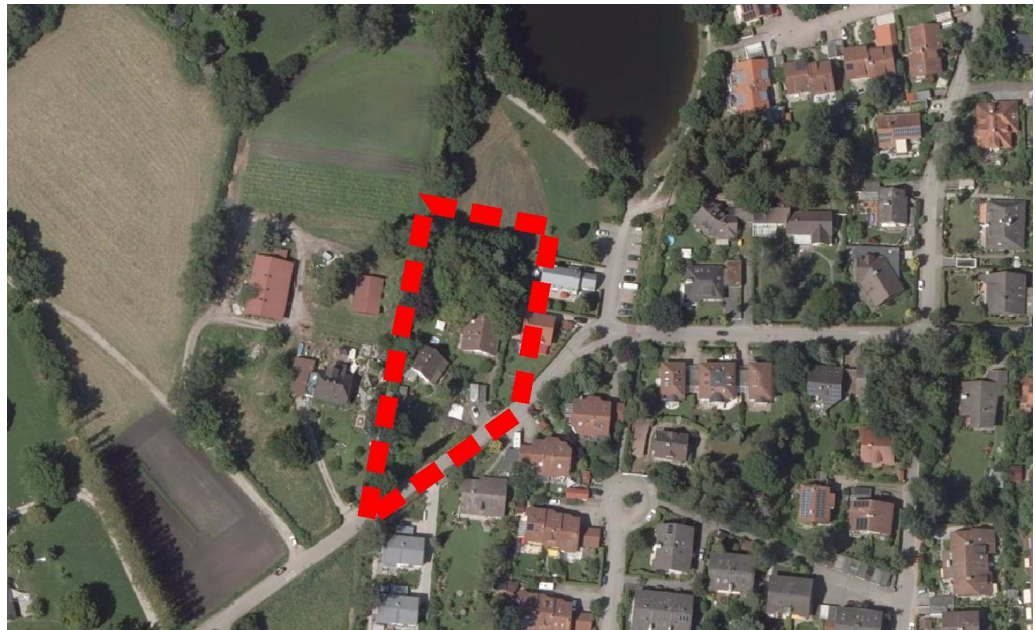




Gemeinde Eichenau

5. Änderung zum Bebauungsplan B 8 "Walter-Schleich-Straße Nord" für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1861/11

Begründung i.d.F. v. 10.10.2017



Plangeber	Bauamt Gemeinde Eichenau	Hauptplatz 2 82223 Eichenau
Grünordnung	Bauamt Gemeinde Eichenau	Hauptplatz 2 82223 Eichenau
Entwurf	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
1.2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
2.	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Wahl des Verfahrens	4
2.3	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.	Planungskonzeption	4
3.1	Art und Maß der Nutzung	4
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
3.3	Äußere Gestaltung	5
3.4.	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	5
3.5	Verkehrerschließung	5
3.6	Ver- und Entsorgung	6
4.	Grünordnung	6
4.1	Zielsetzung und Konzeption	6
4.2	Belange des besonderen Artenschutzes	6
5.	Flächen mit Bodenbelastungen	7
6.	Immissionsschutz	7
7.	Soziale und kulturelle Belange	7
8.	Klimaschutz	7
9.	Brandschutz	7
10.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
11.	Bodenordnende Maßnahmen	8
12.	Städtebauliche Kennzahlen	8

1. Einleitung

Die Gemeinde Eichenau liegt innerhalb des Verdichtungsraums München. Nach den Festlegungen der Landesentwicklungs- und Regionalplanung soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen u.a. als zentraler Wohnstandort nachhaltig erfüllen kann. Die Standortattraktivität soll deshalb durch verstärkte Innenentwicklung, Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität sowie durch Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen und Naherholungsräumen weiter ausgebaut und verbessert werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stärkt insoweit die Gemeinde Eichenau in ihrer überörtlichen Bedeutung und trägt hinsichtlich der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung als zentraler Wohnstandort zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

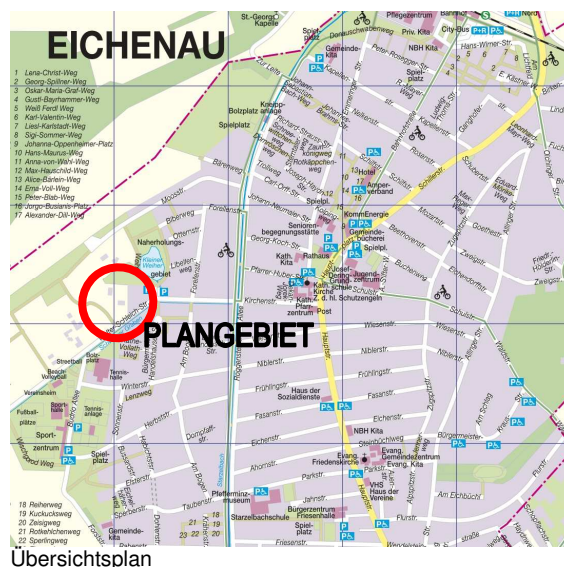
1.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Eichenau. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Walter-Schleich-Straße begrenzt. Westlich und östlich schließt Wohnbebauung an.

Im Norden befindet sich das Naherholungsgebiet „Kiesweiher Walter-Schleich-Straße“.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit folgender Flurnummer der Gemarkung Alling: 1861/11



1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des seit dem 31.08.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Walter-Schleich-Straße Nord“.

Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sah zwei Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dach vor.

Aufgrund der geänderten Zielvorstellungen für das Plangebiet, die eine Modifizierung der überbaubaren Flächen, der Wandhöhe, der Dachneigung, der Bauweise sowie eine geringfügige Erhöhung des Baurechtes beinhalten, ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich.

Die beantragten Änderungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, liegen im Rahmen der umliegenden Bebauung.

Da die Planungsabsichten den städtebaulichen Zielen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht widersprechen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau am 23.05.2017 die 5. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Walter-Schleich-Straße Nord“ beschlossen, um die Zulassungsfähigkeit des Bauvorhabens herbeizuführen und planungsrechtlich zu sichern.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist es, die bisher im Umfeld durchgeführte Nachverdichtungsentwicklung in verträglichem Rahmen weiterzuführen sowie den wertvollen und in Hinblick auf die Ökologie und das Ortsbild bedeutenden Baumbestand zu erhalten.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung

sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

2.2 Wahl des Verfahrens

Am 23.05.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 8 zu ändern und damit den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Walter-Schleich-Straße Nord“ zu ersetzen. Am 08.08.2017 erfolgte der Beschluss zur Billigung des Entwurfs sowie zur Durchführung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die planerischen Grundzüge der rechtsverbindlichen Bauleitplanung werden nicht berührt. Von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen seit 31.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt und stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

Der Bereich des Planungsgebietes wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Bodennutzung im Plangebiet entspricht den tatsächlich vorhandenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen als Wohnbauflächen. Die Anforderungen des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB sind somit erfüllt.

Für das Plangebiet gelten derzeit die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8 „Walter-Schleich-Straße Nord“ i.d.F. v. 26.05.1987, zuletzt geändert am 11.03.1988, rechtsverbindlich seit 31.08.1988.

3. Planungskonzeption

3.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Struktur des Plangebietes und des städtebaulichen Umfeldes werden Ausnahmen im Sinne des §3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Der allgemeine Gebietscharakter des Reinen Wohngebietes (WR) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten.

Nach dem Bebauungsplankonzept wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächen in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe - WH_F – bemisst sich jeweils ab Oberkante Fertigfußboden EG, gemessen an der Traufseite.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren bislang eine Grundflächenzahl von 0,2 bzw. eine durch die festgesetzte überbaubare Fläche auf insgesamt 490 m² begrenzte Grundfläche sowie insgesamt eine Geschoßfläche von 500 m² festgesetzt.

In der 5. Änderung des Bebauungsplans werden eine Gesamtgrundfläche von 380 m² und eine Gesamtgeschossfläche von 620 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,15 und einer GFZ von 0,25, bezogen auf das gesamte Grundstück Fl.Nr. 1861/11. Die GFZ der umliegenden Bauflächen beträgt ca. 0,3 – 0,4.

Nach den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist eine Traufhöhe von 4 m in Verbindung mit einer Dachneigung von 32° bis 40° zulässig.

In der 5. Änderung des Bebauungsplans wird für das südliche Gebäude eine zulässige Wandhöhe von 6,25 m und für das nördliche Gebäude eine zulässige Wandhöhe von 5,50 m, in Verbindung mit einer zulässigen Dachneigung von 22°, jeweils als Höchstmaß, festgesetzt.

Mit diesen Regelungen können zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die nach den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sich ergebende Gesamtfirsthöhe wird deutlich unterschritten.

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im WR 1 bis zu einer Grundfläche von 350 m² und im WR 2 bis zu einer Grundfläche von 450 m² überschritten werden.

Dies entspricht insgesamt einer GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 0,32.

Mit den modifizierten Regelungen wird gewährleistet, dass sich die Gebäude in die umgebende Bau- und Siedlungsstruktur städtebaulich verträglich einfügen.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden gegenüber dem Entwurf des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes neu geordnet. Somit können die Gebäude hinsichtlich einer optimalen Solarenergienutzung in Südausrichtung geplant werden. Zudem kann der wertvolle und prägende Baumbestand erhalten werden. Dementsprechend sind im Bereich der Kronen bzw. der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume keine Baumaßnahmen zulässig

Mit den Festsetzungen wird im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters eine städtebaulich gebietsverträgliche Lösung erreicht und der städtebauliche Charakter der umgebenden Wohnbebauung berücksichtigt.

3.3 Äußere Gestaltung

Im Bebauungsplan werden die maximal zulässigen Wandhöhen und die maximal zulässige Dachneigung festgesetzt. Damit wird eine maßstäbliche Einfügung bezüglich Höhenentwicklung und Proportion gewährleistet. Auf weitere Festsetzungen kann verzichtet werden, da ausreichende Vorgaben bezüglich der Gestaltung in den „Örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau“ getroffen sind.

3.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Anordnung wird sowohl die langfristige Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes sowie eine Begrenzung der zu versiegelnden Flächen erreicht.

3.5 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Walter-Schleich-Straße ausreichend verkehrstechnisch erschlossen. Bauliche Veränderungen sind nicht vorgesehen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas und Wasser sind vorhanden. Die Abwasserentsorgung ist gesichert. Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser, auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung, z.B. Rigo- lenversickerung und Regenwassernutzung für Gartenbewässerung an. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern sowie zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

Das Plangebiet liegt nicht im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs (HQ 100) oder der Hochwassergefahrenflächen des Tonwerkgrabens, deshalb sind keine besonderen Festsetzungen (z.B. Retentionsraum) erforderlich.

4. Grünordnung

4.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Die beiden vorhandenen Wohngebäude liegen eingebettet in nutzungsgemäße Freiräume und einem reichhaltigen Baum- und Gehölzbestand im nördlichen Bereich des Grundstücks, der zugleich den grünen Ortsrand und landschaftlichen Übergang zum nördlich angrenzenden Erholungsbereich „Kiesweiher Walter-Schleich-Straße“ bildet.

Im Zuge der Vorplanungen wurde ein Baumbestandsplan als Grundlage für die weitere Planung erstellt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung verfolgt das Ziel, die bestehenden Vegetationsstrukturen im nördlichen Bereich des Grundstücks zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Der zu erhaltende Gehölzbestand sowie die einzelne Eiche werden durch Neupflanzungen ergänzt, sodass eine angemessene Strukturvielfalt des Areals gewährleistet wird.

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange sowie der ortsgestalterisch-ästhetischen und siedlungsökologischen Aspekte.

4.2 Belange des besonderen Artenschutzes

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet somit nicht statt. Dementsprechend sind auch weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tier- oder wild wachsender Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, ausgelöst. Aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes ist nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, wie (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) zu rechnen.

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden. Somit wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden. Die Durchlässigkeit für Amphibien und Kleinsäuger wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, wie z.B. Verbot von durchgängigen Zaunsockeln, Bodenabstand von Einfriedungen von mindestens 15 cm, gewährleistet.

Bei der Festsetzung der Bauräume wird weitestgehend darauf geachtet, den schützenswerten Baumbestand zu erhalten. Ansonsten wird auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Eichenau verwiesen.

5. Flächen mit Bodenbelastungen

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Eichenau altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

6. Immissionsschutz

Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans nicht gestellt. Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

7. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planung im Innenbereich. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Eichenau.

Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen.

8. Klimaschutz

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Gemeinde Eichenau den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der behutsamen Nachverdichtung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

Auf das integrierte Klimaschutzkonzept des Landkreises Fürstentum Bruck sowie seiner Städte und Gemeinden wird hingewiesen.

9. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließung für Feuerwehreinätze sind berücksichtigt, soweit diese Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung sind.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

12. Städtebauliche Kennzahlen

	Rechtsverbindlicher B-Plan 31.08.1988	5.Änderung des B-Plans
Größe des Planungsgebietes	ca. 0,215 ha	ca. 0,215 ha
reines Wohngebiet WR	ca. 0,215 ha	ca. 0,215 h
zulässige (Gesamt-)Grundfläche als Höchstmaß	- . -	380 m ²
zulässige (Gesamt-)Geschossfläche als Höchstmaß	500 m ²	620 m ²
Zulässige GRZ	GRZ = 0,2	(GRZ = ca. 0,15)
zulässige GFZ	(GFZ = ca. 0,2)	(GFZ = ca. 0,25)

Gemeinde Eichenau

Eichenau, den.....

.....
Peter Münster, 1. Bürgermeister