

Gemeinde

Eichenau

Landkreis Fürstentfeldbruck

**10. Änderung des
Flächennutzungsplans**

20.01.2015 - VORENTWURF

22.09.2015 - ENTWURF

22.12.2015



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstr. 60
80335 München

Städtebauliche Begründung

1 Vorbemerkung, Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Mit Beschluss vom 20.01.2015 hat der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, mit der Ausarbeitung der Planung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum beauftragt.

Die Änderung erfolgt auf Basis der aktuellen digitalen Flurkarte DFK, da der rechtskräftige Flächennutzungsplan nur als analoge Karte im Maßstab 1:5.000 vorliegt. Eine künftige digitale Überarbeitung (in GIS) des rechtskräftigen Flächennutzungsplans wird von der Gemeinde Eichenau angestrebt.

Konkretes Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Ortsmitte Eichenaus zu schaffen. Gleichzeitig erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. B 52 „Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters Ecke Hauptstraße / Allinger Straße“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 04.11.2014 gefasst.

Die grundlegende Zielsetzung der Gemeinde ist es, mit der Ansiedlung eines großflächigen und modernen Lebensmittelvollsortimenters das Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung in Eichenau zu verbessern und Kaufkraftabflüsse in Nachbargemeinden zu reduzieren. 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.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der verlängerten Ortsmitte der Gemeinde Eichenau. Es wird im Südwesten von der Hauptstraße, im Osten von der Allinger Straße begrenzt, welche südlich des Plangebiets in die Hauptstraße einmündet.

Es handelt sich um die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1980/2, 1980/31 und 2074/3 in der Gemarkung Alling, sie haben zusammengenommen eine Größe von rund 2.270 qm.

Auf dem Gelände befindet sich zurzeit noch ein eingeschossiges Tankstellengebäude mit Autowaschanlage, das Gebäude soll abgerissen werden. Ein Teil des Grundstücks wird zudem als Ausstellungsfläche für PKW genutzt. Nennenswerte Grün- und Gehölzbestände sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke sind jedoch z.T. dicht mit Bäumen bestanden.

Die auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten liegenden Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt. Unmittelbar nördlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung (südlich der Wendelsteinstraße) an. Entlang der Hauptstraße schließen sich weiter südlich Einzelhandelsbetriebe (Bereich Einmündung Tannenstraße - Discounter und Drogeriemarkt); entlang der nach Norden verlaufenden Hauptstraße liegt die Ortsmitte Eichenaus mit einer Vielzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie zahlreichen Gemeinbedarfseinrichtungen.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eichenau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.07.1997; zwischenzeitlich wurden 9 Änderungsverfahren abgeschlossen. Das gegenständliche Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan - ebenso wie die angrenzenden Flächen ringsum - als Wohnbaufläche dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan B 16 I „Hauptstraße“ (rechtskräftig seit dem 31.05.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.10.2005) setzt hier jedoch ein Mischgebiet fest. Der Plan wird jedoch im Änderungsbereich durch den im Parallelverfahren aufgestellten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. B 52 „Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters Ecke Hauptstraße / Allinger Straße“ ersetzt. Dieser setzt nunmehr als Art der Nutzung ein Sondergebiet für Einzelhandel fest; von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans wird damit abgewichen. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern, um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu schaffen.

Der Gemeinderat Eichenau hat zu diesem Zwecke den Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, die Änderung wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt.

Die Gemeinde Eichenau liegt im Verdichtungsraum und ist im Regionalplan der Region München RP und in der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP als Siedlungsschwerpunkt festgelegt (LEP Karte Raumstruktur, RP 14 A II Z 3). Sie ist daher bis zur Anpassung des Regionalplanes einem Grundzentrum gleichgestellt (Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, GVBl 2013 S. 550, BayRS 230-1-5-W), damit ist gem. LEP 5.3.1 Z grundsätzlich die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte zulässig. Der Standort ist gem. LEP 5.3.2 (Z) als städtebaulich integriert anzusehen, eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.100 m² liegt innerhalb des landesplanerisch maximal zulässigen Rahmens für Lebensmittelvollsortimenter gem. LEP 5.3.3 (2). In allen Gemeinden soll die verbrauchernahe Grundversorgung im Einzelhandel zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfes sichergestellt werden (RP 14 B IV Z 2.5.2.1). Grundsätzlich wird daher die Planung aus Sicht der Regional- und Landesplanung, vor allem auch aufgrund der zentralen Lage im Ort, als Vorhaben der Innenentwicklung zu begrüßen (vgl. LEP 3,2 Z). Zudem trägt das Projekt zum Erhalt gleichwertiger Lebensbedingungen bei (vgl. LEP 1.1.1Z/G).

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

Zu Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung sollte gem. EEK 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 eine Realisierbarkeit einer Neuansiedlung geprüft werden. Wenn aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten sich hier jedoch keine Entwicklungschancen ergeben, kann eine Ansiedlung auch in sonstigen integrierten Lagen im Siedlungszusammenhang erfolgen. Voraussetzung ist jedoch der Nachweis der Zentrenverträglichkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Da sich der jetzige Vorhabenbereich ca. 200 m weiter südlich des zentralen Versorgungsbereichs befindet, wurden mögliche Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung am Standort auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen, insbesondere die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs, in einer Verträglichkeitsuntersuchung durch die CIMA Beratung + Management GmbH, München geprüft. Der Bericht aus dem Juli 2014 (als Anlage des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. B 52 zu entnehmen) kommt zu folgender, abschließender Bewertung:

„... Es konnte dargelegt werden, dass das Planvorhaben zur Stärkung und Entwicklung des bestehenden Versorgungsnetz der Gemeinde Eichenau beitragen, sowie die identifizierte Angebotslücke im Bereich des qualifizierten Lebensmittelangebotes im Vollsortiment schließen kann. Darüber hinaus besteht die Chance, nahversorgungsinduzierte Versorgungsfahrten in Wettbewerbsstandorte im Umland zu reduzieren und bisher abfließende Kaufkraft zukünftig im Gemeindegebiet stärker zu binden, was eine Erhöhung der Zentralität zur Folge hat. Sofern die geplanten Verkaufsflächen umgesetzt werden, sind schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen. Somit kann die geplante Ansiedlung aus Gutachtersicht als verträglich eingestuft werden. ...“

4 Inhalt der Änderung

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Fl.Nrn. 1980/2, 1980/31 und 2074/3 als Sondergebiet Einzelhandel statt wie bisher als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus werden zu pflanzende Bäume entlang der Hauptstraße und der Allinger Straße dargestellt.

5 Belange des Umweltschutzes

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt und ist Bestandteil des Umweltberichts (Tietz & Partner GmbH - Büro für Landschafts- und Ortsplanung, München), welcher dieser Begründung beiliegt.

Ebenfalls im beiliegenden Umweltbericht ist die Eingriffs-Ausgleichsermittlung abgehandelt, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

6 Belange des Hochwasserschutzes

Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Starzelbachs. Es gelten die gleichen Maßgaben wie bei festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Da das Areal nicht erstmals bebaut ist eine Neubebauung eine hochwasserschutzrechtliche Abweichungsentscheidung erforderlich (§78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 WHG; d.h., neben der baurechtlichen Genehmigung ist zusätzlich auch eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich). Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG beantragt.

Der im Rahmen der Bauplanung ermittelte erforderliche Retentionsraumausgleich mit einem Volumen von gerundet 250 m³ wird auf dem Grundstück FINr. 2026 der Gemeinde Eichenau sicher-gestellt.

7 Umsetzung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass nach Wirksamkeit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans und nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine rasche Umsetzung des geplanten Vorhabens, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, dem konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Regelungen des Durchführungsvertrags erfolgt. Mit Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters ist mit einer Qualifizierung des Lebensmittelangebotes und damit mit einer Stärkung und

Entwicklung des bestehenden Versorgungsnetzes sowie der künftigen Bindung bisheriger Kaufkraftabflüsse vor Ort zu rechnen.

Gemeinde:



Eichenau, den

26.02.2016

(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Eichenau
Lkr. Fürstenfeldbruck

Flächennutzungsplan

10. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/1-31

Bearb.: Karnott / Fries

Plandatum

22.12.2015

Umweltbericht mit Aussagen zum Artenschutz und Eingriffsregelung

Umweltbericht
Aussagen Artenschutz

Tietz & Partner GmbH
Büro für Landschafts- und Ortsplanung
Margarethe Waubke
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Stöberlstraße 33, 80687 München

Inhalt

- 1 Vorbemerkung und Fachziele des Umweltschutzes
- 2 Umweltprüfung des Vorhabens / Datengrundlagen
- 3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Aspekte des Umweltschutzes
- 4 Aussagen zum Artenschutz
- 5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB mit Minimierungsmaßnahmen – Bereitstellung der Ausgleichsflächen
- 6 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung
- 7 Allgemein verständliche Zusammenfassung Umweltbericht

1 Vorbemerkung und Fachziele des Umweltschutzes

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 52 durchgeführt. Deshalb sind die Umweltberichte in etwa identisch; Unterschiede beziehen sich vor allem auf das Kapitel zu den Planungsalternativen.

Das zu überplanende Grundstück liegt im Süden des Ortsteils Eichenau, nördlich des Kreuzungsbereichs Hauptstraße / Allinger Straße. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rd. 2.270 qm;

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt (im Bebauungsplan Nr. B 16 I als Mischgebiet). Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich nicht angepasst.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B 52 „Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenter Ecke Hauptstraße / Allinger Straße“ ist nach UVP-Gesetz, Anlage 1 Nr. 18.6.2 eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Im vorliegenden Fall ersetzt der Umweltbericht die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVP-G, Anlage 1 Nr. 18.6.2 (Einzelhandelsbetriebe 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm). Die Kriterien der Vorprüfung / Umweltbericht richten sich nach BauGB und Anlage 2, UVP-G.

Die Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele sind den Kapiteln der städtebaulichen Begründung zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen.

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm usw.). Schwierigkeiten sind nicht erkennbar.

2 Umweltprüfung des Vorhabens / Datengrundlagen

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild zur Verfügung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Lkrs. Fürstenfeldbruck, das Fachinformationssystem (Online) des Landesamtes für Umwelt, der Bebauungsplan – Entwurf in der Fassung vom 22.09.2015. Eine Bestandserhebung erfolgte im Januar 2015, vor allem um artenschutzrechtliche Belange beurteilen zu können. Folgende Gutachten und Untersuchungen liegen dem Umweltbericht zugrunde:

- schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 214136 / 4 vom 17.08.2015 und eine ergänzende Stellungnahme Bericht Nr. 214136 / 5 vom 09.10.2015 (betrifft die Veränderung der Schallsituation durch den Neubau) (Ingenieurbüro Greiner GbR, Otto-Wagner-Straße 25a in 82210 Germering)
- Verkehrsuntersuchung vom April 2015 und eine ergänzende Stellungnahme vom 27.09.2015 (INGEVOST, Ingenieurbüro für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich, Dipl.-Ing. Christian Fahnberg, Planegg)
- Aufstaugutachten vom 17. Juni 2015, Projekt-Nr. H151142 (CRYSTAL Geotechnik, beratende Ingenieure und Geologen GmbH Hofstattstraße 28 in 86919 Utting)

Vorprüfung Schutzgebiete

Merkmal	Auswirkungen ja / nein mit Anmerkungen
Regionalplan – landschaftliches Vorbehaltsgebiet	nein
FFH-Gebiet / SPA Gebiet	nein
Naturschutzgebiete	nein
Naturdenkmale	nein
Landschaftsschutzgebiete	nein
geschützte Landschaftsbestandteile	nein
geschützte Biotope	nein
Überschwemmungsgebiete	nein
Wasserschutzgebiete	nein
sonstige Schutzausweisungen, z.B. gem. ABSP Lkrs Fürstenfeldbruck	nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	nein, keine vorhanden / bekannt

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Aspekte des Umweltschutzes

Für die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter gilt der planungsrechtliche Zustand – nicht der Ist-Zustand: Im vorliegenden Fall müssen also die Veränderungen der bisherigen Darstellung als W = Wohnbauflächen in die Umwidmung in „SO Einzelhandel“ beschrieben werden, da der Flächennutzungsplan nicht an den Bebauungsplan Nr. B 16 I angepasst wurde.

Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Minimierungsmaßnahmen

Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes = planungsrechtlicher Zustand	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben mit Minimierungsmaßnahmen
Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	
Planungsrechtlich zulässig sind Wohnbauflächen (mit Gartenflächen i.d.R.) mit einem meist geringen bis mittleren Versiegelungsgrad. Die biotische Vielfalt ist mittel einzustufen und damit ist auch die Bedeutung für den Naturhaushalt mittel.	Der Versiegelungsgrad erhöht sich deutlich durch die Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel. Minimierungsmaßnahmen (aus dem B-Plan B 52): - Pflanzung von 6 Bäumen gem. Festsetzung 9.2 mit einem STU von 16-18 cm - extensiv begrüntes Dach (zulässig aber auch aufgeständerte PV-Anlagen) - extensiv begrüntes Flachdach der Tiefgaragenzufahrt - Bereitstellung von Ausgleichsflächen aufgrund der Erhöhung der GR
Schutzgut Boden / Geologie	
Planungsrechtlich zulässig sind bereits Wohnbauflächen (mit Gartenflächen) – mit einem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad - deshalb wird die Bedeutung für das Schutzgut Boden Naturhaushalt mit mittel eingestuft.	Erhöhung der Überbauungsrate durch die Ausweisung als Sondergebiet. Bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (B-Plan B 52) ist von geringen Umweltwirkungen auszugehen. Minimierungsmaßnahmen: - siehe Schutzgut Tiere, Pflanzen
Schutzgut Wasser	
Es sind keine Fließgewässer, Quellen oder Wasserschutzgebiete betroffen; Geringer Grundwasserflurabstand (ca. 1,7 – 2,9 m unter GOK) Planungsrechtlich handelt es sich um eine Fläche mit mittleren Versickerungsmöglichkeiten –	Die Regenwasserversickerung wird durch die zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten beeinträchtigt. Es handelt sich hier aber bereits um mäßige Versickerungsmöglichkeiten. Um eine Beeinflussung des Grundwassers ausschließen zu können, wurde ein Aufstaugutachten (Datum 17. Juni 2015, Projekt-Nr. H151142 (CRYSTAL Geotechnik, beratende Ingenieure und Geologen GmbH Hofstattstraße 28 in 86919

<p>demnach wird die Bedeutung für das Schutzgut Wasser mit mittel beurteilt.</p> <p>Das Grundstück liegt innerhalb des vom Wasserwirtschaftsamt München ermittelten Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs (HQ100), das im Januar 2016 vorläufig gesichert werden wird.</p> <p>Die Ermittlung und vorläufige Sicherung von Überschwemmungsgebieten dient dem Erhalt von Rückhalteflächen, der Bildung von Risikobewusstsein und der Gefahrenabwehr</p>	<p>Utting) in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: <i>"Aus den Ausführungen in Abschnitt 2 ergibt sich, dass bei den gegebenen hydrogeologischen Verhältnissen unter Berücksichtigung der vorliegenden Kenndaten der geplante Edeka-Markt in der Gemeinde Eichenau nur einen sehr vernachlässigbaren Aufstau im Endzustand verursacht (maximal 1 cm bezogen auf das Mittelwasser und maximal 2 cm bezogen auf die Hochwassersituation)." Seite 8.</i></p> <p>Minimierungsmaßnahmen: - siehe Schutzgut Tiere, Pflanzen - Sammlung des Niederschlagswassers über Rigolen- und Rohrsysteme</p> <p>Minimierungsmaßnahmen (aus dem BP B 52): - siehe Schutzgut Mensch</p>
Schutzgut Klima / Luft	
<p>Wohnbauflächen innerhalb des bebauten Siedlungsgebiets mit geringer bis mittlerer Versiegelungsrate.</p> <p>Flächen mit mittlerer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion und das Kleinklima.</p>	<p>Deutliche Erhöhung der Versiegelungsrate.</p> <p>Bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (BP B 52) ist von geringen Umweltwirkungen auszugehen.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen: - siehe Schutzgut Tiere, Pflanzen – v.a. extensive Dachbegrünung.</p>
Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	
<p>Im derzeit gültigen FNP als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Exponierte Lage im Kreuzungsbereich der Hauptstraße / Allinger Straße.</p> <p>Fläche mit mittlerer Bedeutung für das Ortsbild.</p>	<p>Keine örtliche Erholungsnutzung. Ortsbild: es handelt sich um eine besondere städtebauliche Lage, deshalb ist auf Gestaltung des Baukörpers Augenmerk zu legen (siehe städtebauliche Begründung).</p> <p>Bei Beachtung der Minimierungsmaßnahmen ist von geringen Umweltwirkungen auszugehen.</p> <p>Minimierungsmaßnahmen: - siehe Schutzgut Tiere, Pflanzen</p>
Schutzgut Mensch (Lärm)	
<p>Im derzeit gültigen FNP als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Es besteht eine entsprechende Lärmvorbelastung durch den Kreuzungsbereich Hauptstraße / Allinger Straße. Kfz-Verkehrsaufkommen durch die Nutzung als Tankstelle.</p> <p>Siehe hierzu auch Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen / Verkehrsuntersuchung vom April 2015</p>	<p>Mit Grundlage der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 214136 / 4 vom 17.08.2015 des Ingenieurbüro Greiner sind Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan aufgenommen worden; unter diesen Voraussetzungen ist von geringen Auswirkungen auf dieses Schutzgut auszugehen.</p> <p>Zum Thema „Fassadenreflexionen“ kommt die Stellungnahme Nr. 214136 /5 vom 09.10.2015 des Ingenieurbüros Greiner zu folgendem Ergebnis“ <i>„Durch die Fassadenreflexionen ist nur mit einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsgeräusche an der Bebauung entlang der Hauptstraße zu rechnen. Die</i></p>

<p>und eine ergänzende Stellungnahme vom 27.09.2015 (INGEVOST, Ingenieurbüro für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich, Dipl.-Ing. Christian Fahnberg, Planegg.</p>	<p><i>abschirmende Wirkung des Marktgebäudes hingegen führt zu einer spürbar niedrigeren Geräuschbelastung im Bereich der Wohnbebauung an der Allinger Straße und Wendelsteinstraße.“</i></p> <p>Das Verkehrsgutachten vom April 2015 und Ergänzung vom 27.09.2015 kommt zu folgendem Fazit: <i>"Unter Einbeziehung üblicher Ansätze für Kundenfrequenzen und Verkehrsmittelwahlverhalten in dieser integrierten Lage ist werktätlich im Durchschnitt mit einem KFZ-Verkehrsaufkommen von 1.200 - 1.300 Fahrten in der Summe beider Richtungen zu rechnen..... Dieses KFZ-Verkehrsaufkommen entspricht werktags in etwa dem Heutigen der Tankstelle. Insofern verursacht die neue Nutzung auf der Hauptstraße keine Verkehrsmehrung gegenüber heute. Dasjenige am Sonntag wird auf alle Fälle ganz deutlich geringer und zeitlich begrenzter sein als der Status quo." Seite 13</i></p>
<p>Schutzgut Mensch (Wasser)</p>	
<p>Das Grundstück liegt innerhalb des vom Wasserwirtschaftsamt München ermittelten Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs Siehe Schutzgut Wasser</p>	<p>Minimierungsmaßnahmen (aus dem BP B 52)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Planung des Lebensmittelvollsortimenters und der dazugehörigen Tiefgarage wurde auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet, d.h. das Gebäude wird so geplant, dass das hundertjährige Hochwasser (HQ100) des Starzelbachs nicht eindringen kann. Im Untergeschoss werden keine wassergefährdenden Stoffe gelagert. - Das durch die Erhöhung der Überbauungsrate verdrängte Wasservolumen im Überschwemmungsgebiet wird durch die Schaffung eines Retentionsraumes in Form einer Geländemulde auf dem Gemeindegrundstück FINr. 2026 im Süden des Gemeindegebietes ausgeglichen.
<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	
<p>Keine bekannt</p>	<p>--</p>

4 Aussagen zum Artenschutz

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B 52 die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für die Europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Prüfung eventueller Lebensstätten geschützter Arten:

Das Gebiet wird derzeit als Tankstelle (Versiegelung durch Gebäude und Zufahrts- bzw. Stellflächen) und als Stellfläche (verdichteter Schotter / Kies) für Personenkraftwagen genutzt.

Gehölze oder sonstige Biotopstrukturen befinden sich nicht auf dem Grundstück.

Wirkfaktoren:

Mit der Realisierung des Bauvorhabens, für das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan B 52 der Gemeinde Eichenau die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, werden Freiflächen durch Versiegelung und

Überbauung dauerhaft in Anspruch genommen. Durch die Planung muss der von der menschlichen Nutzung stark überprägte Lebensraum Kiesfläche weichen.

Während der Bauphase ist mit Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen. Durch die derzeitige Nutzung als Tankstelle und Stellplatz (Pkw) ist aber eine gewisse Vorbelastung gegeben.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen erscheint es bereits ohne weitere eingehende Untersuchungen (z.B. vogelkundliche) sichergestellt, dass sich die Lebensraumausstattung nach Durchführung der Maßnahme nicht verschlechtert.

Minimierungsmaßnahmen

- Baumpflanzungen
- extensive Dachbegrünung (auch Tiefgaragenzufahrt)
- - Fassadenbegrünung (Nordfassade)

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Das Projekt ist aus der Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB mit Minimierungsmaßnahmen – Bereitstellung der Ausgleichsflächen

Die Behandlung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung erfolgt nach dem "Leitfaden" (Ergänzte Fassung) – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München im Januar 2003. (Ergänzte Fassung).

Nachdem hier allerdings durch den Bebauungsplan Nr. B 16 I Fassung vom 31.05.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.10.2005 Baurecht bereits zulässig ist, wird nur die Erhöhung der GRZ als ausgleichspflichtig angesetzt:

Bisherige GRZ von	0,75
jetzt zulässige GRZ von	0,92
damit Erhöhung um	0,17

Insgesamt wird das Grundstück somit maximal ausgenutzt; zudem ist davon auszugehen, dass die wenigen Freiflächen bis auf wenige Randbereiche befestigt werden. Das Planungsgebiet ist daher dem Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Folgende **Minimierungsmaßnahmen** sind festgesetzt:

- Pflanzung von Bäumen
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken
- begrünte Tiefgaragenzufahrt
- extensives Gründach (mit der Möglichkeit Solarmodule aufzuständern)
- - Fassadenbegrünung (Nordfassade)

Ausgleichsfaktor und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der geringfügigen Minimierungsmaßnahmen muss bei der Faktorenspanne (0,3 bis 0,6) ein Wert von 0,5 (für Flächen der Kategorie I)

angesetzt werden. Dieser Ausgleichsfaktor wurde mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck vorabgestimmt.

Bei einer Grundstücksgröße von 2.270 m² und einer GRZ-Erhöhung von 0,17 ergibt sich folgende Ausgleichsberechnung:

$$2.270 \text{ m}^2 \times \text{GRZ-Erhöhung von } 0,17 = 386 \text{ m}^2$$

$$386 \text{ m}^2 \times \text{Ausgleichsfaktor } 0,5 = 193 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsbedarf.}$$

Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem Flst. Nr. 1738 – „In den Hinteren Auen“ Gemarkung Emmering zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um eine „Ökokontofläche“, die bereits im Frühjahr 2001 ökologisch aufgewertet wurde. Diese Fläche wurde durch das Landratsamt mit Schreiben 23.7.2001 voll als Ausgleichsfläche anerkannt.

Hierbei wurden folgende Maßnahmen verwirklicht:

- Anlage eines naturnahen Gewässerbetts
- Stilllegung einer Verrohrung
- Umwandlung der Ackerfläche in eine artenreiche Wiese
- Schaffung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur

Verzinsung

Die Vorleistung kann durch einen angemessenen Flächenabschlag berücksichtigt werden. Angemessen ist gem. Leitfaden, je nach ökologischer Wertigkeit, eine Verzinsung von bis zu 3% pro Jahr bis zu einem Gesamtabschlag von höchstens 30%. Aufgrund der Hochwertigkeit der Ausgleichsfläche ist ein Abschlag von jährlich 3% (= 15 % bei 5 Jahren bzw. 30 % bei 10 Jahren) angemessen.

Damit ist eine Flächenbereitstellung von real 135 m² ausreichend, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 193 m² zu decken (193 m² x 70 % = 135,1 m², Gesamtsumme 193 m²).

Von den 12.050 m² aufwertbarer Fläche wurden bereits für andere Bauvorhaben / Bebauungspläne abgebucht:

- 2.500 m² Neugestaltung Bahnhofsumfeld
- 1.695 m² Bebauungsplan B 40 Bauhof
- 1.206 m² Bebauungsplan B 46 Friesenstraße Nord
- 3.037 m² Bebauungsplan B 41 Feuerwehrgerätehaus an der Tannenstraße
- 2.201 m² Bebauungsplan B 18, 5. Tektur, Sport- und Freizeitgebiet, Vereinsheim

6 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung

Prognose bei Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung):

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, würde die derzeitige Nutzung als Tankstelle / Pkw-Lager oder eine anderweitige Nutzung im Rahmen des derzeit gültigen Mischgebietsstatus weiterhin Bestand haben. Der Flächennutzungsplan müsste entsprechend angepasst werden (statt Wohnbauflächen Mischgebiet).

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Von der CIMA Beratung Management GmbH wurde zum vorliegenden Standort eine Verträglichkeitsuntersuchung (22. Juni 2014) für die Ansiedlung eines

Lebensmittel-Vollsortimenters durchgeführt. Die Studie kommt in Kapitel 6 „Abschließende Bewertung und Empfehlung“ zu dem Schluss, dass das Planvorhaben

- „...zur Stärkung und Entwicklung des bestehenden Versorgungsnetzes der Gemeinde Eichenau beitragen
- sowie die identifizierte Angebotslücke im Bereich des qualifizierten Lebensmittelangebots im Vollsortiment schließen kann.“

Begründet wird die Aussage mit deutlichen Kaufkraftabflüssen, da die Gemeinde Eichenau nicht in der Lage ist die Nachfrage zu decken.

In der Ortsmitte stehen keine Flächen für einen zentralen Versorgungsbereich zur Verfügung. Der Standort an der Hauptstraße / Allinger Straße stellt sich als Verlängerung der Ortsmitte dar.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren.

Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten. Um jedoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen nach Durchführung der Planung zu überwachen, wird die Gemeinde 1 Jahr nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Begehung und Bewertung vornehmen.

Die Prüfungen beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung Umweltbericht (aus dem B-Plan)

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll an einer städtebaulich exponierten Lage – im Kreuzungsbereich der Hauptstraße und Allinger Straße - Baurecht für einen Lebensmittelvollsortimenter geschaffen werden. Gem. UVPG ist für Einzelhandelsbetriebe mit einer Fläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 1 Nr. 18.6.2) durchzuführen. Im vorliegenden Fall ersetzt der Umweltbericht die Vorprüfung.

Dadurch, dass der Geltungsbereich bereits als Mischgebiet nutzbar ist, werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als gering eingestuft.

Es wurde vor allem in Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Lärm) eine schalltechnische Untersuchung und eine Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen beauftragt. Für die Feststellung der abschirmenden Wirkung des Marktgebäudes wurde eine zusätzliche Untersuchung der Fassadenreflexionen durchgeführt. Im Ergebnis ist nur mit einer geringen Erhöhung der Verkehrsgeräusche an der Bebauung entlang der Hauptstraße zu rechnen. Die abschirmende Wirkung des Marktgebäudes hingegen führt zu einer spürbar niedrigeren Geräuschbelastung im Bereich der Wohnbebauung an der Allinger Straße und der Wendelsteinstraße. Die Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung sind in die Festsetzungen zum Bebauungsplan und in den Umweltbericht eingeflossen.

I. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214136 / 4 vom 17.81.2015 zum Nachweis der Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten.

II. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Eingabeplanung und der Betreiberangaben zu konkretisieren. Es sind die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das ermittelte KFZ-Verkehrsaufkommen werktags in etwa dem Heutigen der Tankstelle entspricht. Die neue Nutzung verursacht auf der Hauptstraße keine Verkehrsmehrung gegenüber heute. Das Verkehrsaufkommen am Sonntag wird auf alle Fälle ganz deutlich geringer und zeitlich begrenzter sein als der Status quo. (Fazit, Seite 13).

Die Zu- und Abfahrtsbereiche der Lieferzone und Tiefgarage wurden senkrecht zum Fahrbahnrand situiert, um die Sichtverhältnisse zu verbessern und die Akzeptanz der Tiefgarage zu erhöhen (gekrümmtes Rampenende im Untergeschoß). Ergänzungen zum 27.09.2015 / INGEVOST.

Aufgrund der Erhöhung der GRZ um insgesamt 0,17 wird der Eingriff als ausgleichspflichtig eingestuft. Der notwendige Ausgleich in Höhe von 193 qm wird über das Ökokonto der Gemeinde Eichenau zur Verfügung gestellt. Die Flächen sind bereits naturschutzfachlich 2001 aufgewertet worden, so dass eine Verzinsung von 30 % „aufgerechnet“ werden kann. Real werden nur 135 m² in Anspruch genommen.

München, den 22.12.2015



Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin