

# Begründung

## zum 3. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 13 Gewerbegebiet

mit Grünordnung

der Gemeinde Eichenau  
Landkreis Fürstfeldbruck

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

Planfassung vom 30.06.2004

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 30.06.1999 wurde die 2. Änderungsplanung des Bebauungsplans "B13 Gewerbegebiet" rechtsverbindlich.

Die geplante 3. Änderung sieht vor, den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Richtung Südosten, auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1984/157 um ca. 7,12 m zu vergrößern.

Die Änderung wird notwendig, um die geplante Erweiterung der bestehenden ALDI-Filiale zu ermöglichen.

Die Erweiterung sieht eine Vergrößerung der Verkaufsfläche vor, um die verschiedenen Sortimentsbereiche kundenfreundlicher präsentieren zu können. Diese Erweiterung entspricht der bereits vorgesehenen und auch baurechtlich zulässigen Möglichkeit im bestehenden Bebauungsplan.

Über dieses Maß hinaus wird eine Vergrößerung des Lagers notwendig, um für das mittlerweile eingeführte, gesetzlich geregelte Pfandrückgabe-System für Leergut ausreichend Lagerfläche zur Verfügung zu haben.

Durch die Vergrößerung des Grundstücks und die geplante Erweiterung ist zudem erforderlich, die bestehenden Baugrenzen Richtung Südosten zu verlängern und die bisher zulässige maximale Geschossfläche von 1500 m<sup>2</sup> auf 1600 m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Die bisher maximal zulässige Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> wird weiterhin nicht überschritten.

Die Distanzfläche zum Friedhof bleibt weiterhin erhalten, da zwischen ALDI und Friedhof, Friedhofsparkplatz und Parkplatzenerweiterung liegen, bzw. im Westen großzügige Abpflanzungen erfolgen.

---

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Darstellung des Sondergebietes im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und die Vergrößerung des Bebauungsplanumgriffs lediglich ca. 7,12 x 40 m beträgt.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen 2. Änderungsplans zum Bebauungsplan B 13 Gewerbegebiet werden von der Änderung nicht berührt.

Durch die Änderung werden die Grundzüge des geltenden Bebauungsplans nicht berührt.

Damit kann die 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Augsburg, den 30.06.2004

Eichenau, den 25.11.2004

Entwurfsverfasser



Ingolf M. Damek  
Architekt



Gemeinde Eichenau



Hubert Jung  
1. Bürgermeister

