

Gemeinde	Eichenau Lkr. Fürstenfeldbruck	
Bebauungsplan	B 17 „Ortsmitte“ 3. Änderung im Bereich Fl.Nr. 1875/28 und 1875/31	
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	Geßl, Salazar	QS: ChS
Aktenzeichen	EIC 2-90	
Plandatum	26.05.2020 (Satzungsbeschluss) 10.03.2020 (2. Entwurf) 24.09.2019 (Entwurf)	



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
3.3	Gemeinderatsbeschluss	5
4.	Plangebiet	6
4.1	Lage	6
4.2	Erschließung	7
4.3	Wasser.....	7
4.4	Boden.....	10
4.5	Denkmäler.....	10
5.	Planinhalte	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
5.5	Bauliche Gestaltung	12
5.6	Verkehr und Erschließung	13
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	13
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	14
5.9	Immissionsschutz.....	14
5.10	Flächenbilanz	15
6.	Anlagen	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1875/28 (Größe: 1.170 m²) und 1875/31 (Größe: 1.094 m²) an der Schillerstr. 7 - 9 soll ein Mehrfamilienhaus mit ca. 18 Wohnungen errichtet werden. Die beiden Grundstücke mit einer Größe von insgesamt 2.264 m² befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 17 Ortsmitte.

Für Nachverdichtungen zur Wohnraumbeschaffung besteht auch in Eichenau besonderer Bedarf. In der Klausurtagung des Gemeinderats im März 2017 wurden zwar in erster Linie der Bereich der Hauptstraße und die angrenzenden Bereiche westlich und östlich der Hauptstraße als potenzielle Bereiche für Nachverdichtung genannt. Es besteht jedoch Konsens, dass gerade die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an geeigneten Standorten unterstützt werden soll. Der Bereich westlich der Schillerstraße bietet sich für eine Nachverdichtung an, zumal hier bereits verschiedene größere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.

Da die im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Bauräume sowie das Maß der baulichen Nutzung für die ortsplannerisch vorgesehene Nachverdichtung entlang der Haupt- und Schillerstraße ungeeignet ist, wurde vom Gemeinderat eine Änderung des Bebauungsplans beschlossen und die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

2. Städtebauliches Konzept

Das Planungsziel des rechtswirksamen Bebauungsplans aus dem Jahr 1990 war langfristig die Fortsetzung der Bebauung wie sie westlich der Bahnhofstraße entstanden ist. Dies spiegelt sich besonders in den Festsetzungen zur Nutzungsart MI, Baumasse und Dachgestaltung sowie in der Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage mit den westlich und nördlich anschließenden Grundstücken wider.

Die im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung lässt jedoch keine größere straßenbegleitende Bebauung zu. Diese ist jedoch bereits in der näheren Umgebung vorhanden (z.B. Nachbargebäude Schilfstraße 1-3).

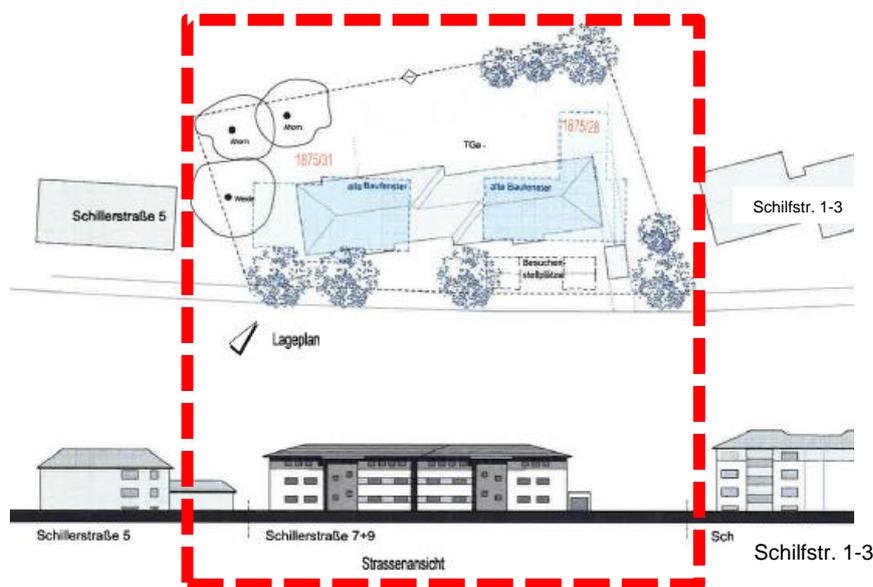


Abb. 1 Vorentwurf Neubebauung; Pläne: Architektin Carolin Onitschke, München

Statt der bisherigen zwei Einzelbauräume wird daher ein großer zusammenhängender Bauraum mit Firstrichtung längs zur Straße vorgesehen.

Der geplante Baukörper verläuft nicht exakt parallel zur Straße, sondern „kippt“ in nordwestliche Richtung Garten weg (analog Nachbargebäude Schilfstr. 1-3). Dadurch entsteht ein sich aufweitender Vorbereich zur Straße hin, der gleichzeitig zur Anordnung der Tiefgaragenrampe wie auch der oberirdischen Parkierung für Besucher genutzt werden kann. Der überwiegende Teil der Parkierung findet jedoch unterirdisch in einer Tiefgarage statt.

Der Baukörper wird mit drei Vollgeschossen ohne ausgebautes Dachgeschoss vorgeschlagen. Die Bebauung nimmt außerdem auf den erhaltenswerten Baumbestand im Gartenbereich Rücksicht.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan setzt für das Plangebiet MI (Mischgebiet) fest. Im 2013 erstellten und vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzept sind die Grundstücke an der Schillerstraße jedoch nicht Teil des zentralörtlichen Versorgungsbereichs. Da es in den vergangenen 30 Jahren zu einem Wandel im Einkaufsverhalten der Bürger gekommen ist, ist auch langfristig nicht davon auszugehen, dass sich entlang der Schillerstraße weitere Mischnutzungen entwickeln werden. Gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept soll der zentralörtliche Versorgungsbereich nicht weiter ausufern, um dessen Attraktivität durch ein räumlich verdichtetes Warenangebot zu steigern. Insofern ist die Änderung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet städtebaulich begründet.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) kann von der FNP-Darstellung abgewichen werden. Eine Änderung des FNP ist nicht notwendig, sondern nur eine Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, Lage Plangebiet (weißer Kreis), ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Im Plangebiet gilt der rechtswirksame Bebauungsplans Nr. 17 „Ortsmitte“ i.d.F. vom 01.08.1990, der für die Fl. Nrn. 1875/28 und 1875/31 neben einem Mischgebiet und je einem baukörperbezogenen Bauraum folgendes festsetzt:

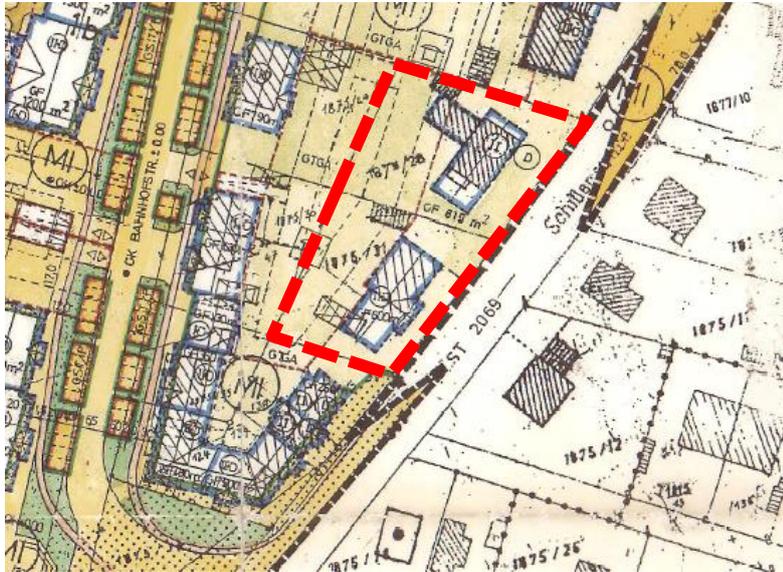


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen B-Plan Nr. 17 „Ortsmitte“, Lage Plangebiet, ohne Maßstab

Fl.Nr. 1875/28 (Schillerstr. 9):

- 819 m² Geschossfläche (= 0,70 GFZ)
- II + D (3 Vollgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss)
- Satteldach mit DN 45° und Firsthöhe max. 11,75 m

Fl.Nr. 1875/31 (Schillerstr. 7):

- 600 m² Geschossfläche (= 0,55 GFZ)
- IID (2 Vollgeschosse, Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss)
- Satteldach mit DN 45° und Firsthöhe max. 11,75 m

Eine zulässige Grundfläche (GR) wird nicht festgesetzt.

Darüber hinaus sieht der rechtswirksame Bebauungsplan für das Geviert zwischen Bahnhof- und Schillerstraße eine Gemeinschaftstiefgarage mit zwei Zufahrten von der Schilf- und Bahnhofstraße vor.

3.3 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat Eichenau hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 „Ortsmitte“ für den Bereich der o.g. Grundstücke, Schillerstraße 7 und 9, zu ändern. Ziel des Bebauungsplans ist es, die beiden zentral gelegenen Grundstücke für Geschosswohnungen nutzbar zu machen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um Flächen der In-

nenentwicklung, die im Flächennutzungsplan künftig als Wohnfläche dargestellt werden und dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die zulässige Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt unter 20.000 qm. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht vorhanden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

4. Plangebiet

4.1 Lage

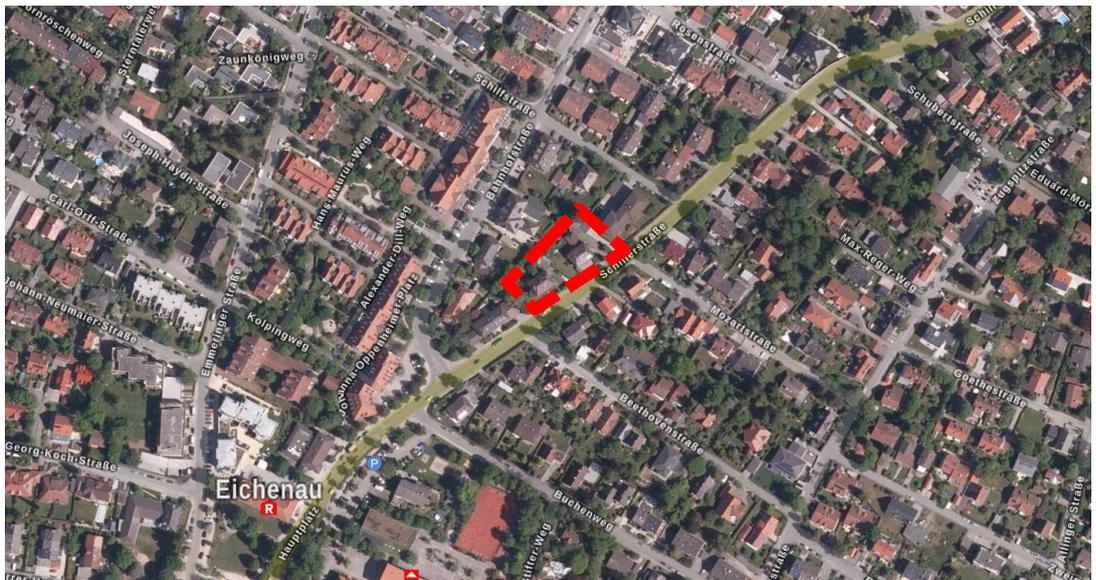


Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03.06.2019

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Zentrums von Eichenau, ca. 230 m vom Rathaus entfernt. Es umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 1875/28 und 1875/31, hat eine Gesamtgröße von 2.264 m² und ist augenscheinlich eben. Es ist gegenwärtig mit zwei 2-geschossigen Wohngebäuden mit steilem Walmdach bebaut.



Abb. 5 bestehende Bebauung Schillerstr. 7 und Schillerstr. 9 (Bild links); Schillerstr. 9 und Schillstr. 1-3; Stand: 05/2019

Die städtebauliche Struktur der Umgebung ist geprägt sowohl durch Ein- und Zweifamilienhäuser als auch durch Geschosswohnungsbau. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs befindet sich ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus (Siehe Abbildung 6). Im weiteren Verlauf der Schillerstraße befinden sich weitere höhere Gebäude (Schillerstr. 37 – 39, Olchinger Str. 8), so dass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt.



Abb. 6 bestehende 3-geschossige Bebauung Schilfstr. 1-3 von Südwesten; Stand: 05/2019

4.2 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Schillerstraße im Südosten) erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 841 und 842 mit der Haltestelle Bahnhofstraße (ca. 80 m) fußläufig erreichbar.

4.3 Wasser

4.3.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Starzelbachs, entsprechend der Bekanntmachung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 15.07.2019. Dort gelten die gleichen Vorschriften wie bei festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 4 WHG grundsätzlich untersagt und bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 5 (i.V. m. Abs. 8) WHG.

Das Überschwemmungsgebiet ist entsprechend Abb. 7 in der Planzeichnung vermerkt (§9 Abs. 6a Satz 2 BauGB).

Innerhalb des Gemeindegebiets sind etwa 2.200 Grundstücke im Falle eines Hochwasserereignisses (HQ 100) ganz oder teilweise oder betroffen. Dabei handelt es

sich häufig, wie auch beim vorliegenden Plangebiet, um Grundstücke, für die planungsrechtlich Baurecht nach §30 oder §34 BauGB besteht.

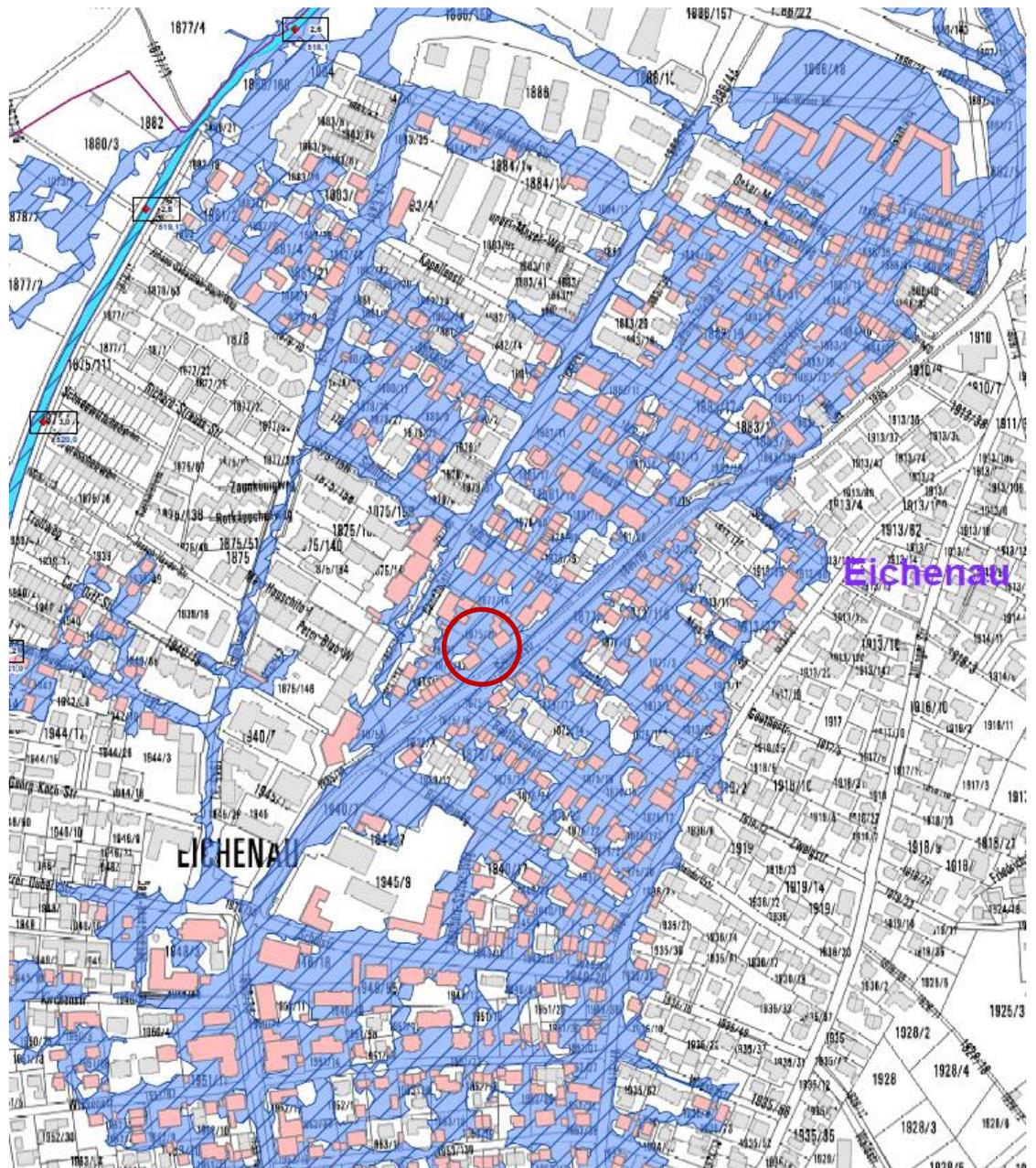


Abb. 7 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Starzelbachs, Bekanntmachung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 15.07.2019, ohne Maßstab, Quelle: Geodatenbasis (c) Bayerische Vermessungsverwaltung und Wasserwirtschaftsamt München.

In diesen Gebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen (§78 Abs. 3 WHG):

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Nachteilige Auswirkungen auf eventuelle Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten, da das Gelände nahezu eben ist und kein Rückstau erfolgen kann. Bei der Er-

richtung des Bauvorhabens ist auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

Ein Konzept für die Bauwasserhaltung muss im Zuge der Bauausführung erstellt werden.

Die vorliegende Planung betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der auf bereits bebaute Grundstücken an der Hauptstraße im Ortszentrum von Eichenau einer Nachverdichtung ermöglicht wird. Nachteilige Auswirkungen auf Unter- bzw. Oberlieger oder eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sind nicht zu erkennen. Durch die vorgesehene Neubebauung wird eine hochwasserangepasste Bauweise erst ermöglicht, worauf im Bebauungsplan explizit hingewiesen wird.

Für eine Neubebauung ist neben einer baurechtlichen Genehmigung auch eine wasserrechtliche Genehmigung nach §78 Abs. 5 WHG erforderlich.

Eine Genehmigung kann im Einzelfall erteilt werden, wenn:

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die wasserrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen.

4.3.2 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund sind Tiefgaragen, Kellergeschosse, Lichtschächte und außen liegende Kellerzugänge in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten und gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).

Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird künftig ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da wesentliches Planungsziel ist, dringend nachgefragten Wohnraum zu schaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Anzahl der Vollgeschosse und einer höchstzulässige Geschossfläche wird aufgegeben. Stattdessen wird lediglich eine höchstzulässige Grundfläche sowie eine höchstzulässige Wandhöhe und Firsthöhe und eine maximale Geschossanzahl festgesetzt. Dadurch ist die Gebäudekubatur eindeutig bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche wird auf 530 qm (excl. Balkone und Terrassen) festgesetzt, um eine flächensparende Bebauung auf diesem zentral gelegenen Grundstück zu ermöglichen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche bildet die vom Vorhabenträger ermittelte, für das Mehrfamilienhaus erforderliche GFZ von 0,7 die Basis:

- Gesamtgrundstücksfläche: 2.264 m²
- GFZ 0,7
- Geschossfläche 1.585 m², aufgerundet: 1.590 m²
- Geschossigkeit 3 Vollgeschosse (III)
- **Grundfläche max. 530 m²**

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche in Höhe von 20% festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,70 zulässig.

Die maximale Firsthöhe wird so festgesetzt, dass bei üblichen Gebäudetiefen eine Dachneigung von max. 20° ermöglicht wird.

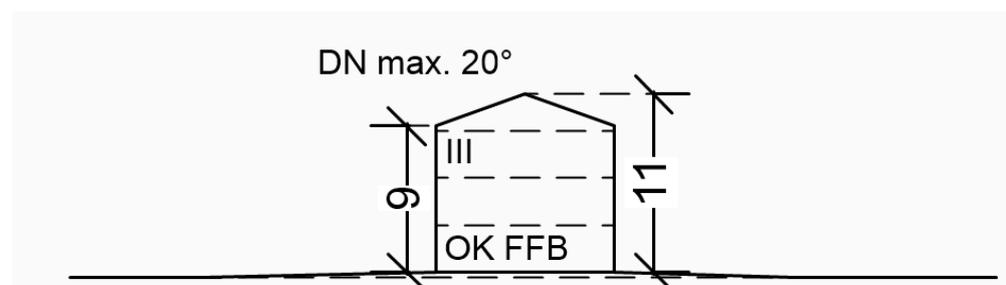


Abb. 9 Schemaschnitt Neubebauung; o.M.

Im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan ist für das Geviert zwischen Bahnhof- und Schillerstraße eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Da dieser Bereich mit Altbestand völlig bebaut ist und nicht gleichzeitig neu bebaut werden wird, kann

nicht realistisch davon ausgegangen werden, dass diese Gemeinschaftstiefgarage tatsächlich errichtet wird. Das Planungsziel einer Gemeinschaftstiefgarage wird daher für die gegenständlichen Grundstücke deshalb nicht weiter verfolgt, die Errichtung einer separaten Tiefgarage wird ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt mit einer max. Hauslänge nach § 22 Abs. 2 BauNVO von 50 m. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten zwei kleineren Bauräume werden durch einen größeren Bauraum ersetzt. Nach Nordwesten wird ein Abstand von 12 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um sicher zu stellen, dass nur der straßennahe Bereich bebaut wird, der rückwärtige Grundstücksbereich von oberirdischer Bebauung freigehalten wird und dadurch auch der erhaltenswerte Baumbestand gesichert wird.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO, Abweichungen sind nicht nötig.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Parkierung erfolgt überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage, welche auch außerhalb des Bauraums zulässig ist. Die Tiefgaragenrampe ist innerhalb des Bauraums und zusätzlich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig. Sie ist einzuhausen, wobei die Wandhöhe auf 2,6 Meter begrenzt ist.

Die Unterbringung von Besucherstellplätzen wird oberirdisch im straßenseitigen Vorbereich ermöglicht. Hier können offene Stellplätze vorgesehen werden.

Im Weiteren gelten die Angaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau vom 11.04.1994 bzw. die jeweils gültige Fassung.

Nebenanlagen (Müll- oder Fahrradhäuser) sind nahe der Straße in einem eigenen Bauraum zulässig. Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser sind bis zu einer Gesamtgröße von 12 m² auch außerhalb der Bauräume außer im Vorgartenbereich zugelassen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Um die neuen Vorhaben in die Umgebung einzufügen, werden gestalterische Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sowie zur Firstrichtung getroffen. Für Hauptgebäude sind nur flache Sattel- und Walmdächer bis DN 20° ohne Dachaufbauten und Einschnitte zulässig. Lediglich Angaben zur Nutzung von Solarenergie werden zugelassen.

Die geplante Dachform (SD, WD) fügt sich mit max. DN 20° besser in die Umgebung ein als das bisher festgesetzte Satteldach mit DN 45°. Die bisher festgesetzte Firsthöhe (11,75 m) wird mit FH=11,0 m sogar unterschritten. Darüber hinaus ist das oberste Geschoss durch den Verzicht auf Dachschrägen (Vollgeschoss) besser nutzbar.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die Schillerstraße im Südosten. Die Zufahrt zu den Stellplätzen sowie zur Tiefgarage wird für zwei separate Bereiche in der nordöstlichen Grundstückshälfte vorgeschlagen, um die Flächenversiegelung zu minimieren.

Die genaue Planung der Ein- und Ausfahrten muss im Rahmen der Genehmigungsplanung von einem fachkundigen Büro erstellt und mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt werden.

Sichtdreiecke werden nicht festgesetzt, da auch die Einfahrtsbereiche nicht festgesetzt, sondern nur als Hinweis aufgenommen werden. Ein Hinweis auf die Einhaltung von normgerechten Sichtdreiecken wird daher unter C.Hinweise mit aufgenommen.

5.6.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist so weit wie möglich zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei. Eine gezielte Versickerung in den erkundeten Auffüllungen ist unzulässig.

Für das geplante Bauvorhaben liegt bereits ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vor (Stand: Januar 2020). Darin wird nachgewiesen, dass eine Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers über Rohrrigolen möglich ist.

Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Im südöstlichen Grundstücksbereich ist ein erhaltenswerter Laubbaum (Weide) vorhanden, die nicht entfernt werden darf. Der Bauraum berücksichtigt diesen.

Es werden Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen und zum Versiegelungsgrad der Vorgartenzone getroffen.

Die sonstigen Festsetzungen zur Grünordnung stellen sicher, dass das Plangebiet ausreichend durchgrünt und so wenig wie möglich versiegelt wird.

Die Zusammenfassung der Bauräume hat keine Auswirkungen auf den Baumbestand. Der vorhandene Baumbestand im Bereich der geplanten Tiefgarage ist nicht vorrangig erhaltenswert, um das geplante Vorhaben abzulehnen.

Im Verfahren nach §13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gem. Abs. 3 Ziffer 1 kein Umweltbericht notwendig. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind nicht bekannt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Mischgebiet (MI), künftig als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen. Aus diesen Gründen wird auf die Ausweisung von Ausgleichsflächen und die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

5.9 Immissionsschutz

Die Orientierungswerte werden lt. Schalltechnischer Untersuchung Nr. 9038_02_b vom 17.01.2020 mit Ergänzung Nr. 9038/03/st vom 03.03.2020 (Erstellung durch: IB Accon, Greifenberg,) nachts nur an der straßenabgewandten Nordwest-Seite eingehalten.

Die Umsetzung des passiven Lärmschutzes nach DIN 4109-1:2016-07 [2] – passende Dimensionierung der Außenbauteile anhand des ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels / der ermittelten Lärmpegelbereiche – stellt das notwendige bauliche Minimum dar. Daher werden zur Sicherstellung der Einhaltung der Mindestanforderungen in den Bebauungsplanunterlagen Lärmpegelbereiche nach Gutachten festgesetzt.

Die Umsetzung der in der Untersuchung vorgeschlagenen aktiven Maßnahmen scheidet aus, da die Wirksamkeit von Lärmschutzwänden und –wällen aufgrund notwendiger Lücken/Öffnungen für Zufahrten und Zugänge nicht gewährleistet werden kann. Eine rechnerische Überprüfung hat darüber hinaus im Gutachten nicht stattgefunden. Die Gemeinde möchte außerdem an dieser Stelle aus funktionalen und gestalterischen Gründen auf Lärmschutzwände oder –wälle verzichten.

Zum anderen werden – wie im Gutachten erläutert – auch durch die Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung oder einer lärm-mindernden Asphalt-schicht die Orientierungswerte nicht erreicht. Die Bauleitplanung bietet darüber hinaus nicht die Möglichkeit darauf Einfluss zu nehmen.

Auf die Vorgabe einer angepassten Grundrissorientierung wird ebenfalls verzichtet, da der Hochbauplanung ausreichend Flexibilität in der Grundrissgestaltung gegeben werden soll. Es bleibt der Hochbauplanung überlassen, durch geeignete Maßnahmen die Einhaltung der Grenzwerte sicher zu stellen. Die Grenzwerte werden anhand von Lärmpegelbereichen in den Planunterlagen festgesetzt.

5.10 Flächenbilanz

	ca. Größe in qm	Verhältnis (GRZ)
Geltungsbereich	2.974	
Öffentliche Verkehrsfläche	710	
Grundstücksgröße / Baufläche	2.264	
zulässige Grundfläche	530	0,23
Zulässige Grundfläche Terrassen, Balkone, Kellerabgänge (20 %)	106	
Zulässige Grundfläche incl. Terrassen, Balkone, Kellerabgänge	636	0,28
zulässige Gesamt-Grundfläche (GR 2)	1.585	0,70

6. Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr.: ACB-0120-9038/02; Stand: 17.01.2020; Erstellung durch IB Accon, Greifenberg
2. Ergänzung Schalltechnische Untersuchung / Stellungnahme Nr. 9038/03/st, Stand: 03.03.2020; Erstellung durch IB Accon, Greifenberg
3. Baugrundgutachten des Ingenieurbüros NICKOL & PARTNER AG mit der Projektnummer 12060-01; Stand: 02.03.2020

Gemeinde Eichenau, den

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister