiegend bereits baulich beanspruchte Flächen im Innenbereich einer moderaten Nachverdichtung zugeführt werden, sind die Belange des Bodenschutzes im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Darüber hinaus stellt die Gemeinde fest, dass sonstige Bauflächenpotenziale in Eresing kaum vorhanden sind. Auf eine Aktivierung der Baulücken in privatem Eigentum hat die Gemeinde keinen Einfluss.

### **3.6 Verfahren**

Die Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Bebauungsplangebiet, 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 unter 500 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 (§13 a 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 (§13 a 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).

### 3.7 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am nordöstlichen Rand des Siedlungsbereichs. Es grenzt im Westen an bereits bestehende Wohngebiete an; im Norden grenzt es an die St. Ottilien Straße, im Süden an die Dominikus-Zimmermann-Straße und die Emminger Straße. Im Osten bildet ein öffentlicher Feldweg die Begrenzung. Östlich und nördlich schließen sich daran landwirtschaftliche Nutzflächen an.

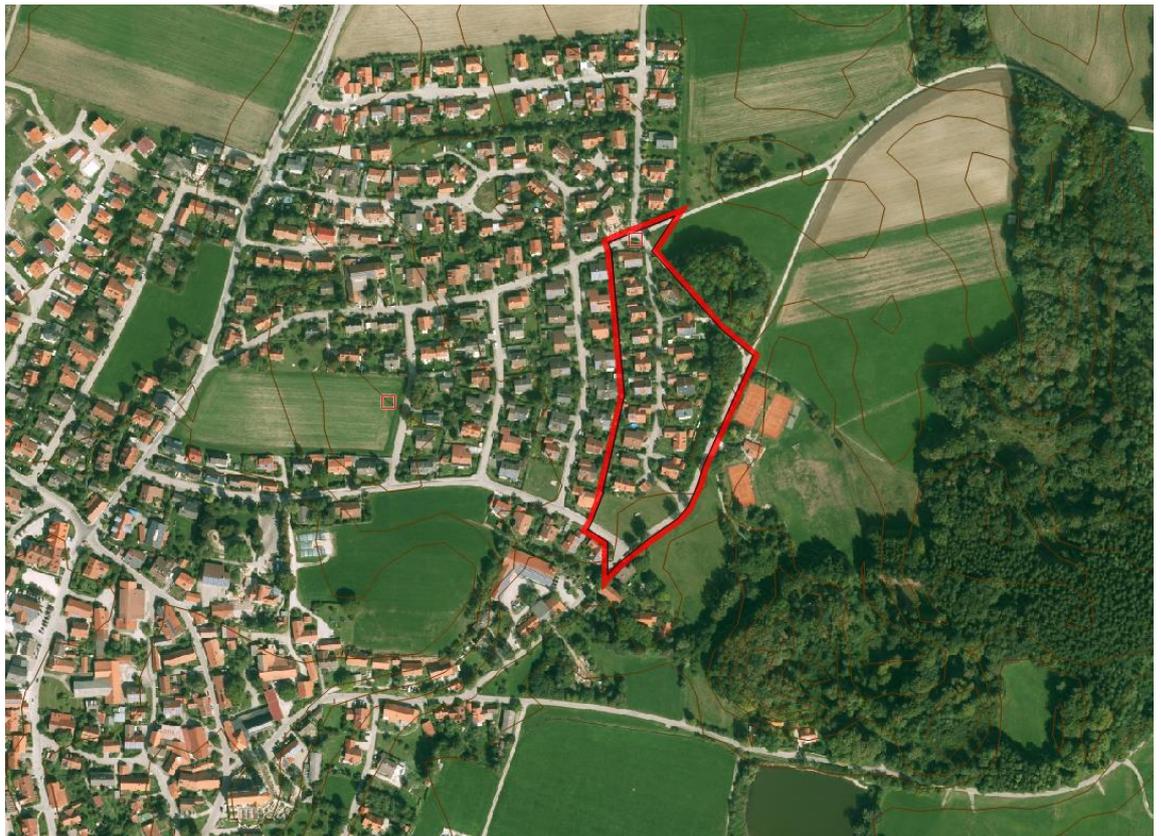


Abb. 4: Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand 2019.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,32 ha. und umfasst folgende Grundstücke Fl.-Nrn.: Fl. Nr. 914 TI.Fl., 917, 992 TI.Fl., 1000 TI.Fl., 1014, 1014/13, 1014/14, 1014/15, 1014/16, 1015, 1015/3, 1015/4, 1015/5, 1017, 1017/8, 1017/9, 1017/10, 1017/11, 1017/12, 1017/13, 1017/14, 1017/15, 1017/16, 1017/17, 1017/18, 1017/19 alle Gemarkung Eresing.

Das Gebiet steigt von der Emminger Straße bis zu Lindenstraße leicht an. Auf Höhe der Lindenstraße ab Fl. Nr. 1015/3 Richtung St.-Ottilien-Straße ist das Gebiet weitgehend eben.

## 4.2 Nutzungen

Die Grundstücke des am Ortsrand von Eresing gelegenen Plangebiets werden bis auf die Fl.-Nr.1017/19 (öffentliche Grünfläche) bisher zu Wohnzwecken genutzt. Die westlich anschließende nähere Umgebung ist überwiegend geprägt von Wohnbebauung, die östliche Umgebung von Grünflächen, Laubwälder und landwirtschaftlicher Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich.

Im Osten liegt die örtliche Sportanlage des TSV Eresing. Nord-östlich angrenzend ist das Biotop (Biotopteilflächen Nr. 7932-0101-001/ Laubwaldparzelle nordöstl. Eresing) festzustellen.



Abb. 5 Wohnbebauung an der Lindenstraße

Die vorhandene Wohnbebauung im Westen des Gebietes besteht überwiegend aus Einzelgebäuden mit ein bis zwei Wohnungen, maximal zwei Vollgeschossen und einer homogenen Dachlandschaft (geneigte Dächer). Die Grundfläche (GR) der Gebäude weist eine Spanne zwischen 124 m<sup>2</sup> und 165 m<sup>2</sup> auf. Die Grundstücke an der Lindenstraße prägen eine unbebaute Vorgartenzone und großzügige rückwärtige Gärten.

Besonders prägend für das Baugebiet (im Sinne einer Eingrünung) und der angrenzenden, langgestreckten Grünfläche ist der teilweise alte und umfangreiche Baumbestand auf dem Grundstück Fl.-Nr.1017/19 (innerhalb des Geltungsbereiches) und dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 916.



Abb. 6: Feldweg, links Biotop Nr. 7932-0101-001 (Laubwaldparzelle nordöstl. Eresing) und rechts Gärten im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung.

#### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet liegen mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche (Fl.-Nr. 1017/19, Gemarkung Eresing) und der öffentlichen Verkehrsfläche Fl.-Nr. 1017/17 in Privateigentum.

#### 4.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Emminger Straße, die Dominikus-Zimmermann-Straße und St. Ottilien Straße erschlossen. Durch das Plangebiet verläuft die Lindenstraße von Norden bis Süden, fast alle Grundstücke sind daran angeschlossen. Im Osten liegt ein Feldweg vor, der die Emminger Straße mit der St. Ottilien Straße verbindet. Durch die Emminger Straße wird auch die benachbarte Sportanlage (TSV Eresing) erschlossen.

Die Emminger Straße und die St.-Ottilien-Straße sind gut frequentierte Fuß- und Radwege. Der nächste S-Bahnhaltepunkt liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km in Geltendorf. Die Hauptstraße Eresing wird zudem von Bussen (Linie 40, 41, 91 und 913) bedient, die angrenzende Gemeinden und den S-Bahnhaltepunkt anfahren.

Da es um einen bebauten Bereich in der Ortslage von Eresing handelt, sind bereits die Wasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsanschlüsse vor Ort vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal ist vorhanden und läuft in der Lindenstraße. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über Sickerschächte in den Grundstücken.

#### 4.5 Emissionen

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die sich auf die Bewohner negativ auswirken können. Emissionen sind im ländlichen Umfeld häufig unvermeidbar (z. B. Nacht- oder Wochenendarbeit zur Erntezeit) und daher zu tolerieren.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Gelände des TSV Eresing, dies umfasst 3 Tennisplätze, einen Sportplatz und ein Vereinsheim. Das Gelände wird tagsüber (kein Nachtbetrieb, da keine Flutlichtanlage) genutzt. Unter der Woche nutzen die Seniorenmannschaften das Gelände, am Wochenende findet ein Trainingsbetrieb statt. Turniere werden nicht veranstaltet. Vom Gelände geht in gewissem Umfang Freizeitlärm aus. Von der östlichsten, geplanten Baugrenze auf Fl. Nr. 1017/18 im Geltungsbereich bis zum nächstgelegenen Tennisplatz auf Fl. Nr. 1018 liegen mind. 38 m Abstand, die übrigen Abstände betragen ca. 40 m. Die Tennisplätze liegen ca. 1,2 m tiefer als das Gelände der Baugrundstücke.

Auf Fl. Nr. 1017/19 befindet sich ein dicht bewachsener Wall mit mindestens 3 m Höhe über dem Straßenniveau der Emminger Straße. Dieser Wall löst eine erhebliche schalldämpfende Wirkung aus. Der Wall ist deutlich im nachfolgenden Schummerungsbild zu erkennen (Siehe Abb. 8 Flurkarte und Geländereief (Schummerung)). Die Fläche auf der sich der Wall befindet ist als öffentliche Grünfläche bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt worden.

**Sportangebote und Hallenbelegung  
ab Juni 2020**  
(TH = Turnhalle / SP = Sportplatz)

<b>Montag</b>	8.00 - 8.45	TH	Wirbelsäulen – Gymnastik 1	
	9.00 - 9.45	TH	Wirbelsäulen – Gymnastik 2	
	10.00 - 10.45	TH	Wirbelsäulen – Gymnastik 3	
	18.30 - 19.30	SP/TH*	Wirbelsäulen – Gymnastik 4	
	19.45 - 20.45	SP/TH*	Power – Gym	
<b>Dienstag</b>	14.15 - 15.00	TH	Kreativer Kindertanz (ab 10)	E
	15.15 - 16.00	TH	Kreativer Kindertanz (neu)	E
	17.00 - 18.00	SP	Laufen für Beginner / Einsteiger	L
	19.00 - 20.00	SP	Sanfte Fitness für Damen	U
	19.00 - 21.00	SP	Bogenschießen	A
<b>Mittwoch</b>	9.00 - 10.30	SP	Qi Gong am Morgen	L
	16.00 - 17.00	SP/TH*	Dance Kids (8 bis 13 Jahre)	L
	18.30 - 19.30	SP/TH*	Pilates	L
	19.30 - 21.00	SP	Taekwon-Do	E
	19.45 - 20.45	TH	Step – Aerobic	E
<b>Donnerstag</b>	9.00 - 10.00	SP/TH*	Body & Style	J
	10.15 - 11.15	TH	La Gym	J
	15.00 - 16.00	SP	Nordic Walking	L
	18.00 - 19.00	SP	Rundum Konditions-Training	L
	18.45 - 19.45	SP/TH*	H.I.T. – Hoch Intensives Intervall Train	J
	20.00 - 21.00	SP/TH*	Power Gym	J
<b>Freitag</b>	8.00 - 09.00		Walken	L
			Teilweise Ramscher/Farbblauer	L
	9.00 - 10.00	SP/TH*	Pilates	L
NEU	18.00 - 20.00	SP	Fußball-Tennis	J
<b>Samstag</b>	10.00 - 13.00	SP/TH*	Escrime - Stockkampf	J
			18.07. / 12.09. / 17.10. / 21.11.	
<b>Sonntag</b>	15.00 - 17.00	SP/TH*	Bogenschießen	J
			05.07. / 19.07. / 02.08. / 16.08.	

SP/TH\* ist wetterabhängig.  
Im Zweifel bitte direkt bei den jeweiligen ÜbungsleiterInnen nachfragen.

www.tsv-eresing.de

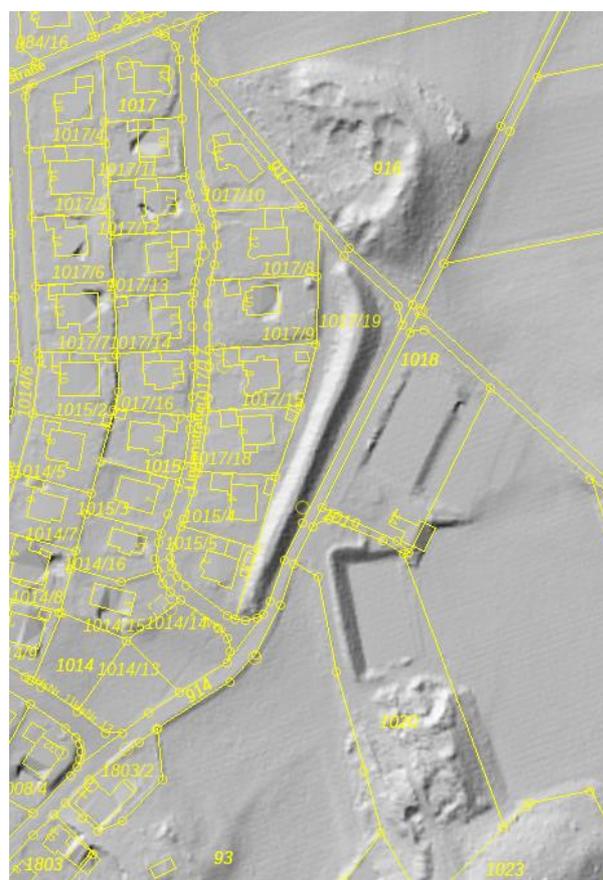


Abb. 7(links): Belegungszeiten Halle und Sportplatz, Foto PV 2020, bearbeitet.

Abb. 8(rechts): Flurkarte und Geländereief (Schummerung), ohne Maßstab, Quelle: © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand 07/2020.

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Sportlärm-Emissionen keine Immissionsrichtwert-Überschreitungen der 18. BImSchV im WA ausgelöst werden. Der bewachsene Wall wird im Bestand und in seiner Funktion erhalten. Die Stellplätze an der Zufahrtsstraße östlich des Walls werden direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche senkrecht angefahren, von erheblichen Verkehrslärmemissionen ist aufgrund

dessen ebenfalls nicht auszugehen. Die Nutzungszeiten des Außengeländes, d.h. des Sportplatzes sind selten in den Abendstunden und überwiegend nur für Sportarten vorgesehen, die wenig Lärm emittieren.

#### 4.6 Flora/ Fauna

Aufgrund der Abfrage der einschlägigen Schutzgebietskategorien unter Verwendung des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web) sind im Geltungsbereich keine geschützten und kartierten Biotope, kein Landschafts- oder Naturschutzgebiet oder weitere Schutzkategorien (z.B. Flächen nach dem Ökoflächenkataster) aufgeführt.

Nördlich befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich im Norden das gesetzlich geschützte Biotop (Biotopteilflächen Nr. 7932-0101-001) „Laubwaldparzelle nordöstl. Eresing“.

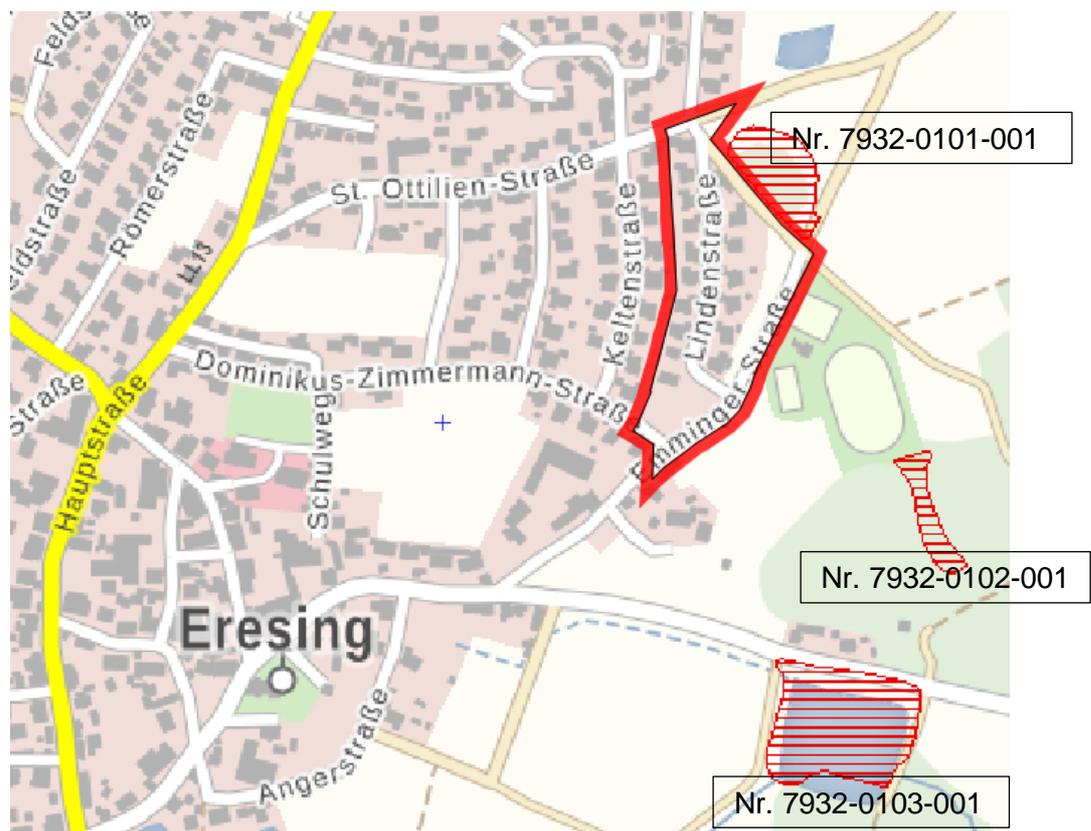


Abb. 9 Biotope in der Nähe der Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand 06.07.2020

Außerhalb des Geltungsbereichs unterliegt die Landschaft dem Schutz einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Da es sich vorliegend um einen Nachverdichtung eines bestehenden Baugebiets handelt, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Nach der Artenschutzkartierung sind Punktnachweise in der weiteren Umgebung der folgenden Tierarten bekannt:

- Dohle (Kirche Eresing)
- Fledermaus (Kirche Eresing und an 2 Wohnhäusern)
- Laub- und Grasfrosch, Erdkröte (Weiher östlich Eresing)
- Rotmilan (Südöstlich Eresing)
- sowie mehrere Brutvogelarten am Eresinger Weiher.

Alle Fundorte sind außerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der relativ neuen Bausubstanz der Gebäude ist nicht von einer dauerhaften Nutzung z.B. durch Fledermäuse auszugehen. Von einer Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten durch die gegenständliche Bebauungsplanänderung ist daher ebenfalls nicht auszugehen.

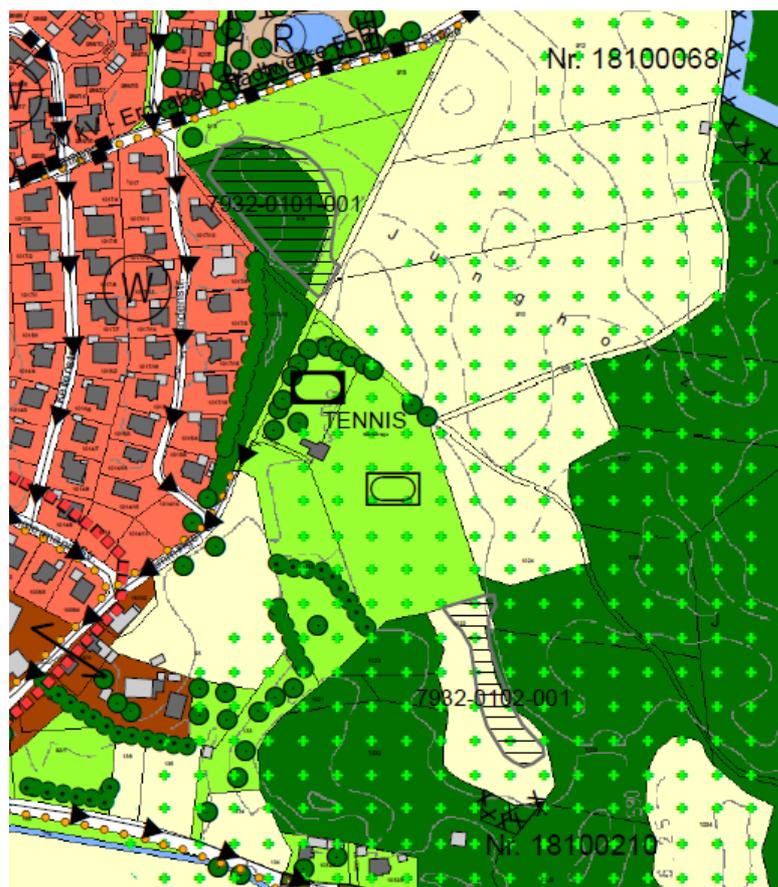


Abb. 10 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, ohne Maßstab

Im Geltungsbereich sind große, vitale Bäume entlang der Lindenstraße, folgender Arten zu finden:

Linde, Apfel, Kastanien, Walnussbaum, Kirsche und Haselnuss.



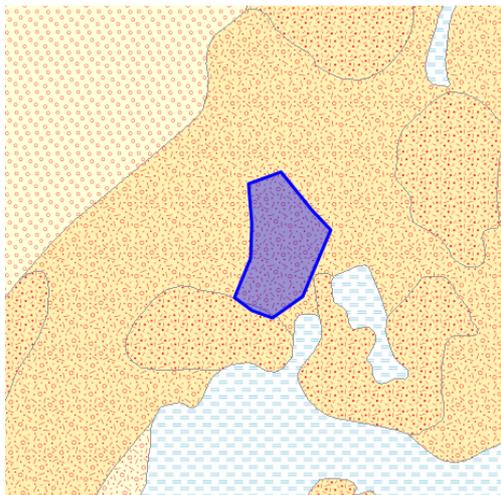


Abb. 12

Ausschnitt aus Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) mit Markierung des Geltungsbereichs (blau), ohne Maßstab, © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics. Stand August 2020

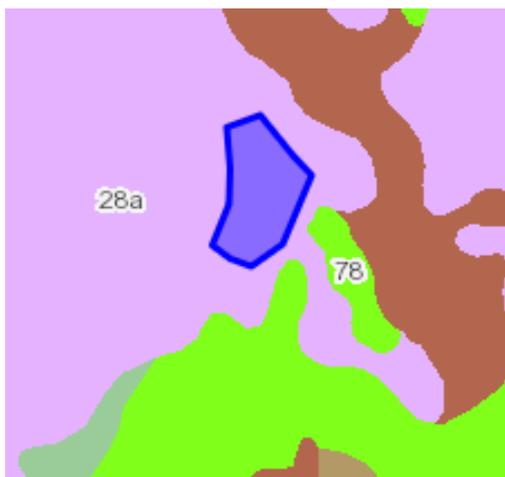


Abb. 13

Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) mit Markierung des Geltungsbereichs (blau), ohne Maßstab, © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics. Stand August 2020

Als Boden ist fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus Kiessand bis Kieslehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch) zu erwarten.

#### 4.7.2 Versickerungsfähigkeit

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist mit einer guten bis ausreichenden Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Dafür sprechen auch in Betrieb befindlichen Sickerschächte in den Grundstücken, die der Entsorgung des Niederschlagswassers dienen.

#### 4.7.3 Altlasten

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

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderungen einwirken können.

Für das Grundstück Fl. Nr. 916 wurde seitens der Bodenschutzbehörde im Landratsamt darauf hingewiesen, dass im westlichen Teil möglicherweise im Bereich von ehemaligen Abgrabungen, oberflächlich Bauschuttbestandteile zu erkennen seien. Eine Beeinträchtigung des Baugebietes durch peripher migrierende Bodenluft könne nicht ausreichend sicher ausgeschlossen werden. Die Gemeinde bewertet dies aufgrund ihrer Informationen als nicht zutreffend.

Dieses Grundstück ist bereits seit mehreren Jahren mit Bäumen und Sträuchern bedeckt und wird aktuell als Grünfläche/- Laubwald genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eresing ist das Grundstück Fl. Nr. 916 als Grünfläche und Waldfläche dargestellt (Siehe vorherige Abbildung 10 auf Seite 15). Innerhalb dieses Grundstücks, östlich der gegenständlichen 4. Bebauungsplanänderung, befindet sich auch das Biotop Nr. 7932-0101-001 (Laubwaldparzelle nord-östlich Eresing). Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass evtl. vorkommender Bauschutt in diesem Bereich bereits überdeckt wurde oder nur in sehr geringen Mengen vorhanden ist. Nach lokalen Informationen wurde der Bereich höchstens zur Ablagerung geringer Mengen Bauschutt genutzt, dies muss allerdings Jahrzehnte zurück liegen. Eine Beeinträchtigung des Baugebiets durch peripher migrierende Bodenluft kann unter den genannten Umständen nahezu ausgeschlossen werden.

Ein vollständiger, nachweislicher Gefährdungsausschluss möglicher Auswirkungen kann jedoch aus der Geländehistorie nicht sichergestellt werden. Deswegen soll, in Abstimmung mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde im Landratsamt (LRA), eine Minimalprüfung des Grundstückes Fl. Nr. 916, d.h. der potenziellen Altlast und deren Auswirkungen durchgeführt werden. Gemäß dieser Abstimmung würden zwei Boden-Luft-Proben im Bereich der potenziell betroffenen Grundstücke im Baugebiet bzw. des Grundstückes Fl. Nr. 916 genügen, um eine ausreichende Einschätzung der Boden-Luftsituation und deren potenziellen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erlangen. Die genaue Methodik wird mit dem LRA abgestimmt.

Das Baugebiet ist bereits in Nutzung und die potenzielle Altlast liegt nicht im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes, somit kann es auch nicht Regelungstatbestand sein. Deswegen wird es als vertretbar erachtet das gegenständliche Bauleitplanverfahren vorab der Untersuchung der Boden-Luft zum Abschluss zu bringen. Auf den zu erstellenden Ergebnisbericht wird hiermit verwiesen. Falls im Ergebnis der Untersuchung Schutz- bzw. Sanierungsmaßnahmen notwendig werden sollten, werden diese höchstwahrscheinlich außerhalb des Plangebietes im Bereich der potenziellen Altlast durchgeführt werden, somit wäre das Plangebiet räumlich nicht betroffen. Sollte bestätigt werden können, dass keine Gefährdungen vorliegen, bleibt die Situation im Baugebiet unverändert.

## **4.8 Denkmäler**

### **4.8.1 Bodendenkmäler**

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

## 4.9 Wasser

### 4.9.1 Grundwasser/ Trinkwasserschutzgebiet

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

Nach dem Geoinformationssystem des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wurde im Auftrag der Gemeinde Eresing in den 1980er Jahren nördlich und südlich des gegenständlichen Plangebiets jeweils eine Erkundungsbohrung niedergebracht (siehe folgende Abbildungen). Demnach wurde im südlichen Teil des Plangebiets am 09.12.1987 ein Grundwasserstand von 4,65 m unter Gelände dokumentiert. Angrenzend zum nördlichen Plangebiet wurde bis zur Endteufe von 6,00 m unter Gelände kein Grundwasser angetroffen. Der angetroffene Boden wurde vornehmlich als leicht schluffiger, sandiger Kies im Süden bzw. etwas bindigerer Kies im Norden angesprochen. Die historischen Ermittlungen des IB Greiner zur Sickerfähigkeit des Bodens, welche dem gegenständlichen Bebauungsplanentwurf beigelegt sind, erscheinen deswegen plausibel.

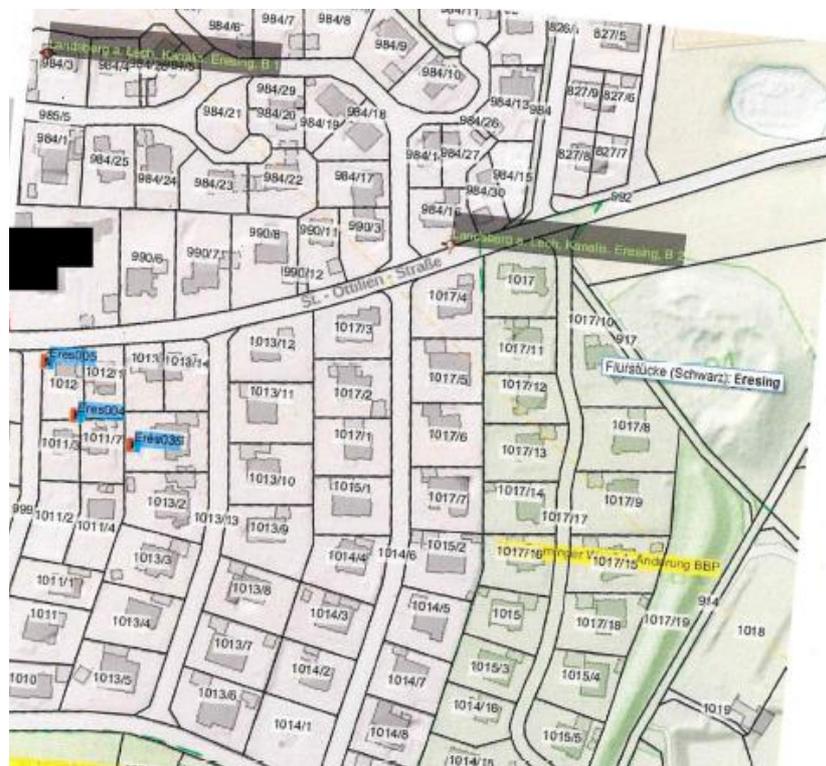


Abb. 14

Ausschnitt aus Karte des Geoinformationssystem des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim mit Markierung der Erkundungsbohrungen (blau), ohne Maßstab, © Daten: Wasserwirtschaftsamtes Weilheim. Stand Dezember 2021

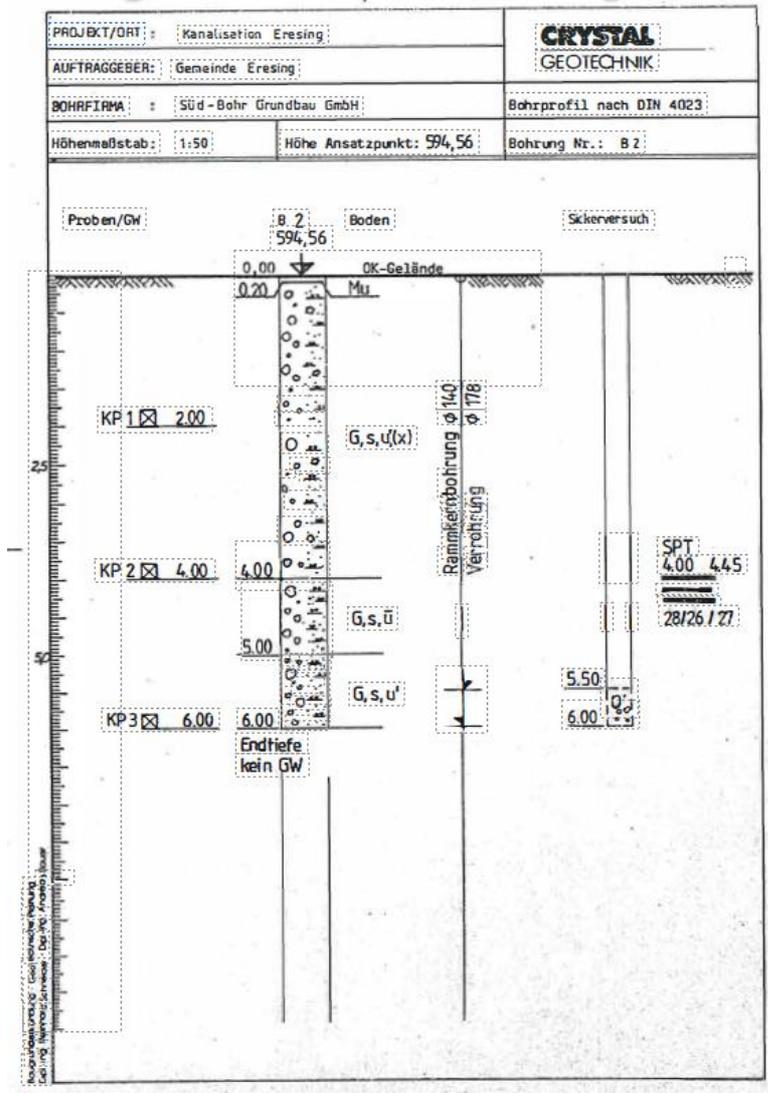


Abb. 15  
 Erkundungsbohrungen. Bohrprofil Bohrung B2 © Daten: Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

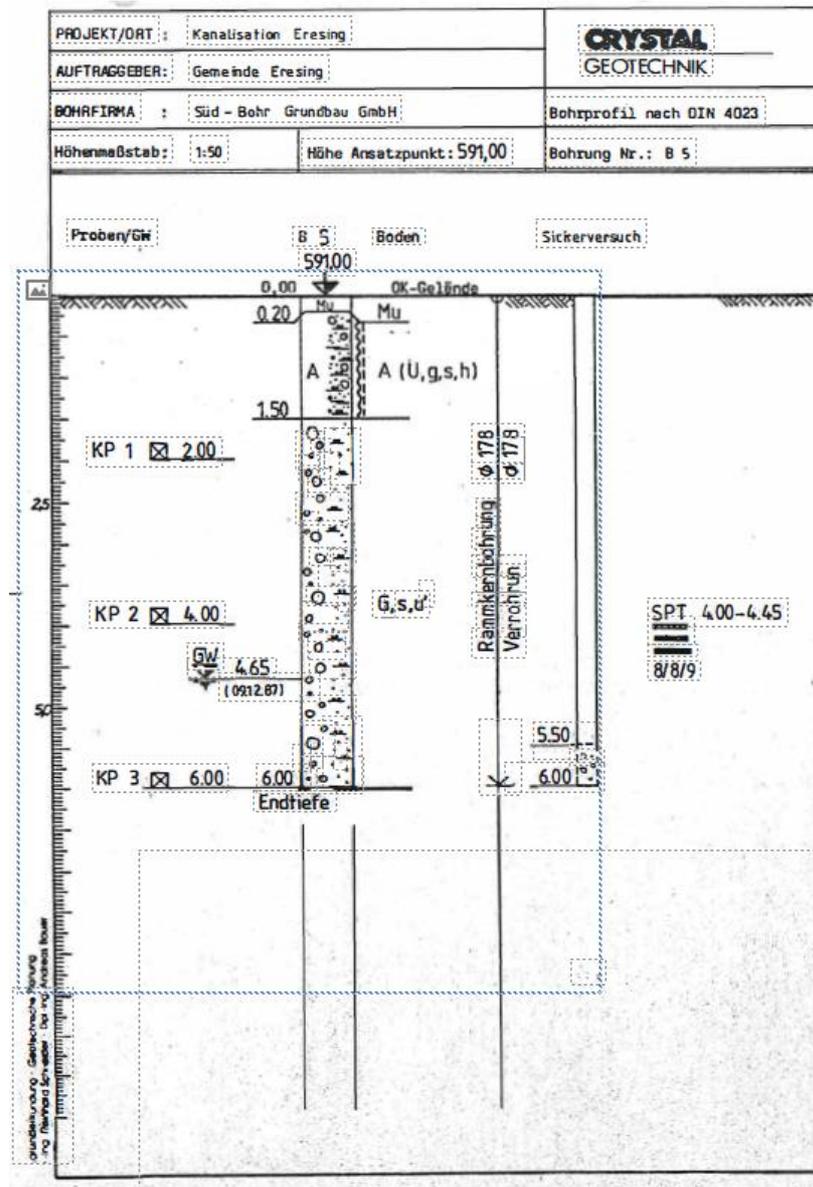


Abb. 16

Erkundungsbohrungen. Bohrprofil Bohrung B5 © Daten: Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

Nördlich des Plangebiets liegt das Trinkwasserschutzgebiet St. Ottilien (Kennzahl 22107932600000).



Abb. 17 Lage des Trinkwasserschutzgebiets, ohne Maßstab

#### 4.9.2 Hochwasserschutz

Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete sind von gegenständlicher Planung nicht betroffen.

#### 4.9.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem bereits bebauten und voll erschlossenem Bereich. Im Plangebiet liegt nur ein Schmutzwasserkanal vor. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird über Sickergruben entsorgt.

Eine hydrotechnische Berechnung zur Regenwasserversickerung wurde für das Baugebiet bereits im Jahr 1990 durch das Ingenieurbüro O. Greiner durchgeführt. Diese Berechnung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist somit bereits geregelt. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes hat sich als ausreichend erwiesen.

#### 4.9.4 Abwasserbeseitigung

Die Kapazität der Kläranlage ist derzeit ausgeschöpft und soll bis 2024 erweitert werden. Der derzeitige Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt weiterhin über Sickergruben vor Ort. Auf Grund der Innenentwicklung sind stärkere Baumaßnahmen vor 2024 ohnehin nicht zu erwarten.

Die gegenständliche Änderung verfolgt hauptsächlich die Steuerung der Nachverdichtung, es erfolgt nur eine moderate Mehrung des Baurechts. Es ist auch zukünftig nicht damit zu rechnen, dass sich die Menge an Schmutzwasser dadurch wesentlich erhöht, da sich auch die Anzahl der Verbraucher nicht erheblich vermehrt. Es handelt sich nicht um ein Baugebiet mit Mehrfamilienhäusern, sondern mit Einzel- und Doppelhäusern. Mit einer übermäßigen Belastung der Kläranlage ist daher nicht zu rechnen.

Die Kapazität der Kläranlage wurde am 27.01.2022 mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Geltendorf – Eresing in einem telefonischen Gespräch besprochen. Es wurden bereits Maßnahmen bei der Kläranlage durchgeführt, um den Anschluss von Neubauten in kleinerem Umfang bis zur Erstellung einer leistungsfähigeren Kläranlage zu ermöglichen. Eine Erschließung ist in dieser Hinsicht für das gegenständliche Plangebiet gesichert.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan mit seinen 3 Änderungen setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Diese Festsetzung wird in der gegenständlichen Änderung beibehalten, da das von Wohnbebauung geprägte Plangebiet erhalten bleiben soll. Ein Anlass zur Änderung ist nicht zu erkennen. Die begleitende Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig außer Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben die auch bisher nicht in das Baugebiet zu integrieren waren und daher untersagt wurden. Auch im gegenständlichen Bebauungsplan sollen diese ausgeschlossen bleiben.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Folgende Ziele der Gemeinde und Rahmenbedingungen des Plangebietes, welche die Nachverdichtung limitieren bzw. steuern, wurden bei der Entwicklung des Maßes der baulichen Entwicklung berücksichtigt.

- Sicherung der Vorgartenzone an der Lindenstraße vor weiterer baulicher Inanspruchnahme
- Sicherung der Freiflächen/ Gärten im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke und die Konzentration der Bebauung auf den nördlichen und der Straßen zugewandten Bereich
- Rücksichtnahme auf den Zuschnitt der Baugrundstücke (eher schmal auf der Westseite der Lindenstraße und großzügig östlich der Lindenstraße)
- Möglichst einheitlich giebelseitige Ausrichtung der Gebäude westlich der Lindenstraße (mit Ausnahme der Gebäude an der Emminger Straße und Dominikus-Zimmermann-Straße). Östlich der Lindenstraße sollte die Möglichkeit einer trauf- und giebelseitigen Ausrichtung eingeräumt werden, dies ist den Grundstückszuschnitten und -größen geschuldet.
- Einhaltung der Abstandsflächen bei Wandhöhen von max. 5,6 m und Dachneigungen von max. 35°
- Ermöglichung von Doppelhausbebauung
- Empfehlung kompakte und energetisch effiziente Baukörper zu errichten
- Erhalt der gebietstypischen Grundstücksgrößen

#### **5.2.1 Grund- und Geschossfläche:**

Der Urbebauungsplan setzte eine Geschossflächenzahl von max. 0,3 für Baugrundstücke unter 800 m<sup>2</sup> und eine maximale Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen fest. Weitere Regelungen wurden in der 2. Änderung eingeführt, indem die Geschossflä-

chenzahl (GFZ), eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Grundfläche (GR) jeweils nach spezifischer Grundstücksgröße geregelt wurde, z.B. die max. zulässige Grundfläche für Baugrundstücke unter 900 m<sup>2</sup> betrug 140 m<sup>2</sup>. Für Baugrundstücke mit mehr als 900 m<sup>2</sup> wurden 170 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Kombination der GFZ, GRZ und GR prägten das Plangebiet. Die Festsetzungen lösten im Wohngebiet Grundflächen zwischen 75 m<sup>2</sup> und 162 m<sup>2</sup> und eine GRZ zwischen 0,11 - 0,21 entstehen lassen. Die vorstehenden Werte wurden für Hauptgebäude ohne Terrassen und Balkone auf Grundlage der Bauakten ermittelt. Einzelne Ausreißer sind in kleineren Grundstücken festzustellen. Aus diesem Grund erachtet die Gemeinde eine aktuelle Regelung der Grundfläche in Verbindung mit der Grundstücksgröße für notwendig. Um zu einem Konzept zu gelangen, wurden denkbare Gebäudetiefen und Varianten verschiedener Grundflächen in mehreren städtebaulichen Entwürfen geprüft. Dadurch konnte die städtebauliche Anordnung und der Anteil der versiegelten Flächen mit der verbleibenden unbebauten Fläche untersucht werden. Sinnvoll erschien die Festsetzung einer Grundfläche, um möglichst integrierbare Gebäudekubaturen zu erhalten.

Demzufolge hat sich die Gemeinde für eine mäßige Erweiterung des Baurechts im Plangebiet entschieden. Die bisher festgesetzte Grundfläche und die Wandhöhe werden leicht vergrößert. Dabei wurde als (unverbindlicher) Leitwert eine GRZ von 0,25 für die Ausarbeitung des 2. Entwurfes festgelegt. Alle Grundstücke erhalten dadurch zusätzliches Baurecht, jedoch sollte die Spanne, die durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen entsteht, nicht überreizt werden. Vereinzelt wurden die Werte der Grundfläche (GR) in kleineren Grundstücken von weniger als 700 m<sup>2</sup> gegenüber der GRZ-Leitwert erhöht (dadurch entsteht ein rechnerischer GRZ-Wert von bis zu 0,26) und in größeren Grundstücken ab 1.000 m<sup>2</sup> verringert (auf GRZ - Werte von 0,23).

### 5.2.2 Grundflächen Überschreitungen

Es wird eine Überschreitung der Grundfläche von 15 % der zulässigen Grundfläche für Außentreppe, Vordächer, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten festgesetzt, um eine Klarstellung der Grundflächenregelungen zu erreichen und den Bauherren bei der Nachverdichtung weitere Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen.

Außerdem kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Dies ergibt sich aus dem Bestand, der zwischen 0,28 und 0,46 liegt. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nachverdichtung und dem Planungsziel des Erhalts der unbebauten, begrünten Grundstücksflächen wurde ein leicht erhöhter Wert gewählt. Dieser hält die nach BauNVO zulässigen Obergrenzen ein.

### 5.2.3 Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlagen

Die Anzahl der Vollgeschosse des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit den bisher 3 Änderungen wird beibehalten. Das Plangebiet ist von der EG-(Erdgeschoss) plus DG-(Dachgeschoss) Bauweise geprägt. Diese soll erhalten bleiben.

Die durchschnittliche Wandhöhe beträgt derzeit 3,9 m (gemäß Vermessungsdaten Büro IBMGK GbR Ing. Büro Glatz & Kraus, Windach vom 06.09.2021). Dabei ran-

gieren die Messwerte zwischen 3,30 und 4,66 m. Dies steht teils entgegen dem ursprünglichen Ziel von 3,8 m (bergseitig).

Im Rahmen der Neuaufstellung strebt die Gemeinde in erster Linie ein Bauen in die Höhe statt eines Bauens in die Fläche an. Hierdurch können die städtebaulichen Ziele der Innenverdichtung und gleichzeitig die Bewahrung des Charakters des Plangebietes besser verwirklicht werden.

Es ist ganz überwiegend eine eingeschossige Bauweise mit Wandhöhen um 3,9 m festzustellen. In der Planungsarbeit wurde überprüft, ob eine deutlich höhere Wandhöhe möglich ist. Dies wurde verworfen, da dies zu städtebaulichen Spannungen bei der mittel- bis langfristigen und nur punktuell zu erwartenden Nachverdichtung führen würde.

Es wird durchgehend eine maximale Wandhöhe von 5,6 m festgesetzt. Hierdurch kann energetischen Erfordernissen (Dämmung) Rechnung getragen werden und zudem weiterer Wohnraum im 1. OG und eventuell im Dachgeschoss geschaffen werden. Die Wandhöhe wird von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt gemessen. Die Höhenbezugspunkte sind individuell für jedes Baugrundstück ermittelt und festgesetzt worden.

Aufgrund der großen Grundstücke und der teils hohen Grundflächenwerte ist es notwendig eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen. Dies ist notwendig, um bei der vorgenannten punktuell zu erwartenden Nachverdichtung keine übermäßigen Spannungen zum Bestand auszulösen. Der Bestand weist Firsthöhen zwischen 6,20 m und 7,93 m auf. Um Nachverdichtung und Umbauten zu ermöglichen beträgt die nun max. zulässige Firsthöhe 9,5 m.

Es können u. U. nicht alle zulässigen Maße gleichzeitig ausgeschöpft werden. Dies wird bewusst in Kauf genommen, um eine möglichst hohe Flexibilität einzuräumen und gleichzeitig städtebauliche Spannungen zwischen den Gebäuden zu vermeiden. Zur Klarstellung der Vorrangigkeit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe, ist die Wandhöhe oder die Dachneigung ggf. zu verringern, um die Firsthöhe nicht zu überschreiten.

#### 5.2.4 Wohneinheiten

Die mögliche Anzahl von Wohneinheiten wurde untersucht, indem die Anzahl der Wohneinheiten in Verbindung mit der Grundstücksgröße überprüft wurde. Zur Untersuchung wurden Varianten erstellt. Nach deren Analyse und unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche pro Wohnung wurde festgestellt, dass die Anzahl der Wohnungen wiederum durch die benötigten Stellplätze und der damit ausgelösten Versiegelung der Baugrundstücke eingeschränkt ist.

Die mögliche Anzahl der Wohnungen für Grundstücke unter 1.000 m<sup>2</sup> ist gemäß dem Gebietscharakter und je nach Grundstücksform und Größe sehr eingeschränkt, da die Anzahl und Anordnung der benötigten Stellplätze nicht der städtebaulichen Qualität des Gebietes entsprechen. In den Varianten für Grundstücke unter 1.000 m<sup>2</sup> hätte bei mehr als 3 Wohneinheiten die Vorgartenzone nicht erhalten werden können und das jeweilige Baugrundstück würde nahezu vollständig überbaut werden.

Um die ortstypische Prägung durch großzügige Grundstücke zu erhalten, sind je Grundstücksflächen von 650 m<sup>2</sup> max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die ist als verträgliches Maß bestimmt worden. Auf Grundstücken mit mehr als 975 m<sup>2</sup> (650 m<sup>2</sup> +

650 m<sup>2</sup>/2) sind 3 Wohnungen zulässig. Dort stehen entsprechende Flächen zur Verfügung und es kann zusätzlicher Wohnraum angeboten werden.

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

Es wird weiterhin an der offenen Bauweise, mit Einzelhausbebauung wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan, entsprechend dem erkennbaren Charakter festgehalten. Aus gleichem Grund wird auf die Bebauung mit Hausgruppen, die längere Baukörper erfordern, verzichtet. Doppelhäuser sind grundsätzlich möglich, erfordern jedoch die Vergrößerung von Grundstücksflächen um die entsprechenden Wohneinheiten unterbringen zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auch im rückwärtigen Gartenbereich erweitert, um zukünftige Umbauten oder Erweiterungen mit dem Zweck der Innenverdichtung zu ermöglichen. Dies wurde erforderlich, da ansonsten eine Nachverdichtung nur durch den Abriss und Neubau erfolgen könnte. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verfolgt dennoch weiterhin das Ziel die Vorgartenzone an der Lindenstraße mit mind. 3 m zu erhalten und den Erhalt unbebauter Grundstücksflächen im rückwärtigen Gartenbereich zu gewährleisten.

Für die Baugrundstücke östlich der Lindenstraße wird ab dem Haus Nr. 6 der Abstand zur öffentlichen Grünfläche (Ortsrandeingrünung) vergrößert, um einen Übergang zum Bewuchs zu bilden.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für Außentreppen, Vordächer und Balkone werden zugunsten einer höheren gestalterischen Freiheit, berücksichtigt.

Auf die Geltung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Eresing nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO wird hingewiesen. Sie ist in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

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

In Zukunft soll vermieden werden, dass parkende Autos die schmalen Erschließungsstraßen zusätzlich verengen und das Befahren mit Müllauto und Schneepflug erschweren (z.B. Lindenstraße). Aus diesem Grund sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Der Vorgartenbereich mit 3 m breit soll frei von mögliche Bebauung und Hindernisse erhalten werden. Vorhandene, genehmigte Stellplätze genießen Bestandsschutz, weitere sollen in diesem Bereich aus vorgenannten Gründen jedoch nicht entstehen.

Um die bauliche Prägung der nicht mit Hauptgebäuden bestandenen Grundstücksflächen zu reduzieren, werden Maximalwerte für die Wandhöhe von Garagen (und zur Einhaltung der Abstandsflächenregelung) und die Grundfläche von Nebenanlagen festgesetzt

### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Hinsichtlich der Gestaltung von Dächern, Garagen und Carports orientiert sich der gegenständliche Bebauungsplan am Bestand. Als prägende Dachform wird weiterhin ausschließlich das Satteldach festgesetzt. Um im Dachgeschoss zusätzlichen Bauraum zu ermöglichen und gestalterisch verträglich Dachaufbauten zu er-

möglichen wird die Dachneigung auf maximal 35° begrenzt. Dies entspricht den bisherigen Regelungen.

Lediglich auf Garagen sind flachgeneigte Pultdächer zulässig, um modernen Gestaltungsformen Raum zu verschaffen.

Quergiebel müssen dem Hauptgebäude in ihrer Erscheinung und Wirkung untergeordnet bleiben, damit sie als Anbauten erkennbar bleiben. Dies wird durch eine Begrenzung der Breite und einem Abstand zum Hauptfirst erreicht.

## 5.6 Verkehr und Erschließung

### 5.6.1 Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden über die öffentlichen **Verkehrsflächen** (Lindenstraße, Emminger Straße, St-Ottilien-Straße und Dominikus-Zimmermann-Straße) erreicht. Es gibt einen öffentlichen Weg für Fußgänger und Radfahrer. Der gegenständliche Bebauungsplan schränkt die Möglichkeit der Grundstücksteilungen durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ein. Auf diese Weise werden Grundstücksteilungen entlang von Erschließungsstraßen begünstigt und private Erschließungswege zur Anfahrt von Wohngebäuden in zweiter Reihe vermieden.

Das Plangebiet ist mit dem **ÖPNV** über vier Buslinien an der Haltestelle Hauptstraße (ca. 700 m entfernt) während der Woche und auch an den Wochenenden und in den Abendstunden erreichbar. Allerdings sind Anwohner auch auf die Nutzung von PKWs angewiesen, da die Betriebszeiten zu beschränkt sind.

### 5.6.2 Brandschutz

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 5,6 m/ Firsthöhen von 9,5 m nicht gegeben.

### 5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) weiterhin 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 belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt.

Bei einer Nachverdichtung ist zu prüfen, ob die Dimensionierung der bisherigen Versickerungsanlage ausreichend für die zusätzlichen Mengen ist oder ob ggf. eine Ertüchtigung notwendig wird. Diese ist ggf. wasserrechtlich zu beantragen. Bereiche in denen eine Versickerung möglich ist, sollten nicht durch schweres Gerät überfahren und verdichtet werden.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

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.

Die Funktionsfähigkeit sowie die rechtlichen und technischen Anforderungen der Sickerschächte oder Sickergruben im Plangebiet sollen durch den Bauwerber überprüft werden.

Folgende Ziele und Maßnahmen der Rückhaltung im Plangebiet und zur schadlosen Entsorgung des Niederschlagswassers sind bei der Planung berücksichtigt worden:

- Begrenzung der Gesamt-Versiegelung
- Flächen für offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu bedecken
- Flachdächer sind mit Dachbegrünung auszuführen.
- Niederschlagswassernutzung wird empfohlen
- Auf die Bereitstellung der notwendigen und geeigneten Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen
- Versickerung des Niederschlagswassers im Mischsystem
- Niederschlagswassernutzung wird empfohlen

## 5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Eine großzügige öffentliche Grünfläche sichert die Ortsrandeingrünung und die visuelle und akustische Trennung zwischen Wohngebiet und Sportplatzflächen.

Die **Pflanzgebote** werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Gebote zu Erhalt prägender Einzelbäume, ergänzt durch eine **Ersatzpflicht bei Ausfall**, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes 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.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** ge-

troffen werden.

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 Buchst. A BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

#### 5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Ausgleichsflächen sind aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich (vgl. Hierzu Kapitel 3.6). Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und damit als zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5.7.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 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).

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.

Das Gebiet ist durch die bestehende Nutzung als Wohngebiet aus Sicht des Artenschutzes bereits „vorbelastet“. Da die Gebäude alle ein jüngeres Alter aufweisen, ist nicht mit dem Vorkommen von Gebäudebewohnenden Arten wie Fledermäusen, Brutvögeln oder z.B. Bilchen zu rechnen. Da keine ausreichend hohen Bäume vorhanden sind, sind auch keine geeigneten Bruthabitate zu vermuten. Die öffentliche Grünfläche ist am ehesten geeignet, Lebensraumstrukturen anzubieten. Da die gegenständliche Planung den Erhalt in der jetzigen Form sichert, wird durch die Planung auch kein Eingriff oder eine Verschlechterung vorbereitet. Von einer Betroffenheit kann daher nicht ausgegangen werden.

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten wurden im Aufstellungsverfahren nicht vorgebracht und liegen seitens der Gemeinde nicht vor. Selbst wenn sich eine allgemeine Verschlechterung z.B. für jagende oder rastende Tiere einstellen würde, kann davon ausgegangen werden, dass im unmittelbaren Umfeld ausreichend gleich- oder höherwertige Strukturen dauerhaft vorhanden sind (z.B. in den Biotopflächen nördlich des Geltungsbereiches).

### 5.8 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Baumpflanzungen, 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 am klimatisch ausgleichend Ortsrand (mit Feldgehölzen in unmittelbarer Nähe)</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>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)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO<sub>2</sub>-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO<sub>2</sub>-Emissionen</p>

## 5.9 Flächenbilanz

Geltungsbereich	23.194 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	4.140 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	2.915 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	65 m <sup>2</sup>
Baugrundstücksfläche	16.074 m <sup>2</sup>
überbaubare Grundstücksfläche <sup>1</sup>	4.524 m <sup>2</sup>

## 6. Alternativen

Da sich die Gemeinde Eresing einer weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum gegenüber sieht, liegt zur Nachverdichtung von bestehenden Baugebieten nur die Ausweisung von Baugebieten im bisherigen Außenbereich vor. Dies soll jedoch nur nach Ausschluss von Innenverdichtungspotenzialen erfolgen. Zur Nachverdichtung bestehen deswegen nach Ansicht der Gemeinde keine Alternativen. Eine noch stärkere Nachverdichtung wurde nicht verfolgt um die Eigenart des Baugebiets erhalten zu können.

## 7. Anlagen

Hydrotechnische Berechnung Baugebiet "Emminger Weg", Gemeinde Eresing, OT Eresing, zur Regenwasserversickerung, Ingenieurbüro O. Greiner, München, 23. April 1990

Gemeinde Eresing, den .....

.....  
Michael Klotz, Erster Bürgermeister

<sup>1</sup> Überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude (Grundfläche) unter Berücksichtigung der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten für Außentreppe, Vordächer, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten