

Gemeinde	Eichenau Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Flächennutzungsplan 12. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Ritz, Specht QS: GK
Aktenzeichen	EIC 1-43
Plandatum	07.07.2025 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

Eichenau	1
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Plangebiet	3
2.1 Lage.....	3
2.2 Nutzungen.....	5
2.3 Eigentumsverhältnisse	5
2.4 Erschließung	5
2.5 Emissionen	5
2.6 Flora/ Fauna.....	5
2.7 Boden.....	6
2.8 Denkmäler.....	7
2.9 Wasser.....	7
2.10 Sonstiges	8
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1 Landes- und Regionalplan.....	9
3.2 Verfahren	12
3.3 Bodenschutz	12
4. Planinhalte	13
4.1 Bisherige Darstellung	13
4.2 Neue Darstellung	13
4.3 Landschaftsbild, Eingriff, Ausgleich und Artenschutz.....	13
4.4 Klimaschutz und -anpassung	14
4.5 Flächenbilanz.....	14
5. Alternativen.....	14
6. Anlagen	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung war der Wunsch auf bauliche Vergrößerung zweier im Gewerbegebiet Süd ansässiger Firmen zur Erweiterung ihrer Betriebe. Es entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Eichenau, die örtlichen Betriebe zu binden und Arbeitsplätze zu sichern sowie neue zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst die Neuplanung sowie den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 23.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57 und gegenständlicher 12. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.07.1997, bekannt gemacht am 31.05.1998, als Gemeinbedarfsfläche und teilweise bereits als Gewerbegebietsfläche mit Emissionsbeschränkungen dargestellt und wird derzeit im südlichen Teilbereich gewerblich und im nördlichen Teilbereich landwirtschaftlich genutzt.

Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend im Parallelverfahren zu ändern, der Bebauungsplan ist im Regelverfahren aufzustellen. Beide Planungen sind mit Umweltbericht zu erstellen. Von einer zukünftigen Flächennutzung für den Gemeinbedarf im dargestellten Umfang sieht die Gemeinde aufgrund der absehbaren Bedarfslage an diesem Standort mittlerweile ab.

Da das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich und z.T. im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie in der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem (Überschwemmungsgebiet Starzelbach) liegt, hat die Gemeinde bereits am 24.11.2021 eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München sowie der Abteilung Wasserrecht des Landratsamts Fürstenfeldbruck durchgeführt. Danach muss die Beurteilung, ob eine Bebauung grundsätzlich stattfinden kann, auf Grundlage des § 78 Abs. 2 WHG erfolgen. Die Voraussetzung der Ziffern 1 bis 9 müssen kumulativ erfüllt sein. Der Nachweis kann auf Grund der geringen Hochwasserhöhen eines HQ 100 an dieser Stelle jedoch in absehbarer Weise gelingen. Dazu wurde von der Gemeinde ein Fachgutachten beauftragt. Es besteht dabei insbesondere die Anforderung, eine wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche gleichen Volumens entsprechend der im Plangebiet neu errichteten Aufschüttungen, Verkehrswege und Gebäude zu schaffen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Süden Eichenaus im bestehenden „Gewerbegebiet Süd“. Das Gelände besitzt ein leichtes Süd-Nord Gefälle und ist ansonsten topographisch eher eben.



Abb. 1: Lageplan mit Verortung des Plangebiets im übergeordneten Raum, Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024 und eigene Darstellung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 11.730 qm und befindet sich am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets und grenzt im Nordosten und -westen an landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden verläuft weitestgehend das bestehende Gewerbe und im Osten wird die Wendeschleife der Tannenstraße mit in den Geltungsbereich einbezogen. Er umfasst die Grundstücke der Flurnummern 2006/3, 2006/7, 2006/8, 2006/89, 2006/10, 2008/12, 2008/13, 2008/18, 2009/11, 2006/11, 2006/12 sowie Teilstücke der Flurnummern 2006/1, 2006/6 und 2074/4 alle Gemarkung Alling.



Abb. 2 Luftbild und Änderungsbereich (in rot), ohne Maßstab, Daten-Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Nutzungen

Im Umfeld befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen, darunter das Anlieferungslager eines Lebensmittelgroßhändlers (große Halle) im Nordosten, ein Maschinenbau-Unternehmen im Osten sowie eine Kampfsportschule, eine Autowerkstatt und ein Brandschutzberater im Süden. Nordwestlich und östlich schließen, wie bereits erwähnt, landwirtschaftliche Flächen an.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich alle im Privateigentum.

2.4 Erschließung

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche soll über die angrenzende öffentliche Straße Max-Planck-Straße **verkehrlich und technisch erschlossen werden**. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 862 (Fürstenfeldbruck – Eichenau Nord - Puchheim Süd), mit der Haltestelle „Eichenau Gewerbegebiet“ unmittelbar an das Plangebiet angrenzend gegeben. Die Linie verkehrt hier unter der Woche im Halbstunden-Takt zu den gängigen Zeiten (ca. 7-22 Uhr). Es besteht Anschluss an die S-Bahnhöfe Fürstenfeldbruck, Eichenau und Puchheim mit der Linie S4. An Wochenenden und Feiertagen ist der Busverkehr eingeschränkt nutzbar.

2.5 Emissionen

Es liegt die schalltechnische Untersuchung – Gewerbegeräusche, Bericht Nr. M178675/01 der Müller-BBM Industry Solution GmbH vom 07. November 2024 vor (Anlage 1). Auf das Bebauungsplanareal Nr. B 57 "Erweiterung Gewerbegebiet Süd" der Gemeinde Eichenau wirken zum einen gewerbliche Geräuschimmissionen aus den benachbarten Gewerbegebieten im Süden und Osten ein, zum anderen werden von den geplanten Gewerbeflächen Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft ausgehen.

Eine weitergehende Ausführung der Inhalte ist in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 5.9) enthalten, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

2.6 Flora/ Fauna

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotop, Ökoflächenkartierungen noch Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitat Gebiete.

Es liegt das Gutachten: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 für die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd in der Gemeinde Eichenau der Bio Consulting vom 16.10.2023 vor. Auch dieses wird näher in der Begründung und dem Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung ausgeführt. Das Gutachten schlussfolgert, dass nach eingehender Prüfung die Verbotstatbestände nicht erfüllt sind – wenn die Vermeidungsmaßnahmen (M) eingehalten werden. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist dann nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst die bestehenden Gewerbegebäude der Max-Planck-Straße 16 und 20. Im Nordosten umfasst das Plangebiet Ackerflur und Straßenbegleitgrün. An der Nordwest- und Nordostgrenze des bestehenden Gewerbes verlaufen Heckenstrukturen mit vereinzelt Bäumen. Es ist insgesamt eher mit der Besiedlung ubiquitärer Arten zu rechnen.

2.7 Boden

Zur Beschaffenheit des Bodens liegen der Planung drei geotechnische Gutachten und eine Machbarkeits-Untersuchung der hydrothermischen Grundwassernutzung (mit Dimensionierung der Brunnenanlage) vor. Diese werden ebenfalls in der Begründung zum Bebauungsplan eingehend erläutert.

In den Gutachten werden für die Bauleitplanung relevante Aussagen zur geologischen Situation, der Grundwassersituation sowie Stellungnahmen zur Niederschlagswasserversickerung, zu den Retentionsflächen und Aussagen zur Altlastensituation gemacht.

Übergreifend schildern die Gutachten die geologische Situation sinngemäß:

Eichenau liegt in der Münchner Schotterebene, die aus fluvioglazial abgelagerten Kiesen besteht. Diese Kiese wurden am Ende der Würmeiszeit von Schmelzwässern des Isarvorlandgletschers sedimentiert und sind horizontal gelagert. Die häufig beobachtete Bänderung entsteht durch Rollkies- und Sandlagen. Die quartären Schotter sind in diesem Gebiet über 15 m mächtig. Die oberste Schicht, oft braunrot verfärbt und feinkörniger, wird als Rotlagehorizont bezeichnet. Durch Grundwassereinfluss sind beiderseits des Starzelbaches anmoorige Böden entstanden, die nach der Begrädnung entwässert wurden. Unter den Kiesen liegen die tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse, lokal als "Flinz" bekannt, aus glimmerhaltigen Feinsanden, Tonen und Schluffen. Bei bindiger Ausbildung bilden sie den Stauhizont für das quartäre Grundwasser.

2.7.1 Altlasten

Laut den Gutachten wurden teilweise künstlich aufgefüllte Böden bis in eine Tiefe von 1,5 m festgestellt. Das Gutachten weist darauf hin, dass eine Versickerung des Niederschlags in diesen künstlich aufgefüllten Böden nicht erfolgen darf. Diese sind daher im Bereich der Sickeranlagen vollständig gegen nachweislich nicht verunreinigten und gut wasserdurchlässigen Kiessand auszutauschen. Auf Ebene der Bauausführung sind weitere Hinweise aus dem Gutachten unbedingt zu beachten.

Auch die Untersuchung von Proben der landwirtschaftlich genutzten Böden hat eine geringfügige Belastung durch Schadstoffe im Oberboden ergeben. Grenzwerte gem. BBodSchV werden jedoch deutlich unterschritten. Weitere wichtige Hinweise für die Bauausführung ergeben sich aus dem Gutachten.

Empfohlen wird, vor Ausführung von Erdarbeiten und eventueller Spezialtiefbauarbeiten, eine digitale Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelverdacht durchführen zu lassen.

Abschließend wird bemerkt, dass bei druckwasserdichter Ausführung der Untergeschosse gem. WU-RL auf zusätzliche Radonschutzmaßnahmen verzichtet werden kann. Radon ist ein natürlich vorkommendes radioaktives Gas, das ein erhebliches Gesundheitsrisiko darstellt. Es kann durch Risse oder undichte Stellen in Gebäude

eindringen, weshalb Maßnahmen zur Reduzierung der Radon-Konzentration in der Luft wichtig sind. Das Merkblatt „Radonschutz in Gebäuden“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Stand Mai 2020) ist daher zu beachten.

2.8 Denkmäler

2.8.1 Bodendenkmäler/Baudenkmäler

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine kartierten Bau- und Bodendenkmäler. Dies geht auch aus den Baugrundgutachten hervor.

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet (Ungeachtet dessen besteht nach Art. 8 BayDSchG Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden).

2.9 Wasser

Im Plangebiet existieren keine Still- oder Oberflächengewässer. Circa 60 m südlich des Plangebiets grenzt das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WVA Puchheim“ an. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten. Es finden sich keine Heilquellenschutzgebiete in der näheren Umgebung. In etwa 300 m nördlich bis nordwestlicher Entfernung verläuft der Starzelbach. Dieser wird beidseitig von einem wassersensiblen Bereich gesäumt, der bis auf <50 m an das Plangebiet heranreicht.

2.9.1 Grundwasser

Bei den am 27.07.2023 durchgeführten Geländearbeiten wurde in der Aufschlussbohrung GWM1 welche zur Grundwassermessstelle ausgebaut wurde das Grundwasser in 4,4 m Tiefe unter Ansatzpunkt bzw. Pegeloberkante, d. h. ca. auf Kote 524,3 m ü. NHN angetroffen.

Zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchungen vom 27.07.2023 herrschten im Raum Eichenau Grundwasserstände unterhalb des langjährigen mittleren Grundwasserstands. Der langjährige mittlere Grundwasserstand (MW) ist etwa auf Kote 525,0 m ü. NHN zu erwarten.

Die amtliche Grundwassermessstelle „Eichenau Q17“ wird seit dem Jahr 2007 vom Wasserwirtschaftsamt München betrieben. Die Grundwasserschwankung zwischen dem mittleren und dem höchsten gemessenen Grundwasserstand beträgt in diesem Zeitraum etwa 1,2 m.

Maßgeblich für die Abdichtung des Neubaus ist aber die HQ100-Kote des Starzelbaches gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern und nicht der Grundwasserstand. Die HQ100-Kote ist für das Grundstück somit auf Kote 527,4 m ü. NHN anzusetzen.

Hydrothermische Grundwassernutzung ist laut der vorliegenden Untersuchung der Grundlabor München GmbH, München vom 15.01.2024 möglich und das Grundwasser dafür geeignet. Hierfür ist beim LRA FFB eine Bohr- und Brunnenanzeige einzuzeichnen. Weitere Hinweise sind der Untersuchung zu entnehmen.

2.9.2 Hochwasserschutz

Vom Starzelbach geht eine Hochwassergefahr aus. Der HQ 100 Bereich ragt bis in Teile der Flurstücke des beplanten Bereichs hinein.

Die Gemeinde Eichenau hat vom Büro CDM Smith ein Fachgutachten zum Überschwemmungsgebiet und zur Niederschlagswasserbeseitigung ausarbeiten lassen. Die Berichte in der Fassung vom 04.09.2024 und 18.06.2025 (nähere Ausführungen siehe Umweltbericht unter 4.3 Schutzgut Wasser).

Aus dem Baugrundgutachten und nach Auskunft des WWA geht hervor, dass die Hochwasserkote für ein hundertjähriges Hochwasserereignis HW 100 bei 527,4 m ü. NN liegt. Bei einem extremen Hochwasserereignis HW extrem liegt sie bei 527,5 m ü. NN. Hieraus lassen sich Höhenbezugspunkte für das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung von aufgeständerten Gebäuden im HQ 100-Bereich, herleiten.



Abb. 3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 26.04.2023

2.10 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) befinden sich im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld nicht.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde im Jahr 2013 beschlossen und seitdem 2018, 2019 und 2023 jeweils fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist seit dem 01.06.2023 in Kraft.

Die Gemeinde Eichenau wird laut der Strukturkarte des LEP Bayern dem Verdichtungsraum München zugeordnet und besitzt damit einen hohen Nutzungs- und Bevölkerungsdruck.



Abb. 4: Ausschnitt der Strukturkarte des LEP Bayern mit Stand vom 15.11.2022 © Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das LEP nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (Z1.1.1 LEP)

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. (G 1.1.1)

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Durch die Planung wird das bestehende Gewerbegebiet erweitert, was die planungsrechtliche Voraussetzung für neue Arbeitsplätze schafft. Die Grundlage für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen wird durch die Planung von neuem Gewerbe ebenfalls begünstigt.

3. Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen

Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Ziel der Planung ist die Darstellungsänderung landwirtschaftlich genutzter Flächen, die jedoch im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen (für den Gemeinbedarf) dargestellt werden. Die Änderung entspricht also bereits einer langfristig geplanten nachhaltigen Siedlungsentwicklung. In den entstehenden Bauräumen sollen Erweiterungs-Neubauten für bereits vorhandene Gewerbebetriebe entstehen, welche an anderer Stelle des Gemeindegebiet nicht als sinnvoll erachtet werden. Eine Zulässigkeit ist demnach aus planerischer Sicht gegeben. Auch eine bandartige Siedlungsstruktur wird nicht begünstigt.

5 Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G 5.1)

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Die Änderung ist für Gewerbetreibende aus der Gemeinde vorgesehen. Damit werden Standortvoraussetzungen [...] insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe verbessert.

7. Freiraumstruktur

In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. (G 7.1.3 LEP)

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Durch die Änderung wird die vorhandene Infrastruktur voraussichtlich besser ausgenutzt. Die Flächen ragen zwar in die freie Landschaft hinein, diese wird jedoch südlich, östlich und <100 m nördlich bereits von Siedlungsfläche umrandet. In dieser Hinsicht wirkt die Änderung, mit Blick in die zukünftige städtebauliche Entwicklung, auf eine von der Gemeinde beabsichtigte Arrondierung des Ortsrandes hin.

Regionalplan Region München, Region 14 (2019)

Der Regionalplan München (Region 14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit dem 01.04.2019 in Kraft. Er ordnet die Gemeinde Eichenau als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ein. Das nächste Mittelzentrum ist Fürstenfeldbruck (vgl. nachfolgende Abbildung).

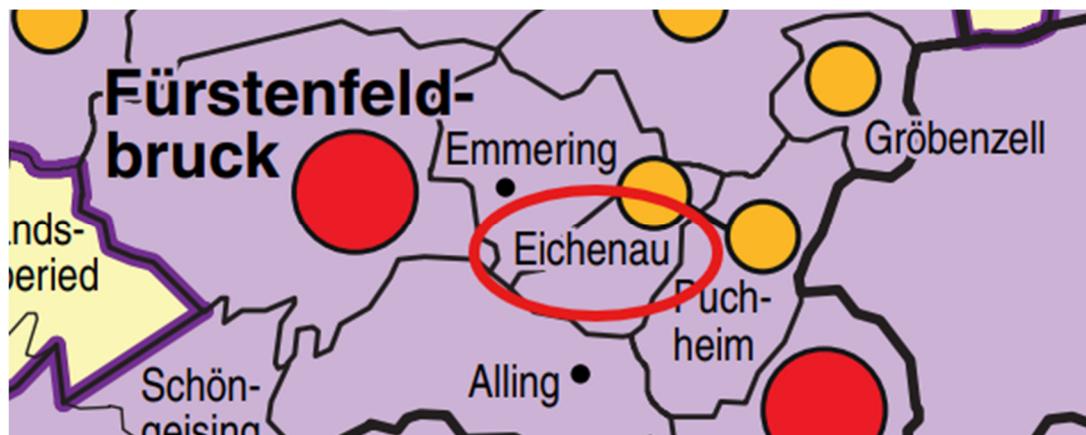


Abb. 5 Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplan München mit Stand vom 25.02.2019 © Regionaler Planungsverband München, © Regierung von Oberbayern

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind von Bedeutung für die Planung:

B	
II	Siedlung und Freiraum
1	Leitbild
G 1.2	Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
Z 1.7	Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu beachten.

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Durch die Planung werden zwar landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich beansprucht, dennoch wird die vorhandene Infrastruktur im bestehenden Gewerbegebiet besser ausgenutzt und die Änderung erfolgt in kompakter Form zum Bestand. Ein gut getakteter ÖPNV ist ebenfalls bereits vorhanden (vgl. Kapitel 2.4).

B	
IV	Wirtschaft und Dienstleistungen
1	Leitbild
G 1.1	Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

G 1.3	Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
2	Regionale Wirtschaftsstruktur
G 2.1	In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Eine Erweiterung der Gewerbeflächen trägt zur Weiterentwicklung der Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region München bei. Auch die Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft werden hierdurch begünstigt. Durch die ortsnahe Anbindung an Eichenau werden weitere wohnortnahe Arbeitsplätze in Zukunft ermöglicht.

3.2 Verfahren

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau wird der Änderungsbereich zum Teil als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und zum Teil bereits als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen. Die Gewerbeerweiterung des Bebauungsplans auf die Bauflächen für den Gemeinbedarf entspricht nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, weshalb die Darstellung der Fläche im Parallelverfahren zu Gewerbegebiet geändert wird.

3.3 Bodenschutz

Bei der Änderung werden Flächen beansprucht, die im planungsrechtlichen Außenbereich liegen. Dies entspricht nicht dem Flächenspargebot nach § 1a Abs. 2 BauGB, in dem unter anderem formuliert wird, dass landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Demnach ist zu beurteilen, ob die Umnutzung notwendig ist und es keine alternativen Flächen (z.B. der Innenentwicklung) gibt, auf denen das Vorhaben umgesetzt werden kann.

Vorab ist hervorzuheben, dass die Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung aufgrund der langfristigen Standortsicherung der Reichenbach GmbH und esz AG veranlasst wurde. Die beiden Unternehmen haben ihren Sitz bereits seit längerem Zeitraum an der Max-Planck-Straße und wünschen sich dort eine Erweiterung, um ihre Ressourcen zu zentralisieren, einfachere Kommunikation und Kontrolle durch die Nähe zu haben und kosteneffizient zu wirtschaften.

Dies ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Der Gemeinde Eichenau liegt ein Baulückenkataster des Bauamtes vor, das einen Überblick unbebauter Flächen gibt. In dem Kataster sind keine naheliegenden Flächen im Innenbereich ersichtlich, die für die Planung geeigneter wären. Ein anderer Standort im Außenbereich hätte potenziell den Vorteil nicht im Hochwassergefahrenbereich zu liegen, wäre jedoch für die Unternehmen mit dem Verlust der oben benannten Vorteile verbunden und deshalb schwer zu begründen. Des Weiteren sieht der architektonische Entwurf und der Bebauungsplan eine ausgeprägte Höhenentwicklung vor, um auch hinsichtlich einer zukünftigen Entwicklung genügend Kapazitäten vorzuhalten, nicht weiter in die Fläche zu planen.

Es lässt sich demnach schlussfolgern, dass die Umnutzung der Flächen für die Änderung notwendig sowie bedarfsorientiert ist.

4. Planinhalte

4.1 Bisherige Darstellung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau wird der Änderungsbereich zum Teil als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und zum Teil bereits als Gewerbegebiet.

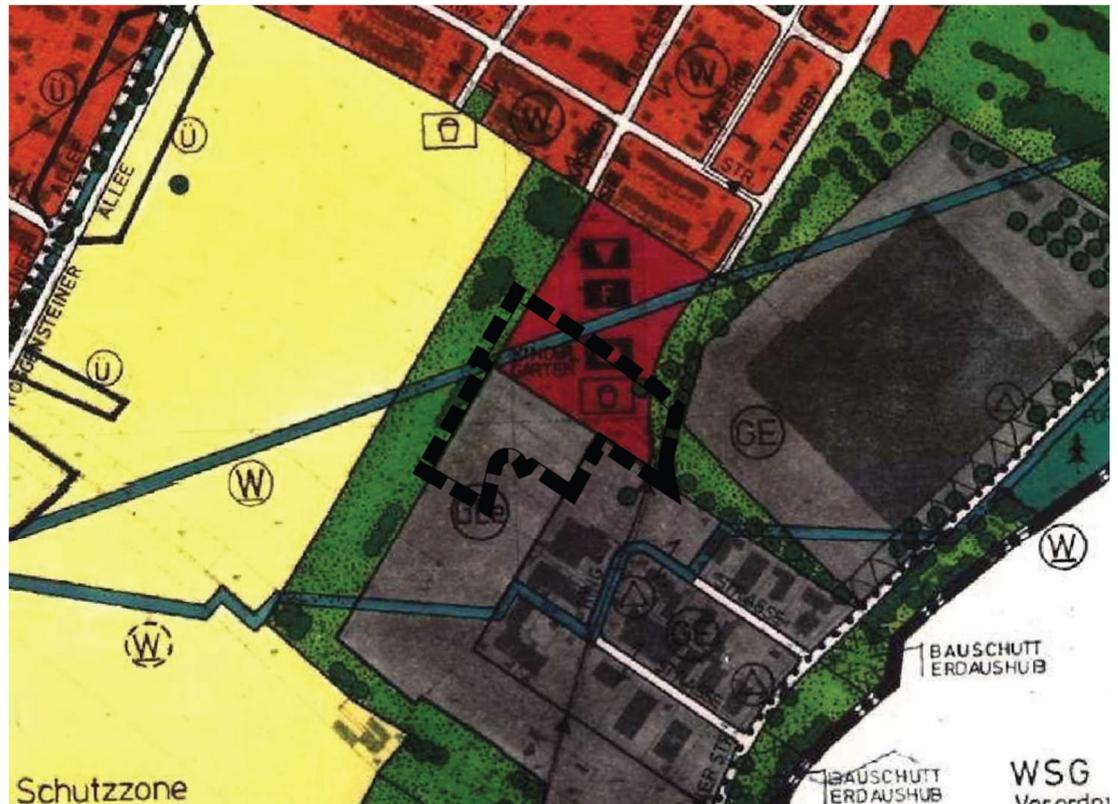


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung vom 24.07.1997, bekannt gemacht am 31.05.1998 mit Darstellung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab

4.2 Neue Darstellung

Die neue Darstellung sieht innerhalb des Änderungsbereichs flächendeckend eine Änderung der Bauflächen für den Gemeinbedarf zu Gewerbegebiet vor, um die veränderte Zielsetzung nachzuvollziehen. An der nordöstlichen und -westlichen Gebietsgrenze wird außerdem eine Grünfläche dargestellt sowie ein vorhandener Baum, um eine Durchgrünung sowie Bestandsgrün zu sichern. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich übernommen und ebenfalls dargestellt.

4.3 Landschaftsbild, Eingriff, Ausgleich und Artenschutz

Der Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des Umweltberichts ermittelt. Ausführliche Informationen finden sich in Umweltbericht unter Kapitel 6.2.

4.4 Klimaschutz und -anpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise Flächen überplant, die als Retentionsflächen dienen. Um dies auszugleichen wurde auf Ebene der Bebauungsplanung ein Entwässerungskonzept erstellt, das in Kapitel 2.9.2 der Begründung des Bebauungsplans beschrieben wird und auch auf die Risiken eines Hochwasser- oder Starkregenereignisses eingeht.

4.5 Flächenbilanz

Die Flächenbilanzierung wird im Umweltbericht (Kapitel 1.1) vorgenommen und ist diesem zu entnehmen.

5. Alternativen

Eine Prüfung weiterer Alternativen wurde aus den unter Kapitel 3.3 Bodenschutz beschriebenen Gründen nicht vorgenommen.

Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung – Gewerbegeräusche, Bericht Nr. M178675/01 der Müller-BBM Industry Solution GmbH vom 07. November 2024

Gemeinde

Eichenau, den

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister