

Gemeinde Eching

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Südlicher Auweg“ OT Dietersheim

Begründung

- Vorentwurf -



Erarbeitet für die Gemeinde von:

Bauleitplanung: CL MAP GmbH, Ridlerstraße 57, 80339 München

Grünordnung: NRT Bürogemeinschaft, Isarstraße 9, 85417 Marzling

19. August 2026

V Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2. Verfahren	2
3. Geltungsbereich	2
4. Flächennutzungsplan	3
5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans	4
5.1. Art der baulichen Nutzung	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung	4
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4. Abstandsflächen	5
5.5. Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	6
5.6. Versickerung von Niederschlagswasser	7
5.7. Grünordnung	7
5.8. Bauliche Gestaltung	9
5.9. Immissionsschutz	10
5.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
6. Denkmalpflege	12
7. Technische Infrastruktur	13
8. Klimaschutz	13
9. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung	13
10. Flächenbilanz	14

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Eching hat in seiner Sitzung am 16.09.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südlicher Auweg“ im Ortsteil Dietersheim gefasst. Im Rahmen der weiteren Verfahrensprüfung wurde festgestellt, dass im damaligen Aufstellungsbeschluss sowie in der ortsüblichen Bekanntmachung keine Angabe zur Rechtsgrundlage des Verfahrens erfolgt ist. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden soll, ist eine entsprechende Klarstellung und erneute Beschlussfassung erforderlich. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.07.2026 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 10 „Südlicher Auweg“ für das Grundstück Flur-Nr. 2182, sowie einen Teilbereich der angrenzenden Erschließungsstraße geändert wird.

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 2182, Gemarkung Eching. Das an der Hauptstraße / Ecke Auweg im Ortsteil Dietersheim gelegene Grundstück ist derzeit durch eine Grünfläche mit Erdwall belegt, der als festgesetzter Lärmschutz zur Abschirmung der östlich angrenzenden Wohnbebauung dient. Das Plangebiet soll künftig einer bedarfsgerechten, flächensparenden und städtebaulich verträglichen Wohn- und Mischnutzung zugeführt werden. Planungsgrundlage bilden die für das Baugrundstück dargestellten möglichen Varianten aus dem „Strukturkonzept Südlicher Auweg“ des Büros CL MAP GmbH aus dem Jahr 2025.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Die weiteren im Gesetz genannten Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind in diesem Verfahren nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss ebenfalls nicht angewendet werden, da bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m² Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt bzw. zulässig gelten. Unabhängig davon sind die Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen (siehe Ziffer II 5.10.).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in der Gemeinde Eching im Ortsteil Dietersheim an der Ecke Hauptstraße / Auweg gelegen und umfasst vollumfänglich die Flurstücke mit den Nrn. 2182, 2182/20 und 2182/21 sowie teilweise die Flurstücke mit den Nrn. 2182/1, 2851, 2851/4, 2851/6, 2851/8 und 3003/1 in der Gemarkung Eching. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung entnommen werden.

Die Größe des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 beträgt insgesamt ca. 3.217 m² oder ca. 0,32 ha.

4. Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Eching liegt ein in der Fassung vom 15.07.1986 mit der Bekanntmachung vom 07.03.1989 wirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (redaktionelle Überarbeitung vom 03.11.2014 und 03.09.2015) vor.

Dieser stellt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche sowie Straßenverkehrsflächen dar. Von Westen herkommend quert ein Hauptfuß-Radweg das Plangebiet nach Osten. Im gesamten Plangebiet ist eine Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen und zudem im südöstlichen Teilbereich ein Bodendenkmal dargestellt.

Nördlich, westlich und südliche grenzen Dorfgebiete sowie weitere Straßenverkehrsflächen an das Plangebiet an und östlich angrenzend ist ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Fassung vom 03.09.2015 mit Geltungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 10

Die dargestellten Straßenverkehrsflächen im Westen, Norden und Osten werden auf der Ebene des Bebauungsplans erhalten. Im Sinne einer geordneten Nachverdichtung soll das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert werden.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird als Gebietsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da der mit diesen Nutzungen verbundene erhöhte Besucherkehr vermieden werden soll. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer zumeist großen Flächeninanspruchnahme und Tankstellen wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Emissionen im Baugebiet nicht zugelassen.

Durch den Ausschluss der o.a. gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen, Nutzungskonflikte vermieden und durch diese Nutzungen zusätzlich zum Wohnen entstehender Verkehr vermieden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ergibt sich aus der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da mit der Festsetzung der Höhen in Kombination mit der Größe der maximal bebaubaren Flächen das Volumen der zukünftigen Bebauung definiert wird und auf ein für das städtebauliche Umfeld verträgliche Maß beschränkt wird.

Die Definition der erforderlichen Höhenbezüge folgt dem § 18 Abs. 1 der BauNVO. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt A (471,00 m ü. NHN im DHHN 2016).

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis zu 5° Dachneigung) oder zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern). Beim Pultdach gilt die niedrigere Höhe (Traufe) als Wandhöhe.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Höhenentwicklung bei gleichzeitiger Wahrung gestalterischer Spielräume hinsichtlich der Dachformen werden die Haustypen A, B und C festgesetzt. Bezogen auf die unterschiedlichen Haustypen werden unterschiedliche Wandhöhen in Kombination mit zulässigen Dachformen festgelegt. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass alle Gebäude im Bereich der Dachterrassen bis zur Oberkante der Attika, ohne Berücksichtigung filigraner lichtdurchlässiger Absturzsicherungen in erforderlicher Höhe, eine maximale Wandhöhe von 7,20 m aufweisen dürfen. Für Gebäude mit Pult- und Satteldächern wird im übrigen Bereich eine maximale Wandhöhe von 9,80 m festgesetzt, während für Flachdächer, aufgrund des notwendigen Dachaufbaus, im übrigen Bereich eine maximale Wandhöhe von 10,20 m festgesetzt wird.

Die Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an den in Dietersheim vorhandenen Gebäudehöhen und sichern im Plangebiet den ortstypischen Charakter der

angrenzenden Dorf- und Wohngebiete. Mit den Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen wird zugleich das Ziel verfolgt, bestehende Strukturen durch zeitgemäße Bau- und Gestaltungsformen zu ergänzen. Diese orientieren sich an jüngeren baulichen Entwicklungen in Dietersheim und sollen eine moderne, zugleich verträgliche Weiterentwicklung des Ortsbildes ermöglichen.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden, um die Realisierung einer ausreichend dimensionierten Tiefgarage zum Stellplatznachweis zu ermöglichen.

Für die nicht durch Gebäude überbauten Teile der Tiefgaragen gilt jedoch, dass das darüber liegende Gelände flächendeckend begrünt wird, soweit es nicht durch andere zulässige Nutzungen benötigt wird. Hierdurch soll im Gegenzug ein ausreichender Anteil an begrünter Freifläche gesichert werden.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (Baufenster) definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist derjenige Teil eines Baugrundstücks, auf dem entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Beachtung der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bauwerk oder Gebäude errichtet werden darf. Nach Art. 2 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung sind Gebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können. Die Baufenster zeigen den Bereich, in dem eine Bebauung möglich ist. Das obere Maß der Überbauung eines Baugrundstücks wird mit der GRZ festgelegt, d.h. ein Baufenster ist nicht zugleich auch überbaute Fläche.

Grundsätzlich dürfen die Baugrenzen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO kann jedoch ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachüberstände, Vordächer, Balkone oder Terrassenüberdachungen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten dürfen, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Diese Festsetzung orientiert sich an der Regelung nach Art. 6 Absatz 6 Nr. 2 b der Bayerischen Bauordnung.

Nicht abstandsflächenrelevante baulichen Anlagen, wie z. B. ebenerdige Terrassen, sind unberührt von dieser Regelung nach § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d. h. außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Zu beachten ist, dass unabhängig davon die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) einzuhalten ist.

5.4. Abstandsflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Eching 0,5 H, mindestens 3,00 m. Gemäß der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Eching genügen vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3,00 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

Die Zulässigkeit der Abweichung ergibt sich aus § 3 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Eching sowie aus § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. Die Abstandsflächentiefe geht weiterhin über das gesetzlich festgeschriebene Maß von 0,4 H (Art. 6 BayBO) hinaus, um bei maßvoller Nachverdichtung im Plangebiet zugleich den Übergang zur östlich angrenzenden Nachbarschaft durch einen angemessenen Freiflächenanteil und eine reduzierte bauliche Dichte verträglich zu gestalten. Mit der Festsetzung der Abstandsflächentiefe von 0,5 H und mindestens 3,00 m wird sichergestellt, dass zur optimalen Nutzung der vorhandenen Flächen- und Nutzungspotenziale die vorgeschlagene „Variante S1“, mit der höchsten städtebaulichen Dichte, aus der Planungsgrundlage „Strukturkonzept Südlicher Auweg“ vom 18.07.2025 realisierbar ist. Mit den abweichenden Abstandsflächen kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt werden.

5.5. Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einem zentralen Verkehrsknotenpunkt in Dietersheim. Der Festsetzung ausreichend dimensionierter öffentlicher Verkehrsflächen kommt demnach eine wesentliche Bedeutung zu. Im Plangebiet sind deshalb öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Die im Plan dargestellte Unterteilung innerhalb der Straßenverkehrsflächen dient als Hinweis, der auf einer Machbarkeitsstudie zur Ortsdurchfahrt Dietersheim „Raumaufteilung/V5“ (27.09.2024) beruht.

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit „F“ bezeichneten Flächen dienen vorrangig dem Fußverkehr. Dieser wird entlang der Hauptstraße getrennt vom Radverkehr auf dem Gehweg geführt, da der Radverkehr gem. der vorgenannten Machbarkeitsstudie auf der Straße geführt wird.

Die Wege, die vorrangig dem Fuß- und Radverkehr dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „F+R“ festgesetzt. Die gemeinsame Führung von Fuß- und Radverkehr findet ab der Kreuzung zwischen Hauptstraße und Auweg in östliche Richtung statt, da hier keine räumlich abgetrennten Flächen mehr für den Radverkehr vorgesehen werden.

Die Flächen, die als verkehrsberuhigte Wohnwege dienen, werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V) festgesetzt.

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind durch Ansaat zu begrünen, um die Verkehrsflächen gestalterisch in das Gebiet einzubinden und einen begrüntem Straßenraum dauerhaft sicherzustellen. Die Begrünung trägt zur ökologischen Aufwertung der Verkehrsflächen bei. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrräder ist nach der Satzung der Gemeinde Eching über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Um einer übermäßigen Versiegelung entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, vollständig unterirdisch anzulegen sind. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahren, Rampen, Treppen, Aufzüge sowie technische Anlagen, soweit sie

funktional erforderlich sind. So soll gewährleistet werden, dass an der Oberfläche ein gut zu bepflanzender, möglichst hoher Freiflächenanteil im Baugebiet verbleibt und damit eine hohe Wohnumfeldqualität erhalten wird sowie Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen werden.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads sind oberirdische Stellplätze und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.

Oberirdische Garagen und Carports sind aus gestalterischen Gründen als eigenständige bauliche Anlagen nicht zulässig. Garagengeschosse, die in Hauptgebäude integriert werden, sind hingegen zulässig, da somit kompaktere Baukörper mit einer direkten Verbindung zwischen Garagengeschoß und Wohnraum entstehen. Die Regelung dient der Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes und der Vermeidung geschlossener bzw. monotoner Garagenfronten entlang öffentlicher Verkehrsflächen, die das Ortsbild beeinträchtigen können.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Festlegung soll gewährleistet werden, dass zu den öffentlichen Verkehrswegen hin Flächen mit einem überwiegend grünen Charakter verbleiben. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Fahrradstellplätze, denen im Baugebiet aufgrund ihres Bedarfs mehr Fläche sowie eine höhere Flexibilität in ihrer Anordnung eingeräumt werden soll.

5.6. Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des Baugebietes ist oberflächlich und möglichst breitflächig innerhalb des Plangebietes (z. B. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen) zu versickern. Eine höhere Verdunstung durch Begrünung reduziert zudem die anfallende Wassermenge, die zu versickern ist. Maximale Abflussspitzen bei Starkregenereignissen können somit gemindert werden.

Eine Versickerung über Rigolen kann zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser, z. B. durch Sammlung in Zisternen oder Sickerschächten, genutzt wird. Grundstücksübergreifende Maßnahmen können zugelassen werden.

Durch diese Festsetzungen sollen negativen Einwirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima minimiert werden und auf dem Planungsgebiet trotz der geplanten Bebauung und Versiegelung Möglichkeiten zur Niederschlagswasserspeicherung und -versickerung gegeben werden.

5.7. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und eine Einbindung des Baugebietes in die Umgebung zu gewährleisten. Darüber hinaus dienen sie der Verbesserung des Wasserhaushaltes, des Bodens und des Mikroklimas im Geltungsbereich.

Vorhandener Baumbestand wird durch die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen gesichert, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung von alten Bäumen bei Neupflanzungen meist erst nach vielen Jahren erreicht werden kann. Bei Verlust und Ausfall sind die festgesetzten Bäume zu ersetzen. Von der Erhaltungsfestsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dies zur Verwirklichung dringend notwendiger Verkehrs- und Erschließungsanlagen erforderlich ist. Für jedes beseitigte Gehölz ist innerhalb des Geltungsbereichs eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten in der angegebenen Mindestpflanzqualität (Festsetzung 8.5.) zu verwenden.

Für Pflanzungen und Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern sowie Kletterpflanzen sind in den Hinweisen des Bebauungsplans Listen für empfohlene am Standort geeignete Pflanzenarten enthalten.

Um eine Durchgrünung im Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, sind die unbebauten Flächen der Grundstücke vollständig zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden.

Zudem wurde festgesetzt, dass ohne direkte Standorte vorgeben zu müssen, für je 200 m² angefangener Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes ein Laubbaum zu pflanzen ist. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die auf der jeweiligen Grundstücksfläche vorhandenen Bestandsbäume angerechnet werden. Alle Anpflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode, zu erfolgen, um zeitnah an die Nutzungsaufnahme ein durchgrüntes Erscheinungsbild zu erhalten.

Die Verwendung standortgerechter Arten und Sorten sowie die festgesetzten Mindestpflanzqualitäten gewährleisten geeignete Voraussetzungen für eine dauerhafte und vitale Entwicklung der Gehölze und eine angemessene Wirkung der Pflanzungen.

Die nach Osten ausgerichteten Fassadenflächen sind abzüglich der Fenster- oder Türöffnungen und Balkone zu mindestens 20 % mit Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung dient der gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung und insbesondere der Vermittlung gegenüber der östlich angrenzenden Bestandsbebauung. Zugleich leistet die Fassadenbegrünung einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und zur ökologischen Aufwertung des Wohngebietes. Der festgesetzte Mindestanteil von 20 % gewährleistet eine wirksame Fassadenbegrünung und trägt zugleich der für Wohngebäude typischen Gliederung der Fassaden durch Fenster, Türen und Balkone sowie den damit verbundenen funktionalen Anforderungen Rechnung. Die Vorgaben zu Pflanzbeetgröße, Pflanztiefe und durchwurzelbarem Bodenraum sichern geeignete Standortbedingungen für eine dauerhafte und funktionsfähige Begrünung. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Sollten im Plangebiet Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 12° errichtet werden, dann sind diese zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Damit soll eine möglichst großflächige und wirksame Dachbegrünung sichergestellt werden. Die Dachbegrünung dient insbesondere der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie der Förderung der Biodiversität. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 12 cm vorzusehen. Die festgesetzte Mindestschichtdicke soll ausreichende Bedingungen für eine dauerhafte und

funktionsfähige extensive Dachbegrünung gewährleisten. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen, die für notwendige technische Anlagen, Pflege- und Wartungswege von max. 1 m Breite, für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche (Dachterrassen und -gärten oder Spielbereiche) sowie für Dachausstiege benötigt werden. Ergänzend wird auf die fachgerechte Ausführung der Dachbegrünung nach den einschlägigen technischen Regeln hingewiesen.

Die Festsetzungen sichern ausreichend große und fachgerecht aufgebaute Wurzelräume für Baumpflanzungen. Grundsätzlich ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 16 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen. Bei einer geringeren offenen Baumscheibe ist eine Wurzelraumerweiterung unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder mit Substrat B nach ZTV VegTra-Mü zulässig; die offene, unbefestigte Bodenfläche muss dabei mindestens 9 m² betragen. Damit werden geeignete Voraussetzungen für eine dauerhafte und vitale Entwicklung der Bäume geschaffen.

5.8. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen.

Im Geltungsbereich sind als Dachformen Flachdächer (FD) oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 5° (gemessen zur Waagerechten) sowie symmetrische ausgebildete Satteldächer oder Pultdächer mit Dachneigungen bis zu 12° zugelassen.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung verhindern in Kombination mit den Festsetzungen zur Wandhöhe in Bezug auf die vorhandene Nachbarbebauung eine übermäßige Höhenentwicklung. Gleichzeitig wird somit die Nutzbarkeit der Dachflächen als Terrassen, Retentionsdächer, zur Begrünung oder für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gewährleistet. Durch eine geeignete Nutzung der Dachflächen können eine qualitativ hochwertige Wohnqualität sowie eine erhöhte Flächeneffizienz geschaffen werden. Eine Dachneigung von 12° stellt hier die Obergrenze für eine wirtschaftliche Nutzung als Gründach dar, da die Begrünung steilerer Dächer mit erheblichen Mehrkosten verbunden ist.

Für untergeordnete Bauteile, wie Vordächer kann von der festgesetzten Dachform abgewichen werden, um hier praktischen und gestalterischen Lösungen nicht entgegenzustehen.

Das oberste Geschoss ist als Terrassengeschoss auszubilden. Das Terrassengeschoss ist an Gebäudeschmalseiten sowie an nach Osten und Süden orientierten Gebäudelängsseiten um mindestens 2,25 m zurückzusetzen (siehe Schemazeichnung). Somit wird eine bauliche Abstufung der geplanten Baukörper sichergestellt, während die maximale Gebäudehöhe nach Westen zur Hauptstraße genutzt werden kann und somit den baulichen Schallschutz der östlichen Wohnbebauung sicherstellen kann. Die Festsetzung der Terrassengeschosse sichert somit einen verträglichen Übergang der Planung hin zur umliegenden Bebauung. Gleichzeitig stellt sie den baulichen Schallschutz, der in der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans durch einen begrünten Wall hergestellt ist, sicher.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu errichten. Sie müssen auf geeigneten Dachflächen Anlagen für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung errichtet und betrieben werden. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Die

Festsetzung stellt einen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele sowie zur dezentralen Energieversorgung dar. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auf den Dächern aus gestalterischen Gründen bandartig und parallel anzubringen.

Zudem sind Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele ist so zu wählen, dass ein Begrünungserfolg nach FLL-Richtlinie erreicht werden kann.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch an Fassaden zulässig, wenn die Anlagen aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind. Dies entspricht den gestalterischen Vorstellungen für das Plangebiet und stellt ein geordnetes Erscheinungsbild sicher.

Werbeanlagen sind gemäß den Regelungen der Satzung für die Errichtung, Anbringen, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen und Hinweisschildern der Gemeinde Eching umzusetzen. Abweichend von den Regelungen der Satzung dürfen freistehende Werbeanlagen eine Größe von 1,0 m² je Betrieb nicht überschreiten. Dies entspricht den gestalterischen Vorstellungen für das Plangebiet, die in diesem Punkt von den Regelungen der Satzung für die Errichtung, Anbringen, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen und Hinweisschildern der Gemeinde Eching abweichen.

5.9. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 226060 / 3 vom 18.08.2026) ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen des Bebauungsplanes und zu beachten.

In Dietersheim ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlicher Auweg“ geplant. Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die stark befahrene Hauptstraße (St 2350) (vgl. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 226060 / 3 vom 18.08.2026 Abbildung im Anhang A, Seite 2).

Im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung sind die Verkehrsgeräuschemissionen innerhalb des Plangebietes zu ermitteln und gemäß der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV zu beurteilen.

Hierauf basierend sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sowie die Anforderungen an Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer) auszuarbeiten.

Die Berechnungen der Geräuschemissionen zeigt an einer beispielhaften Bebauung in dem geplanten WA-Gebiet folgende Ergebnisse (vgl. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 226060 / 3 vom 18.08.2026 Gebäudelärmkarten im Anhang A auf der Seite 2 und 3):

- An den schallzugewandten Westfassaden ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 67 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. An den straßennahen Nord- und Südfassaden kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu etwa 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. An den schallabgewandten Hausfassaden (Ostfassaden) errechnen sich Beurteilungspegel in Höhe von maximal 53 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) zeigt folgende Ergebnisse:

- An den schallzugewandten Westfassaden ergeben sich Überschreitungen in Höhe von bis zu 12 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts. An den straßennahen Nord- und Südfassaden werden die Orientierungswerte tags um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. An den schallabgewandten Hausfassaden (Ostfassaden) werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts), als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, werden an den schallzugewandten Hausfassaden um bis zu 8 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten, ansonsten eingehalten.

Die Grundrechtsschwelle der obergerichtlichen Rechtsprechung (bzw. enteignungsrechtliche bzw. verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle) für Verkehrsräuschimmissionen in Höhe von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird im vorliegenden Fall nicht erreicht oder überschritten.

Bei freier Schallausbreitung (ohne beispielhafte Wohnbebauung) ergeben sich innerhalb des Plangebiets in etwa folgende Berechnungsergebnisse:

- Beurteilungspegel Tag: 60 bis 68 dB(A)
- Beurteilungspegel Nacht: 51 bis 59 dB(A)
- Außenlärmpegel L_a : 64 bis 72 dB

Aufgrund der Verkehrsbelastung sind die unter Punkt 7 bzw. 9 (siehe Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 226060 / 3 vom 18.08.2026) genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlicher Auweg“ in der Gemeinde Eching, sofern die unter Punkt 7 bzw. 9 (siehe Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 226060 / 3 vom 18.08.2026) genannten Schallschutzmaßnahmen beachtet werden.

5.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zusammenhang mit den im Geltungsbereich vorhandenen Fortpflanzungsstätten der Mehlschwalbe. Um die ökologischen Funktionen der vorhandenen Brutstätten auch bei Veränderungen im Plangebiet zu sichern, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Ersatzbrutstätten funktionsfähig herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Da die Wirksamkeit künstlicher Ersatzbrutstätten insbesondere von deren konkreter Ausgestaltung, Lage und zeitlicher Bereitstellung abhängt, sind diese durch eine fachkundige Person festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Damit soll gewährleistet werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen artspezifisch geeignet und dauerhaft funktionsfähig sind.

Die Beschränkung eines Rückbaus oder einer Versetzung des bestehenden Schwalbenhauses auf Zeiträume außerhalb der Vogelbrutzeit sowie die vorherige fachkundige Kontrolle dienen der Vermeidung einer Beeinträchtigung aktuell genutzter Brutstätten und von Individuen während der besonders empfindlichen Fortpflanzungsphase. Ergänzend wird auf die rechtliche Sicherung der Ersatzbrutstätten und die Vorgaben für Gehölzarbeiten hingewiesen.

6. Denkmalpflege

Im Umgriff des Bebauungsplans ist kein Bodendenkmal im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet.

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.07.1986 (redaktionelle Überarbeitung vom 03.11.2014 und Aktualisierung LSG 'Isartal' vom 03.09.2015) stellt im Plangebiet eine Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen sowie ein Bodendenkmal dar. Die dargestellten Denkmäler sind in der aktuellen Version des Denkmalatlases (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) nicht verzeichnet. Das Plangebiet ist unbebaut.



Abb. 3: Ausschnitt Bayerischer Denkmalatlas, Bau-/ Bodendenkmäler und Denkmalensembles, Stand August 2026

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgendes zu beachten:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. Technische Infrastruktur

Sämtliche Bauvorhaben werden vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Im Nordwesten des Plangebietes liegt zudem eine bestehende Einrichtung zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (Trafostationen) vor. Die Neubebauung kann damit über die vorhandene Infrastruktur erschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt gemäß der jeweils gültigen Satzung des Abwasserzweckverbandes (AZV) Unterschleißheim Eching Neufahrn. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, gem. § 55 Abs. 2 WHG zu versickern und darf nicht in die Kanäle des AZV eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind vom Vorhabenträger zu erstellen. Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegen derzeit keine Angaben vor. Entsprechende Nachweise sind von den einzelnen Vorhabenträgern zu erbringen.

8. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan werden hierzu Festsetzungen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sowie zu Fassaden- und Dachbegrünung getroffen. Eine Dachbegrünung kann durch ihre Pufferwirkung und Absorption anfallenden Regenwassers als Zwischenspeicher für eine sukzessive Abgabe des Regenwassers, ebenso wie eine Regenwasserrückhaltung mittels Zisternen, dienen. Spitzenabflüsse bei Starkregenereignissen können zu einem gewissen Grad abgeflacht werden. Darüber hinaus trägt die Verdunstungsleistung von Gründächern und begrünten Fassaden zur besseren Aufenthaltsqualität durch die entstehende Kühlleistung bei. Oberirdische Stellplätze und Wege sind zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit und Reduktion des Oberflächenabflusses wasserdurchlässig herzustellen.

Die Festsetzung der Höhen und ein ausreichender Abstand zu benachbarten Gebäuden, unter Berücksichtigung des Ziels einer angemessenen Verdichtung, vermeidet Verschattung und kann somit zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen.

Die Festsetzungen für eine klimawirksame Gestaltung wurden mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft, z. B. Festsetzungen und Hinweise zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung, um eine Aufwärmung der Freibereiche zu vermeiden und Möglichkeiten zur Pufferung und Versickerung von Niederschlagswasser zu schaffen.

9. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, mit den Zielsetzungen der Stärkung der Innenbereiche, der Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ und der Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden.

Die vorliegende Planung schließt an vorhandene Infrastrukturen an und sieht eine geordnete bauliche Nachverdichtung auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl. Nr. 2182 im Innenbereich vor. Das Plangebiet dient derzeit als Rodelhügel und soll künftig einer bedarfsgerechten, flächensparenden und städtebaulich verträglichen Wohnnutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig und zentral im Ortsteil Dietersheim gelegen. Durch das zusätzlich geschaffene Wohnraumangebot und die Berücksichtigung der Fuß- und Radwegverbindungen kann der Ortsteil in seinen wesentlichen Funktionen gestärkt werden.

10. Flächenbilanz

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße</u>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.750 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	839 m ²
Öffentliche VBZ*: Fußwege	104 m ²
Öffentliche VBZ*: Fuß- und Radwege	118 m ²
Öffentliche VBZ*: Verkehrsberuhigter Bereich	223 m ²
Öffentliche VBZ*: Verkehrsgrün	183 m ²
Summe (Größe Geltungsbereich)	3.217 m²

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*