

# Begründung

## zum 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 13 Gewerbegebiet

mit Grünordnung

der Gemeinde Eichenau  
Landkreis Fürstenfeldbruck

Planfertiger:           Ingolf M. Damek  
                              Dipl.-Ing. Architekt BDA  
                              Remboldstr. 1b  
                              86153 Augsburg

Planfassung vom 09.11.1998  
geändert am 01.12.1998  
geändert am 25.06.1999

### 1     **Geltungsbereich und**

#### 1.1   **Lage**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Eichenau, nördlich des Friedhofs, an der Kreuzungsecke Tannenstraße/ Hauptstraße ( ST 2069).

#### 1.2   **Umgriff**

Die nord-westliche Grenze bildet die Tannenstraße. Die süd-östliche Grenze verläuft entlang der Grundstücksgrenzen der Flur-Nummern 1984/157 und 1984. Die nord-östliche Grenze bildet die Grenze zwischen der Hauptstraße ( Flur-Nr. 1977) und dem Flurstück 1976. Die süd-westliche Grenze verläuft ungefähr rechtwinklig zur süd-östlichen Begrenzung im Bereich des Friedhofs.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:  
Flur.-Nr. 1984/165 und 1984 in Teilbereichen.

Das Flurstück 1984/165 steht im Eigentum der Gemeinde Eichenau.  
Das Flurstück 1984 steht im Eigentum der Baugenossenschaft Eichenau und Umgebung eV.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Teilstrecke der Hauptstraße. Im Bereich der Einfahrt ist eine einseitige Fahrbahnaufweitung notwendig.

---

Die Straßenplanung erfolgt auf der Grundlage der RAS-K-1.

### 1.3 **Größe und Maßstab**

Der Umgriff des Bebauungsplans beträgt ca. 10.560,00 m<sup>2</sup>.  
Als Planmaßstab wurde 1:1000 gewählt.

## 2 **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### 2.1 **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen Flächennutzungsplan mit dem Datum der letzten Änderung vom 24.07.1997. Der Bereich der 2. Änderungsplanung betrifft den Flächennutzungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan geändert. Der Umgriff des Gebiets wird von Grünfläche und Wohngebiet geändert in ein Sondergebiet.

### 2.2 **Bebauungsplan B13**

Der Bebauungsplan B13 Gewerbegebiet ist seit 31.03.1981 rechtsverbindlich. Am 17.02.1998 befürwortete der Gemeinderat die Ansiedlung einer ALDI-Filiale auf den Standort Ecke Tannenstraße/ Hauptstraße.

## 3 **Anlaß**

Die Gemeinde Eichenau wird die Nutzung des Gebiets für Wohnbebauung nicht weiter verfolgen. Die Gemeinde beschließt, der Errichtung einer ALDI-Filiale zuzustimmen, auch wegen der betriebliche Nähe des Gewerbegebiets mit der Fa. ALDI.

## 4 **Maß der baulichen Nutzung**

### 4.1 **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl richtet sich nach der im §17 Abs. 1 BauGB festgesetzten Obergrenze von 0,8 in Sondergebieten. Eine Überschreitung ist jedoch zulässig, wenn sich aus der großen, von der Fa. ALDI benötigten Parkplatzanzahl eine höhere GRZ ergeben sollte, da eine geringere Anzahl von Kundenstellplätzen die zweckentsprechende Grundstücknutzung wesentlich erschweren würde (§ 19 Abs. 4 BauGB).

### 4.2 **Geschoßfläche**

Die Geschoßfläche GF wird auf maximal 1500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

---

#### 4.3 **Verkaufsfläche**

Die Verkaufsfläche beträgt max. 850 m<sup>2</sup>.

#### 4.4 **Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse beschränkt sich auf ein anrechenbares Vollgeschoß. Die Höhe der baulichen Anlage wird fixiert durch die festgesetzte Traufhöhe von max. 3,80 m über dem Fertigfußboden des Gebäudes und der zulässigen Dachneigung von 18-22°.

#### 5 **Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans und einer ordnungsgemäßen Bebauung auf dem Grundstück, ist eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich.

#### 6 **Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine Ein- u. Ausfahrt von der Staatsstraße St 2069 aus. Die Einfahrt liegt zwischen der Einmündung der Olchinger Straße und der Einmündung der Tannenstraße in die Hauptstraße. Eine zusätzliche LKW-Ausfahrt befindet sich an der nord-östlichen Ecke des Grundstücks. Diese Ausfahrt ist beschränkt, um zu gewährleisten, daß keine unberechtigte Nutzung durch Kunden erfolgen kann.

#### 7 **Ver- u. Entsorgungsleitungen**

Ver- u. Entsorgungsleitungen sind soweit möglich, unter dem Gelände zu führen.

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

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

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

Die Gasversorgung ist gesichert durch vorhandene Gasleitungen der Stadtwerke München.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstentumbruck.

---

## 8 Immissionsschutz

An dem geplanten Standort des Einzelhandelsunternehmens befindet sich im Norden ein geplantes allgemeines Wohngebiet, im Nordwesten ein allgemeines Wohngebiet. Durch die Situierung des Gebäudes und des Anlieferungsbereichs in der süd-östlichsten Ecke des Grundstücks werden die Emissionsquellen weitgehend durch das Gebäude selbst abgeschirmt. Insgesamt wird mit keiner nicht hinnehmbaren Mehrbelastung gerechnet, zumal sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen für die verhältnismäßig stark befahrene Staatsstraße 2069 nur unwesentlich auswirken dürfte. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist ein Schallschutzgutachten eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen.

## 9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der im Plangebiet vorhandene schützenswerte Baumbestand wird soweit möglich erhalten. Für den Baumbestand, der bei der Realisierung nicht erhalten werden kann, wird durch Neupflanzungen ausreichend Ersatz geschaffen. Die Begrünung des Parkplatzes erfolgt mit heimischen Laubgehölzen und wird zur optischen Integration des Baukörpers in die Umgebung beitragen.

Die straßenbegleitende Bepflanzung entlang der Staatsstraße 2069 erfolgt mittels großkronigen Bäumen (Spitzahorn), mit einem Stammdurchmesser von 18-20 cm. Im Bereich des Sichtdreiecks müssen Bäume gepflanzt werden, deren Astansatz mind. 2,50 m über dem Gelände liegen.

Die Abschirmung des Parkplatzes zur Tannenstraße und der angrenzenden Wohnbebauung, sowie zu den Fläche des Friedhofs erfolgt durch gemischte Pflanzung von Bäumen und heckenartiger Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Büschen.

Die bestehende Friedhofsplanung ist den neuen Grenzen anzupassen.

## 10 Ausgleichskonzeption

### 10.1 Bestandsbewertung

Das Areal mit einer mittleren Geländehöhe von 525,90 m üNN ist Teilfläche der ursprünglichen „Eichenaue“, einer würmeiszeitlichen Schotterfläche mit stark aufgelagerten Lehm/ Tonschichten und darüberliegenden, z.T. anmoorigen Oberbodenhorizonten.

Der höchste Grundwasserstand HHW liegt bei 525,30 m üNN; der Normalpegel ist durch Bohrung mit 523,60 ermittelt.

Die derzeitige Nutzung ist landwirtschaftliches Grün- und Ackerland im Wechsel (Maisanbau) mit mittlerer Bodenzustandsstufe und guten Ertragsmaßzahlen.

Das Gelände ist ausgeräumt und durch begrenzende Straßen verinselt; die nächstgelegenen Vegetationsbestände sind das vorhandene

Friedhofswäldchen in 60 m südlicher Entfernung.

Auf dem Gelände ist außer einer großen Eiche und eines Weißdorn Heisters an der Hauptstraße kein Baumbestand vorhanden. Aufgrund der geringen Vielfalt sind bewertbare Lebensraumkomplexe und Biotoptypen kaum erkennbar.

## 10.2 Eingriffsbeschreibung

Beabsichtigt ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1200 m<sup>2</sup> Grundfläche (incl. Erweiterungsfläche ca. 1350 m<sup>2</sup>) und den zugehörigen Erschließungsanlagen mit Zufahrt, Anlieferung und 131 Parkplätzen.

Hierzu wird eine Fläche von ca. 5650 m<sup>2</sup> beansprucht.

Dieses Vorhaben führt zu Veränderungen in der Gestalt und der Nutzung der Grundfläche.

Die Art der Beeinträchtigung liegt in der Störung des Boden/Wasserhaushaltes durch Versiegelung und Bebauung. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind noch nicht hinreichend bestimmbar.

## 10.3 Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Als erster Schritt, also vor Bestimmung des Ausgleichs, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu untersuchen, um den dann ggf. noch verbleibenden Kompensationsaufwand möglichst gering zu halten.

### 10.3.1 Schutzgut Boden

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen

- Flächensparende Ablagerungen von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen usw.
- Sicherung der Umgebung der Baustelle vor Befahren
- Sorgfältige Trennung von abgetragenem Ober- und Unterboden
- Sachgemäße Lagerung des Bodens, eventuell Wiedereinbau
- Bodenpflege während der Lagerung

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Flächensparende Bauweise
  - Einpassung des Bauwerks in die optimale Geländehöhe, damit Verzicht auf große Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen (Wechselwirkung Landschaftsbild)
  - Minimierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge
  - Versickerung des Oberflächenwassers
-

Die letztgenannten Maßnahmen sind im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser unter Beachtung der Bodenschichten, deren Durchgangswerte und nachvollziehbarer Ermittlung der Belastung sorgfältig abzuwägen (Verknüpfungskomplex).

#### 10.3.2 Schutzgut Grundwasser

Vermeidungs-und Minderungsmaßnahmen für baubedingte Beeinträchtigungen

- Vermeidung von Grundwasserfreilegungen
- Sicherung des Grundwassers vor Ausschwemmung aus Baumaterialien

Vermeidungs-und Minderungsmaßnahmen für anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Grundwasserschonende Bauweise

#### 10.3.3 Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidungs-und Minderungsmaßnahmen für anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Einpassung des Vorhabens in die umgebenden Geländeformen
- Schonung von prägenden Elementen des Landschaftsbildes bzw. Erhalt der vorhandenen Eiche
- Einbindung des Vorhabens in die Umgebung durch geeignete Bepflanzung
- Pflanzung von hochstämmigen Bäumen im Parkplatz (mind. 1 Baum je 8 Stellplätze)
- Erstellen einer ausreichend bemessenen Rahmenbepflanzung, sofern dies innerhalb des eigenen Grundstücks nicht möglich ist, dingliche Sicherung bzw. Gestattung der Durchführung auf den angrenzenden Grundstücken.

Gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG hat das Vermeidungsgebot Vorrang vor dem Ausgleichsgebot und ist zwingend zu beachten.

#### 10.4 Zusammenfassung

Nach Ausschöpfung der Vermeidungs-und Verminderungsmöglichkeiten sind keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erkennbar.

Der als wenig wertvoll bewertete Zustand von Natur und Landschaft und die zu erwartende, noch verbleibende Beeinträchtigungsintensität ermöglichen einen Entscheidungsspielraum, über die Anwendung der Eingriffsregelung.

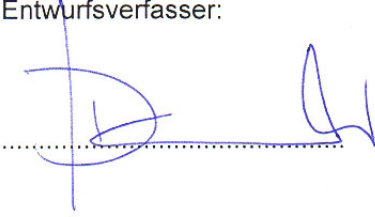
Die Ausschöpfung des Vermeidungs-und Verminderungspotentials sowie dessen konkrete Planung und Umsetzung schaffen sinngemäßen „Ausgleich“ und sind im B-Plan festzusetzen.

11 **Sonstiges**

- Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle früher festgesetzten Bauungs- u. Baulinienpläne.

Augsburg, den 25.06.1999

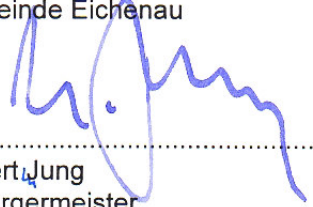
Entwurfsverfasser:



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'D' followed by a horizontal line and a small flourish.

Eichenau, den 01.07.1999

Gemeinde Eichenau



A handwritten signature in blue ink, appearing as a series of connected loops and lines.

Hubert Jung  
1. Bürgermeister