

Gemeinde	Eichenau Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 57 Erweiterung Gewerbegebiet Süd
Entwurf	Heene + Pröbst Consulting GmbH Architekten + Ingenieure Bussardstraße 5, D-82166 Gräfelfing Tel +49 (0)89 / 15 98 98 77-4, az@building.de
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	Specht QS: GK
Aktenzeichen	EIC 2-95
Plandatum	07.07.2025 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

Eichenau	1
Lkr. Fürstenfeldbruck	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	9
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1 Landes- und Regionalplan	9
3.2 Flächennutzungsplan, Verfahren	13
3.3 Bebauungspläne	14
3.4 Bodenschutz	15
3.5 Auslegungsfrist	17
4. Städtebauliches und architektonisches Konzept	17
5. Planinhalte	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung	19
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen	21
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	21
5.5 Bauliche Gestaltung	21
5.6 Verkehr und Erschließung	22
5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	24
5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung	26
5.9 Immissionsschutz	28
5.10 Altlasten, Bodenschutz	30
5.11 Flächenbilanz	30
6. Anlagen	31

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 die beiden Bestandsgebäude der einen Firma, die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 23 liegen. Diese werden einbezogen, um die Nachverdichtung in der Höhe und die Verbindung der alten und neuen Gebäude mit Fußgängerbrücken zu ermöglichen.

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 18.05.2021 sowie 21.12.2021 seine grundsätzliche Zustimmung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Vorgabe, dass eine Erschließung ausschließlich über das bestehende Gewerbegebiet im Süden erfolgt, erteilt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2022 gefasst.

Die Planungen der beiden Firmen wurden seither überarbeitet und der Gemeindeverwaltung erneut vorgelegt. Um den Firmen in ihren Planungen, die noch nicht abgeschlossen sind, mehr Flexibilität einzuräumen, soll der Bebauungsplan nicht mehr vorhabenbezogen, sondern als Angebotsbebauungsplan erstellt werden. Am 28.03.2023 wurde hierfür erneut ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

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 (Anlage 2). Es besteht dabei insbesondere die Anforderung, eine wasserwirtschaftliche Ausgleichsfläche gleichen Volumens entsprechend der im Plangebiet neu errichteten Aufschüttungen, Verkehrswege und Gebäude zu schaffen.

Auf Grundlage des fachgutachtlichen Nachweises kann dann nach Einschätzung der Behörden die nach § 78 WHG erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Bebauung der Fläche erteilt werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Süden Eichenaus im bestehenden „Gewerbegebiet Süd“. Das Gelände besitzt ein leichtes Süd-Nord Gefälle, ist ansonsten jedoch 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 m² und befindet sich am nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets. Er grenzt im Nordosten und -westen an landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden verläuft das bestehende Gewerbe und im Osten die Wendeschleife der Tannenstraße, die mit in den Geltungsbereich einbezogen wird. 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 Plangebiet (Rot eigene Darstellung), ohne Maßstab, Daten-Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Nutzungen

Im Umfeld befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen, darunter das Auslieferungslager 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 vorgesehenen 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“, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, 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-Bahnhalte 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 7). 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 gehen von den geplanten Gewerbeflächen Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft ausgehen (siehe Kapitel 5.9).

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 (Anlage 1).

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.

Das **erste** geotechnische Gutachten der Grundbaulabor München GmbH, München vom 09.07.2018 (Anlage 3) bezieht sich auf den Bereich der Erweiterung des Betriebsgebäudes auf dem Flurstück 2008/12 Gmkg. Alling. Das **zweite** geotechnische Gutachten der Grundbaulabor München GmbH, München vom 08.12.2023 (Anlage 5) bezieht sich auf den Bereich der neu geplanten Produktionshalle auf den Flurstücken 2006/8 und 2006/10 Gmkg. Alling. Das **dritte** geotechnische Gutachten der Grundbaulabor München GmbH, München vom 09.01.2024 (Anlage 4) bezieht sich auf den Bereich des neu geplanten Kalibrierlabors auf den Flurstücken 2006/7, 2006/9 und 2008/12 Gmkg. Alling. Die Machbarkeits-Untersuchung für hydrothermische Grundwassernutzung der Grundbaulabor München GmbH, München vom 15.01.2024 (Anlage Nr. 6) bezieht sich auf die Erweiterung des Betriebsgebäudes und umfasst die Grundstücke mit Flurnummern 2008/12, 2006/7 und 2006/9.

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.

Diese Informationen werden an entsprechender Stelle soweit möglich zusammengefasst. Dabei wird nicht auf die einzelnen Bauabschnitte eingegangen, sondern versucht, die Gesamtsituation zu beschreiben.

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 Begradiung 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 Stauhorizont 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-Richtlinie 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. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird im Teil C der Satzung hingewiesen.)

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.



Abb. 3: Luftbild mit Umgriff Trinkwasserschutzgebiet „WVA Puchheim“ (blau markiert), Lage Plangebiet (rot markiert) ohne Maßstab, Daten-Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung

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 sind Anlage 2 der gegenständlichen Begründung (nähere Ausführungen siehe unter 5.6.3 und 5.6.4).

Aus dem Baugrundgutachten und nach Auskunft des WWA geht hervor, dass die Hochwasserkoten 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. 4: 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-/ Baubeschränkungen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) befinden sich im Plangebiet 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. 5: 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 Bebauungsplanänderung:

Durch die Planung werden neue Gewerbeflächen ausgewiesen, die auch neue Arbeitsplätze schaffen. 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 Bebauungsplanänderung:

Ziel der Planung ist die Nutzbarmachung landwirtschaftlich genutzter Flächen als unmittelbare Erweiterung des bestehenden Gewerbes. In den entstehenden Bauräumen sollen Erweiterungs-Neubauten für bereits vorhandene Gewerbebetriebe entstehen, welche an anderer Stelle des Gemeindegebiet nicht als sinnvoll erachtet werden.

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 Bebauungsplanänderung:

Die Erweiterungen sind 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 Bebauungsplanänderung:

Durch die Erweiterung 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 Arrondierung des Ortsrands 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).

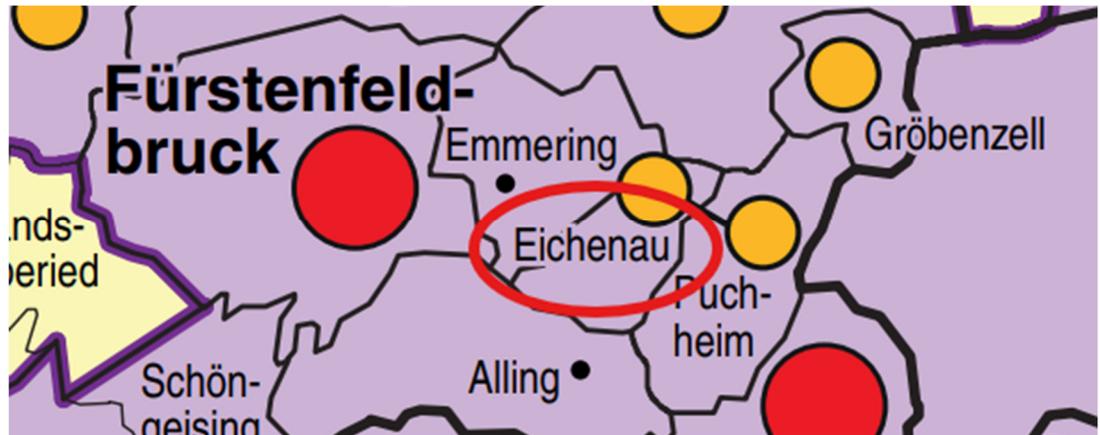


Abb. 6: Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplan München mit Stand vom 25.02.2019 © Regionaler Planungsverband München, © Regierung von Oberbayern

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 Bebauungsplanänderung:

Durch die Planung werden zwar landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich beansprucht, dennoch wird die vorhandene Infrastruktur im bestehenden Gewerbegebiet besser ausgenutzt und die Erweiterung erfolgt in kompakter Bauweise zum Bestandsbetrieb. 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 Bebauungsplanänderung:

Eine Erweiterung der Gewerbeflächen trägt zur Weiterentwicklung der Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region München bei. Durch ortsnahe Anbindung an Eichenau werden wohnortnahe Arbeitsplätze in Zukunft ermöglicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Siedlungsfläche. Das Vorhaben steht der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan, Verfahren

Das künftige Plangebiet ist im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.07.1997, bekannt gemacht am 31.05.1998, als Gemeinbedarfsfläche und teilweise bereits als Gewerbegebietsfläche 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 des absehbaren Bedarfs an diesem Standort mittlerweile ab.

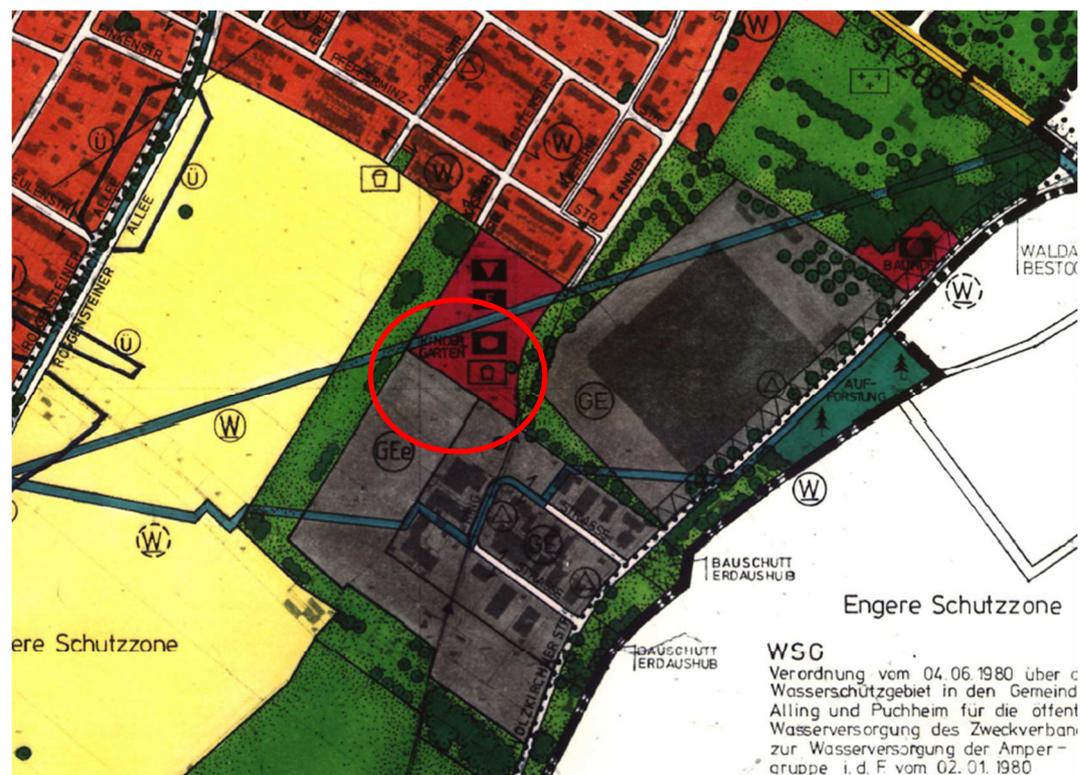


Abb. 7: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung vom 24.07.1997, bekannt gemacht am 31.05.1998, ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne

Die Neuplanung ersetzt innerhalb ihres Umgriffs Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. B 23 sowie seiner Änderungen inkl. der 4. Änderung.

Der Bebauungsplan B 23 sieht ebenfalls ein Gewerbegebiet vor, mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 0,8. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zulässig und die Wandhöhe wird mit 8 m, die Firsthöhe mit 11 m festgesetzt. Es werden bereits Flachdächer mit Dachbegrünung (oder Kiesbeschichtung) sowie Satteldächer mit max. 30° Neigung zugelassen.

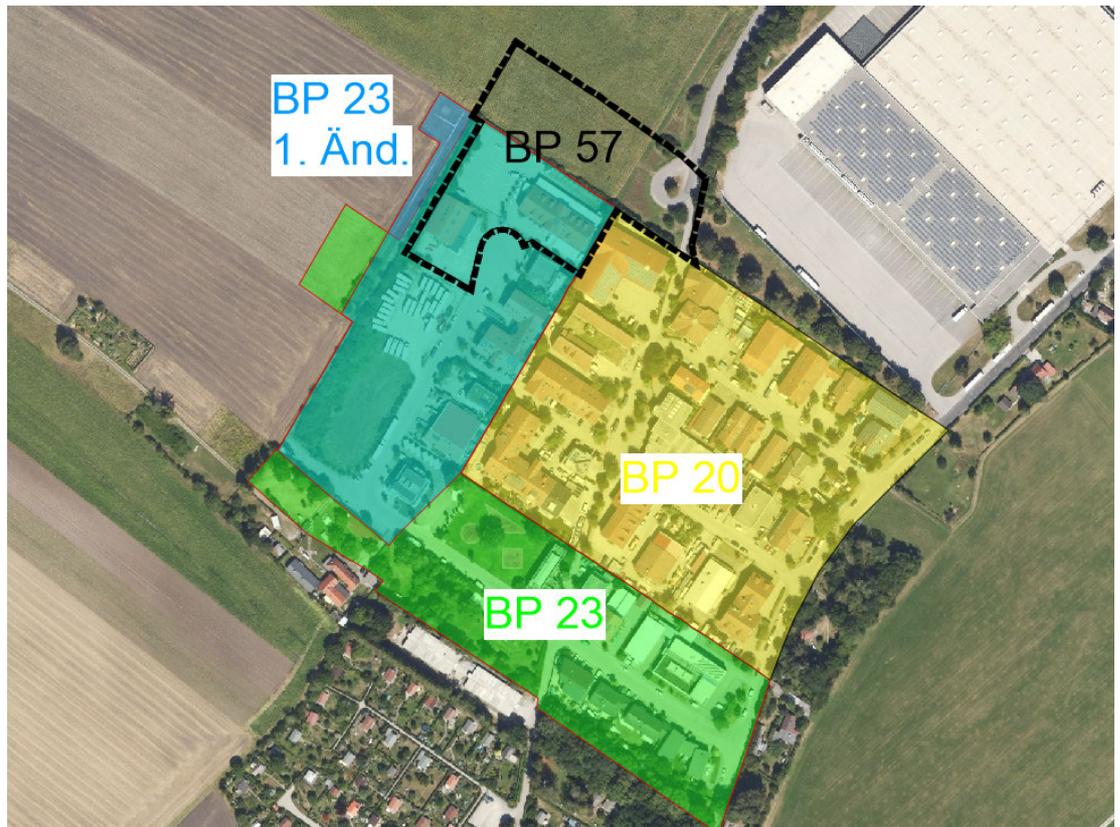


Abb. 8: Darstellung der angrenzenden Bebauungspläne sowie der 1. Änderung des BP23, Markierung des gegenständlichen Geltungsbereichs (BP57), eigene Darstellung, ©Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung



Abb. 9: Ausschnitt Planzeichnung B 23, 1. Änderung

Weiter im Südosten grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan B20 Gewerbegebiet Süd inkl. 1. bis 3. Änderung an. Dieser setzt auch ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 fest. Außerdem werden eine Traufhöhe von 8 m für Flachdächer, eine Traufhöhe von 6 m für Satteldächer und eine Firsthöhe von 10 m sowie zwei Vollgeschosse zugelassen.

Im Norden des Plangebiets liegt der Bebauungsplan B29 Eichenau Südost, der in Teilen Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Am nächsten zu dem gegenständlichen Bebauungsplan liegt ein Allgemeines Wohngebiet. Hier werden unterschiedliche Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,3 festgesetzt. Es werden ebenfalls zwei Vollgeschosse zugelassen und die Wandhöhe mit 6,30 m festgesetzt.

3.4 Bodenschutz

Bei der Erweiterung 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 Bebauungsplanänderung 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 jeweils eine Erweiterung an diesem, um den Standort zu sichern, 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 bauen, 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 Höhenentwicklung vor, die hinsichtlich einer zukünftigen Entwicklung genügend Kapazitäten gewährleistet und durch die nicht weiter in die Fläche geplant werden muss.

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

3.5 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, veröffentlicht.¹

4. Städtebauliches und architektonisches Konzept

Städtebauliches Konzept/ konzeptionelle Ziele, Strukturmerkmale:

Die Planung der Erweiterung ist an dem Bestand ausgerichtet und dient der Expansion der Firmen Reichenbach GmbH und esz AG. Es liegen Entwürfe der Heene + Pröbst Consulting GmbH vor.

Die Erweiterung der esz AG sieht zwei neue Gebäude vor, die sich in der Ausrichtung und Flächengröße an dem Bestandsgebäude der Hausnr. 20 orientieren. Die beiden neuen Gebäude sowie der Bestand sollen über Verbindungsbauten im 1. Obergeschoss miteinander verbunden werden.

Im Bereich der neuen Gewerbehalle der Reichenbach GmbH ist ein Gebäudekörper in gleicher Ausrichtung (leicht Nordwest-Südost) wie das Bestandsgebäude der esz AG geplant.

Erschlossen werden die neuen Flächen durch einen stichartigen Wendehammer, der in Erweiterung der Max-Planck-Straße abzweigt. Vom Wendehammer aus werden östlich die Parkplätze der geplanten Halle erschlossen sowie westlich die Parkplätze unter dem geplanten Betriebsgebäude. Eine von Nordosten kommende Erschließung über die Wendeschleife Tannenstraße ist von Seiten der Gemeinde nicht vorgesehen, da dies eine erhebliche Zusatzbelastung für das nördlich gelegene Wohngebiet an der Tannenstraße verursachen würde.

In dem Gebiet wird eine im Vergleich zum Bestand höhere, einheitliche Höhenentwicklung von ca. 12 m vorgesehen.

Eine Eingrünung ist als Fortsetzung der bisherigen Eingrünung im Nordwesten geplant, die mit 5 bis 6 m Breite um das neue Gewerbe gepflanzt wird und an das Straßenbegleitgrün der Tannenstraße anschließt.

Architektonisches Konzept:

Das Konzept für die Neubauten der esz AG von Heene + Pröbst Consulting GmbH sieht zwei neue Gebäudekörper vor, die über Verbindungsbauten im 1. Obergeschoss miteinander und mit dem südlichen Bestandsgebäude verbunden werden.

Auf Fl.Nr. 2008/12 ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Attikahöhe von ca. 11 m geplant. In dessen Untergeschoss sind Technik-, Personal- und Lagerräume vorgesehen, während im EG vor allem Laborräume untergebracht sind. In den beiden Obergeschossen befinden sich teils weitere Laborräume sowie überwiegend Büroräumlichkeiten.

Eine Besonderheit stellt das aufgeständerte Bürogebäude im Norden dar, unter dem

¹ 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.

ca. 50 Stellplätze untergebracht werden. Über einen mittigen Erschließungskern wird das Obergeschoss erschlossen, in dem Pausen-, Sanitär- und Büroräume sind. Die Attikahöhe liegt hier bei ca. 8 m.

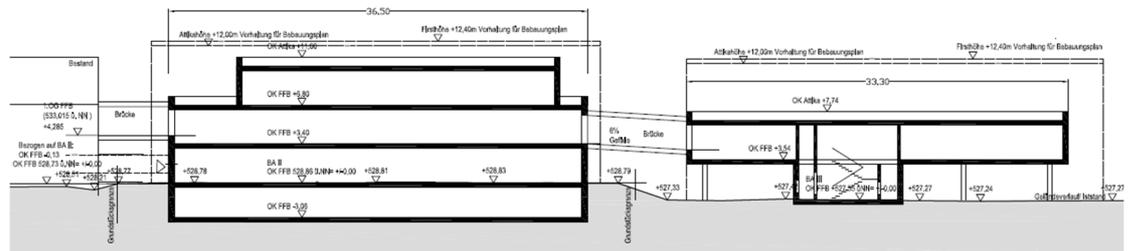


Abb. 10: Schnitt der neugeplanten esz AG Gebäude (Vorabzug Vorentwurf, 2023), © Heene + Pröbst Consulting GmbH

Das ebenfalls von der Heene + Pröbst Consulting GmbH neu geplante Gebäude der Reichenbach GmbH (GE 16) ist ein Gewerbekomplex mit einer Attikahöhe von ca. 10,5 m, der sowohl Produktion- als auch Verwaltungsfunktionen vereint. Die architektonische Gestaltung folgt einem funktionalen Ansatz, der die Anforderungen beider Nutzungsbereiche klar voneinander trennt, jedoch pragmatisch in einem Baukörper integriert.

Das Gebäude weist eine rechteckige Grundfläche auf, wobei der Großteil der Fläche (ca. 75%) für die erdgeschossige Produktionshalle vorgesehen ist.

Der Haupteingangsbereich befindet sich an der Längsseite des Gebäudes und führt in den Verwaltungsbereich, der etwa ein Viertel der Gesamtfläche einnimmt. Dieser Bereich ist dreigeschossig gestaltet und hebt sich durch einen erdgeschossigen Terrassenbereich im Osten und einen Dachzugang im 2. Obergeschoss ab.

Der Innenraum des Gebäudes ist klar strukturiert. Die Halle (westlicher Teil) nimmt den größten Teil ein und bietet durch ihre Höhe von 10 Metern und die beinahe stützenfreie Konstruktion viel Raum für die Produktion und Lagerung. Der östlich angrenzende Verwaltungsbereich bietet auf drei Etagen Büros sowie Sanitär- und Pausenräumen. Hier befindet sich auch noch eine Dachterrasse, sowie weitere technische Räume (z.B. für Heizung, Lüftung etc.).

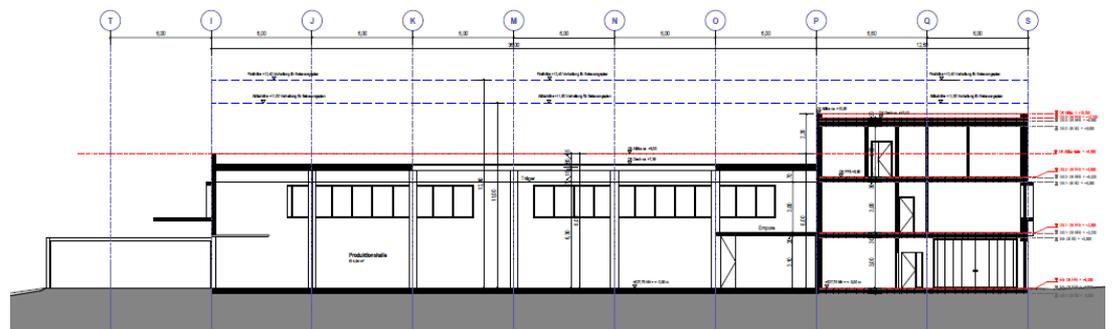


Abb. 11: Schnitt des neugeplanten Reichenbach GmbH Gebäude (Vorabzug Vorentwurf, 2023), © Heene + Pröbst Consulting GmbH



Abb. 12: Grundriss des neugeplanten Reichenbach GmbH Gebäude (Vorabzug Vorentwurf, 2023), © Heene + Pröbst Consulting GmbH

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß dem geplanten Vorhaben ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit unterschiedlichen Teilbereichen festgesetzt.

Zulässig sind dabei Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Dies entspricht der Erweiterungen von Produktions- und Büroräumlichkeiten der Betriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zugelassen. Hierdurch wird berücksichtigt, dass das Gewerbegebiet dem Gewerbe (produzierendem und artverwandtem Gewerbe) vorbehalten bleiben soll.

Unzulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordelle, Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke, da diese nicht der gemeindlichen Entwicklungsvorstellung zur Ansiedlung klassischer Gewerbebetriebe an dieser Stelle des Ortes entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche entspricht einer GRZ von 0,54 und kann durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 Nr.1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass ausreichend

Flächen für die Erschließung an den Gebäuden (Liefer-Zufahrten, Gehwege, Parkplätze etc.) gegeben sind.

Die Tabelle veranschaulicht die Größe der geplanten Grundstücke und Gebäude sowie die sich daraus ergebende Grundflächen (GR).

Alle geplanten und bestehenden Gebäude liegen unter der max. festgesetzten GR. Dies bietet den Bauherren Spielraum für künftige Entwicklungen.

Firma	Flur Nr.	GE Nr.	Haus Nr.	m ² Grundstück	m ² Gebäude	GR max.	GRZ 1 (GR)
esz Bestand	2009/11	GE 13	20	1417	572	770	0,54
esz Neubau 1	2008/12	GE 14		1600	861	870	0,54
esz neubau 2	2006/9			658			
	2006/7			937			
	2006/12			116			
	2006/11			165			
esz neubau 2 Summe		GE 15		1876	655	1010	0,54
	2006/10 Teilfl			31	kein		
esz Bestand	2008/13		16	2220	923		
esz Bestand östlich d. Straße	2008/13 Teilfl	GE 17	16	1804	923	1050	0,54
esz Verbindungs- bau	2008/13 Teilfl.			232	42		
	2008/18			154			
Reichenbach Neubau	2006/8, 2006/10 Teilfl. 2006/3 Teilfl.	GE 16		3230	1204	1730	0,54

Tabelle 1 Abkürzungen: Nr.: Nummer, m²: Quadratmeter, GRZ: Grundflächenzahl, GR: Grundfläche, GE: Gewerbegebietsteil

Die Grundfläche des Gebäudes im GE 13 beträgt derzeit 572 qm, was einer GRZ von 0,4 entspricht. Die Grundfläche des Gebäudes im GE 17 beträgt derzeit 923 qm, was einer GRZ von 0,51 entspricht. Im Bestandsbebauungsplan Nr. 23 war eine GRZ bis max. 0,6 zulässig. Die Verringerung der GRZ 1 gegenüber dem Bestandsbebauungsplan Nr. 23 wird zum einen mit der Erhöhung des Baurechts in die Höhe begründet und zum anderen mit den notwendigen Freiflächen wie Mulden, Parkplätze, Zuwegungen und Baumpflanzungen, die keine größeren Baufenster möglich machen. Hierdurch begründet sich auch die maximale Gesamtversiegelung von 0,9.

Es werden Höhenbezugspunkte für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gegenüber dem Bestandsbebauungsplan auf eine Höhe von 12 m erhöht. Hierdurch lässt sich ein Platzersparnis und Flächenoptimierung erzielen, da ein weiteres Geschoss auf den Grundflächen untergebracht werden kann. Aufgrund der höheren Wandhöhe wird auch die Firsthöhe entsprechend erhöht auf 12,5 m.

Um Mulden und notwendige Geländemodellierungen zu ermöglichen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Berücksichtigung der Pflanzbindungen und auf Grundlage des architektonischen Entwurfs festgesetzt. Sie bieten etwas Spielraum für zukünftige Entwicklungen.

Weiter wird aus Gründen der Flexibilität festgesetzt, dass Baugrenzen durch Außentrepfen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden dürfen, es sei denn sie sind zeichnerisch festgesetzt.

Um den räumlichen Anforderungen der ansässigen Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass Verbindungsbauten im 1. Obergeschoss zwischen den GE 13, GE 14 und GE 15 zulässig sind.

Durch die räumliche Nähe des Bestandsgebäudes auf Fl.Nr. 2009/11 und der nördlichen Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 2008/12 kommt es zu einem Konflikt hinsichtlich der Abstandsflächen und des Brandschutzes. Es wird daher im GE 13 (Fl.Nr.:2009/11) über die Baugrenze und über die Wandhöhe eine abweichende Abstandsflächentiefe (gem. § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB) festgesetzt.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es wird geregelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt je 15 m² sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind, wobei die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl zu beachten ist.

5.5 Bauliche Gestaltung

Als zulässige Dachformen sind Flachdächer oder Satteldächer festgesetzt, was sich aus dem Bestandsbild ergibt. Die Hauptfirstrichtung ist dabei wie im überwiegenden Bestand über die Längsseite der Gebäude zu führen.

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten, wird weiter festgesetzt, dass bei Satteldächern die Dachneigung maximal 30° betragen darf, die Dachflächen von Satteldächern mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen sind (ausgenommen in die Dacheindeckung integrierte Anlagen für Solarenergie) und Dacheinschnitte unzulässig sind. In diesem Kontext wird auf Satteldächern auch der Abstand von Solaranlagen zur Dachhaut und auf Flachdächern die Überschreitung der Attikahöhen durch solche Anlagen begrenzt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Förderung von Biodiversität sind Flachdächer im Übrigen bis 10° als extensive Gründächer auszubilden.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der neuen Bauräume gestaltet sich aus Gründen der Verkehrssicherheit und Bewirtschaftung über einen öffentlich-rechtlichen Eigentümerweg. Die Stichstraße verläuft als Fortsetzung des Wendekreises der Max-Planck-Straße und endet in einem zweiseitigen Wendehammer. Von dort aus können die rückwärtigen Gebäude erschlossen werden.

Vom Wendekreis der Tannenstraße aus wird eine Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Abgelehnt wurde seitens der Gemeinde eine Erschließung über die Wendeschleife der Tannenstraße, um das nördlich gelegene Wohngebiet nicht mit einem erhöhten gewerblichen Verkehrsaufkommen zu belasten, was im Übrigen immissionsschutzrechtliche Konsequenzen nach sich gezogen hätte. Lediglich zur Baustellenbewirtschaftung und für die Feuerwehr ist eine Befahrung des Geltungsbereichs über die Tannenstraße zulässig.

Die Eignung des öffentlich-rechtlichen Eigentümerwegs für die Feuerwehr ist nach Aussage mit der Brandschutzdienststelle des LRA Fürstfeldbruck gegeben. Maßgeblich hierfür ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr für Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen. Die relevanten Anforderungen hinsichtlich Breite der Zufahrt (>3 m), lichte Höhe der Zufahrt (>3,50 m), Kurvenbreite (>4,50 m), Aufstellfläche (min. 5,50 m x 11 m), Bewegungs-/ Wendefläche (7 m x 12 m) werden durch die derzeitige Planung erfüllt.

Auch die Anforderungen an die Löschwasserentnahme sind erfüllt. Hierfür muss innerhalb von max. 75 m Laufweglänge zu einer Feuerwehr-Bewegungsfläche die erste Löschwasserentnahmestelle liegen. Im Wendekreis der Max-Planck-Straße ist dazu ein Unterflur-Hydrant (Durchmesser 150 mm) verfügbar. Die Laufweglänge beträgt ca. 60 Meter, so dass auch ohne zusätzliche Hydranten die Anforderungen an die Löschwasserentnahme erfüllt sind.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf den Boden und Wasserhaushalt zu minimieren wird festgesetzt, dass für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind.

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 C 19 der Satzung hingewiesen.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind Wasserleitungen und ein Schmutzwasserkanal in der Max-Planck-Straße vorhanden. Die weitere Erschließung wird durch die neu geplante Stichstraße mit Wendeanlage gesichert.

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

5.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem stärkeren Oberflächenabfluss. 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 (Anlage 2).

Wie in dem Gutachten vorgeschlagen wird festgesetzt, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Sickermulden über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Sickerschächte, Rigolen- und Rohrsysteme sind unzulässig.

Für die Versickerung des 5-jährlichen Regenereignisses wurden rund 110 m³ Muldenvolumen ermittelt. Es wird vorgeschlagen bei der Versickerung unterschiedlich große Mulden zu erstellen. Diese sind bisher mit einer Einstautiefe von 30 cm dimensioniert. Der erforderliche Abstand zwischen der Muldensohle und dem langjährigen mittleren Grundwasserstand beträgt 1 Meter – was knapp umsetzbar ist. Der Bebauungsplan setzt die Umsetzung der Mulden fest, ohne ihre genaue Lage zu definieren.

Das Fachgutachten analysiert auch den Starkregenfall. Daraus ergaben sich keine signifikanten Überflutungsstellen im Bereich der Gebäude. Ein geringfügiger Fließweg führt das Wasser nach Norden. Dieser Fließweg ist Grundlage des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts. Die geplanten Mulden können den Starkregenfall nicht auffangen und dürfen dann kontrolliert in Richtung Norden überlaufen.

Im Plangebiet sind außerdem für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Diese, sowie die vorgesehenen Gehölzpflanzungen, verlangsamen den Abfluss des Niederschlagswassers und fördern die Versickerung bzw. Verdunstung.

5.6.4 *Hochwasserschutz*

Die Gemeinde Eichenau hat bereits am 24.11.2021 eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München sowie der Abteilung Wasserrecht des Landratsamts Fürstentfeldbruck durchgeführt. Anschließend wurde ein Fachgutachten (vgl. Anlage zum gegenständlichen Bebauungsplan) beauftragt.

Zentral bei Planungen im Überschwemmungsgebiet ist die Vorgabe, dass Retentions- bzw. Versickerungsmulden für den Fall vorgehalten werden müssen, dass der Scheitel eines fluvialen Hochwassers und der Bemessungsregen für die Niederschlagswasserbeseitigung gleichzeitig auftreten. Eine Doppelnutzung der Mulden ist nur zulässig, wenn die Bemessungsvolumina addiert werden.

Das Büro CDM Smith schlägt ein ausbilanziertes Auftrags-/ Abtragsgebot vor. Dem wird gefolgt und festgeschrieben, dass das IST Geländenniveau auf den Flurstücken (mit Ausnahme von abgrenzbaren Baukörpern) beibehalten werden muss. Dabei sind Angleichungen erlaubt, d.h. Aufträge sind zulässig, solange an anderer Stelle auf dem Flurstück das gleiche Volumen abgetragen wird. Die von den Baukörpern ausgelöste Volumenverdrängung von derzeit ca. 18 m³ wird über Mulden ausgeglichen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Um eine nachhaltige und umweltverträgliche städtebauliche Entwicklung zu fördern, wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Zu erhaltende und zu pflanzende Gehölze helfen, das neue Gewerbegebiet in das Ortsbild einzufügen und liefern durch Verdunstung und Beschattung einen Mehrwert hinsichtlich mikroklimatischer Ausgleichsfunktionen, Biodiversität und Aufenthaltsqualität.

Um ein Mindestmaß an Qualität bei Neupflanzungen zu sichern und dadurch auch den Anwuchserfolg zu erhöhen, werden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt. Und um in diesem Zusammenhang auch eine zügige Herstellung der grünordnerisch festgesetzten Vegetation zu gewährleisten, wird weitergehend festgesetzt, dass die Pflanzungen bis spätestens einer Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen sind. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

Erhalt und Rodung bestehender Gehölze

Auch zukünftig ist vorhandener Gehölzbestand zu erhalten. Ein größeres Feldgehölz nordwestlich des Wendehammers liegt teilweise im Plangebiet und wird zum Erhalt festgesetzt. Ein kleineres Feldgehölz südlich des Wendehammers liegt vollständig im Plangebiet. Dieses wird von der Gemeinde Eichenau gekauft und ebenfalls erhalten. Die vorhandene Totholzstruktur wird auf einer anderen Fläche platziert. Ob dies im Bereich der zukünftigen Ortsrandeingrünung oder an anderer Stelle ist, wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens noch geklärt.

Im Gebiet befindet sich zudem eine Strauch-und-Baum-Hecke. Diese wächst auf den Flurnummern 2044/4 und 2008/13, wobei die Äste auch auf die angrenzende Fl.Nrn. 2006/10 ragen. Im Bereich der Fl.Nr. 2044/10 (Norden) wird ein starker Rückschnitt umgesetzt, um den Bau der dort vorgesehenen offenen Stellplätze zu ermöglichen. Im Bereich der Fl.Nr. 2044/4 kann ein Erhalt der Hecke umgesetzt werden.

Auf dem bisherigen Parkplatz der Firma esz AG wachsen zwei Ahorne und zwei Linden. Diese werden gefällt, um ein neues Gebäude zu bauen. Eine Ersatzpflanzung wird auf der Fl.Nr. 2006/7 umgesetzt.

Erhalten bleiben auch der Ahornbaum und die Eiche an der Grundstücksgrenze zwischen der Reichenbach GmbH (Flurnummer 2044/4) und der ESZ AG (Flurnummer 2008/13). Die Einmessung beider Bäume hat gezeigt, dass diese außerhalb des geplanten Baufelds auf der Flurnummer 2008/13 liegen. Ebenfalls erhalten werden kann der junge Ahornbaum, der als Singwarte genutzt wird. Darüber hinaus gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau.

Neupflanzung von Gehölzen

Bisher trifft der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. B 23 „Gewerbegebiet III“ eine Reihe von Festsetzungen. So ist vorhandener Gehölzbestand zu erhalten und dieser in den Freiflächengestaltungsplan einzuzeichnen. Die öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Von den Baugrundstücken sind mindestens 20 % als Gehölzpflanzfläche auszubilden und je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum I. Ordnung einer vorgegebenen Pflanzqualität zu pflanzen.

Um eine flächensparende Nachverdichtung zu ermöglichen, werden diese Vorgaben zukünftig durch den gegenständlichen Bebauungsplan reduziert. Darüber hinaus entfällt im Plangebiet die Vorgabe zur Stellplatzbegrünung der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Stattdessen werden zukünftig konkrete Baumstandorte vorgegeben. Die Anzahl der Laubbäume richtet sich nach der Maßgabe eines Baums I. Ordnung je 400 m² Grundfläche. Dies dient einer Mindestbegrünung, um über Verdunstung und Beschattung eine mikroklimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten, die Biodiversität zu schützen und eine Aufenthaltsqualität zu sichern.

Es ergeben sich folgende Baumzahlen:

Flurnummer	Firma	bisherige Baumzahl gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan	zukünftige Baumzahl gemäß neuem Bebauungsplan
2009/11	ESZ	5 Bäume	4 Bäume
2008/12	ESZ	5 Bäume	4 Bäume
2006/7 + 2006/9	ESZ	6 Bäume	5 Bäume
2008/13 + 2008/18	ESZ	8 Bäume	6 Bäume
2006/8 + 2006/10	Reichenbach	12 Bäume	9 Bäume

Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten, um einen langfristig gesunden und geraden Wuchs zu sichern.

Ortsrandeingrünung

Im Norden und Westen wird eine Ortsrandeingrünung geschaffen. Diese hat überwiegend eine Breite von 5 m. In der Eingrünung werden zwei Strauchreihen mit standortgerechten Gehölzen der Hartholzaue gepflanzt und Versickerungsmulden umgesetzt. In Rücksprache mit dem Büro CDM Smith, welches das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erarbeitet hat, dürfen die Sträucher außerhalb sowie innerhalb der Mulde und an den Muldenböschungen gepflanzt werden. Dies wurde im Entwässerungskonzept rechnerisch berücksichtigt. Der Verlust an Speichervolumina durch die Gehölze ist gering, während diese gleichzeitig Wasser aufnehmen und durch die große Blattoberfläche die Verdunstung fördern. Sofern sich durch das abgeworfene Laub die ohne vorhandene Mutterbodenaufgabe durch ein mehr an Humus verstärkt, ist dies ebenfalls nicht nachteilig – je „waldähnlicher“ der Standort, desto besser die Versickerungsleistung. Darüber hinaus haben wissenschaftliche Untersuchungen gezeigt, dass Gehölze in Mulden – mit temporärer Staunässe - durch die bessere Wasserversorgung höhere Wachstumsraten aufweisen.

Für die vier gerodeten Bäume auf der Flurnummer 2008/12 sind vier Ersatzbäume zu pflanzen. Diese werden in einem Teilbereich der Ortsrandeingrünung gepflanzt, der eine Breite von 7 m hat. Bäume, die im Bereich der Ortsrandeingrünung/ in den Mulden stehen, sind einem hohen Grundwasserstand (3-4 m unter Gelände) und weiterer Wasserzufuhr durch die Versickerung ausgesetzt. Damit sich keine Wurzelfäule bildet, sind sie jeweils mit einer Drainage auszustatten.

An diesem Standort eignen sich Baumarten der Hartholzaue, die temporäre Staunässe vertragen, weshalb zwei Hainbuchen und zwei Feldahorne zu pflanzen

sind. Dies auch weil diese Arten im Kronendurchmesser nicht so ausladend sind und mit dem begrenzten Platz besser klarkommen. Sollte sich der Standort wider Erwarten doch als nasser/ trockener herausstellen und die Baumarten deshalb absterben, dürfen – in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – diese durch alternative Baumarten ersetzt werden.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Der Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des Umweltberichts zum gegenständlichen Bebauungsplan ermittelt. Ausführliche Informationen finden sich dort unter Ziffer 6.2.

5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Es liegt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 für die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd in der Gemeinde Eichenau der Bio Consulting, Diplom Biologe Univ. – Harald Renner, vom 16.10.2023 (Anlage 1) vor. 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.

M1: Entfernung von Gehölzen nur in der brutfreien Zeit und vorherige Prüfung auf das Vorhandensein von Winterquartieren.

M2: Dauerhafter Erhalt der vorhandenen Bäume und des großen Feldgehölzes im Nordosten als wichtige Leitstrukturen *oder* Erhalt bis neue Strukturen bzw. Ersatzbäume geschaffen wurden.

Positionierung der vorhandenen Totholzstruktur in einem beruhigten Grünbereich innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nähe.

M3: Schutz der zu erhaltenden Bäume/ Gehölze durch Baumschutzzäune während der Baumaßnahmen.

M4: Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln während der Bauphase und als zukünftige Gebäudebeleuchtung. Sparsame, zielgerichtete Beleuchtung.

M5: Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen durch Nutzung entspiegelter, vogelschlagsicherer Glasflächen.

Hilfestellung gibt es in den online frei zugänglichen Leitfäden „*Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben*“, „*Vogelschlag an Glasflächen*“ und „*Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht*“

M6: Schaffung neuer Habitatstrukturen durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Anbringung (freiwillig) von Nistkästen möglich, verfügbar z.B. bei den Firmen Schwegler oder Hasselfeldt.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen M1 bis M6 werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden bzw. ausgeschlossen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind dann nicht erforderlich. Maßnahme M1 ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz verpflichtend. Die Maßnahmen M2, M3 und M6 werden weitestgehend festgesetzt. Die Maßnahmen M4 und M5 werden zunächst als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen – ob Festsetzungen daraus werden, wird im weiteren Projektverlauf entschieden. Das weitere Vorgehen und die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fürstentum abzustimmen.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

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 das in Kapitel 2.9.2 beschriebene Entwässerungskonzept erstellt, das auch auf die Risiken eines Hochwasser- oder Starkregenereignisses eingeht.

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

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen / Begrünung von Flachdächern, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, nach Norden exponierte Fläche, dadurch Verringerung der Hitzebelastung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Zufahren, nicht überdachten Stellplätzen, Fußwegen und Abstellflächen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet Muldenkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung und vor wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregen und Hochwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
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)	Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

5.9 Immissionsschutz

Der Planung liegt die schalltechnische Untersuchung der Müller-BBM Industry Solutions GmbH (Planegg) vom 07.11.2024 vor.

Folgende Formulierungen werden aus dem Gutachten übernommen:

Auf das Bebauungsplanareal Nr. B 57 "Erweiterung Gewerbegebiet Süd" der Gemeinde Eichenau wirken zum einen gewerbliche Geräuschemissionen aus den benachbarten Gewerbegebieten im Süden und Osten ein, zum anderen gehen von den geplanten Gewerbeflächen Geräuschemissionen auf die Nachbarschaft aus.

Die einwirkenden gewerblichen Geräuschemissionen werden im Wesentlichen durch die südlich und südöstlich benachbarten Gewerbeflächen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. B 20 und B 23 der Gemeinde Eichenau hervorgerufen, zum anderen durch das östlich benachbarte Logistikzentrum der Firma Transgourmet.

Die von den neuen Gewerbeflächen im Umgriff des B 57 ausgehenden Geräuschemissionen wirken vor allem auf die bestehende Wohnbebauung nördlich des Baugebiets an der Pfefferminzstraße sowie auf die bestehende Wohnbebauung westlich des Baugebiets an der Roggensteiner Allee ein. Der Abstand zur nördlich gelegenen Wohnbebauung an der Pfefferminzstraße beträgt rund 95 m. Der Abstand zur bestehenden Wohnbebauung an der Roggensteiner Allee rund 320 m.

Auf den Freiflächen zwischen dem Bebauungsplan Nr. B 57 und den o. g., bestehenden Wohngebieten erwägt die Gemeinde außerdem die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche an der Tannenstraße sowie weiterer Wohnbauflächen östlich der Roggensteiner Allee. Aufgrund des dazu noch erforderlichen Hochwasserschutzkonzepts sind diese Planungen langfristig angelegt, es existieren keine beachtlichen Bebauungspläne oder Bebauungsplanentwürfe. Sie eignen sich von daher nur bedingt als belastbare Randbedingungen für die Planung des Bebauungsplans Nr. B 57.

Die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden und vom Bebauungsplanareal ausgehenden Geräuschemissionen wurden in der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM Industry Solutions GmbH Bericht Nr. M178675/01 vom 07. 11. 2024 ermittelt und beurteilt.

Darin wurden

- Die auf das Bebauungsplanareal und in der Nachbarschaft des Bebauungsplanareals gelegenen Immissionsorte einwirkende Geräuschvorbelastung durch benachbarte, bestehende und geplante Gewerbebetriebe nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.
- Die von dem Baugebiet auf die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft ausgehenden Geräuschemissionen nach TA Lärm ermittelt. Dazu wurden für die Teilflächen GE 13 und GE 17 die Betriebsabläufe und Planungsabsichten für den dort gegenwärtig bestehenden Betrieb der Firma esz AG berücksichtigt. Für die noch unbebauten Teilflächen GE 14, GE 15 und GE 16 wurden Planungskonzepte und Angaben der Betreiber zu den künftigen Betriebsaufkommen der ansiedlungswilligen Firmen esz AG (Teilflächen GE 14 und GE 15) und Reichenbach GmbH (Teilfläche GE 16) berücksichtigt. Letztere betreibt auf der südöstlich benachbarten Gewerbefläche, Grundstück Flur-Nr. 2044/4 bereits ein Gewerbe.

- Für die geplanten Gewerbeflächen im Bebauungsplanareal Emissionskontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" berechnet.

Die von den Betriebserweiterungen und Bestandsanlagen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs Nr. B 57 auf die Nachbarschaft ausgehenden Geräuschimmissionen sind - auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die benachbarten Gewerbebetriebe - nicht dazu geeignet, die Anforderungen der TA Lärm zu übertreffen. Größtenteils ergeben sich größere Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte, die gegenüber den Annahmen im Gutachten eine moderate Intensivierung der schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe im Bebauungsplanareal B 57 zulassen würden, ohne zu Immissionskonflikten zu führen. Ursächlich dafür ist insbesondere der absehbar fehlende bzw. höchstens geringe Nachtbetrieb auf den Gewerbeflächen.

Da der angebotsbezogene Bebauungsplan B 57 gegenüber den in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten Planungskonzepten grundsätzlich Änderungen zulässt, wird dem Vorschlag des Gutachters gefolgt, im Bebauungsplan Emissionskontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingente" mit Wirkung auf die benachbarten Wohnlagen festzusetzen, um die zulässige Geräuschentwicklung auf den Gewerbeflächen langfristig zu steuern.

Dadurch wird bzw. werden

- ein "Windhundprinzip" bei der Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die einzelnen Betriebe ausgeschlossen,
- den Antragstellern langfristig Planungssicherheit über das zur Verfügung stehende Lärmpotential gegeben,
- den Antragstellern gegenüber den bisher untersuchten Planungskonzepten Änderungsmöglichkeiten eingeräumt (sofern der Nachweis gelingt, dass diese im Genehmigungsverfahren den im Bebauungsplan festgesetzten Kontingenten genügen) und
- ein sinnvoller Anschluss an die bereits in dem zu überplanenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 23 getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz geschaffen.

Bebauungsplanübergreifend nutzt die Gemeinde Eichenau durch die Emissionskontingentierung die Möglichkeit, die künftige Lärmentwicklung mehrerer Gewerbegebiete in Richtung der nächstgelegenen Wohngebiete an der Pfefferminz-, Tannenstraße und Roggensteiner Allee durch eine baugebietsübergreifende Gliederung nach §1 Abs. 4, Satz 2 der BauNVO besser zu steuern.

Konkret werden deswegen für die Gewerbeflächen im Umgriff des Bebauungsplanareals Nr. B 57 (insbesondere in der Nachtzeit) vergleichsweise geringe Emissionskontingente vorgehalten, während die weiter entfernt gelegenen Gewerbeflächen in den südlich und östlich benachbarten Gewerbegebieten der Bebauungsplanareale Nrn. B 20 (Gewerbegebiet Süd) und B 23 (Gewerbegebiet III) höhere Emissionskontingente oder gar keine Emissionsbeschränkungen aufweisen. Auch die Gewerbefläche des östlich der Tannenstraße gelegenen Logistikzentrums soll in diesem Kontext perspektivisch nicht durch ein Emissionskontingent in seinem Lärmverhalten eingeschränkt werden.

In Richtung der östlich und südlich gelegenen Gewerbegebiete und innerhalb des Bebauungsplanareals selbst gelten die festgesetzten Emissionskontingente nicht. Hier müssen die Gewerbebetriebe den Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) genügen. Dadurch wird den Gewerbeflächen eine

höhere Flexibilität in Bezug auf die Ausrichtung geräuschintensiver Einrichtungen zu den weniger schutzbedürftigen Gewerbeflächen hin eingeräumt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass die auf das Bebauungsplanareal Nr. 57 einwirkenden Gewerbegeräusche nicht dazu geeignet sind, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an bisher geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu übertreffen.

Im Ergebnis bedeuten die o. g., im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zum Immissionsschutz, dass sich innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanareals Nr. 57 nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe ansiedeln können, die in ihrem zulässigen Geräuschaufkommen insbesondere in der Nachtzeit eingeschränkt werden.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung wird in der Formulierung der immissionsschutztechnischen Festsetzungsvorschläge in Teilen von den Vorschlägen des Gutachters abgewichen. Da der Gemeinde die Rechtssetzungsbefugnis über im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Unterlagen fehlt, werden im Bebauungsplan ausschließlich die sich aus dem Gutachten ergebenden, lärmtechnischen Erfordernisse festgesetzt.

In den sich anschließenden Genehmigungsverfahren ist durch die jeweiligen Betriebe der Nachweis zu erbringen, dass der für den Betriebslärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb der Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_{IK} kleiner oder gleich hoch ausfällt, wie das Immissionskontingent L_{IK} , dass sich bei Ansatz der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} ergibt.

Für die in der schalltechnischen Untersuchung exemplarisch simulierten Betriebserweiterungen der Firmen esz AG und Reichenbach GmbH ist bei Beibehaltung der zugrunde gelegten Planungskonzepte und Betriebsverhältnisse auch ohne weiteren Nachweis davon auszugeben, dass diese die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente einhalten.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Beim Aushub von Baugruben ist auf organoleptische Auffälligkeiten des anstehenden Bodens zu achten. Beim Antreffen solcher Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG.

5.11 Flächenbilanz

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

6. Anlagen

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 für die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd in der Gemeinde Eichenau der Bio Consulting, Dipl. Biol. Univ. – Harald Renner, vom 16.10.2023
2. Untersuchung: Überschwemmungsgebiet, Starkregenereignisse und Niederschlagswasserbeseitigung, Projekt Nr. 295411 Bericht Nr. 02 der CDM Smith SE, vom 04.09.2024 und 18.06.2025
3. Geotechnisches Gutachten für die Flurnummern 2008/12, 2008/13 und 2008/18, Projekt-Nr. P18343, Grundbaulabor München GmbH, vom 09.07.2018
4. Geotechnisches Gutachten für die Flurnummern 2006/8 und 2006/10, Projekt-Nr. P23354, Grundbaulabor München GmbH, vom 08.12.2023
5. Geotechnisches Gutachten für die Flurnummern 2006/7, 2006/9 und 2008/12, Projekt-Nr. P23269, Grundbaulabor München GmbH, vom 09.01.2024
6. Hydrothermische Grundwassernutzung - Dimensionierung der Brunnenanlage-, Projekt-Nr. P23269, Grundbaulabor München GmbH, vom 15.01.2024
7. Schalltechnische Untersuchung – Gewerbegeräusche, Bericht Nr. M178675/01 der Müller-BBM Industry Solution GmbH vom 07.11.2024

Gemeinde

Eichenau, den

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister