

GEMEINDE EICHENAU

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan **B 7d** für das Gebiet  
"Eichenau-Nord westlich und östlich der Olchinger Straße"  
in der Fassung vom 25.06.2005

Entwurfsverfasser:

**Frank Müller-Diesing**

Dipl.Ing. Architektur  
Regierungsbaumeister

**Serge Schimpfle**

Dipl.Ing. Stadtplanung

Büro für Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Alte Brauerei Stegen  
Landsberger Straße 57  
82266 Inning  
Telefon 08143/959323  
Telefax 08143/959325

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist dort als Wohnbaufläche dargestellt.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde. Die mittlere Entfernung beträgt zur Ortsmitte ca. 700 m; der Haltepunkt der S-Bahnlinie 4 liegt in ca. 250 m Entfernung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9735 m<sup>2</sup>. Das Gelände ist nahezu eben und mit Ausnahme der Fl.Nr. 1910/7 bebaut.

### 3. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans will die Gemeinde die durch den Ausbau der Staatsstraße entstandenen bzw. noch entstehenden Eingriffe in Baugrundstücke planungsrechtlich absichern als auch die notwendigen Schallschutzmaßnahmen festlegen. Gleichzeitig sollen die durch einen Neubau auf Fl.Nr. 1910/7 hervorgerufenen städtebaulichen Folgewirkungen in ein verträgliches Konzept umgesetzt werden.

#### 4. Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt

- öffentliche Verkehrsfläche	3 922 m <sup>2</sup>
- Nettobauland	5 813 m <sup>2</sup>

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundfläche, der Geschossfläche, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der höchstzulässigen Wandhöhe bestimmt. Die gesamt zulässige Grundfläche beträgt 1 550 m<sup>2</sup> ( $\varnothing$  0.27), die gesamte Geschossfläche 4 920 m<sup>2</sup> ( $\varnothing$  0.84); hierbei ist jedoch zu beachten, dass das auf Fl.Nr. 1910 bestehende Hochhaus nicht als typisch für die umliegende Bebauung anzusehen ist. Die Geschossflächenzahlen der sonstigen Bebauung liegen im Bereich zwischen 0.6 und 0.7. Wie schon in anderen Bebauungsplänen entlang der Staatsstraße, z.B. B 38, liegen diese Werte für Grundstücke an der Schillerstraße etwas über dem Durchschnitt der prägenden Bebauung. Die Gemeinde will damit einen Ausgleich für die Belastungen durch den Verkehrslärm schaffen. Mit Ausnahme des Hochhauses (VII Geschosse mit 21 m Wandhöhe) werden 2 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von max. 6,30 m festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erfassen zunächst den Gebäudebestand und lassen nur geringe Erweiterungen zu; nur auf Fl.Nr. 1894/14 wird eine Ausweitung zu einem U-förmigen Bauraum vorgenommen, damit die neuen Gebäude eine lärmabschirmende Wirkung entfalten können. Für die bisher unbebaute Fl.Nr. 1910/7 wird ein nach Südwesten ausgerichteter Bauraum vorgesehen.

Mit der Festsetzung A 4.a) wird die offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, da dies der Struktur der umliegenden Baugebiete entspricht.

Mit den Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße der Festsetzungen A 4.d) versucht die Gemeinde einen für das gesamte Gemeindegebiet gültigen Standard zu setzen und der teilweise schon eingetretenen Entwicklung einer dichten Bebauung auf Kleinstgrundstücken entgegenzuwirken.

#### 5. Erschließung

##### a) Technische Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist geregelt durch Anschluss an das vorhandene örtliche Kanalnetz. Die Gemeinde Eichenau ist angeschlossen an den Abwasserzweckverband Ampergruppe mit Kläranlage in Geiselbullach an der Amper.

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbands der Ampergruppe gesichert.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke gesichert.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstentfeldbruck.

#### b) Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den Fahrverkehr erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Im Zuge des Umbaus der Staatsstraße wurden Flächenabtretungen aus den Fl.Nrn. 1894/3 und 1910 vorgenommen. Ansonsten sind keine Maßnahmen geplant, da die betroffenen Straßenabschnitte bereits ausgebaut oder verkehrsberuhigt sind.

#### 6. Garagen und Stellplätze

Bei Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragen werden neben gestalterischen Festsetzungen Regelungen aufgenommen, die einen Abstand von 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie sicherstellen. Diese auch in der Ortsgestaltungssatzung verankerte Regelung soll den Gartenstadtcharakter der Gemeinde erhalten, indem die Vorgartenbereiche von Garagen, Stellplätzen etc. freigehalten werden und begrünt bleiben.

Auf Fl.Nr. 1910/7 wird eine Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Sie dient dazu, einen Teil des Stellplatzbedarfs aus den Fl.Nrn. 1910 und 1910/7 funktionsstauglich und gestalterisch befriedigend unterzubringen. Für beide Grundstücke stellt sich die derzeitige Ausgangslage so dar, dass die Fl.Nr. 1910/7 bisher nicht mit Wohngebäuden bebaut ist; stattdessen befinden sich dort Garagen sowie Stellplätze für die Wohnnutzung auf Fl.Nr. 1910. Mit dem Wunsch zur Bebauung auf Fl.Nr. 1910/7 ergibt sich das Problem der Unterbringung der Stellplätze. Angesichts der großen Anzahl von erforderlichen Stellplätzen für die bestehenden und die neu hinzu kommende Wohnnutzung (insgesamt 56 Stellplätze) hat sich die Gemeinde entschieden, eine Gemeinschaftstiefgarage auf Fl.Nr. 1910/7 festzusetzen. Eine Unterbringung nur in oberirdischen Garagen und Stellplätzen ist abzulehnen, da dies eine weitgehende Versiegelung der Grundstücke, einen Funktionsverlust für die unbedingt notwendigen Freiflächen und starke Beeinträchtigungen für das Ortsbild bedeutet hätte. Gerade dem Wohn- und Geschäftshaus auf Fl.Nr. 1910 liegt der architektonische Gedanke einer punktförmigen, aber vielgeschossigen Bebauung (7 Geschosse) mit entsprechend großen Freiflächen zu Grunde. Diese Freiflächen sind ohnehin schon mit diversen Nutzungen, wie Stellplätzen,

Hauszugängen und Biergarten, belegt; weitere Versiegelungen sind daher so weit wie möglich zu verhindern. Die Situierung der Tiefgarage auf Fl.Nr. 1910/7 ist auch deshalb gerechtfertigt, weil eine funktionstaugliche Unterbringung, etwa nördlich der vorhandenen Bebauung, wegen des ungünstigen (dreieckigen) Grundstückszuschnitts, kaum möglich ist (Rampenlängen) und im Zusammenhang mit der Bebauung von Fl.Nr. 1910/7 auch nicht zu verwirklichen ist (Beschluss der Eigentümergemeinschaft). Die notwendige Tiefgaragenausfahrt müsste entweder nach Westen zur Staatsstraße oder nach Osten in die Olchinger Straße münden. Dies wurde negativ beurteilt, da die Einfahrten sehr nah am Einmündungsbereich der Olchinger Straße in die Staatsstraße hätte positioniert werden müssen; Verkehrsgefährdungen sowie Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs waren zu befürchten. Zudem hätte der Baumbestand nördlich des bestehenden Gebäudes geopfert werden müssen. Um die Bebauung von Fl.Nr. 1910/7 unter gleichzeitiger Beibehaltung des Angebots an gemäß Stellplatzrichtlinien erforderlichen Stellplätzen zu ermöglichen, wird durch die Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage eine auch ortsgestalterisch vertretbare Lösung festgesetzt.

Der Erhalt der Stellplätze an dieser Stelle ist ortsplanerisch wünschenswert, da es zwar grundsätzlich möglich ist, den Stellplatzbedarf auf anderen Grundstücken zu erfüllen, es aber unwahrscheinlich ist, dass dies für eine so große Anzahl an Stellplätzen (ca. 30) gelingt; in der Folge wäre damit zu rechnen, dass vermehrt Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum "wild parken" und zu Verkehrsgefährdungen führen.

Die aus dieser Entscheidung erwachsenden Mehrbelastungen für den Grundeigentümer der Fl.Nr. 1910/7 werden durch ein höheres Baurecht ausgeglichen. Unter der Annahme, dass die Bebauung auf Fl.Nr. 1910 nicht als prägendes Element für eine Beurteilung der Baumöglichkeiten gem. § 34 BauGB heranzuziehen ist, wäre für die Fl.Nr. 1910/7 die südlich und westlich angrenzende Bebauung als nähere Umgebung maßgebend. Hier setzt der angrenzende Bebauungsplan Nr. 7 "Eichenau Nordost" eine Grundflächenzahl von 0.25 und eine Geschossflächenzahl von 0.40 fest. Der vorliegende Bebauungsplan lässt für die Fl.Nr. 1910/7 eine Grundfläche von 375 m<sup>2</sup> (entspricht einer GRZ von 0.33) und eine Geschossfläche von 750 m<sup>2</sup> (entspricht einer GFZ von 0.67) zu. Damit wird die städtebaulich nicht gewünschte höhere Versiegelung in Grenzen gehalten, aber eine deutlich größere Geschossfläche (167 %/zusätzlich 300 m<sup>2</sup>) zugelassen. Diese Lösung wird wirtschaftlich als vertretbar angesehen, da auch für den durch die Neubebauung auf Fl.Nr. 1910/7 allein entstehenden Stellplatzbedarf (16 Stellplätze) die Errichtung einer Tiefgarage und damit ein Grundaufwand notwendig gewesen wäre und der Mehraufwand an Baukosten für die größere Tiefgarage weitgehend durch den Verkaufserlös oder die Mieteinnahmen gegenfinanziert werden kann. Darüber

hinausgehende nicht gedeckte Mehraufwendungen können durch die deutliche Geschossflächenmehrung von 300 m<sup>2</sup> aufgefangen werden.

Für den Stellplatzbedarf werden die in der Gemeinde allgemein angewandten Richtzahlen festgesetzt.

## 7. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung schützen in erster Linie den vorhandenen Baumbestand und stellen auf die von der Gemeinde im Bauvollzug bisher durchgeführte Praxis ab. Auf dezidierte Festsetzungen wurde verzichtet, da die Baugrundstücke ausreichend und vielgestaltig begrünt sind. Die Auswahl der zulässigen Arten bei notwendig werdenden Pflanzungen beschränkt sich auf heimische Laubbäume.

In der Planzeichnung sind die Baum- und Gehölzbestände dargestellt, die nach der Baumschutzverordnung der Gemeinde als erhaltenswert einzustufen und die ökologisch oder gestalterisch als wertvoll zu gewichten waren.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da

- das Planungsgebiet dem Innenbereich zuzuordnen ist und kein konkretes Projekt enthält, das für sich gesehen der UVP-Pflicht unterliegt,
- das Plangebiet bereits vor dem 14. 3. 1999 (Ablauf der Umsetzungsfrist zum UVP-Gesetz) überwiegend bebaut war, dieser Bestand damit unberücksichtigt bleibt und nicht der UVP-Pflicht unterliegt,
- die über den Bestand hinaus möglichen baulichen Nutzungen die Größen- bzw. Prüfwerte der Anlage 1 des UVP-Gesetzes nicht erreichen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (Bauecht gem. § 34 BauGB).

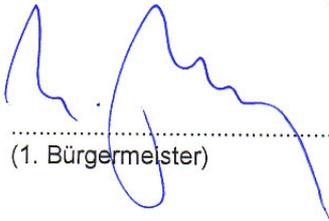
## 8. Immissionsschutz

Wegen des vorhandenen Gewerbebetriebs (Gaststätte auf Fl.Nr. 1910) wird festgesetzt, dass bei Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete gewährleistet sein und nachgewiesen werden muss. Damit wird sichergestellt, dass keine Verschlechterung der Immissionssituation erfolgt.

Für die Tiefgaragenrampe auf Fl.Nr. 1910/7 wird verlangt, dass ein geschlossenes Rampegebäude errichtet wird.

Aus Platzgründen können im Plangebiet keine weiteren Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, die die durch den Verkehr auf der Staatsstraße entstehenden Lärmimmissionen verhindern. Das Straßenbauamt hat im Bereich der Unterführung eine Lärmschutzwand errichtet und nachgewiesen, dass weitere Maßnahmen nicht notwendig sind. In Abstimmung mit den Grundeigentümern der Fl.Nr. 1894/14 wird zusätzlich ein Lärmschutzzaun auf diesem Grundstück festgesetzt, um die derzeit eingeschossige Bebauung so weit wie möglich zu schützen. Für die direkt vor der Schillerstraße liegenden Grundstücke wird vorgeschrieben, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der Straßen-abgewandten Seite anzuordnen sind.

Eichenau, 27.06.2005

  
.....  
(1. Bürgermeister)



