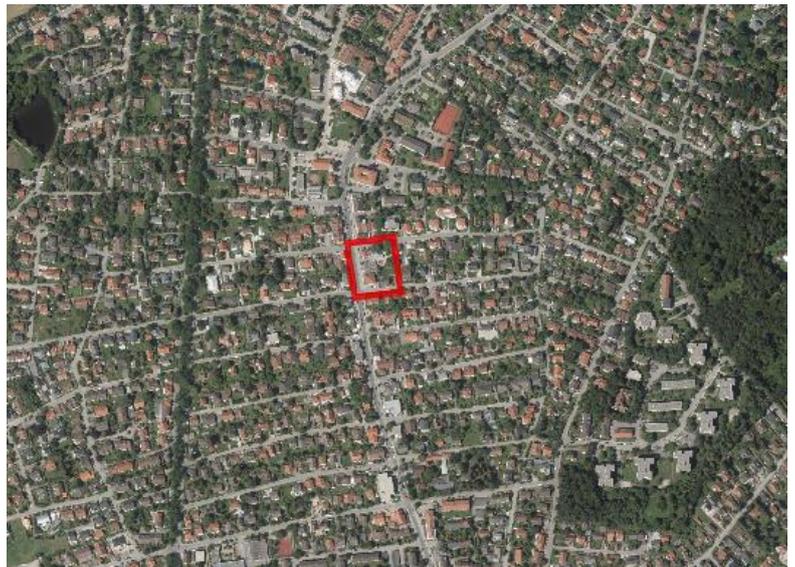


Gemeinde	<b>Eichenau</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	<b>Nr. B 53</b> „Nahversorgung an der Hauptstraße, zwischen Wiesen- und Niblerstraße“
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeiter	Schwander, Salazar, Geßl
Aktenzeichen	EIC 2-87
Plandatum	26.08.2019 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Nutzungen.....	4
	2.3 Erschließung .....	4
	2.4 Sonstiges .....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
	3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan .....	7
	3.2 Flächennutzungsplan .....	8
	3.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	9
	3.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept .....	9
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
	4.1 Rahmenbedingungen .....	11
	4.2 Städtebaulicher Entwurf .....	11
	4.3 Höhenentwicklung.....	12
	4.4 Besonnungsstudie.....	12
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>16</b>
	5.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
	5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	17
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	17
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	18
	5.5 Bauliche Gestaltung .....	18
	5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	18
	5.7 Immissionsschutz.....	19
	5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	19
	5.9 Flächenbilanz .....	20
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>20</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat am 14.02.2017 beschlossen, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes B 16 I „Hauptstraße“ den Bebauungsplan Nr. B 53 „Nahversorgung zwischen Haupt-, Wiesen- und Niblerstraße“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralörtlichen Versorgungsbereich an der Hauptstraße zu sichern. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, mit der Ansiedlung eines großflächigen und modernen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.200 qm das Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung in Eichenau auch für die Zukunft sicherzustellen und Kaufkraftabflüsse in Nachbargemeinden zu verringern. Entsprechend des durch die CIMA Beratung + Management GmbH, München, im Jahr 2013 erstellten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Eichenau ist ein solcher Markt genau die Konzeptlücke, die es in Eichenau mit oberster Priorität zu schließen gilt.

Die jüngste Ansiedlung eines Edekamarktes am südlichen Ende der Hauptstraße an der Einmündung der Allinger Straße hat die Nahversorgungssituation in Eichenau zwar verbessert, jedoch besteht nach Einschätzung und Beratung durch die CIMA Beratung + Management GmbH, München immer noch dringender Bedarf den zentralörtlichen Versorgungsbereich im Rahmen seiner Funktion im Bereich Nahversorgung/ Lebensmittelvollsortimenter zu stärken.

Ziel des Bebauungsplans ist es, mittels der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralörtlichen Versorgungsbereich zu schaffen, womit ebendieser gestärkt und die örtliche Nahversorgung sichergestellt werden soll. Es soll die Grundlage für einen gegliederten Baukörper entstehen, welcher eine ebenerdige, zusammenhängende Verkaufsfläche von 1.200 qm mit einer attraktiven Eingangssituation von der Hauptstraße, Anlieferung von der Wiesenstraße, oberirdischen Stellplätzen sowie einer Tiefgarage für Stellplätze des Einzelhandels und für die Wohn- Büro- und Praxisnutzung bieten soll.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Eichenau, östlich der Hauptstraße. Es handelt sich um die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1952/12, 1952/13, 1952/33, 1953/13, 1953/14, 1960/81, 1951/22 (TF), 1960/10 (TF), 1960/89 (TF), 1953/143 (TF) und 1953/130 (TF) und hat eine Größe von ca. 5.400 qm. Das Plangebiet wird im Westen von der Hauptstraße, im Norden von der Wiesenstraße und im Süden von der Niblerstraße begrenzt und ist derzeit mit zwei gewerblich genutzten Gebäuden an der Hauptstraße, sowie einem Wohngebäude an der Niblerstraße bebaut. Des Weiteren befinden sich mehrere kleinere Nebengebäude auf den Grundstücken, sowie größere Stellplatzflächen im nordöstlichen Bereich. Das Grundstück ist eben.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geodatenbasis (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 05/2018

## 2.2 Nutzungen

Das Gebäude Ecke Hauptstraße/ Wiesenstraße wird derzeit als Autohaus genutzt, die dazugehörigen Stellflächen befinden sich entlang der Hauptstraße sowie im rückwärtigen Bereich Richtung Osten. Das südliche Gebäude an der Hauptstraße Ecke Niblerstraße wird im Erdgeschoss gewerblich genutzt (Matratzen Concord), in den Obergeschossen befinden sich Wohnungen. Entlang der Hauptstraße liegt die Ortsmitte Eichenaus mit einer Vielzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie zahlreichen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Nennenswerte Grün- und Gehölzbestände sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, an der Wiesenstraße jedoch befinden sich eine Esche und ein Bergahorn.

## 2.3 Erschließung

Die Grundstücke werden über die Hauptstraße im Westen, die Wiesenstraße im Norden und der Niblerstraße im Süden verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Durch eine intensivere Nutzung der Fläche ist mit einem erhöhten Energiebedarf zu rechnen, der die Errichtung einer Trafostation notwendig macht.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien MVV (824, 841 und 842) mit den Haltestellen Wiesenstraße und Friedenskirche, jeweils in rd. 20 m und 200 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

## 2.4 Sonstiges

### 2.4.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Starzelbachs, entsprechend der Bekanntmachung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 15.07.2019.

Innerhalb des Gemeindegebiets sind etwa 2.200 Grundstücke im Falle eines Hochwasserereignisses (HQ 100) ganz oder teilweise betroffen. Dabei handelt es sich häufig, wie auch beim vorliegenden Plangebiet, um Grundstücke, für die planungsrechtlich Baurecht nach §30 oder §34 BauGB besteht.

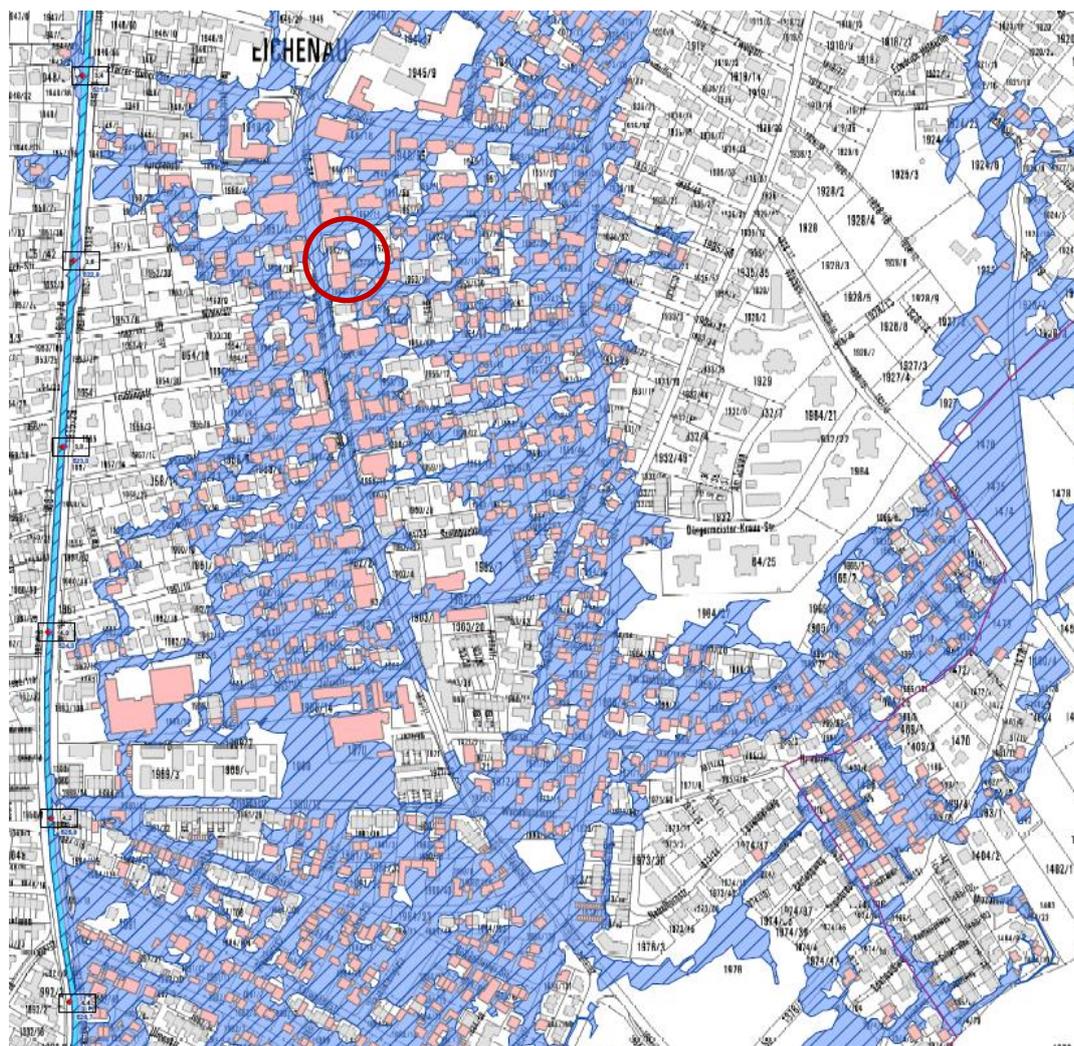


Abb. 2 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs, Bekanntmachung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 15.07.2019, ohne Maßstab, Quelle: Geodatenbasis (c) Bayerische Vermessungsverwaltung und Wasserwirtschaftsamt München.

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.

Die vorliegende Planung betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der auf bereits bebauten 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. Von Seiten Landratsamt Fürstenfeldbruck besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Planung (Schreiben vom 23.04.2019)

Für eine Neubebauung ist neben einer baurechtlichen Genehmigung auch eine wasserrechtliche Genehmigung nach §78 Abs. 5 WHG erforderlich. Diese ist rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen.

#### 2.4.2 *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. 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.

#### 2.4.3 *Altlasten*

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlastenflächen werden durch die Bauleitplanung nicht berührt. Die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Gemeinde Eichenau ist mit der Nachbargemeinde Puchheim als gemeinsamer zentraler Ort der Grundversorgung festgelegt (Grundzentrum gemäß Regionalplan München in der zum 30.01.2019 verbindlich erklärten Fassung der Gesamtfortschreibung). Sie stellt damit gem. LEP 5.3.1 Z einen geeigneten Makrostandort zur Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes dar. Der Vorhabenstandort an der Hauptstraße und innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches ist als städtebaulich integriert im Sinne LEP 5.3.2 Z zu bewerten. Durch die zentrale Lage im Hauptort sind wesentliche Wohnanteile innerhalb des Siedlungszusammenhanges sowie eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung gegeben.

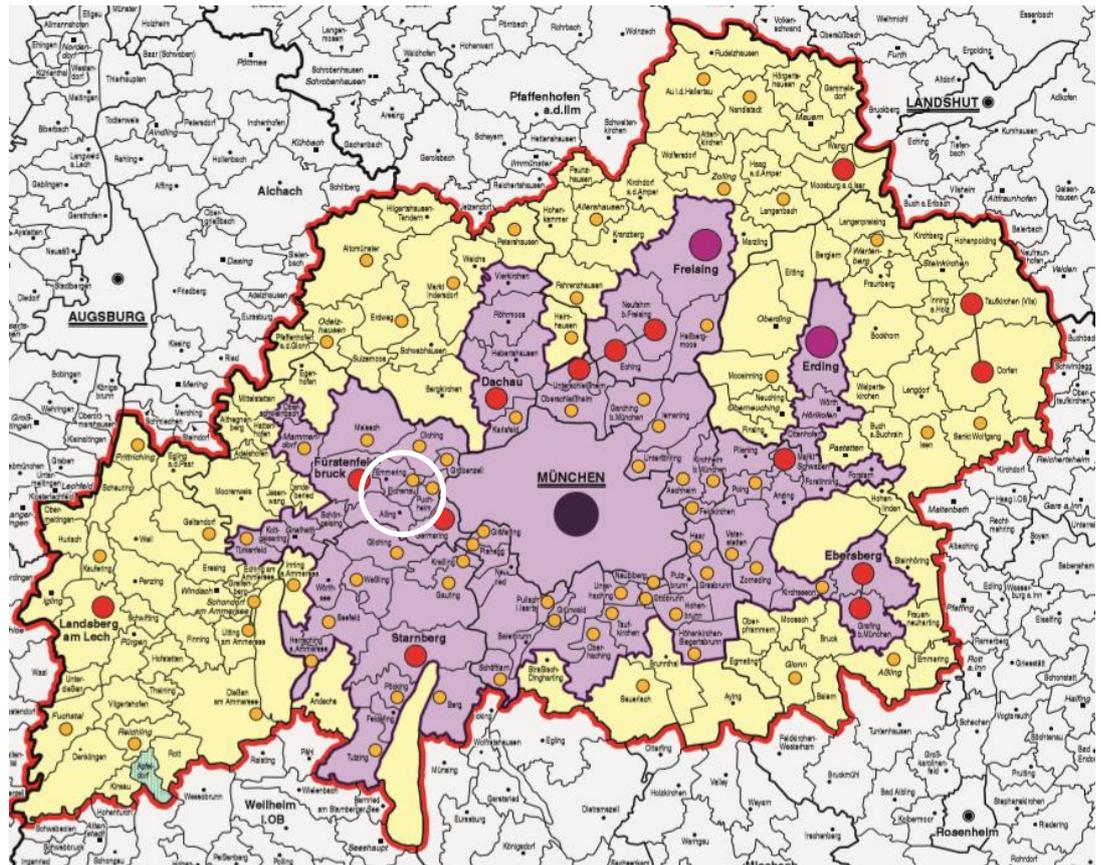


Abb. 3. Karte 1 Raumstruktur aus dem Regionalplan München, ohne Maßstab

Die geplante Verkaufsflächenobergrenze von 1.800 m<sup>2</sup> entspricht den Vorgaben gemäß LEP 5.3.3 Z, da das Vorhaben deutlich weniger als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich von Puchheim/Eichenau (33.303 Einwohner, Stand: 31.12.2017) abschöpfen wird. Auf Grund der zentralen Lage des Standorts und der zum Zeitpunkt der Erstellung des CIMA-Einzelhandelskonzeptes 2013 bewerteten Versorgungssituation ist davon auszugehen, dass die Flächenausweisung einen Beitrag leisten kann, die Funktionsfähigkeit des Grundzentrums und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu verbessern. Die Planung entspricht somit insgesamt den LEP-Zielen 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte.

Da von einer raumverträglichen sowie integrierten, wohnortnahen Versorgung auszugehen ist, besteht kein Konflikt mit den einschlägigen Zielen des Regionalplanes (vgl. RP 14 B IV Z 3.1 und 3.2 der o.a. Fassung der Gesamtfortschreibung).

Die Planung ist als Vorhaben der Innenentwicklung zu bewerten. Sie vermeidet eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2).

### 3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 4. Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der BP Nr. B 53, ohne Maßstab

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau ist das Plangebiet entlang der Hauptstraße als gemischte Baufläche, die dahinterliegende Gebäudereihe als Wohnbaufläche dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird als Art der Nutzung ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt; von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans wird somit abgewichen.

Da der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Der Flächennutzungsplan wird anschließend im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist daher nicht erforderlich.

### 3.3 **Bebauungspläne und Satzungen**

Der gegenständliche Planungsumgriff liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan B 16 I „Hauptstraße“ (rechtskräftig seit dem 31.05.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.10.2005).

Dieser setzt hier entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet fest, in welchem in den Erdgeschossen nur gewerbliche Nutzungen (Wohnnutzungen nur ausnahmsweise) zulässig sind, im 1. Obergeschoss gewerbliche Nutzungen und Wohnen sowie im Dachgeschoss nur Wohnen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,5 sowie eine GFZ von 0,8 bestimmt. Darüber hinaus sind drei Vollgeschosse zulässig. Die Wandhöhe ist auf 7,50 m (plus 2,70 m für das dritte Geschoss), die Firsthöhe auf 13,0 m begrenzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan B 16 I wird vollständig durch den vorliegenden Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt.

### 3.4 **Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Die Gemeinde Eichenau hat durch die CIMA Beratung + Management GmbH München, im Jahr 2013 ein **Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK)** erarbeiten lassen und dieses beschlossen. Daneben wurde ein zentraler Versorgungsbereich festgelegt, welcher im Wesentlichen beidseitig entlang der Hauptstraße (im Norden in die Bahnhofstraße verlängert) zwischen Schilfstraße im Norden und Flurstraße im Süden liegt. Damit hat sie die planungsrechtlichen Grundlagen zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet geschaffen.

Zur Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung sollte gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Eichenau die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters auf marktüblicher Fläche oberste Priorität besitzen, da dies ein Angebotsmangel mit der Folge von hohen Kaufkraftabflüssen ist. Die Ansiedlung eines solchen Magnetbetriebs bietet die Chance, Kaufkraft künftig besser im Ort zu binden und eine Qualifizierung der wohnortnahen Grundversorgung zu erreichen. Positive Synergieeffekte durch die generierte Grundfrequenz eines solchen Betriebes können auf im Umfeld ansässige Einzelhändler, Dienstleister und sonstige Gewerbetreibende ausgehen und somit den gesamten Bereich stärken. Als Standort zur Schließung dieser Konzeptlücke vor Ort sollten vorrangig Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auf die Realisierbarkeit einer Neuansiedlung geschaffen werden. Dazu müssen im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereichs die vorhandenen Grundstücke an der Hauptstraße zwingend mindestens um die dahinterliegenden Grundstücke erweitert werden.

Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Eichenau

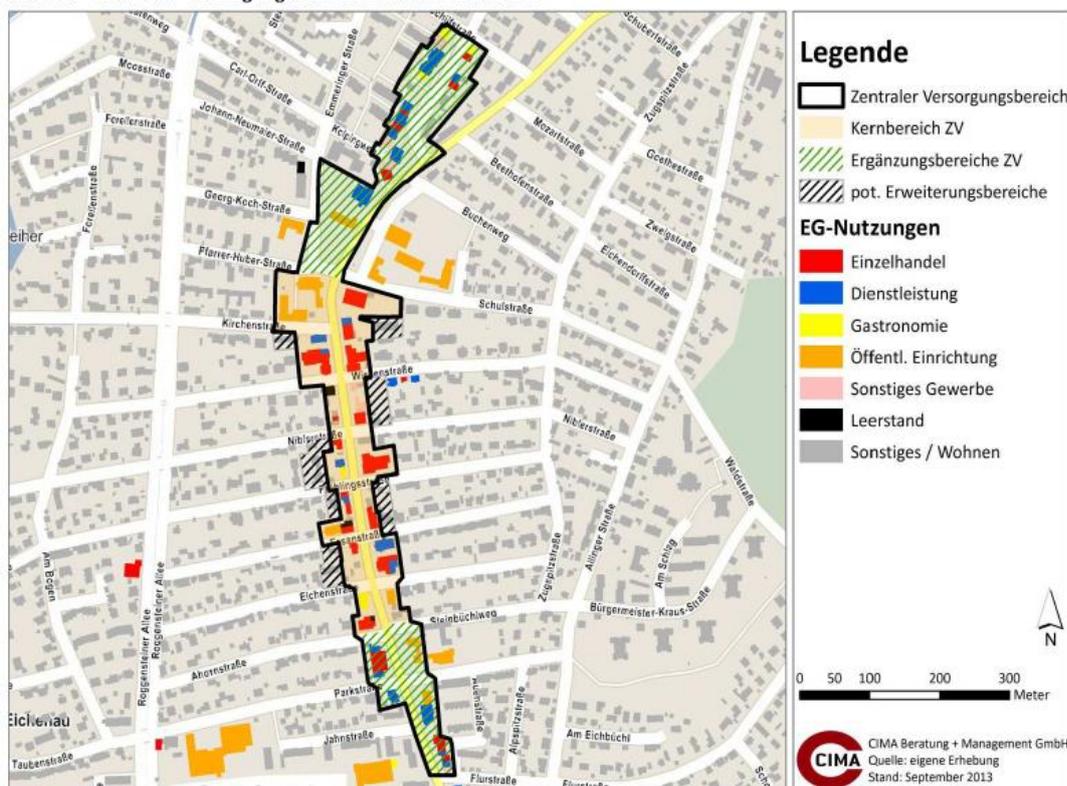


Abb. 5. Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Eichenau, Auszug aus den Einzelhandelsentwicklungskonzept Eichenau 2013 von der Firma CIMA GmbH

Die Grundstücke entlang der Hauptstraße im jetzigen Vorhabenbereich befinden sich gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept im zentralen Versorgungsbereich, die Grundstücke in zweiter Reihe zur Hauptstraße im potentiellen Erweiterungsbereich. Zur Erreichung des gemeindlichen Ziels die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung im zentralen Versorgungsbereich zu stärken, ist es von elementarer Wichtigkeit, am vorliegenden Standort eine zusammenhängende ebenerdige Verkaufsfläche von mind. 1.200 m<sup>2</sup> zu schaffen, um hier die geeigneten Voraussetzungen für eine Ansiedlung eines Vollsortimenters zu schaffen.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Rahmenbedingungen

Ausgehend von den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts wurde vom PV ein Städtebauliches Konzept für den Standort „Haupt-, Wiesen- und Niblerstraße“ entwickelt. Folgende Rahmenbedingungen wurden dafür vom Gemeinderat festgelegt.

- Zwei drei- bis viergeschossige Baukörper parallel zu Wiesen- und Niblerstraße, die durch einen zwei- bis dreigeschossigen Zwischenbau verbunden sind;
- Eine zusammenhängend nutzbare Geschossfläche im Erdgeschoss von insgesamt 1.800 qm, um die benötigte Mindest-Verkaufsfläche von 1.200 qm unterzubringen;
- Ausschließlich Verkaufsflächen für den Vollsortimenter im Erdgeschoss, während auf den oberen Etagen auch Büros, Räume für freie Berufe, Arztpraxen und Wohnungen zulässig sein sollen;
- Schaffung einer attraktiven Eingangssituation zum Vollsortimenter von der Hauptstraße. Anlieferung von der Wiesenstraße noch im Bereich des gegenüberliegenden Mischgebiets;
- Ca. 28 oberirdische Stellplätze an der Wiesen- und Niblerstraße, eine Tiefgarage mit ca. 100 – 110 Stellplätzen;
- Innenhof im hinteren Bereich, um einen ruhige Übergang zu dem bestehenden Wohngebiet zu schaffen.

### 4.2 Städtebaulicher Entwurf

Es ist das erklärte städtebauliche Ziel der Gemeinde, entlang der Hauptstraße eine dichtere und höhere Bebauung zu ermöglichen, um die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs zu erhöhen. Im Gemeinderat wurden dazu verschiedene Varianten der Höhenentwicklung diskutiert. Der Gemeinderat traf schließlich die Entscheidung:

- an der Nibler- und Wiesenstraße jeweils einen dreigeschossigen Baukörper mit zurückgesetzten vierten Staffelgeschossen zuzulassen, die sich in Richtung Osten auf zwei Geschosse abtreppen um so einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen;
- die beiden Baukörper an der Hauptstraße durch einen zweigeschossigen Verbindungsbau mit zurückgesetztem dritten Staffelgeschoss zusammenzufügen und nach Osten einen begrünten Innenhof zu schaffen.

Die folgende Abbildung zeigt den, vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwurf als 3D-Modell mit umliegender Bebauung. Für die Bestandsgebäude wurde dabei auf die LOD2 Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung zurückgegriffen.



Abb. 6 Modell der geplanten Bebauung – Ansicht von Süd-Westen

#### 4.3 Höhenentwicklung

Im Bebauungsplan werden die max. zulässigen Wandhöhen festgesetzt. Sie sind zu den östlich angrenzenden Nachbargrundstücken abgestuft. Dort betragen sie (inkl. Sockel) beim zweigeschossigen Gebäudeteil maximal 9,3 m über der Fahrbahn der Wiesenstraße, beim dreigeschossigen Teil max. 12,3 m.

Auf den Längsbauten entlang der Wiesen- und Niblerstraße ist ein zusätzliches zurückgesetztes Laternengeschoss bis zu einer Höhe von max. 14,3 m zulässig. Aufgrund der festgesetzten max. Geschossfläche können jedoch nicht alle Höhen ausgeschöpft werden.

#### 4.4 Besonnungsstudie

Um sicherzustellen, dass durch die Baugrenzen ein für die Belichtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke und Gebäude ausreichender Abstand verbleibt, wird eine Besonnungsstudie durchgeführt. Um den Einfluss der Neubauten nicht durch den Schatten der bestehenden Bäume zu verschleiern, wurde die vorhandene Vegetation ausgeblendet.

Die Mindestanforderungen an die Besonnung von Wohnungen werden in der DIN 5034-1 formuliert, die zwar baurechtlich nicht eingeführt ist, jedoch die allgemein anerkannte Regel der Technik darstellt.

##### *Besonnung nach DIN 5034-1 Nr. 4.4*

*Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen.*

Insbesondere die Gebäude an der Wiesenstraße werden durch den südlich geplanten Neubau beeinflusst. Daher wird der Schattenwurf über den gesamten Tagesab-

lauf für den 21. März (Tag-Nachtgleiche) und den 17. Januar (mittlerer Wintertag) simuliert und die Auswirkungen auf die einzelnen Fassaden der betroffenen Nachbargebäude untersucht.

#### 4.4.1 Tag- und Nachtgleiche (21. März)

Die folgende Abbildung zeigt den Schattenwurf des neu geplanten Gebäudes während der Tag- und Nachtgleiche am 21. März (Sonnenanfang: 6:16, Sonnenuntergang 18:26).

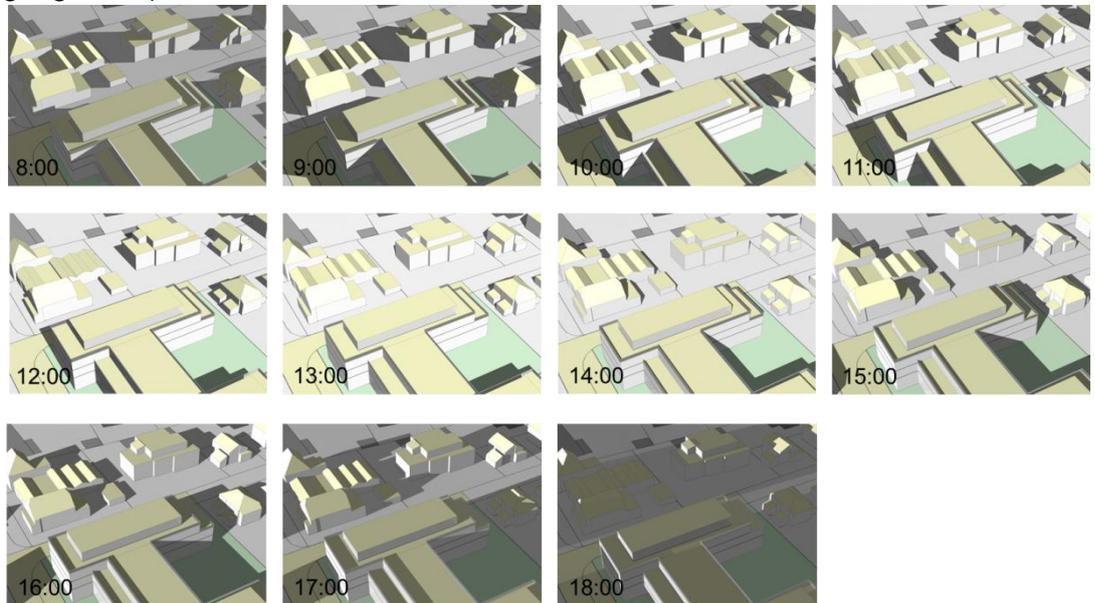


Abb. 7 Schattenwurf am 21.März – Ansicht von Süd-Westen

Der Schatten fällt morgens um 8:00 Uhr nach Westen auf die Hauptstraße, wandert nach Norden auf die Wiesenstraße und ab etwa 15:00 Uhr weiter nach Osten, wo sie gegen 18:26 untergeht. Eine großflächige Beschattung findet nicht statt.

#### 4.4.2 mittlerer Wintertag (17. Januar)

Die folgende Abbildung zeigt den Schattenwurf des neu geplanten Gebäudes während der Tag- und Nachtgleiche am 17. Januar (Sonnenanfang: 7:58, Sonnenuntergang 16:49).

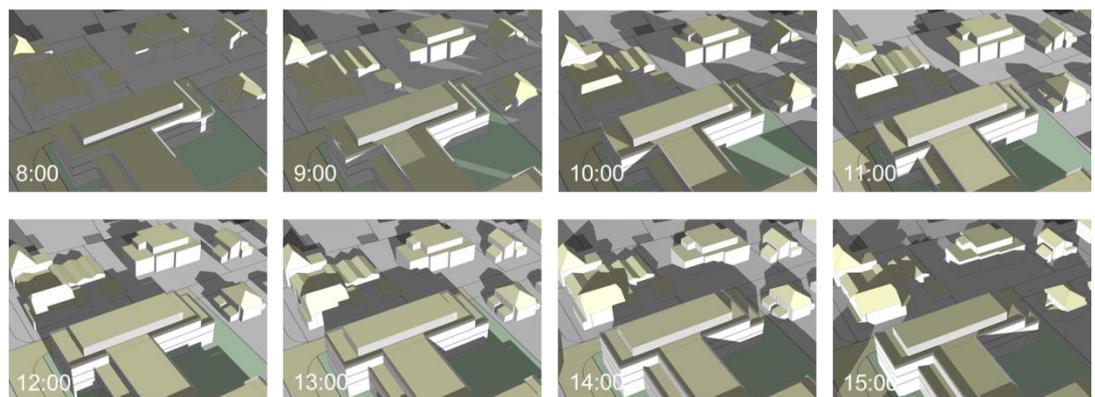
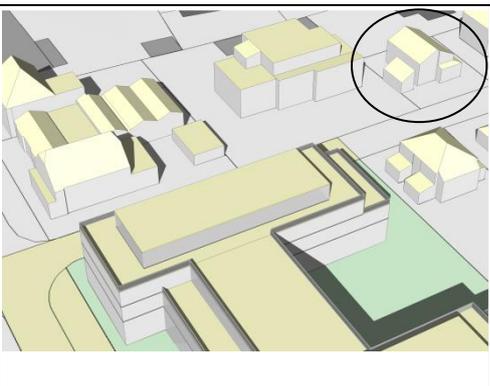
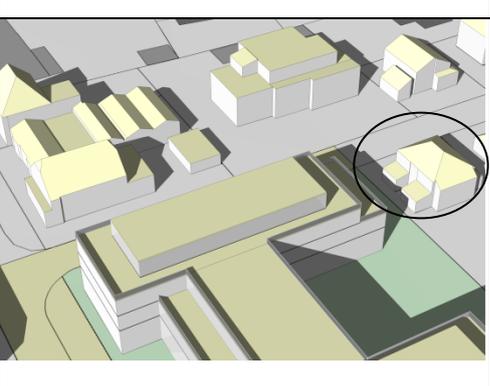
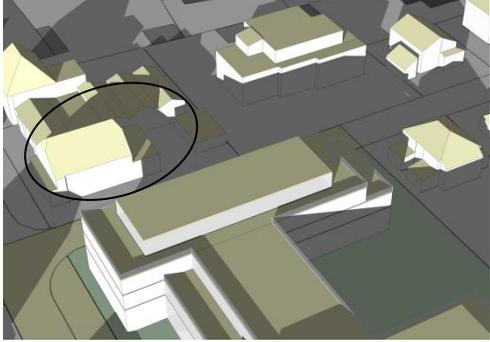


Abb. 8 Schattenwurf am 17. Januar – Ansicht von Süd-Westen

Der Schatten fällt morgens um 9:00 Uhr nach Nordwesten auf die Haupt- und die Wiesenstraße, wandert nach Norden auf die Wiesenstraße und ab etwa 15:00 Uhr nach Nordosten, wo sie gegen 16:49 untergeht. Der Jahreszeit entsprechend ist die Verschattung deutlich höher.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den benachbarten Gebäuden sicherzustellen, werden diese nochmals eingehend untersucht:

<p><b>Hauptstraße 9</b> Südfassade Westfassade  Ostfassade</p> <p><b>Besonnung 21.3.</b> 9 Stunden von Planung nicht beeinflusst von Planung nicht beeinflusst</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	
<p><b>Wiesenstr. 34</b></p> <p>keine Fassade von der Planung beschattet</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	
<p><b>Wiesenstr. 32</b></p> <p>keine Fassade von der Planung beschattet</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	
<p><b>Wiesenstr. 31</b> Südfassade Westfassade  Ostfassade</p> <p><b>Besonnung 21.3.</b> 9 Stunden 4 Stunden für OG Hauptgebäude von Planung nicht beeinflusst</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	

<p><b>Hauptstraße 9</b></p> <p>Südfassade Westfassade</p> <p>Ostfassade</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	<p><b>Besonnung 17.1.</b></p> <p>&gt; 1 Stunden von Planung nicht beeinflusst</p> <p>&gt; 1 Stunden von Planung nicht beeinflusst</p> 
<p><b>Wiesenstr. 34</b></p> <p>Südfassade Westfassade Ostfassade</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	<p><b>Besonnung 17.1.</b></p> <p>&gt; 4 Stunden &gt; 2 Stunden von Planung nicht beeinflusst</p> 
<p><b>Wiesenstr. 32</b></p> <p>Südfassade Westfassade Ostfassade</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	<p><b>Besonnung 17.1.</b></p> <p>&gt; 5 Stunden &gt; 2,5 Stunden von Planung nicht beeinflusst</p> 
<p><b>Wiesenstr. 31</b></p> <p>Südfassade Westfassade</p> <p>Ostfassade</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	<p><b>Besonnung 21.3.</b></p> <p>5 Stunden 2 Stunden Hauptgebäude von Planung nicht beeinflusst</p> 

Die Untersuchung zeigt, dass die Anforderungen für die Besonnung von Wohnräumen entsprechend DIN 5034 eingehalten werden können. Daher stellen die festgelegten Baugrenzen auch ohne Anordnung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gesunde Wohnverhältnisse sicher.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter ist mit den vorgesehenen Verkaufsflächen vom 1.200 qm bis 1.800 qm als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 des BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Daher wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Büro / Wohnen festgesetzt. Dies folgt dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen, andererseits auch Büro- und Wohnnutzungen zuzulassen und diese geschossweise zu gliedern.

#### 5.1.1 Einzelhandel

Im Erdgeschoss ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung zulässig, die weiter konkretisiert wird:

- Zulässig ist *ein* Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter für den eine zulässige Verkaufsfläche festgesetzt wird.
- Um die Großflächigkeit und damit die im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlene Magnetwirkung sicherzustellen, wird eine Mindestverkaufsfläche von 1.200 qm festgesetzt. Dadurch wird ausgeschlossen, dass sich mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die die notwendige Magnetwirkung nicht entfalten können.
- Durch die Festsetzung einer max. Verkaufsfläche von 1.800 qm wird gewährleistet, dass die Nutzung für die Umgebung verträglich ist, insbesondere in Hinblick auf die Belastung durch Kunden- und Anlieferverkehr sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.
- Die Definition der Verkaufsfläche dient daher einer Konkretisierung der Nutzung entsprechend § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO und bietet eine quantifizierbare Definition des Begriffs Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter. Da im Geltungsbereich lediglich *ein* großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, handelt es sich um eine vorhabenbezogene Kontingentierung der Verkaufsfläche.
- Zusätzlich werden die erforderlichen untergeordneten Nutzungen, die einen geordneten Betriebsablauf sicherstellen zugelassen.

#### 5.1.2 Büro- und Praxisnutzungen

Im ersten Obergeschoss sind Büronutzungen, Räume für freie Berufe und Nutzungen für medizinische Zwecke zulässig. Dies verfolgt das Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzepts die Attraktivität des Ortzentrums zu steigern. So kann beispielsweise ein Einkauf mit einem Arztbesuch kombiniert werden und so Verkehr minimiert werden.

#### 5.1.3 Wohnen

In allen Obergeschossen ist eine Wohnnutzung zulässig, um den großen Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet nachzukommen. Durch die Wohnnutzung wird das Ortszentrum auch außerhalb der Geschäftszeiten, wie an Sonn- und Feiertagen belebt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der max. zulässigen Wandhöhen (WH) in Verbindung mit einer Festsetzung zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Die höchstzulässige Grundfläche GR wird auf 1.800 qm festgesetzt. Diese lässt einen großflächigen Einzelhandel, wie er nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept erforderlich ist, zu. Da Vollsortimenter gegenwärtig Verkaufsflächen zwischen 1.200 und 2.500 qm nachfragen, ist der Standort für diese Nutzung noch attraktiv.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch die Fläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (im vorliegenden Fall Flächen für Nebenanlagen, die Tiefgaragen, deren Zufahrten, Wege, Terrassen, etc.) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies ist der intensiveren baulichen Nutzung des Baugrundstücks mit einhergehendem Stellplatzbedarf (Unterbringung Stellplätze Einzelhandel teils oberirdisch, Restbedarf Einzelhandel und Stellplätze Wohnnutzung in Tiefgarage) und der unmittelbaren Lage in der Ortsmitte geschuldet. Vor dem Hintergrund des großen öffentlichen Interesses an der Erreichung des Planungsziels, die Nahversorgung in Eichenau dauerhaft zu erhalten und den zentralen Versorgungsbereich zu stützen, ist die Erhöhung der Baudichte auf dem Grundstück daher angemessen und vertretbar. Die höchstzulässige Geschossfläche wird auf 5.200 qm festgesetzt. Dadurch sind alle im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Nutzungen umsetzbar, gleichzeitig fügt sich die resultierende bauliche Dichte (GFZ 1,40) in die umliegende Bebauung ein.

Durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse und der festgesetzten maximalen Wandhöhe wird eine Höhengliederung des Baukörpers erreicht und ein Übergang zur angrenzenden Bebauung geschaffen.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert. Diese haben zur Hauptstraße einen Abstand von 2 m bzw. 8 m, zu den östlich angrenzenden Grundstücken mit Wohnbebauung einen Abstand von 7,50 m. An der nördlichen Seite des Plangebiets und ebenfalls an der südlichen Seite zur Niblerstraße sind dem Baufeld Stellplätze vorgelagert.

Da die Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO nicht angeordnet wird, sind die Baugrenzen maßgeblich als Abstand der Bebauung zu den Nachbargrenzen. Die Abstandsflächen im Bereich der Hauptstraße, Wiesenstraße und Niblerstraße liegen auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Im Osten, zu den privaten Nachbargrundstücken hin, beträgt der Abstand der Baugrenzen 7,50 m, so dass die durch Baugrenzen festgesetzten Abstandsflächen zu den östlichen Grundstücksgrenzen größer sind als sie nach Art. 6 Abs. 6 BayBO notwendig wären.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände und Eingangsüberdachungen um bis zu einem Meter überschritten werden, Zugangsrampen dürfen die Baugrenze bis zur Straßenbegrenzungslinie überschreiten. Dies ist erforderlich, um die barrierefreien Zugänglichkeit des Gebäudes zu gewährleisten.

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt um sicherzustellen, dass ein zusammenhängender Baukörper mit der benötigten Grundfläche entsteht, unabhängig von der Grundstücksteilung. Damit soll die für das Erdgeschoss festgesetzte Art der Nutzung eines Vollsortimenters in der vorgeschriebenen Größe auch baulich umgesetzt werden.

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

Die für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch wie auch in der Tiefgarage nachzuweisen. Die Tiefgarage ist über eine an der nord-westlichen Ecke innerhalb des Baufensters gelegene Tiefgaragenzufahrt erschlossen, welche von der Hauptstraße aus anzufahren ist.

Die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau ist zu beachten und entsprechend der Satzung sind Fahrradabstellplätze nachzuweisen. In der Planzeichnung ist der zentrale Bereich entlang der Hauptstraße zur Anlage von Fahrradabstellplätzen gedacht.

#### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Die bauliche Gestaltung wird lediglich durch Festsetzungen zur Dachform vorgegeben. Die zulässige Dachform ist ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung. Dies hat den Vorteil, dass im 2. und 3. Obergeschoss sowohl eine Dachterrasse als auch Wohnungen errichtet werden können. Außerdem kann das begrünte Flachdach die Bodenversiegelung auf dem Grundstück zu einem gewissen Teil ausgleichen und dient dadurch als Minimierungsmaßnahme für die Umwelt. Die extensive Dachbegrünung verzögert und reduziert darüber hinaus den Abfluss von Niederschlagswasser.

Die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung ist für das gegenständliche Bauvorhaben nicht anzuwenden. Zudem werden Regelungen zur Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen auf dem Dach getroffen. Diese müssen um mindestens 2,5 m von der Gebäudefassade zurücktreten.

Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren, oberhalb der Oberkante Attika sind sie unzulässig. Zum Schutz der benachbarten Anwohner dürfen sie nicht mit Lichtunterbrechung ausgestattet werden, eine Beleuchtung ist zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung nur während der Betriebszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

#### **5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

##### *5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

An den Seitenstraßen sind 8 neue Laubbäume zu pflanzen. Die Anzahl diese Bäume ist verbindlich während ihre Situierung gegenüber der Planzeichnung um 5 m abweichen kann. Es ist auch festgesetzt, dass die Bepflanzung der Bäume spätestens in der Aufnahme der Nutzungen folgenden Pflanzperiode erfolgt.

Die Fläche im Innenhof ist als zu begrünende Fläche festgesetzt (nach Art. 7 Abs. 1 Satz. 1 BayBO), um eine Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten und einen Beitrag zum Klimaschutz zu geben. Dort sind 6 Bäume zu pflanzen. In diesem

Zusammenhang sind alle Freiflächen als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wenn die nicht als Gehwege, Terrassen, Hof- und Rangierflächen vorgesehen sind.

Die Tiefgarage ist mit einer durchgehend mindestens 0,65 m Vegetationstragschichtüberdeckung auszuführen um eine Bepflanzung darauf zu ermöglichen.

#### 5.6.2 *Ausgleichsbedarf*

Da es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet handelt, wird ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Aussagen zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

### 5.7 **Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Steger & Partner (Bericht Nr. 5655/B1/stg vom 22.08.2019) durchgeführt. Dabei wurden die Geräuschemissionen der umgebenden Straßen (Hauptstraße, Wiesenstraße, Niblerstraße) sowie innerhalb des Plangebietes (Besucherstellplätze, Tiefgaragenrampe) untersucht und die Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt. Aufgrund der Geräuschbelastungen wurden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Maßnahmen zum baulichen Schallschutz an den Gebäuden festgesetzt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Einzelhandelsnutzung mit der vorhandenen Nachbarschaft hinsichtlich der durch den Betrieb entstehenden Geräuschimmissionen vereinbar ist und gegen die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

### 5.8 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Hitzebelastung</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung - dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit

<b>Extreme Niederschläge</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Flachdach mit extensiver Dachbegrünung - dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über Rigolen auf dem Grundstück
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Entwicklung durch Überplanung des vorhandenen Gebäudebestandes, bzw. von bereits als Bau- und Lagerflächen genutzten Flächen - dadurch Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen; Festsetzung der Zulässigkeit aufgeständerter Solaranlagen - dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Anpflanzung von Gehölzen und Dachbegrünung; integrierte städtebauliche Lage – damit gute fußläufige Erreichbarkeit, Förderung von Einkaufsfahrten mit dem Fahrrad durch Bereitstellung ausreichender Fahrradabstellplätze, Anbindung an das ÖPNV-Netz, → Verringerung des MIV

## 5.9 Flächenbilanz

	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
Geltungsbereich	ca. 5.370
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.660
Baufläche	ca. 3.710

## 6. Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde Eichenau rechnet nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer baulichen Umsetzung des geplanten Vorhabens in einem mittelfristigen Rahmen, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Mit Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters ist mit einer Qualifizierung des Lebensmittelangebots und damit mit einer Stärkung und Entwicklung des bestehenden Versorgungsnetzes sowie die künftige Bindung bisheriger Kaufkraftabflüsse vor Ort zu rechnen.

Gemeinde Eichenau, den .....

.....

Peter Münster, Erster Bürgermeister