

## GEMEINDE EICHENAU

### BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans B 8a für das Gebiet

#### **"Moosstraße-Süd**

in der Fassung vom 22. 10. 2003

umfassend Teilflächen aus Fl.Nr. 1861/2;  
Gemarkung Eichenau

Planfertiger:

**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

Dieser Bebauungsplan ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan B 8a der Gemeinde Eichenau für das Gebiet "Moosstraße-Süd" einschließlich Grünordnungsplan, rechtsverbindlich seit 31. 5. 1980. Das Plangebiet ist bisher teils als öffentlicher Parkplatz und öffentliche Grünfläche, teils als Wohngebiet (WA) mit dem Zusatz "Kindergarten" festgesetzt.

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

Das Plangebiet erfasst einen Teilbereich von 1 935 m<sup>2</sup> aus der Fl.Nr. 1861/2. Im östlichen Teil befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der von den Besuchern des angrenzenden Freizeitbereichs genutzt wird. Die restliche Fläche ist unbebaut und ist Teil der ausgedehnten öffentlichen Grünflächen des Naherholungsgebiets.

Das Gelände ist weitgehend eben.

### 3. Planungsziele

Mit der Änderung will die Gemeinde für diesen Teilbereich, der als Standort für einen Kindergarten vorgesehen war, neue Nutzungsüberlegungen rechtlich absichern, da der

---

Kindergarten an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird. Zugleich soll die Bebauung mit der nach den Umbaumaßnahmen im Kurvenbereich ins Grundstück einschneidenden öffentlichen Verkehrsfläche in Einklang gebracht werden; weitere Anpassungen sind im südlichen Teil des Parkplatzes notwendig.

Besonderes Augenmerk soll zudem auf die vom Schwarzen Graben hervorgerufene Überschwemmungsproblematik sowie die Krötenwanderungen zum Weiher im Norden gelegt werden.

#### 4. Flächenbilanz und geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Geltungsbereich	1 935 m <sup>2</sup>
hiervon:	
Straße	247 m <sup>2</sup>
Parkplatz	448 m <sup>2</sup>
Nettobauland	1 240 m <sup>2</sup>

Der **rechtskräftige Bebauungsplan** sah für die etwa 1 200 m<sup>2</sup> große Baufläche Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Zusatz Kindergarten, eine Bebauung mit I+D, Satteldächern von 36 bis 48° Dachneigung und besonderer Bauweise sowie eine GRZ von 0.30 (GR 360 m<sup>2</sup>) und eine GFZ von 0.43 (GF 516 m<sup>2</sup>) vor.

Mit der Änderung bleiben das **Allgemeine Wohngebiet** sowie die Dachneigungen unverändert. Die besondere Bauweise, für das Kindergartengebäude notwendig, wird aufgegeben und in "**offene Bauweise**, nur Einzelhäuser zulässig" geändert, so dass eine den angrenzenden Bereichen vergleichbare Bebauung entsteht. Für das vorgeschlagene Grundstück Nr. 2 wird zusätzlich eine abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt; es soll ein einseitiger Grenzanbau an der nördlichen Grundstücksgrenze ermöglicht werden, der die Gartenbenutzung im Süden wird verbessert. Da sich im Norden eine öffentliche Grünfläche erstreckt, sind nachbarrechtliche Belange nicht betroffen. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen werden durch Grund- und Geschossfläche als absolute Werte ersetzt und hierbei deutlich herabgesetzt (GR 248 m<sup>2</sup>, GF 434 m<sup>2</sup>), um die Versiegelung zu verringern. Im Gegenzug wird mit der Zulässigkeit des 2. Vollgeschosses die Möglichkeit gegeben, ein Gebäude auf kleinerer Grundfläche ohne Geschossflächenverluste zu errichten. Beim Zuschnitt der Baugrundstücke wirkt sich der vom Straßenraum in Anspruch genommene Flächenanteil negativ aus, da er das ohnehin spitz zulaufende Grundstück noch weiter einengt. Diese Flächenverluste werden dadurch kompensiert, dass Teile des öffentlichen Parkplatzes aufgegeben werden. Die nördliche Abgrenzung zur Grünfläche wird in ihrer Linienführung an die

neue Planung angepasst; den geringfügigen Überschreitungen im Nordwesten stehen Unterschreitungen im Nordosten entgegen. Die Zufahrt zum vorgeschlagenen Grundstück Nr. 2 erfolgt über den Parkplatz. Damit wird diese Zufahrt aus dem Kurvenbereich der Walter-Schleich-Straße herausgenommen; die Fahrgasse des Parkplatzes wird jetzt schon als Zufahrt zur nördlich gelegenen Fl.Nr. 1858/6 genutzt.

Innerhalb des öffentlichen Parkplatzes wird eine Fläche zur Errichtung eines **Fahrradunterstellgebäudes** ergänzt; hierdurch soll die Attraktivität des Naherholungsgebiets gestärkt werden.

## 5. Grünordnung, Tierwelt

Das Gelände erfüllte in den letzten Jahren eher unbeabsichtigt die Funktion einer **Retentionsfläche** für die Zeiten, in denen der Schwarze Graben durch **Hochwasserereignisse** belastet war. Dieses Problem soll durch ein Hochwasserfreilegungskonzept grundsätzlich gelöst werden; die dafür notwendigen Maßnahmen erfolgen nicht in diesem Plangebiet. Trotzdem will die Gemeinde auch hier unterstützende Maßnahmen ergreifen. Deshalb sieht der Bebauungsplan am westlichen Rand der Baugrundstücke eine ca. 2,25 m breite **private Grünfläche** vor, die als eine Rohr-Rigolenversickerung mit Geländemulde auszubilden ist. Etwa zusätzlich anfallendes Hochwasser des Schwarzen Grabens soll so gesammelt und in den Untergrund versickert bzw. zum Weiher geleitet werden; gleichzeitig kann hier das Oberflächenwasser der Baugrundstücke eingeleitet werden. Ergänzend sollen die öffentlichen Parkbuchten sowie die privaten Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden, so dass auch hier eine weit gehende Versickerung des Wassers an Ort und Stelle möglich ist.

Für die jährlich stattfindende **Krötenwanderung** vom Schwarzen Graben zum Weiher bot das bisher von Hochbauten freie Gebiet ideale Voraussetzungen. Mit der Bebauung wird diese eingeschränkt. Im Gegensatz zur deutlich massiveren Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird mit der 1. Änderung eine lockere Bebauung mit 2 Einzelhäusern entstehen, so dass die Beeinträchtigungen verringert sind. Die private Grünfläche im Westen bietet zudem einen "Wanderweg", der nicht bebaut oder bepflanzt werden darf. Alle Einfriedungen müssen sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mind. 20 cm ausgeführt werden; Kellerschächte sollen eine Abdeckung erhalten. Durch diese Maßnahmen ist zu erwarten, dass die Krötenwanderung keine tief greifenden Behinderungen erfährt.

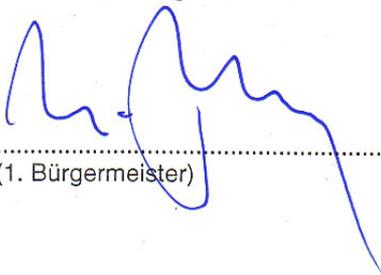
§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht i.V. mit § 1a BauGB für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Im vorliegenden Fall wird deren Anwendung jedoch ausgesetzt, da eine vergleichbare Bebauung auch gem. § 34 BauGB

zulässig gewesen wäre, das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) kleiner als 0.30 ist, Belange von Tierwelt, Boden und Landschaftsbild durch geeignete Festsetzungen berücksichtigt werden und mit den Festsetzungen zur Grünordnung eine weit gehende Kompensation des Eingriffs erfolgt.

#### 6. Sonstiges

Die textlichen Festsetzungen werden an verschiedenen Stellen ergänzt oder aktualisiert. So wird zum Beispiel auf die zwischenzeitlich beschlossene Stellplatzzahl- und Ortsgestaltungssatzung Bezug genommen oder Festsetzungen zu Einfriedungen, privaten Verkehrsflächen und Nebengebäuden neu aufgenommen.

Eichenau, den 23. 10. 2003



(1. Bürgermeister)



