



Gemeinde

Eichenau

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. B 53

„Nahversorgung an der Hauptstraße,
zwischen Wiesen- und Niblerstraße“

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeiter

Schwander, Salazar, Geßl

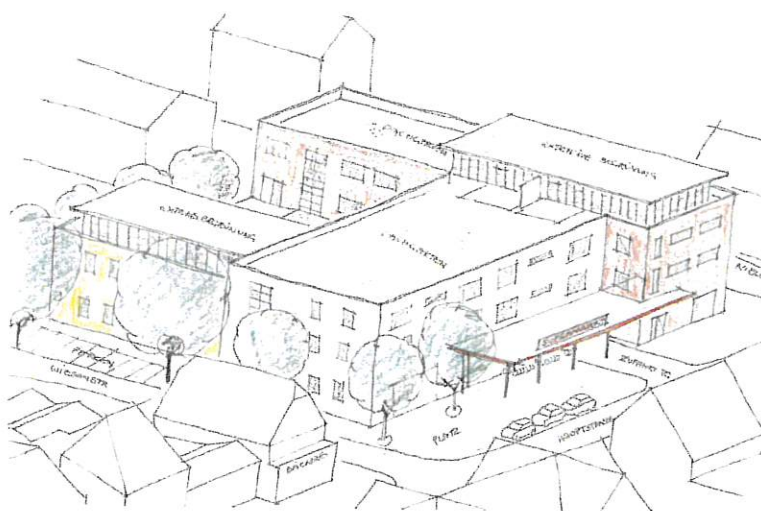
QS: wiß

Aktenzeichen

EIC 2-87

Plandatum

28.07.2020 (Satzungsbeschluss)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Erschließung.....	4
2.4	Sonstiges.....	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.....	8
3.2	Flächennutzungsplan.....	9
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	10
3.4	Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	10
4.	Städtebauliches Konzept	12
4.1	Leitlinien Urbane Hauptstraße.....	12
4.2	Städtebaulicher Entwurf.....	12
4.3	Besonnungsstudie.....	14
5.	Planinhalte	19
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	20
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	21
5.5	Bauliche Gestaltung.....	21
5.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	21
5.7	Einfriedungen und Werbeanlagen.....	22
5.8	Immissionsschutz.....	22
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	25
5.10	Flächenbilanz.....	26
6.	Verwirklichung der Planung	26

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat am 14.02.2017 beschlossen, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes B 16 I „Hauptstraße“ den Bebauungsplan Nr. B 53 „Nahversorgung an der Hauptstraße zwischen Wiesen- und Niblerstraße“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralörtlichen Versorgungsbereich an der Hauptstraße zu sichern. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, mit der Ansiedlung eines großflächigen und modernen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.200 qm das Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung in Eichenau auch für die Zukunft sicherzustellen und Kaufkraftabflüsse in Nachbargemeinden zu verringern. Entsprechend des durch die CIMA Beratung + Management GmbH, München, im Jahr 2013 erstellten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Eichenau ist ein solcher Markt genau die Konzeptlücke, die es in Eichenau mit oberster Priorität zu schließen gilt.

Die jüngste Ansiedlung eines Edeka-Marktes am südlichen Ende der Hauptstraße an der Einmündung der Allinger Straße hat die Nahversorgungssituation in Eichenau zwar verbessert, jedoch besteht nach Einschätzung und Beratung durch die CIMA Beratung + Management GmbH, München immer noch dringender Bedarf den zentralörtlichen Versorgungsbereich im Rahmen seiner Funktion im Bereich Nahversorgung/ Lebensmittelvollsortimenter zu stärken.

Ziel des Bebauungsplans ist es, mittels der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im zentralörtlichen Versorgungsbereich zu schaffen, womit ebendieser gestärkt und die örtliche Nahversorgung sichergestellt werden soll. Es soll die Grundlage für einen gegliederten Baukörper entstehen, welcher eine ebenerdige, zusammenhängende Verkaufsfläche von 1.200 qm mit einer attraktiven Eingangssituation von der Hauptstraße, oberirdischen Stellplätzen sowie einer Tiefgarage für Stellplätze des Einzelhandels und für die Wohn- Büro- und Praxisnutzung bieten soll.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Eichenau, östlich der Hauptstraße. Es handelt sich um die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1952/12, 1952/13, 1952/33, 1953/13, 1953/14, 1960/81, 1951/22 (TF), 1960/10 (TF), 1960/89 (TF), 1953/143 (TF) und 1953/130 (TF) und hat eine Größe von ca. 5.400 qm. Das Plangebiet wird im Westen von der Hauptstraße, im Norden von der Wiesenstraße und im Süden von der Niblerstraße begrenzt und ist derzeit mit zwei gewerblich genutzten Gebäuden an der Hauptstraße, sowie einem Wohngebäude an der Niblerstraße bebaut. Des Weiteren befinden sich mehrere kleinere Nebengebäude auf den Grundstücken, sowie größere Stellplatzflächen im nordöstlichen Bereich. Das Grundstück ist eben.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geodatenbasis (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 05 / 2018

2.2 Nutzungen

Das Gebäude Ecke Hauptstraße/ Wiesenstraße wird derzeit als Autohaus genutzt, die dazugehörigen Stellflächen befinden sich entlang der Hauptstraße sowie im rückwärtigen Bereich Richtung Osten. Das südliche Gebäude an der Hauptstraße Ecke Niblerstraße wird im Erdgeschoss gewerblich genutzt (Matratzen Concord), in den Obergeschossen befinden sich Wohnungen. Entlang der Hauptstraße liegt die Ortsmitte Eichenaus mit einer Vielzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie zahlreichen Gemeinbedarfseinrichtungen.

Nennenswerte Grün- und Gehölzbestände sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, an der Wiesenstraße jedoch befinden sich zwei große erhaltenswerte Bäume, eine Esche und ein Bergahorn.

2.3 Erschließung

Die Grundstücke werden über die Hauptstraße im Westen, die Wiesenstraße im Norden und der Niblerstraße im Süden verkehrlich und technisch erschlossen.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Durch eine intensivere Nutzung der Fläche ist mit einem erhöhten Energiebedarf zu rechnen, der die Errichtung einer Trafostation notwendig macht.

Im Plangebiet befinden sich Erdgasversorgungsanlagen der Stadtwerke München (SWM). Diese sind im folgenden Bestandsplan grün gekennzeichnet. Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt werden.

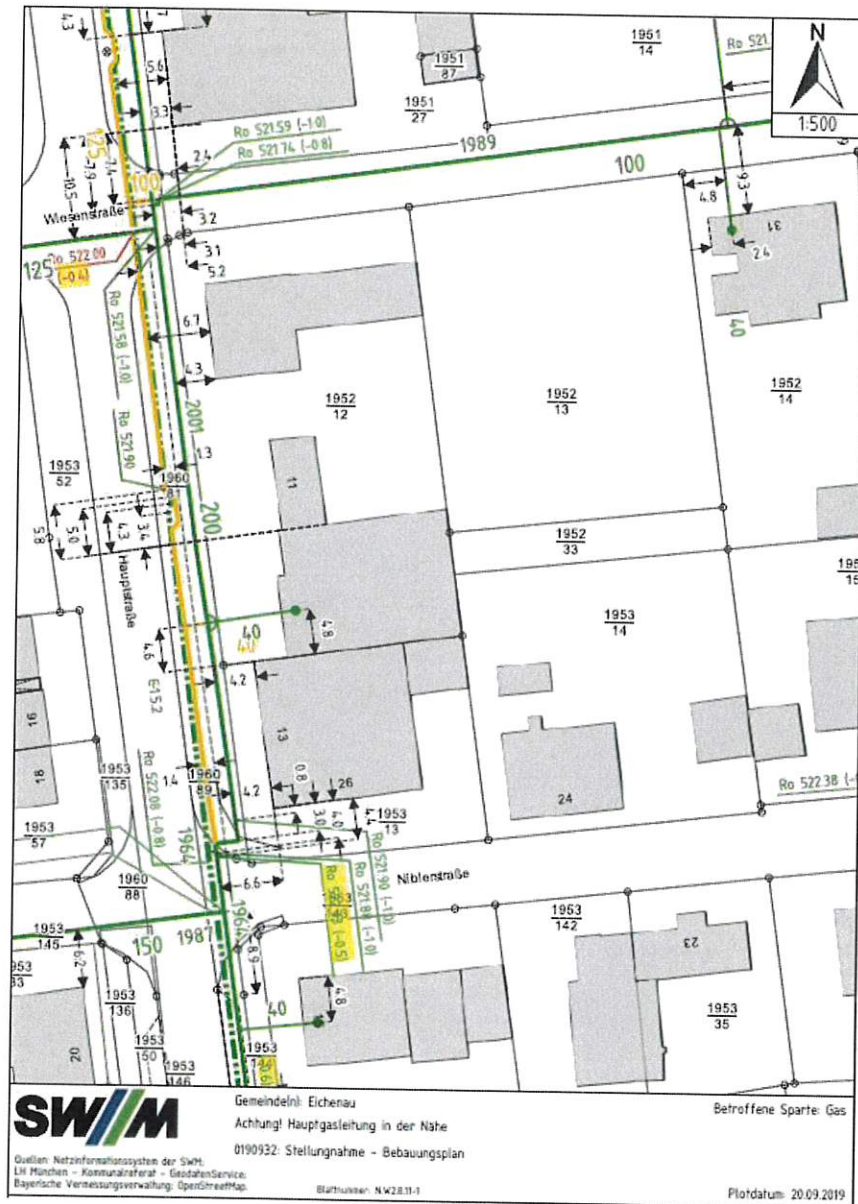


Abb. 2 Bestandsplan Erdgasversorgungsanlagen, ohne Maßstab, Quelle: SWM

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien MVV (824, 841 und 842) mit den Haltestellen Wiesenstraße und Friedenskirche, jeweils in rd. 20 m und 200 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

2.4 Sonstiges

2.4.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Starzelbachs, entsprechend der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 15.07.2019, S. 118. Innerhalb des Gemeindegebiets sind etwa 2.200 Grundstücke im Falle eines Hochwasserereignisses (HQ 100) ganz oder teilweise betroffen. Dabei handelt es sich häufig, wie auch beim vorliegenden Plangebiet, um Grundstücke, für die planungsrechtlich Baurecht nach §30 oder §34 BauGB besteht.

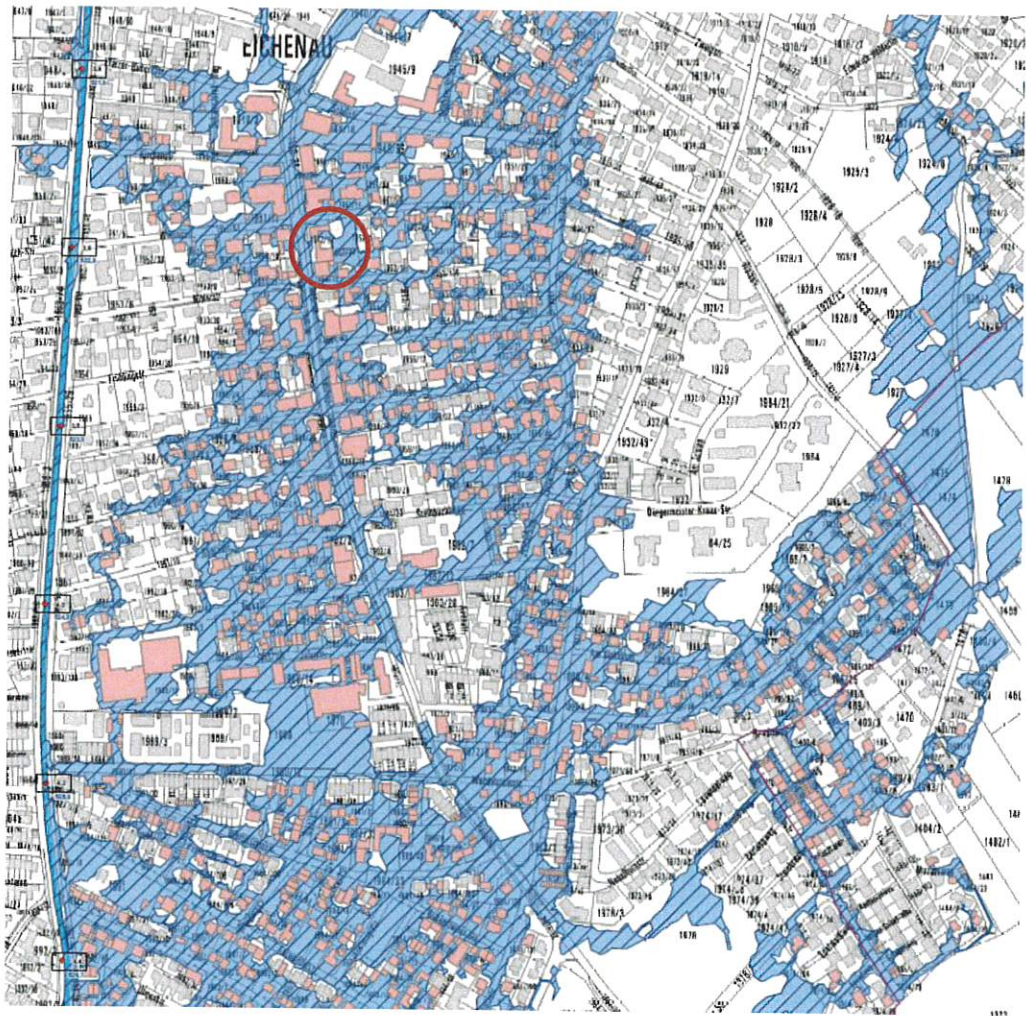


Abb. 3 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Starzelbachs, Bekanntmachung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 15.07.2019, ohne Maßstab, Quelle: Geodatenbasis (c) Bayerische Vermessungsverwaltung und Wasserwirtschaftsamt München.

In diesen Gebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen (§78 Abs. 3 WHG):

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Um die Belange des Bauens im Überschwemmungsgebiet explizit zu berücksichtigen, hat sich die Gemeinde mit den Auswirkungen der Planung auf die Belange des Hochwasserschutzes befasst. Die vorliegende Planung betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der auf bereits bebauten Grundstücken an der Hauptstraße im Ortszentrum von Eichenau einer Nachverdichtung ermöglicht wird. Nachteilige Auswirkungen auf Unter- bzw. Oberlieger oder eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes sind dabei nicht zu erkennen. Durch die vorgesehene Neubebauung wird eine hochwasserangepasste Bauweise erst ermöglicht, worauf im Bebauungsplan explizit hingewiesen wird. Von Seiten Landratsamt Fürstenfeldbruck besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Planung (Schreiben vom 23.04.2019).

Das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen, unabhängig davon, ob diese baugenehmigungspflichtig sind, im Freistellungsverfahren zugelassen werden oder als verfahrensfreie Vorhaben keiner Baugenehmigung bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach §78 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 78 Abs. 4 und 8 Wasserhaushaltgesetz (WHG). Zudem sind auch die folgenden Maßnahmen gemäß § 78 a Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 – 6 und 8 WHG innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes genehmigungspflichtig:

- das Errichten von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen,
- die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart

Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig schriftlich und unter Beifügung entsprechender Unterlagen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat Umwelt- und Klimaschutz, Sachgebiet Wasserrecht in vierfacher Ausfertigung einzureichen.

2.4.2 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund sind Tiefgaragen, Kellergeschosse, Lichtschächte und außen liegende Kellerzugänge in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten und gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern. Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

2.4.3 Altlasten

Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlastenflächen werden durch die Bauleitplanung nicht berührt. Die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Gemeinde Eichenau ist mit der Nachbargemeinde Puchheim als gemeinsamer zentraler Ort der Grundversorgung festgelegt (Grundzentrum gemäß Regionalplan München in der zum 30.01.2019 verbindlich erklärten Fassung der Gesamtfortschreibung). Sie stellt damit gem. LEP 5.3.1 Z einen geeigneten Makrostandort zur Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes dar. Der Vorhabenstandort an der Hauptstraße und innerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereiches ist als städtebaulich integriert im Sinne LEP 5.3.2 Z zu bewerten. Durch die zentrale Lage im Hauptort sind wesentliche Wohnanteile innerhalb des Siedlungszusammenhanges sowie eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung gegeben.

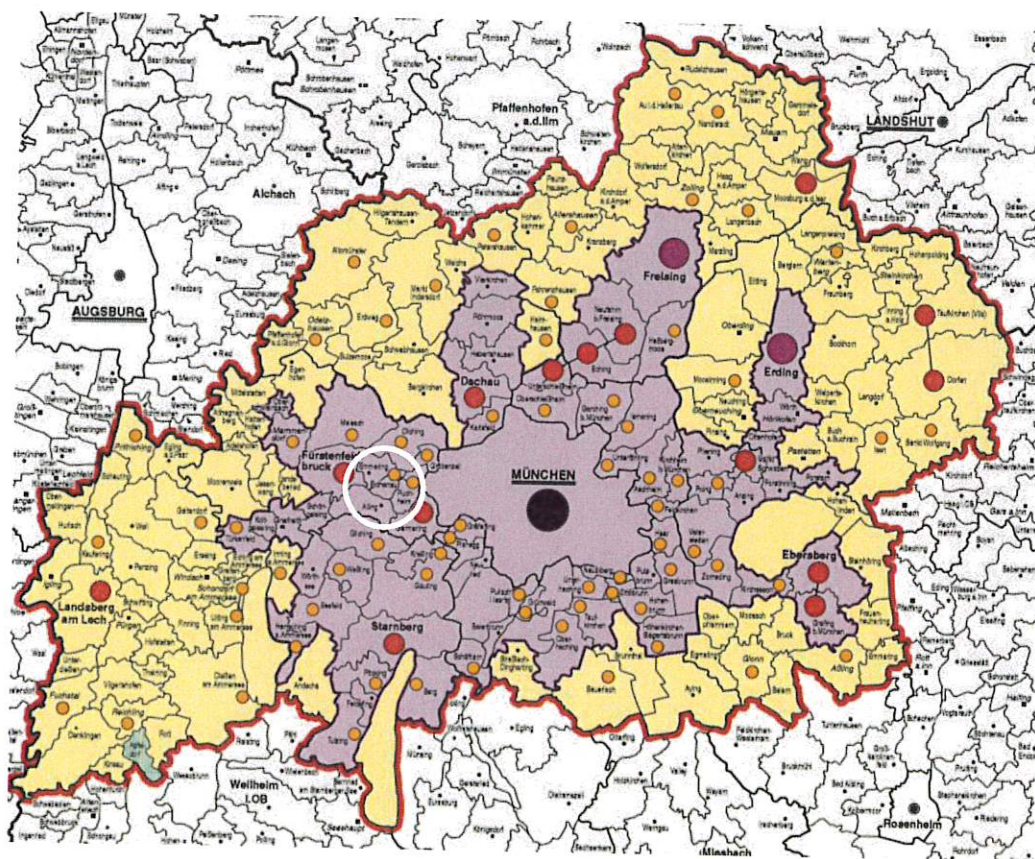


Abb. 4 Karte 1 Raumstruktur aus dem Regionalplan München, ohne Maßstab

Die geplante Verkaufsflächenobergrenze von 1.800 m² entspricht den Vorgaben gemäß LEP 5.3.3 Z, da das Vorhaben deutlich weniger als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich von Puchheim/Eichenau (33.303 Einwohner, Stand: 31.12.2017) abschöpfen wird. Auf Grund der zentralen Lage des Standorts und der zum Zeitpunkt der Erstellung des CIMA-Einzelhandelskonzeptes 2013 bewerteten Versorgungssituation ist davon auszugehen, dass die Flächenausweisung einen Beitrag leisten kann, die Funktionsfähigkeit des Grundzentrums und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu verbessern. Die Planung entspricht somit insgesamt den LEP-Zielen 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte.

Da von einer raumverträglichen sowie integrierten, wohnortnahen Versorgung auszugehen ist, besteht kein Konflikt mit den einschlägigen Zielen des Regionalplanes (vgl. RP 14 B IV Z 3.1 und 3.2 der o.a. Fassung der Gesamtfortschreibung).

Die Planung ist als Vorhaben der Innenentwicklung zu bewerten. Sie vermeidet eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2).

3.2 Flächennutzungsplan

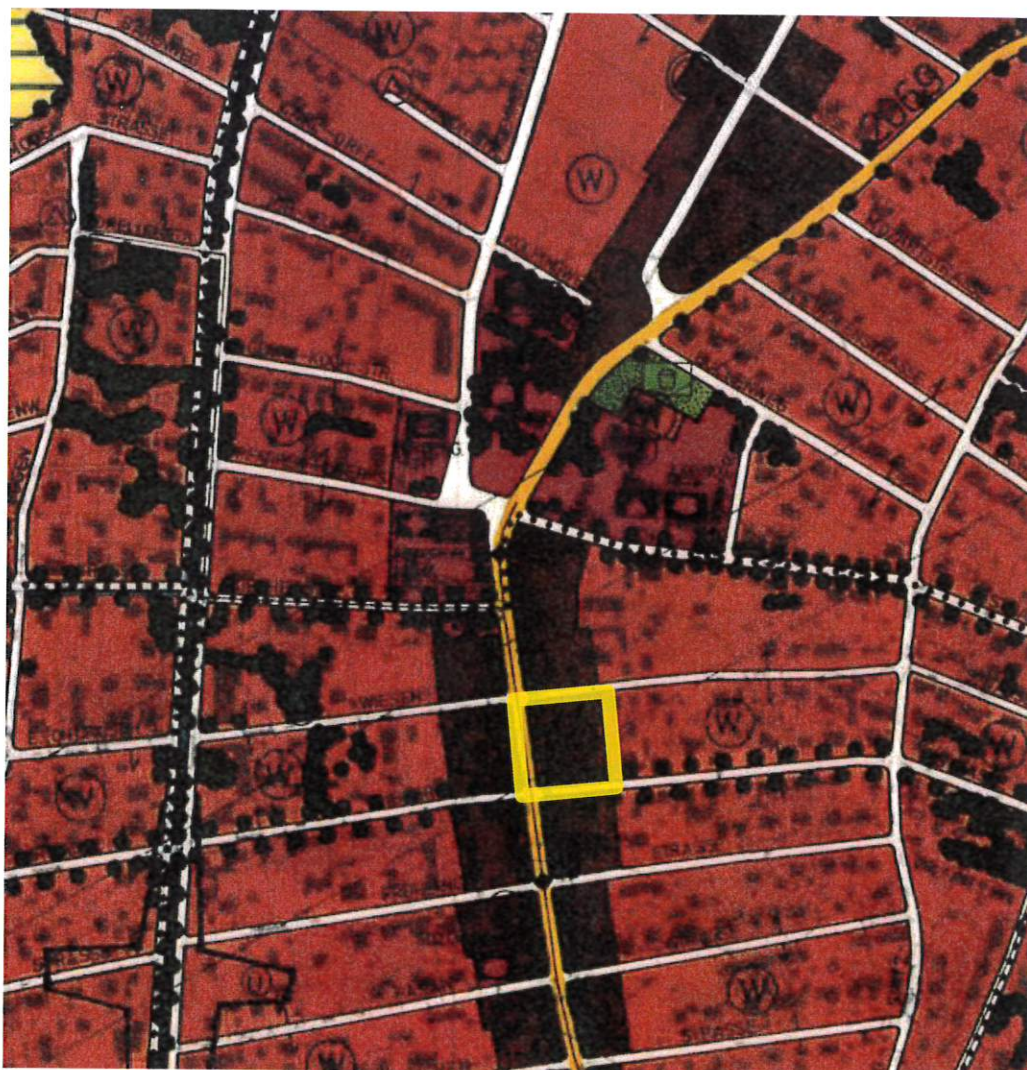


Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der BP Nr. B 53, ohne Maßstab

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau ist das Plangebiet entlang der Hauptstraße als Mischgebiet (MI), die dahinterliegende Gebäudereihe als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird als Art der Nutzung ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt; von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans wird somit abgewichen.

Da der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Der Flächennutzungsplan wird anschließend im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist daher nicht erforderlich.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der gegenständliche Planungsumgriff liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan B 16 I „Hauptstraße“ (rechtskräftig seit dem 31.05.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.10.2005).

Dieser setzt hier entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet fest, in welchem in den Erdgeschossen nur gewerbliche Nutzungen (Wohnnutzungen nur ausnahmsweise) zulässig sind, im 1. Obergeschoss gewerbliche Nutzungen und Wohnen sowie im Dachgeschoss nur Wohnen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,5 sowie eine GFZ von 0,8 bestimmt. Darüber hinaus sind drei Vollgeschosse zulässig. Die Wandhöhe ist auf 7,50 m (plus 2,70 m für das dritte Geschoss), die Firsthöhe auf 13,0 m begrenzt.

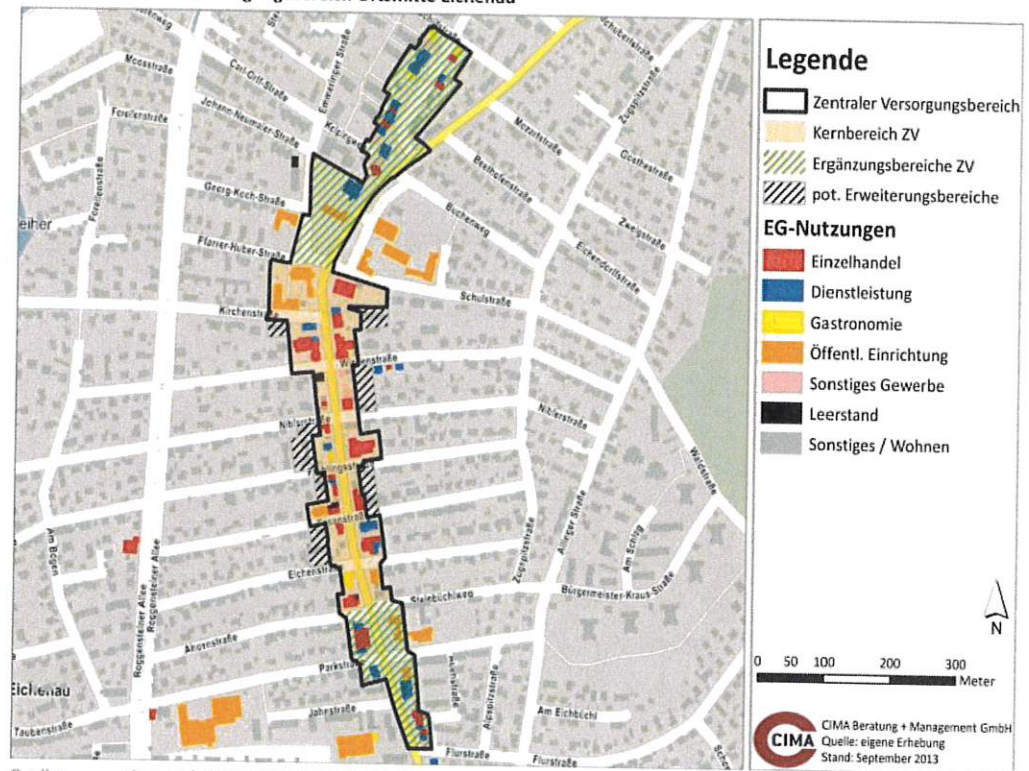
Der rechtskräftige Bebauungsplan B 16 I wird vollständig durch den vorliegenden Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt.

3.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Eichenau hat durch die CIMA Beratung + Management GmbH München, im Jahr 2013 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) erarbeiten lassen und dieses beschlossen. Daneben wurde ein zentraler Versorgungsbereich festgelegt, welcher im Wesentlichen beidseitig entlang der Hauptstraße (im Norden in die Bahnhofstraße verlängert) zwischen Schilfstraße im Norden und Flurstraße im Süden liegt. Damit hat sie die planungsrechtlichen Grundlagen zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet geschaffen.

Zur Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung sollte gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Eichenau die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters auf marktüblicher Fläche oberste Priorität besitzen, da dies ein Angebotsmangel mit der Folge von hohen Kaufkraftabflüssen ist. Die Ansiedlung eines solchen Magnetbetriebs bietet die Chance, Kaufkraft künftig besser im Ort zu binden und eine Qualifizierung der wohnortnahen Grundversorgung zu erreichen. Positive Synergieeffekte durch die generierte Grundfrequenz eines solchen Betriebes können auf im Umfeld ansässige Einzelhändler, Dienstleister und sonstige Gewerbetreibende ausgehen und somit den gesamten Bereich stärken. Als Standort zur Schließung dieser Konzeptlücke vor Ort sollten vorrangig Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auf die Realisierbarkeit einer Neuansiedlung geschaffen werden. Dazu müssen im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereichs die vorhandenen Grundstücke an der Hauptstraße zwingend mindestens um die dahinterliegenden Grundstücke erweitert werden.

Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Eichenau



Quelle: eigene Erhebung, 2013, CIMA GmbH; Kartengrundlage: Gemeinde Eichenau

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2013

Abb. 6 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Eichenau, Auszug aus den Einzelhandelsentwicklungskonzept Eichenau 2013 von der Firma CIMA GmbH

Die Grundstücke entlang der Hauptstraße im jetzigen Vorhabenbereich befinden sich gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept im zentralen Versorgungsbereich, die Grundstücke in zweiter Reihe zur Hauptstraße im potentiellen Erweiterungsbereich. Zur Erreichung des gemeindlichen Ziels die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung im zentralen Versorgungsbereich zu stärken, ist es von elementarer Wichtigkeit, am vorliegenden Standort eine zusammenhängende ebenerdige Verkaufsfläche von mind. 1.200 m² zu schaffen, um hier die geeigneten Voraussetzungen für eine Ansiedlung eines Vollsortimenters zu schaffen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Leitlinien Urbane Hauptstraße

Aufbauend auf dem Einzelhandelsentwicklungskonzept ist es das erklärte städtebauliche Ziel der Gemeinde, die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs zu erhöhen. Dazu wurden im Rahmen der Ortsentwicklungskommission städtebauliche Leitlinien zur künftigen Entwicklung der Hauptstraße entwickelt und vom Gemeinderat am 18.02.2020 beschlossen.

- Die Hauptstraße soll als Urbanes Gebiet entwickelt werden. Dieses dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und der Unterbringung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungen sollen horizontal gegliedert werden und die Erdgeschoßzone für gewerbliche oder Gemeinbedarfsnutzungen reserviert werden.
- Für die Grundstücke entlang der Hauptstraße wird ein GFZ-Richtwert von max. 1,6 angestrebt.
- Es wird eine III-geschossige Bebauung (E+II) mit einzelnen Hochpunkten (E+III bis E+IV) angestrebt. Die Hochpunkte sind auf städtebaulich stimmige Lagen beschränkt und nur einmal je Baublock möglich. Die Hochpunkte führen nicht zu einer Erhöhung der GFZ, sondern erlauben es, Flächen freizuhalten und dadurch die Qualität des öffentlichen Raumes zu verbessern.

4.2 Städtebaulicher Entwurf

Diesen Leitlinien entsprechend wurde der ursprüngliche städtebauliche Entwurf überarbeitet und statt der bisherigen symmetrischen eine asymmetrische Anordnung gewählt. Das Gebäude setzt sich aus 3 Baukörpern zusammen:

- einem dreigeschossigen Baukörper entlang der Niblerstraße mit einem zurückgesetzten Terrassengeschoss an der Ecke zur Hauptstraße,
- einem nach hinten gerückten dreigeschossigen Baukörper entlang der Hauptstraße und
- einem ebenfalls eingerückten zweigeschossigen Baukörper mit zurückgesetztem Terrassengeschoss südlich der Wiesenstraße.



Abb. 7 Skizze der geplanten Bebauung – Ansicht von Nord-Westen

Durch die Anordnung des Hochpunktes (E+III) an der südöstlichen Ecke des Baugrundstücks (Hauptstraße Ecke Niblerstraße) wird eine Beschattung der Nachbarbebauung minimiert. Darüber hinaus sind die obersten Geschosse an der Niblerstraße (III. OG) und der Wiesenstraße (II. OG) als Terrassengeschoss zurückgesetzt, um die Verschattung der Nachbarbebauung weiter zu reduzieren.

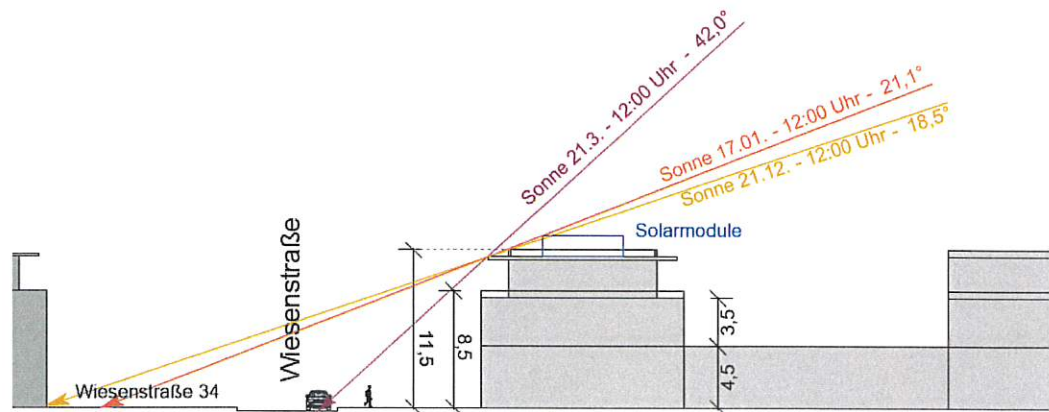


Abb. 8 Skizze der geplanten Bebauung – Ansicht von Nord-Westen

Zur Aufwertung des öffentlichen Raums wird der nördliche Baukörper von der Hauptstraße um 5 Meter abgerückt. So können die Aufenthaltsbereiche für Fußgänger und die Vorzone vor dem Nahversorger vergrößert werden. Hier ist eine großzügige Überdachung vorgesehen, unter der auch die Fahrradabstellplätze witterungssicher untergebracht werden können.

Über eine intensive Begrünung der Seitenstraßen durch Baumstandorte wird die Hauptstraße organisch mit den dahinterliegenden Gartenstadt-Bereichen verbunden. Durch das Abrücken der Bebauung von der Wiesenstraße können die dort vorhandenen Bäume erhalten, bzw. eine Ersatzpflanzung in vergleichbarer Größe ermöglicht werden.

Um gut nutzbare zusammenhängende Verkaufsflächen für den Nahversorger im Erdgeschoss zu ermöglichen, wird im westlichen Teil des Hofbereiches eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Dafür wird der östliche Teil großzügig begrünt und als Spielplatz gestaltet.

Die folgende Abbildung zeigt den, vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwurf als 3D-Modell mit umliegender Bebauung. Für die Bestandsgebäude wurde dabei auf die Gebäude-Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung zurückgegriffen.



Abb. 9 Modell der geplanten Bebauung – Ansicht von Süd-Westen

4.3 Besonnungsstudie

Um sicherzustellen, dass durch die Baugrenzen ein für die Belichtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke und Gebäude ausreichender Abstand verbleibt, wird eine Besonnungsstudie durchgeführt. Um den Einfluss der Neubauten nicht durch den Schatten der bestehenden Bäume zu verschleiern, wurde die vorhandene Vegetation ausgeblendet.

Die Mindestanforderungen an die Besonnung von Wohnungen werden in der DIN 5034-1 formuliert, die zwar baurechtlich nicht eingeführt ist, jedoch die allgemein anerkannte Regel der Technik darstellt.

Besonnung nach DIN 5034-1 Nr. 4.4

Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen.

Insbesondere die Gebäude an der Wiesenstraße könnten durch den südlich geplanten Neubau beeinflusst werden. Daher wird der Schattenwurf über den gesamten Tagesablauf für den 21. März (Tag-Nachtgleiche) und den 17. Januar (mittlerer Wintertag) simuliert und die Auswirkungen auf die einzelnen Fassaden der betroffenen Nachbargebäude untersucht.

4.3.1 Tag- und Nachtgleiche (21. März)

Die folgende Abbildung zeigt den Schattenwurf des neu geplanten Gebäudes während der Tag- und Nachtgleiche am 21. März (Sonnenaufgang: 6:16, Sonnenuntergang 18:26).

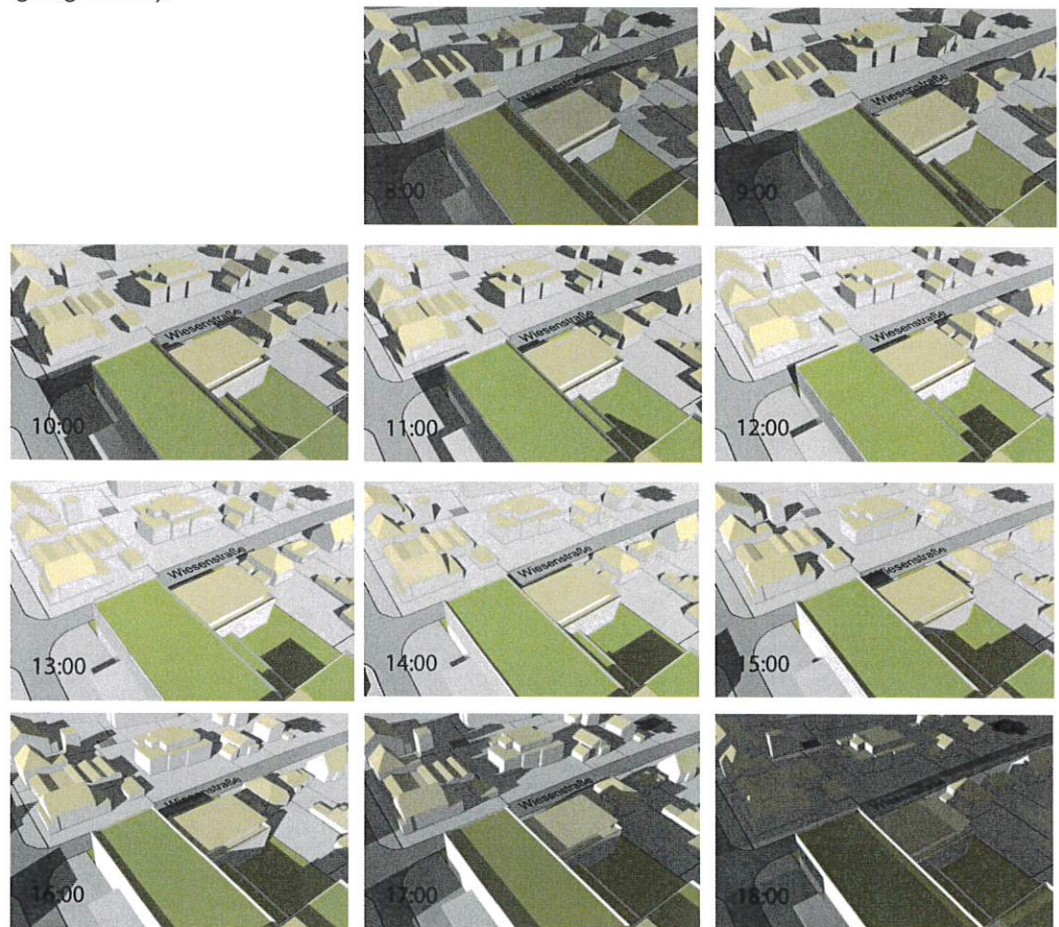


Abb. 10 Schattenwurf am 21. März – Ansicht von Süd-Westen

Der Schatten fällt morgens um 8:00 Uhr nach Westen auf die Hauptstraße, wandert nach Norden auf die Wiesenstraße und ab etwa 15:00 Uhr weiter nach Osten bis zum Sonnenuntergang um 18:26. Die Nachbargebäude nördlich der Wiesenstraße (Hauptstraße 9, Wiesenstraße 34) befinden sich zu dieser Jahreszeit komplett außerhalb des Schattenwurfs, das östliche Nachbargebäude (Wiesenstraße 31) wird erst ab 15:00 Uhr beschattet.

4.3.2 mittlerer Wintertag (17. Januar)

Die folgende Abbildung zeigt den Schattenwurf des neu geplanten Gebäudes während der Tag- und Nachtgleiche am 17. Januar (Sonnenaufgang: 7:58, Sonnenuntergang 16:49).

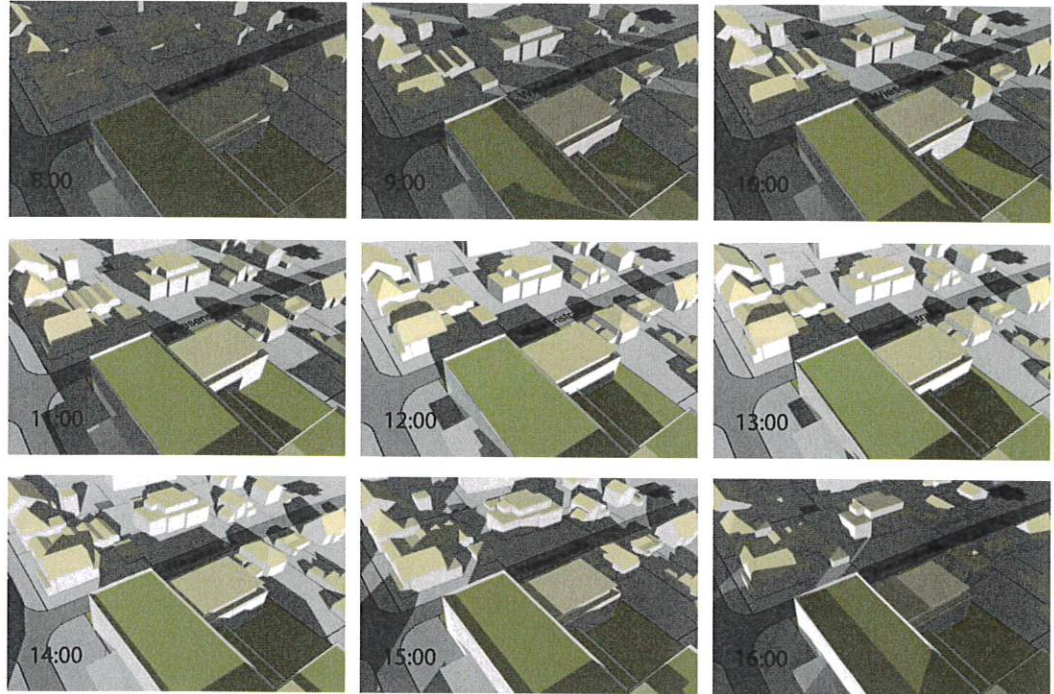


Abb. 11 Schattenwurf am 17. Januar – Ansicht von Süd-Westen

Der Schatten fällt morgens um 9:00 Uhr nach Nordwesten auf die Haupt- und die Wiesenstraße, wandert nach Norden auf die Wiesenstraße und ab etwa 15:00 Uhr nach Nordosten, wo sie gegen 16:49 untergeht. Der Jahreszeit entsprechend ist die Verschattung deutlich höher. Die nördlich anschließende Nachbarbebauung (Hauptstraße 9) wird bis ca. 11:30 Uhr von der geplanten Bebauung beschattet, das anschließende Gebäude Wiesenstr. 34 wird erst ab ca. 15:30 Uhr. Nach Osten zur Wiesenstraße 31 fällt der Schatten erst ab ca. 14:00 Uhr.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den benachbarten Gebäuden sicherzustellen, werden diese nochmals eingehend untersucht. Dabei wird jeweils die ungünstigste Besonnungssituation für die Nachbargebäude dargestellt und untersucht, ob die Anforderungen der DIN 5034-1 für Aufenthaltsräume hinter den betroffenen Fassaden eingehalten werden können.

<p>Hauptstraße 9 Besonnung 21.3.</p> <p>keine Fassade von der Planung beschattet</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	
<p>Wiesenstr. 34 Besonnung 21.3.</p> <p>keine Fassade von der Planung beschattet</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	
<p>Wiesenstr. 32 Besonnung 21.3.</p> <p>keine Fassade von der Planung beschattet</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	
<p>Wiesenstr. 31 Besonnung 21.3.</p> <p>Südfassade 8 Stunden (8:00 - 16:00)</p> <p>Westfassade 4 Stunden (12:00 - 16:00)</p> <p>Ostfassade nicht beeinflusst</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	

Die Untersuchung zeigt, dass im Frühling und Herbst nur das östlich angrenzende Nachbargebäude (Wiesenstraße 31) von der Planung hinsichtlich der Besonnung beeinflusst wird. Auch dort wird die von der DIN 5034-1 empfohlene Besonnungsdauer von 4 Stunden in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche eingehalten werden.

<p>Hauptstraße 9 Besonnung 17.1.</p> <p>Südfassade 3 Stunden (12:30-17:30) Westfassade nicht beeinflusst Ostfassade 1,5 Stunden (10:00-11:30)</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	 <p>12:00</p>
<p>Wiesenstr. 34 Besonnung 17.1.</p> <p>Südfassade 5,5 Stunden (9:00-14:30) Westfassade 3,5 Stunden (12:00-15:30) Ostfassade nicht beeinflusst</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	 <p>14:00</p>
<p>Wiesenstr. 32 Besonnung 17.1.</p> <p>Südfassade 6 Stunden (9:00-15:00) Westfassade 3 Stunden (12:00-15:00) Ostfassade nicht beeinflusst</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	 <p>14:00</p>
<p>Wiesenstr. 31 Besonnung 21.3.</p> <p>Südfassade 5,5 Stunden (9:30-15:00) Westfassade 2 Stunden (12:00-14:00) Ostfassade nicht beeinflusst</p> <p>Anforderungen der DIN 5034-1 eingehalten.</p>	 <p>10:00</p>

An einem mittleren Wintertag sind die nördlich und nordöstlich angrenzenden Gebäude von der Planung hinsichtlich der Besonnung beeinflusst. An allen Fassaden kann jedoch die von der DIN 5034-1 empfohlene Besonnungsdauer von 1 Stunden in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung eingehalten werden.

Die Untersuchung zeigt, dass die Anforderungen für die Besonnung von Wohnräumen entsprechend DIN 5034 eingehalten werden können. Daher stellen die festgelegten Baugrenzen auch ohne Anordnung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter ist mit den vorgesehenen Verkaufsflächen vom 1.200 qm bis 1.800 qm als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 des BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Daher wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel / Büro / Wohnen festgesetzt. Dies folgt dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen, andererseits auch Büro- und Wohnnutzungen zuzulassen und diese geschossweise zu gliedern.

5.1.1 Einzelhandel

Im Erdgeschoss ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung zulässig, die weiter konkretisiert wird:

- Zulässig ist *ein* Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter für den eine zulässige Verkaufsfläche festgesetzt wird.
- Um die Großflächigkeit und damit die im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlene Magnetwirkung sicherzustellen, wird eine Mindestverkaufsfläche von 1.200 qm festgesetzt. Dadurch wird ausgeschlossen, dass sich mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die die notwendige Magnetwirkung nicht entfalten können.
- Durch die Festsetzung einer max. Verkaufsfläche von 1.800 qm wird gewährleistet, dass die Nutzung für die Umgebung verträglich ist, insbesondere in Hinblick auf die Belastung durch Kunden- und Anlieferverkehr sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.
- Die Definition der Verkaufsfläche dient daher einer Konkretisierung der Nutzung entsprechend § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO und bietet eine quantifizierbare Definition des Begriffs Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter. Da im Geltungsbereich lediglich *ein* großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, handelt es sich um eine vorhabenbezogene Kontingentierung der Verkaufsfläche.
- Zusätzlich werden die erforderlichen untergeordneten Nutzungen, die einen geordneten Betriebsablauf sicherstellen zugelassen.

5.1.2 Büro- und Praxisnutzungen

Im ersten Obergeschoss sind Büronutzungen, Räume für freie Berufe und Nutzungen für medizinische Zwecke zulässig. Dies verfolgt das Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzepts die Attraktivität des Ortzentrums zu steigern. So kann beispielsweise ein Einkauf mit einem Arztbesuch kombiniert werden und so Verkehr minimiert werden.

5.1.3 Wohnen

In allen Obergeschossen ist eine Wohnnutzung zulässig, um den großen Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet nachzukommen. Durch die Wohnnutzung wird das Ortszentrum auch außerhalb der Geschäftszeiten, wie an Sonn- und Feiertagen belebt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der max. zulässigen Wandhöhen (WH) in Verbindung mit einer Festsetzung zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Die höchstzulässige Grundfläche GR wird auf 1.800 qm festgesetzt. Diese lässt einen großflächigen Einzelhandel, wie er nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept erforderlich ist, zu. Da Vollsortimenter gegenwärtig Verkaufsflächen zwischen 1.200 und 2.500 qm nachfragen, ist der Standort für diese Nutzung noch attraktiv.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch die Fläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (im vorliegenden Fall Flächen für Nebenanlagen, die Tiefgaragen, deren Zufahrten, Wege, Terrassen, etc.) bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies ist der intensiveren baulichen Nutzung des Baugrundstücks mit einhergehendem Stellplatzbedarf (Unterbringung Stellplätze Einzelhandel teils oberirdisch, Restbedarf Einzelhandel und Stellplätze Wohnnutzung in Tiefgarage) und der unmittelbaren Lage in der Ortsmitte geschuldet. Vor dem Hintergrund des großen öffentlichen Interesses an der Erreichung des Planungsziels, die Nahversorgung in Eichenau dauerhaft zu erhalten und den zentralen Versorgungsbereich zu stützen, ist die Erhöhung der Baudichte auf dem Grundstück daher angemessen und vertretbar. Die höchstzulässige Geschossfläche wird auf 5.200 qm festgesetzt. Dadurch sind alle im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Nutzungen umsetzbar, gleichzeitig entspricht die resultierende bauliche Dichte den städtebaulichen Leitlinien für die Urbane Hauptstraße.

Durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse und der festgesetzten maximalen Wandhöhe wird eine Höhengliederung des Baukörpers erreicht und ein Übergang zur angrenzenden Bebauung im Gartenstadtbereich geschaffen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert. Diese haben zur Hauptstraße einen Abstand von 3 m im Süden bzw. 8 m im Norden Bereich, um dort einen attraktiven Eingangsbereich für den Nahversorger zu schaffen. Zu den östlich angrenzenden Grundstücken mit Wohnbebauung wird ein Mindestabstand von 7 m festgesetzt. An der nördlichen Seite des Plangebiets und ebenfalls an der südlichen Seite zur Niblerstraße sind dem Bauraum Flächen für offene Stellplätze vorgelagert.

Da die Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO nicht angeordnet wird, sind die Baugrenzen maßgeblich als Abstand der Bebauung zu den Nachbargrenzen. Die Abstandsflächen im Bereich der Hauptstraße, Wiesenstraße und Niblerstraße liegen auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Im Osten, zu den privaten Nachbargrundstücken hin, beträgt der Abstand der Baugrenzen 7 m, so dass die durch Baugrenzen festgesetzten Abstandsflächen zu den östlichen Grundstücksgrenzen größer sind als sie nach Art. 6 Abs. 5 BayBO notwendig wären.

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände und Eingangsüberdachungen um bis zu einen Meter überschritten werden, Zugangsrampen und erdgeschossige Vordächer dürfen die Baugrenze bis zur

Straßenbegrenzungslinie überschreiten. Dies ist erforderlich, um einen barrierefreien und wettergeschützten Zugang zum Gebäude zu gewährleisten.

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt um sicherzustellen, dass ein zusammenhängender Baukörper mit der benötigten Grundfläche entsteht, unabhängig von der Grundstücksteilung. Damit soll die für das Erdgeschoss festgesetzte Art der Nutzung eines Vollsortimenters in der vorgeschriebenen Größe auch baulich umgesetzt werden.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch wie auch in der Tiefgarage nachzuweisen. Um Verkehr und Lärmbelastung aus den Seitenstraßen möglichst fernzuhalten, wird festgesetzt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage nur von der Hauptstraße zulässig ist. Die genaue Lage der Tiefgaragenzufahrt kann jedoch erst im Rahmen der Genehmigungsplanung festgelegt werden und wird daher nur als Hinweis dargestellt. Ebenso wird aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt, dass die Anlieferung nur über eine vollständig eingehauste Anlieferungszone zulässig ist, deren Ein- und Ausfahrtstore während der Be- und Entladung geschlossen zu halten sind.

Um eine umweltfreundliche Mobilität zu fördern sind Fahrradabstellplätze entsprechend der Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau zur Verfügung zu stellen. Im Bebauungsplan wird dafür entlang der Hauptstraße eine zentral erreichbare Fläche festgesetzt.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung wird lediglich durch Festsetzungen zur Dachform vorgegeben. Die zulässige Dachform ist ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung. Dies hat den Vorteil, dass im 2. und 3. Obergeschoss sowohl eine Dachterrasse als auch Wohnungen errichtet werden können. Außerdem kann das begrünte Flachdach die Bodenversiegelung auf dem Grundstück zu einem gewissen Teil ausgleichen und dient dadurch als Minimierungsmaßnahme für die Umwelt. Die extensive Dachbegrünung verzögert und reduziert darüber hinaus den Abfluss von Niederschlagswasser.

Die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung ist für das gegenständliche Bauvorhaben nicht anzuwenden. Zudem werden Regelungen zur Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen auf dem Dach getroffen. Diese müssen um mindestens 2,5 m von der Gebäudefassade zurücktreten.

5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

An der Niblerstraße und der Hauptstraße sind insgesamt 6 neue Laubbäume zu pflanzen um eine Begrünung des Straßenraums sicherzustellen. Dies verbessert die Aufenthaltsqualität und das Ortsbild. Die Anzahl diese Bäume ist verbindlich wäh-

rend ihre Situierung gegenüber der Planzeichnung um 5 m abweichen kann. Es ist auch festgesetzt, dass die Bepflanzung der Bäume spätestens in der Aufnahme der Nutzungen folgenden Pflanzperiode erfolgt.

Die beiden vorhandenen großen Bäume an der Wiesenstraße werden zum Erhalt festgesetzt. Um dies zu ermöglichen wurde die Baugrenze nach Süden um 5 m zurückgesetzt.

Die Fläche im Innenhof ist als zu begrünende Fläche festgesetzt (nach Art. 7 Abs. 1 Satz. 1 BayBO), um eine Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten und einen Beitrag zum Klimaschutz zu geben. Dort sind 6 Bäume zu pflanzen. In diesem Zusammenhang sind alle Freiflächen als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wenn die nicht als Gehwege, Terrassen, Hof- und Rangierflächen vorgesehen sind. Dort ist auch ein Kinderspielplatz auszubilden.

Die Tiefgarage ist mit einer durchgehend mindestens 0,65 m Vegetationstragschichtüberdeckung auszuführen um eine Bepflanzung darauf zu ermöglichen.

5.6.2 *Ausgleichsbedarf*

Da es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet handelt, wird ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Aussagen zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

5.7 **Einfriedungen und Werbeanlagen**

Da in den Erdgeschosszonen nur eine Einzelhandelsnutzung zulässig ist und eine Abgrenzung zum Straßenraum städtebaulich nicht gewünscht ist, werden Einfriedungen nur zu den privaten Nachbargrundstücken im Osten zugelassen.

Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren, oberhalb der Oberkante Attika sind sie unzulässig. Zum Schutz der benachbarten Anwohner dürfen sie nicht mit Lichtunterbrechung ausgestattet werden, eine Beleuchtung ist zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung nur während der Betriebszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

5.8 **Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Steger & Partner (Bericht Nr. 5655/B2/stg vom 15.05.2020) durchgeführt. Dabei wurden die Geräuschemissionen der umgebenden Straßen (Hauptstraße, Wiesenstraße, Niblerstraße) sowie innerhalb des Plangebietes (Besucherstellplätze, Tiefgaragenrampe, Anlieferung und Technik) untersucht und die Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt.

Dabei zeigt sich, dass durch die hohe Verkehrsbelastung in der Hauptstraße mit über 12.000 Kfz/24h mit Beurteilungspegeln von bis zu 68 dB(A) tags bzw. bis zu 61 dB(A) nachts an den zur Hauptstraße orientierten Fassaden zu rechnen ist. Diese Werte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowie

die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 25.07.2014 sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und im Besonderen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV grundsätzlich möglich. Sie stellen eine Abwägungsdirektive dar, der kein absoluter Gewichtungsvorrang zukommt. Dies hat zur Folge, dass eine Zurückstellung dieser Belange grundsätzlich möglich ist, aber einer besonderen Rechtfertigung bedarf, die insbesondere bei Gemengelage in Betracht kommt.

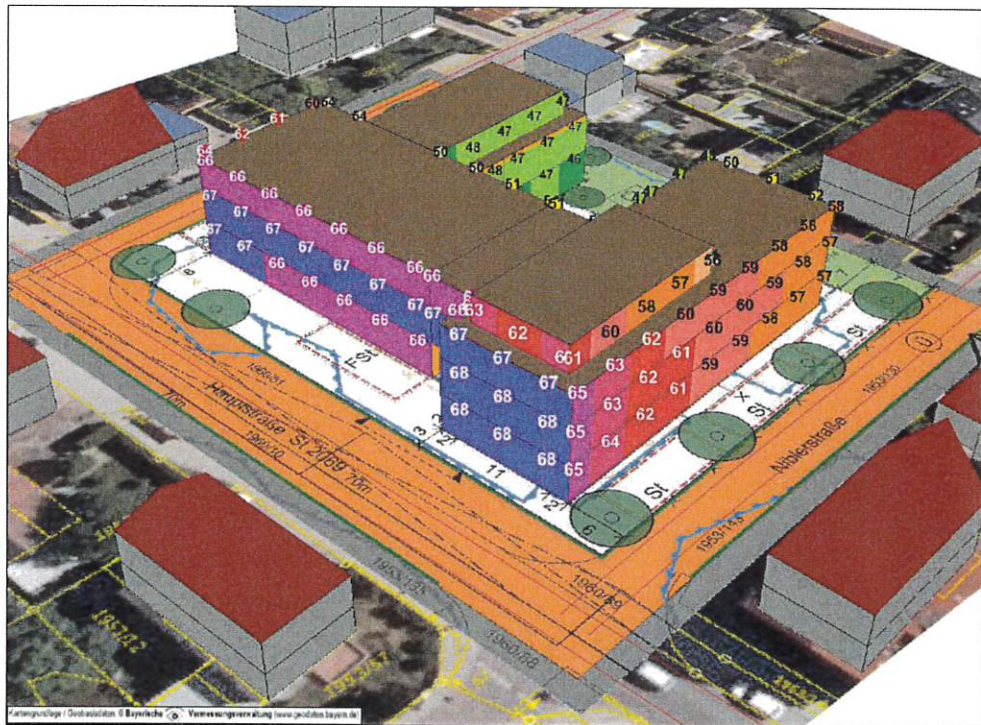


Abb. 12 Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel tags. Quelle: Steger & Partner

Die Hauptstraße stellt durch die starke Nutzungsmischung von Gewerbe, Gemeinbedarf und Wohnen und einer starken Verkehrsbelastung eine solche Gemengelage dar. Im Rahmen der Ortsentwicklung verfolgt die Gemeinde für die Hauptstraße das städtebauliche Ziel, sie als Zentralen Versorgungsbereich weiterzuentwickeln. Der Standort ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage in besonderem Maße dafür geeignet, ein verträgliches Nebeneinander von gewerblicher, sozialer und Wohnnutzung zu schaffen und dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ zu entsprechen. Daher strebt die Gemeinde an, ihn hinsichtlich Nutzungsmischung und Schutzanspruch einem Urbanen Gebiet entsprechend zu entwickeln.

Unter einer sachgerechten Abwägung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der Gestaltung des Ortbildes, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung einerseits und dem Belang des Immissionsschutzes andererseits, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Belang des Immissionsschutzes durch andere Maßnahmen als durch eine räumliche Trennung berücksichtigt werden soll.

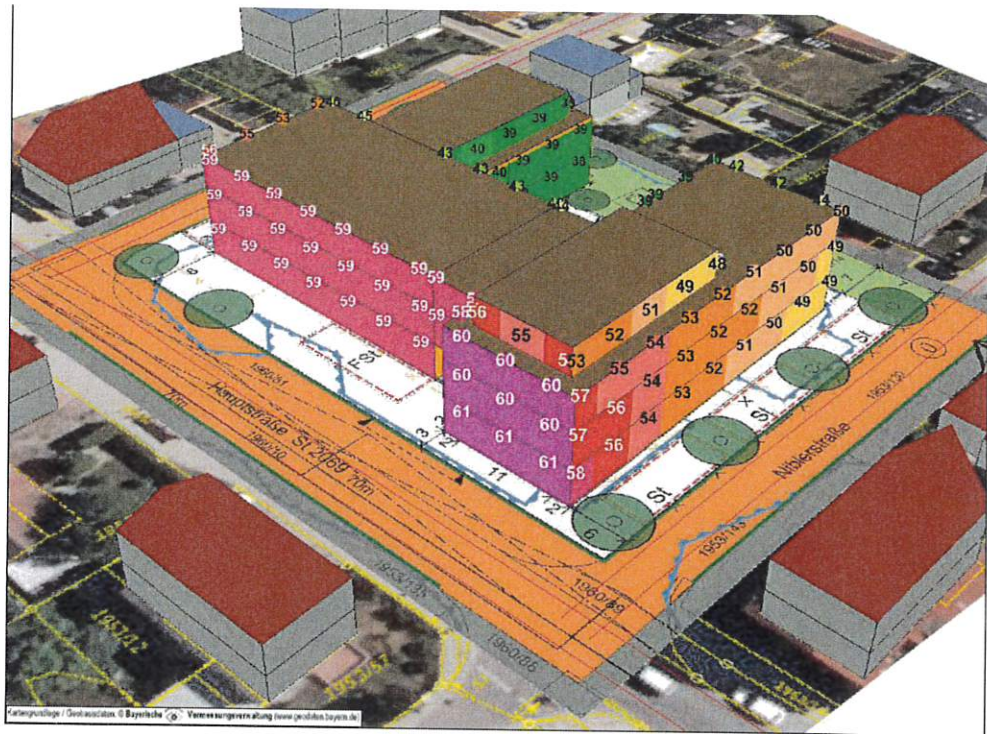


Abb. 13 Straßenverkehrsgeräusche Beurteilungspegel nachts. Quelle: Steger & Partner

Folgende Maßnahmen wurden zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen getroffen:

- In dem am stärksten von Verkehrslärm belasteten Erdgeschoss werden nur Einzelhandelnutzungen zugelassen und das Wohnen auf die oberen Geschosse beschränkt. Das oberste Geschoss wird teilweise als Terrassengeschoss zurückgesetzt, um die Lärmbelastung weiter zu reduzieren.
- Die Gebäudekonfiguration (C-Form) schafft eine Lärmschutzbebauung entlang der Hauptstraße und einen geschützten ruhigen Innenhof, auf den sich schutzbedürftige Nutzungen orientieren können.
- Der nördliche Baukörper wird von der Hauptstraße zurückversetzt, um Lärmbelastungen und Schallreflexionen zu reduzieren.
- Es werden passive Schallschutzmaßnahmen mittels Schalldämm-Maße von Bauteilen der Gebäudeumfassungen festgesetzt.
- Um einen ausreichenden Luftaustausch sicherzustellen, sind an den von Verkehrslärm betroffenen Fassaden schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Für die Tiefgaragenzufahrt und die Anlieferzone wird die Lage an der Hauptstraße bzw. die technische Ausführung vorgeschrieben.
- Um die Geräuschbelastung beidseits der Hauptstraße künftig zu vermindern, wird entsprechend dem im Zusammenhang mit dem Lärmaktionsplan gefassten Gemeinderatsbeschluss vom 12.03.2019 eine Festsetzung zur Errichtung einer schallabsorbierenden Westfassade in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch diese festgesetzten Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, werden Lärmschutzkonflikte gemäß dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung im Grundsatz durch die Planung selbst gelöst. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Einzelhandelsnutzung mit der vorhandenen Nachbarschaft hinsichtlich der durch den Betrieb entstehenden Geräuschmissionen vereinbar ist und gegen die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen.

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung - dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Flachdach mit extensiver Dachbegrünung - dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Entwicklung durch Überplanung des vorhandenen Gebäudebestandes, bzw. von bereits als Bau- und Lagerflächen genutzten Flächen - dadurch Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen; Festsetzung der Zulässigkeit aufgeständerter Solaranlagen - dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Anpflanzung von Gehölzen und Dachbegrünung; integrierte städtebauliche Lage – damit gute fußläufige Erreichbarkeit, Förderung von Einkaufsfahrten mit dem Fahrrad durch Bereitstellung ausreichender Fahrradabstellplätze, Anbindung an das ÖPNV-Netz, → Verringerung des MIV

5.10 Flächenbilanz

	Größe in m²
Geltungsbereich	ca. 5.370
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.690
Baufläche	ca. 3.680

6. Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde Eichenau rechnet nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer baulichen Umsetzung des geplanten Vorhabens in einem mittelfristigen Rahmen, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Mit Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters ist mit einer Qualifizierung des Lebensmittelangebots und damit mit einer Stärkung und Entwicklung des bestehenden Versorgungsnetzes sowie die künftige Bindung bisheriger Kaufkraftabflüsse vor Ort zu rechnen.

Gemeinde

Eichenau, den

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

5.10 Flächenbilanz

	Größe in m ²
Geltungsbereich	ca. 5.370
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.690
Baufläche	ca. 3.680

6. Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde Eichenau rechnet nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer baulichen Umsetzung des geplanten Vorhabens in einem mittelfristigen Rahmen, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Mit Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters ist mit einer Qualifizierung des Lebensmittelangebots und damit mit einer Stärkung und Entwicklung des bestehenden Versorgungsnetzes sowie die künftige Bindung bisheriger Kaufkraftabflüsse vor Ort zu rechnen.



Eichenau, den 13.08.2020.....

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister