

Gemeinde

Eichenau

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr.7c

5. Änderung
Waldfriedenweg Süd

Planung

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

Bearbeitung

Geßl, Goetz, Vachev

QS:

Aktenzeichen

EIC 2-92

Plandatum

09.04.2024 Satzungsbeschluss
02.04.2024 (Vorabzug Satzungsbeschluss)
23.01.2024 (1.Entwurf)
17.02.2023 (Vorentwurf)



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 Flora/ Fauna.....	4
	2.5 Boden.....	5
	2.6 Wasser.....	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
	3.1 Flächennutzungsplan	8
	3.2 Bebauungspläne und Satzungen.....	9
	3.3 Beurteilung des vorhandenen Baurechts.....	10
	3.4 Maßnahme der Innenentwicklung.....	11
4.	Planinhalte	11
	4.1 Art der baulichen Nutzung	11
	4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
	4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
	4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
	4.5 Bauliche Gestaltung	13
	4.6 Verkehr und Erschließung	14
	4.7 Wasser.....	14
	4.8 Grünordnung	16
	4.9 Spezieller Artenschutz.....	18
	4.10 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	24
	4.11 Flächenbilanz	25

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans B7c Waldfriedenweg Süd ist der Antrag des Grundstückseigentümers, auf Fl.Nr. 1905 ein zusätzliches Einfamilienhaus mit Carport zu errichten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat am 21.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan B7c im Bereich des Grundstücks 1905 entsprechend dem Bauungskonzept des Bauwerbers aufzustellen. Aufgrund des gestiegenen Siedlungsdrucks wurden im Umfeld des Plangebiets im Zuge von Bebauungsplanänderungen bereits maßvolle Nachverdichtungsplanungen durchgeführt. Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans B7c ist es, die bisher durchgeführte Nachverdichtungsentwicklung in verträglichem Rahmen unter Erhaltung des wertvollen, für die Ökologie bedeutsamen Baumbestand sowie Berücksichtigung des Artenschutzes fortzuführen.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1 a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Zu diesem Zweck werden die Festsetzungen der Bauräume, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise auf dem Grundstück angepasst.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich an der nord-östlichen Gemeindegrenze zu Puchheim, am Ortsrand. Im Süd-Osten markiert die Scharwerkstraße die Grenze des Plangebiets. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans B7c umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 1905 mit einer Größe von rund 2.117 m².



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04.2022

2.2 Nutzungen

Die im Süd-Osten, Süden und Süd-Westen angrenzenden Grundstücke entlang der Scharwerkstraße sind mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer moderaten Dichte bebaut. Die lockere Bebauung im Areal ist homogen und dient dem Wohnen. Dies entspricht dem überwiegenden Charakter der Gemeinde als Gartenstadt. Die Höhe der Bauten ist mit wenigen Ausnahmen auf Erdgeschoss und Dachgeschoss oder 2 Geschosse begrenzt, die Dachlandschaft ist durch Sattel- und Flachdächer geprägt.

2.3 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Scharwerkstraße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch den S-Bahnhof Eichenau (S4) in ca. 950 m fußläufiger Entfernung gegeben.

2.4 Flora/ Fauna

Das Plangebiet grenzt im Nord-Westen an das seit 1994 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Scharwerkholz“ mit der ID-Nummer LSG-00484.01 an.

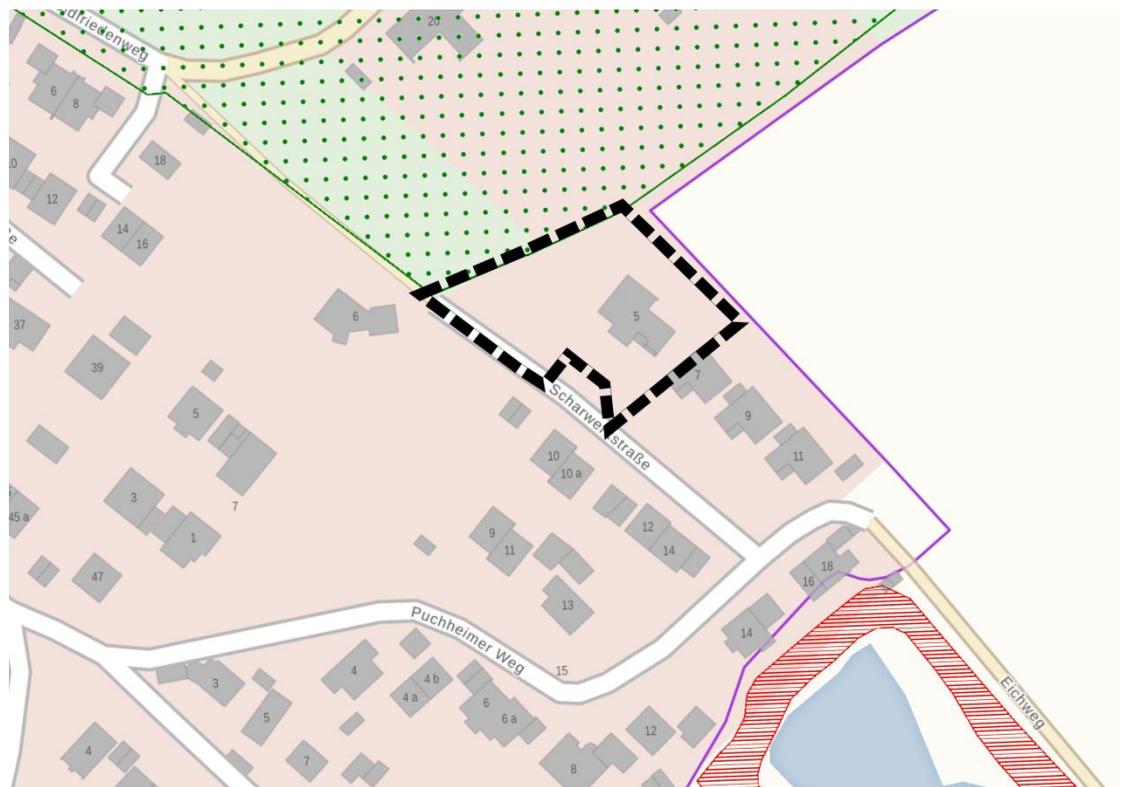


Abb. 2 *Biotope und Landschaftsschutzgebiete, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2022*

Im Rahmen der Nachverdichtung auf dem nahegelegenen Grundstück am Puchheimer Weg (ehemals Flurstück Nr. 1921, Gemarkung Alling) wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet (Bauvorhaben am Puchheimer Weg, Eichenau, Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)-Stand Juli 2017, Verfasser: PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, Rosenkavalierplatz 8, München, Stand 19.07.2017).

Der Eingriff bestand in der Entfernung von Lebensstätten im Altbaumbestand. Es wurden die Tierarten Vögel, Fledermäuse und Amphibien genauer untersucht. Insbesondere das Grundstück Fl. Nr. 1920/17 verfügt über mehrere Gartenteiche und damit über einen bedeutenden Amphibienlebensraum.

2.5 Boden

2.5.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.5.2 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht

vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

2.6 Wasser

2.6.1 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. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).

Für 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.

2.6.2 Hochwasserschutz



Abb. 3 Hochwassergefahren HQextrem, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.2022

Über das Grundstück verläuft im Hochwasserfall HQextrem ein Abflussarm des Starzelbachs, der das Wasser auf den westlichen Teil des Grundstücks weiterleitet. (s.

Abb. 3) Da bereits Baurecht für die im Plangebiet liegenden Grundstücke durch den bisher maßgeblichen Bebauungsplan vermittelt wird und nahezu das gesamte überbaute Ortsgebiet der Gemeinde Eichenau mehr oder weniger vom HQextrem betroffen ist, stellt diese Tatsache kein Planungshindernis dar.

Das Plangebiet lag bis 2022 teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Starzelbachs, entsprechend der Bekanntmachung des Landratsamtes Fürstfeldbruck vom 15.07.2019.



Abb. 4 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Starzelbachs, Bekanntmachung des Landratsamtes Fürstfeldbruck vom 15.07.2019, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2022

Jedoch hat sich der Umgriff des Überschwemmungsgebietes bei der Aktualisierung des Abflussmodells Ende 2022 teilweise geändert. Auch für das Grundstück Fl.Nr. 1905/0 haben sich die überschwemmten Flächen geändert. Das Grundstück ist durch Hochwasser HQ100 nicht mehr gefährdet. Der Seitenarm über das gesamte Grundstück entfällt. Rechtliche Hindernisse einer Bauleitplanung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 bestehen damit nicht.



Abb. 5 Hochwassergefahren HQ 100, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 12.2022

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an weiteren Wohnbauflächen, im Nord-Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Scharwerkholz“ und im Nord-Osten an landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Abb. 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans B 7c Waldfriedenweg Süd, rechtsgültig seit 18.02.1993. Innerhalb des Grundstücks Fl.Nr. 1905 ist ein Baufenster festgesetzt: Das Maß der baulichen Nutzung ist mit folgenden Festsetzungen definiert:

Die maximale Geschossfläche beträgt 306 m², die Grundflächenzahl 0,40, die Geschossigkeit liegt bei II.

Bei der baulichen Gestaltung sind Walmdächer, Satteldächer und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Die Traufhöhe darf max. 4,5 m über OK öffentlicher Straße betragen, wenn die Kniestockshöhe unter max. 1,6 m und einer Dachneigung zwischen 22°-30° bleibt. Bei einer Dachneigung zwischen 31° - 50° ist der Kniestock auf max. 70 cm begrenzt. Zusätzlich sind noch Traufhöhen über 4,5 m erlaubt, wenn der Kniestock 55 cm nicht überschreitet und die Dachneigung im Bereich 22°-31° bleibt. Begrünte Flachdächer sind ebenfalls zulässig.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan B 7c Waldfriedenweg Süd, ohne Maßstab

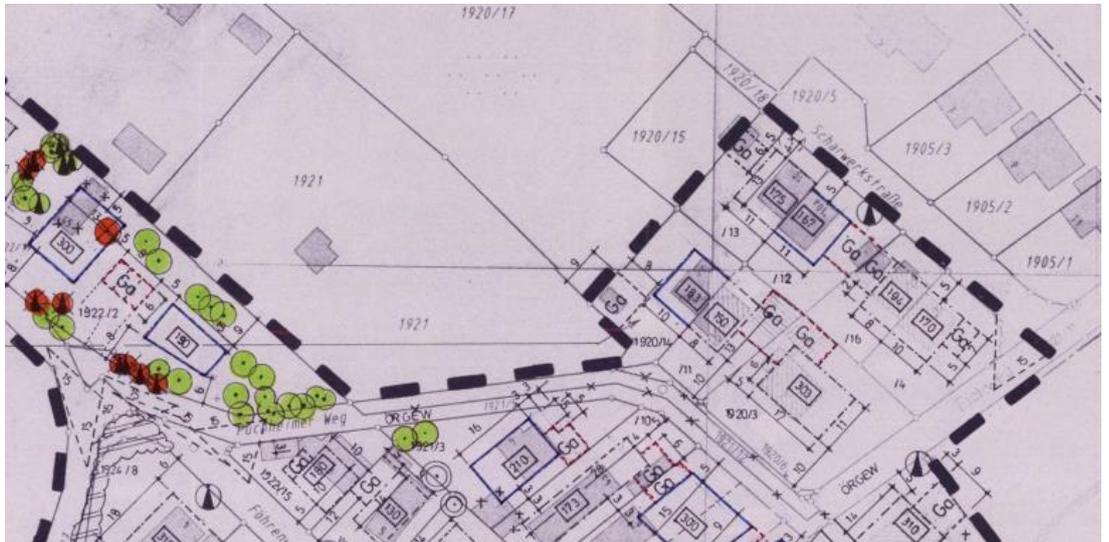


Abb. 8 Ausschnitt aus der wirksamen 1. Änderung des Bebauungsplan B 7c Waldfriedenweg Süd, ohne Maßstab

3.3 Beurteilung des vorhandenen Baurechts

Als maßgebliche Umgebung bzw. Umgriff der vorhandenen Bebauung wurden die naheliegenden Grundstücke entlang der Scharwerkstraße untersucht. Für die Beurteilung des Baurechts wird dieser Bereich als maßstabbildend betrachtet. Die Bebauung im oben genannten Bereich entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes aus 1993.

Bei der Entwicklung der 5. Änderung des Bebauungsplans B7c hat sich die Gemeinde insbesondere beim Maß der baulichen Nutzung an dem bisherigen Bebauungsplan samt Änderungen orientiert.

3.4 Maßnahme der Innenentwicklung

Die 5. Änderung des B7c erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da es sich um eine Maßnahme in einem bestehenden Wohngebiet, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird, handelt. Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) wird dadurch entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit 350 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der Nutzung ist entsprechend den Vorgaben des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans ausschließlich Wohnbebauung (Reines Wohngebiet) vorgesehen.

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung weicht nicht von der bisher zulässigen Art der baulichen Nutzung ab, die Planung steht daher mit dem bestehenden Flächennutzungsplan und der Landes- und Regionalplanung im Einklang.

Im westlichen Bereich ist ein zusätzliches Einfamilienhaus (A2) mit maximal einer Wohneinheit vorgesehen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt das bestehende Einfamilienhaus (A1) unverändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezogen auf den jeweiligen Bauraum wird eine höchstzulässige Grund- und Geschossfläche, eine höchstzulässige Wandhöhe und eine maximale Geschossanzahl festgesetzt. Dadurch sind die beiden Einfamilienhäuser eindeutig bestimmt.

Das bestehende Gebäude A1 wird in die 5. Änderung des B 7c eingearbeitet. Die neuen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich nach den Bauakten und den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die maximale Grundfläche beträgt 215 m². Das Gebäude wird maximal zweigeschossig, jedoch mit der Einschränkung, Dachgeschoss als Vollgeschoss (I+ID), festgesetzt. Die

maximale Wandhöhe beträgt 5,5 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB in Meter über NN) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Dieses Einfamilienhaus, das zwar in Bezug zu den angrenzenden Einfamilien- und Doppelhäuser eine größere Kubatur hat, fügt sich in dem verhältnismäßig großen Grundstück gut ein.

Für das mit der 5. Änderung des B7c zusätzlich festgesetzte Einfamilienhaus A2 beträgt die maximal zulässige Grundfläche 135 m² und die Geschossfläche 260 m². Das Haus kann zweigeschossig mit einer maximalen Wandhöhe von 6 m errichtet werden.

Durch die zusätzliche Bebauung ändert sich die Grund- und Geschossflächenzahl für das Gesamtgrundstück. Die Grundflächenzahl (GRZ) erhöht sich von 0,10 auf 0,17. Die Geschossflächenzahl (GFZ) steigt entsprechend von 0,15 auf 0,27

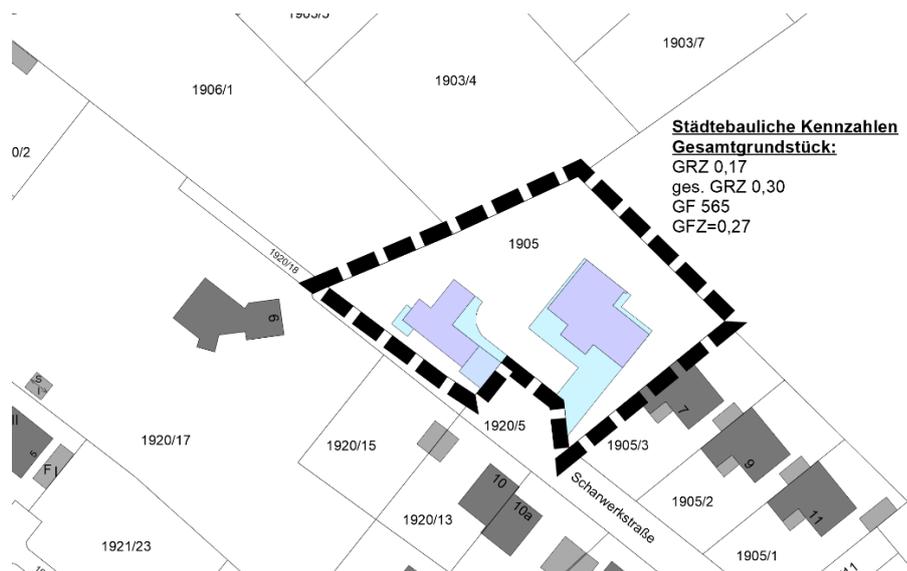


Abb. 9 Flächenversiegelung im Plangebiet

Die im Urplan und der 1. Änderung festgesetzten Geschossflächen entsprechen überwiegend einer GFZ von 0,30 bis 0,35. Für zwei Bereiche, in denen die GFZ hinter diesem Maß zurücklag, wurden bereits Bebauungsplanänderungen (2. Änderung und 4. Änderung) vorgenommen. Durch die 2. Änderung im Jahr 2008 erfolgte für die Grundstücke Fl.Nr. 1921/6, /13, /14, /15, /16 eine maßvolle Nachverdichtung (Erhöhung der GFZ von 0,18 auf 0,30 inklusive Zuwegung). Im Jahr 2018 wurde für das seinerzeitige Grundstück Fl.Nr. 1921/0 (heute: 1921/0, /22, /23, /24, /25, /26) die ursprünglich festgesetzte GFZ von 0,05 auf eine GFZ von 0,25 erhöht. Die durch die 5. Änderung des B7c vorgesehene Erhöhung der GFZ von 0,15 auf 0,27 entspricht einer maßvollen Nachverdichtung.

Die vorgesehenen Grundflächen von A1 und A2 in Höhe von gesamt 350 m² entsprechen einer GRZ von gesamt 0,17. Für Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche in Höhe von 20 % festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,30 zulässig. Damit wird die Flächenversiegelung auf das notwendige

Minimum begrenzt.

Durch die (nachträgliche) Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Die diesbezüglichen Anforderungen aus § 19 BauGB sind vom Bauwerber zu beachten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Bauraum für das bereits im Bestand vorhandene Gebäude wird unverändert als Bauraum A1 übernommen.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein zweiter Bauraum A2 festgesetzt, wodurch die Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses ermöglicht wird. Der Bauraum ist T-förmig mit Ausrichtung der Hauptachse parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze und somit parallel zur Scharwerkstraße angeordnet. Durch die T-förmige Anordnung des Bauraums nach Nordosten wird der Erhalt der vorhandenen Vegetation (vor allem die Linde zwischen dem alten und dem neuen Gebäude) ermöglicht, ausreichend Abstand zum Landschaftsschutzgebiet gehalten und eine dominante Außenecke für die westlich anliegenden Grundstücke vermieden. Der Schenkel im Ostgarten ist für die Nachbarschaft kaum wahrnehmbar.

Die festgesetzten Baufelder berücksichtigen die Abstandsflächen der Gemeinde Eichenau in der geltenden Fassung.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Parkierung für beide Einfamilienhäuser im Geltungsbereich erfolgt überirdisch, teilweise außerhalb des Bauraums. Bei dem bestehenden Haus A1 ist die Garage im Haus integriert. Für das neue Einfamilienhaus A2 werden zwei Carport-Stellplätze am Wendehammer der Scharwerkstraße, östlich der neuen Bebauung geplant.

Bei der Festsetzung der Stellplätze wurde die zum Zeitpunkt der Vorbereitung des Bebauungsplanes geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau in der Fassung vom 13.01.2022 zugrunde gelegt.

Nebenanlagen (Müll- oder Fahrradhäuser) sind bis zu einer Größe von 9 m² pro Gebäude auch außerhalb der Bauräume zugelassen.

4.5 Bauliche Gestaltung

Damit sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt, werden gestalterische Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen.

Für das Einfamilienhaus A1 sind nur Satteldächer entsprechend dem Bestand und den Bestimmungen des bisher maßgeblichen Bebauungsplans zulässig. Dabei beträgt die maximal zulässige Dachneigung 20°- 30°.

Bei dem neuen Gebäude A2 werden zu den schon erwähnten Satteldächern noch begrünte Flachdächer zugelassen. Die maximal zulässige Dachneigung wird dabei auf 10°- 25° reduziert. Die Kombination zwischen Gebäudeausrichtung und geringerer Dachneigung schont die Baumkrone der danebenliegenden erhaltenswertigen Linde.

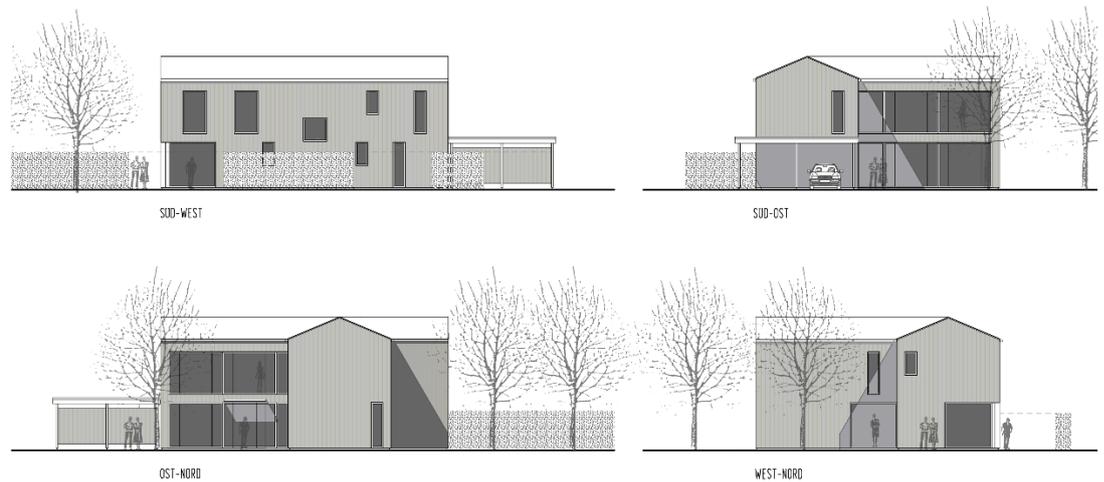


Abb. 10 Geb. A2, Ansichten, Quelle: Stollenwerk Architekten Partnerschaft mbB, Stand 08.2022

4.6 Verkehr und Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich und technisch über die Scharwerkstraße, (Fl.Nrn. 1920/18 und 1920/5) erschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind dementsprechend nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6 m nicht gegeben.

4.7 Wasser

4.7.1 Überschwemmungsgebiet

Wie unter Punkt 2.6.2 (Hochwasserschutz) erwähnt, verläuft über das Grundstück im Hochwasserfall HQextrem ein Abflussarm des Starzelbachs, der das Wasser auf den westlichen Teil des Grundstücks weiterleitet.

Die vorliegende Planung betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der auf einem bereits bebauten Grundstück eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Nachteilige Auswirkungen auf eventuelle Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten, da das Gelände nahezu eben ist und kein Rückstau erfolgen kann. Westlich und nördlich des Bauvorhabens ist keine Bebauung vorhanden und das Abflusswasser kann auf hinter liegende Flächen weitergeleitet werden.

Bei der Errichtung des Einfamilienhauses ist auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet HQextrem auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten. Nach Angaben aus dem letzten bekannten Abflussmodell des Wasserwirtschaftsamts liegt die Höhe der Gewässer bei Extremwetterereignissen (HQextrem) bei 521,7 ü.NN. Unter Berücksichtigung eines angemessenen Sicherheitszuschlages von 20 cm wird der Erdgeschossrohfußboden (RFB) des neuen Einfamilienhauses auf 521,9 ü. NN

und der Erdgeschossfertigfußboden (FFB) auf max. 522,1 ü. NN festgesetzt. Zusätzlich wird ein Abflussweg im Westen zwischen Bau- und Grundstücksgrenze freigehalten.

Eine Übersicht wie eine hochwasserangepasste Bauweise zu verwirklichen ist, kann aus dem „Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Ausführung bei Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen“ entnommen werden, welches unter folgendem Link abrufbar ist:

https://www.lra-ffb.de/fileadmin/user_upload/lra-ffb/pdf/2/24/24-3_Auskunftsbogen_hochwasserangepasste_Ausfuehrung_082019_DS.pdf

Bezüglich der Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten wird auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz verwiesen, welches unter folgendem Link abrufbar ist:

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/25_rundschreiben-hochwasservorsorge-und-hochwasserschutz_mit-anlagen.pdf

4.7.2 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist so weit wie möglich zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen. Diese Maßnahme ist notwendig, da nach dem Trennsystem aufgebauten Entwässerungsverfahren ausschließlich Schmutzwasser und kein Niederschlags-, Drainage- oder Grundwasser in die Kanäle des Amperverbands eingeleitet werden darf.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei. Eine gezielte Versickerung in den erkundeten Auffüllungen ist unzulässig.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Sie haben dankenswerter Weise in der Begründung zum Bebauungsplan in Ziff. 4.7.2 festgelegt, dass Niederschlagswasser im Grundstück zu versickern ist und hierfür ausreichende Flächen vorzusehen sind. Dies ist erforderlich, da unseren Kanälen wegen dem nach dem Trennsystem aufgebautem Entwässerungsverfahren nur Schmutz und kein Niederschlags-, Drainage- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

4.7.3 Wasserversorgung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

4.8 Grünordnung

Baumbestand

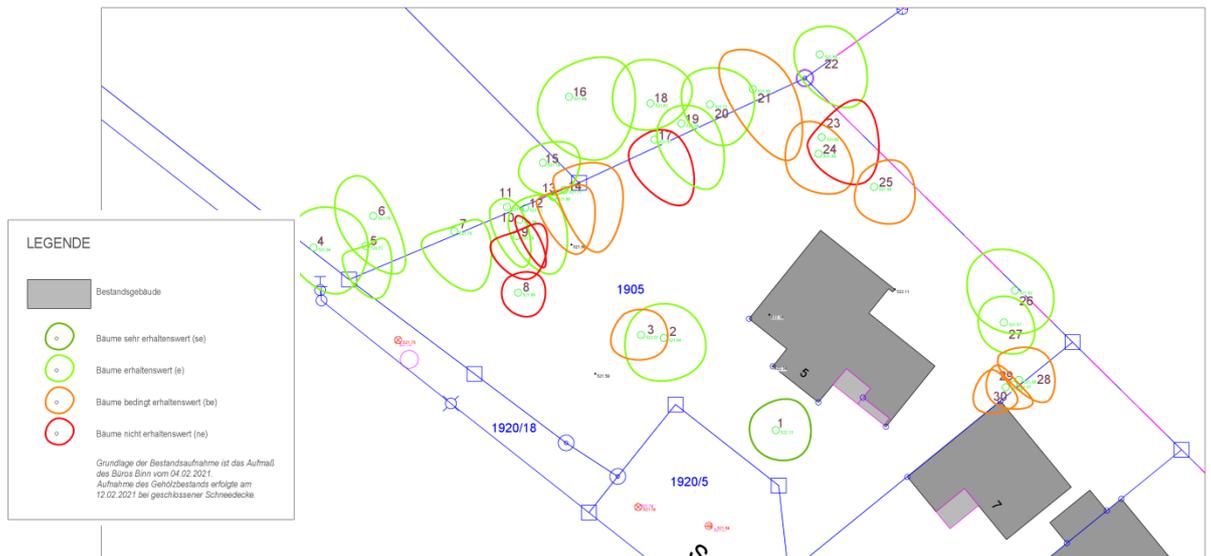


Abb. 11 Kartierung Baumbestand, Quelle: Kronenbitter Landschaftsarchitekten BDLA, Stand 17.02.2021

Auf Grundlage der von dem Büro Kronenbitter Landschaftsarchitekten BDLA erstellten Kartierung des Baumbestands (s. Abb. 11) mit Stand 17.02.2021 werden in der gegenständlichen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. B7c die erhaltenswerten Bäume festgesetzt. Die Kartierung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Bei der Festsetzung des Bauraumes wurde auf die Schonung des Wurzelbereichs des vorhandenen Baumbestandes geachtet. Überdies wurde entsprechend darauf hingewiesen, dass sich die geplanten Baumaßnahmen nicht negativ auf den Wurzel- und Kronenbereich der erhaltenswerten Bäume und somit auf deren langfristigen Erhalt auswirken dürfen. Dies ergibt sich aus der Erhaltenswürdigkeit der Bäume aber auch aus der artenschutzfachlichen Wertigkeit der Bäume (siehe hierzu Kap. 4.9).

Der Baum Nr. 2 (s. Abb.11 Kartierung des Baumbestands) ist auch nach Einschätzung der Gemeinde Eichenau sehr erhaltenswert. Hierbei handelt es sich um eine Linde, die sich zu einem wertvollen, großkronigen Altbaum entwickelt hat und somit einen wichtigen Beitrag zur Begrünung und Ökologie Eichenaus leistet. Insofern ist eine Erhaltung im Zuge des Bauvorhabens vordringlich anzustreben. Hierfür sind folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Zwischen dem Bauraum A2 und Baum Nr. 2 (Linde) muss auf einen ausreichenden Abstand (mind. 6,5 m zwischen Gebäudekante und Baumstamm)

geachtet werden.

- Während der Bauarbeiten ist der gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 erforderliche Baumschutz auf Baustellen (Baumschutzzaun, Wurzelvorhang etc.) sicherzustellen. Ein senkrechter Verbau der Baugrube ist notwendig, um den Eingriff in den Wurzelbereich des Baumes zu minimieren.
- Das Bauvorhaben ist durch einen Gutachter oder ö.b.v. Sachverständigen für Baumpflege und Baumstatik zu begleiten.

Für die Bebauungsplanänderung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Planungsbüros für angewandten Naturschutz GmbH (PAN) mit Stand 13.11.2023 erstellt (siehe hierzu Kap 4.9 Spezieller Artenschutz). Die saP ist der Begründung als Anlage beigefügt. Das Gutachten schlägt insgesamt 8 Maßnahmen vor, die darauf abzielen, Beeinträchtigungen geschützter Arten zu vermeiden. Insbesondere die Vermeidungsmaßnahmen 1 – 3 beziehen sich auf den Baumbestand (siehe hierzu Kap 4.9 Spezieller Artenschutz).

Die Bäume Nr. 1 und 2 sind entsprechend der saP, Baumkartierung von Kronenbitter Landschaftsarchitekten und der Beurteilungen der Gemeindeverwaltung als zu erhaltende Baumbestand festgesetzt. Es ist daher zu vermeiden, dass der zu erhaltende Baumbestand negativ beeinträchtigt wird. Darüber hinaus sind aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Scharwerkholz" mehrere Bäume, deren Baumkronen aus den Nachbargrundstücken (Flur Nr. 1903/4 und 1906/1) in das Plangebiet eingewachsen sind, als wertgebender Bestandteil dieses LSGs zu betrachten. Es handelt sich hier vorrangig um mittelalte Eichen. Die Kronenausdehnung ist in der Planzeichnung mit grün punktierten Ellipsen markiert (Hinweis Nr. 7 der Satzung). In diesen Bereichen sind Maßnahmen zu unterlassen, die eine Schädigung dieser Bäume bzw. deren Wurzeln auslösen können (insbesondere sollen keine baulichen Anlagen hergestellt werden). Soweit im Kronenbereich von zu erhaltenden Bäumen (inklusive eines Umfeldes von 1,5 m) Abgrabungen im Rahmen angrenzender Baumaßnahmen stattfinden, ist im Vorfeld durch einen Wurzelsuchgraben in Handschachtung oder durch Absaugung zu prüfen, ob die Bäume hierdurch gefährdet sind. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz der Bäume durchzuführen (z.B. Anlage Wurzelvorhang, Kronenrückschnitt/ artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V1 und 3).

Bei den in der Planzeichnung als "zu fällender Baum" markierten Bäume (Hinweis Nr. 6 der Satzung) handelt es sich um Bäume innerhalb des Geltungsbereichs, die voraussichtlich durch das Bauvorhaben betroffen sind. Dies sind die Bäume Nr. 3, 8, 9 und 14 (s. Abb. 11) der Baumkartierung. Es handelt sich um junge Bäume der Baumarten Scheinzypresse, Serbische Fichte, gewöhnliche Traubenkirsche und Eiche.

Um den Verlust auszugleichen und zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung des Grundstücks sind im Bebauungsplan Anzahl und Pflanzqualität von Baumpflanzungen festgesetzt. Je vollendeter 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Daraus ergeben sich 7 Baumpflanzungen, Bestandsbäume sind anzurechnen.

Zusammengefasst werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Der ortsprägende und zu erhaltende **Baumbestand wird zum Erhalt** festgesetzt. Bei Pflanzungen sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden.

- Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen unzulässig (Ökologische Durchgängigkeit).
- Die **Pflanzgebote** werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.
- Pflanzgebote, ergänzt durch eine **Ersatzpflicht bei Ausfall erhaltenswerter Bäume**, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.
- Der möglichen Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden.
- Begrenzung der Grundflächen und damit einhergehend eine Begrenzung der Bodenversiegelung
- Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ergeben sich **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

4.9 Spezieller Artenschutz

Artenschutz ist ein wichtiger, zu berücksichtigender Belang in der Bauleitplanung, insbesondere bei der Nachverdichtung, da dieser Prozess oft bestehende Strukturen und Lebensräume zeitlich versetzt überformt. Häufig werden ältere Gebäude von Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Hangplatz (sog. Winterquartier bzw. Wochenstube) genutzt. Gleichzeitig können sich an den Gebäuden auch Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten befinden. Die Nutzungen können sich im Laufe der Zeit ändern.

Dementsprechend kann in der Bauleitplanung der Belang Artenschutz grundsätzlich nicht abschließend abgearbeitet werden. Der Artenschutz ist abschließend auf Ebene der Baugenehmigung bzw. bei der Vorhabenplanung zu beachten. Der Belang Artenschutz ist der Abwägung nicht zugänglich. Die Bauherren müssen die artenschutzrechtlichen Vorgaben bei der nachfolgenden Vorhabenplanung eigenverantwortlich beachten und abarbeiten, gegebenenfalls sind die Vermeidungsmaßnahmen anzupassen, Lebensstätten streng oder besonders geschützter Arten unterliegen dem ganzjährigen Schutz.

Nachfolgend werden für das Plangebiet spezifische Hinweise und Empfehlungen zusammengestellt. Diese erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Allgemeingültigkeit, da die Untersuchung naturgemäß nur zu einem bestimmten Zeitraum während der Planaufstellung stattfindet.

Gesetzlicher Hintergrund:

Bestimmte Tier- und Pflanzenarten (streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten) unterliegen den Verbotstatbeständen des BNatSchG:

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen

Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere oder Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ist untersagt.

Diese Verbotstatbestände (§§ 44 BNatSchG) sollen sicherstellen, dass besonders schützenswerte Arten, Lebensräume und Ökosysteme vor schädlichen menschlichen Einflüssen bewahrt werden.

Artenschutzfachliche Beschreibung des Plangebietes

Es liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor:

Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Scharwerkstr. 5, Eichenau

Änderung des Bebauungsplans B7c, Flurnummer 1905

Auftragnehmer: PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH

Rosenkavalierplatz 8, 81925 München

Bearbeitung: Teresa Geiger, Reinhold Hettrich

Stand: 13.11.2023

Dieser Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geht hervor, dass das Bebauungsplangebiet saP-relevante Arten (Vögel) aufweist, nicht auszuschließen ist, dass Laubfrösche und andere Amphibien das Gebiet durchwandern und es einen potenziell für Vögel und Fledermäuse geeigneten Höhlenbaum auf dem Gelände gibt.

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Laichplätzen der vermutlich größten Laubfrosch-Population im Landkreis Fürstentum Fürstentum. Auf der geplanten Baufläche bestehen keine Laichgewässer für die Art. Bei der im Bebauungsplangebiet durchgeführten Kartierung wurden auch keine Laubfrösche in Landlebensräumen festgestellt.

Trotzdem ist nicht auszuschließen, dass Laubfrösche und andere Amphibien durch die Baufläche wandern. Landlebensräume im Sommer oder Überwinterungslebensräume sind im Gebiet unwahrscheinlich, aber im Bereich des nordwestlichen Grundstücksrandes nicht völlig auszuschließen.

Wirkungen des Vorhabens

Während der Durchführung der Baumaßnahme kann es grundsätzlich zu folgenden baubedingten Auswirkungen kommen:

- Tötung oder Verletzung von Tieren bei den Rodungen bzw. der Bauaufeldfreimachung: Bei der Rodung von Gehölzen während der Vogelbrutzeiten (März - September) könnten Gelege oder noch flugunfähige Vögel verletzt oder getötet werden. Das gleiche gilt für die Bauaufeldfreimachung (Entfernung Sträucher, Abtrag Oberboden etc.).
- Gefährdung von in den Baustellenbereich einwandernden Tieren (v. a. Laubfrösche).

- Schädigung von an das Baufeld angrenzenden Bäumen durch Baumaschinen (Bagger, LKW, etc.).
- Verlust von Lebensräumen durch temporäre Flächenbeanspruchung, z. B. durch die Baustelleneinrichtungen.
- Störung saP-relevanter Arten durch Emissionen, Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub, Erschütterungen, Lichtreize etc.

Anlagebedingt kann es zu folgenden Auswirkungen kommen:

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Überbauung von bisher nicht bebauter Fläche.
- Verlust existenziell notwendiger Nahrungsflächen oder sonstige Teilhabitate durch Überbauung.
- Beeinträchtigung von Wanderrouten der Laubfrösche durch das Grundstück.
- Gefährdung von durch das Gebiet wandernden Tieren an Kellerschächten etc.

Auf dem Grundstück soll zukünftig ein weiteres Gebäude errichtet werden. Dadurch kann es zu folgenden betriebsbedingten Auswirkungen kommen:

- Vergrößerung der Auswirkungen durch die Wohnnutzung (Lärm- und Schadstoffemissionen, Licht, Beunruhigungen)
- Gefahr des Vogelschlags bei großen Glasflächen an dem neuen Gebäude.

Maßnahmen und Festsetzungen:

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Planungsbüros für angewandten Naturschutz GmbH (PAN) mit Stand 13.11.2023 formuliert folgende Vermeidungsmaßnahmen, deren Umsetzung das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermeidet.

- **V1: Schutz wertvoller, an das Baufeld angrenzender Gehölzbestände**
Um artenschutzrechtliche bedeutsame Strukturen (u. a. Höhlen- und sonstige potenzielle Quartierbäume) vor Beeinträchtigungen während der Bautätigkeit (An-/Befahren, Überschüttung etc.) zu schützen, sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18920 durchzuführen und ortsfeste Baumschutzzäune zu errichten.

Die Baufeldeinrichtungs-Flächen müssen so situiert werden, dass keine Beeinträchtigungen für den Baumbestand entstehen (Freihaltung des Kronenbereichs und wo möglich, ein 1,5 m Umfeld).

Soweit im Kronenbereich von zu erhaltenen Bäumen (+ 1,5 m) Abgrabungen stattfinden, ist im Vorfeld durch einen Wurzelsuchgraben in Handschachtung oder durch Absaugung zu prüfen, ob die Bäume hierdurch gefährdet sind. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zum Schutz der Bäume durchzuführen (z.B. Anlage Wurzelvorhang, Kronenrückschnitt)

- **V2: Bauzeitenbeschränkungen**
Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (also nur von Oktober bis Februar) durchzuführen.
- **V3: Erhalt des Höhlenbaums**

Der Höhlenbaum Nr. 1 ist dauerhaft zu erhalten (siehe hierzu Kap. 4.8 der Begründung, Abb. 11 Kartierung Baumbestand, Quelle: Kronenbitter Landschaftsarchitekten BDLA, Stand 17.02.2021)

- **V4: Vermeidung von Gefährdungen von Laubfröschen und anderen Amphibien während der Bauarbeiten**
Die Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass keine Gefährdungen für durch- oder einwandernde Amphibien oder Reptilien entstehen, z. B. durch Abzäunung entlang des Stichwegs nordwestlich des Wendehammers und entlang der Gehölze an der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit einem amphibiensicheren Schutzzaun während der Amphibienwanderzeiten; Vermeidung der Entstehung von geeigneten Habitatstrukturen auf der Baustelle (Pfützen, Stein-, Holzhaufen etc.)
- **V5: Durchlässige Gestaltung der Außenbereiche im Baugebiet.**
Das Bebauungsplangebiet muss so gestaltet werden, dass es für den Laubfrosch, andere Amphibien und sonstige Kleintiere durchwanderbar ist. Zaunsockel sollten max. 10 cm hoch sein; der Abstand zwischen Sockeloberkante und Unterkante des Zauns sollte mindestens 10 cm betragen.
- **V6: Amphibiensichere Gestaltung von Lichtschächten etc.**
Lichtschächte, Gullideckel und andere technische Einbauten sind so auszuführen, dass keine Fallen für durchwandernde Amphibien entstehen (z.B. durch Abdeckung mit einem engmaschigen Gitter oder durch Einbau von Ausstiegshilfen).
- **V7: Lebensstätten- und Insektenschutz durch Vermeidung von Streulicht**
Die Beleuchtung der Außenbereiche muss so erfolgen, dass die Auswirkungen auf Insekten und andere Tierarten so gering wie möglich gehalten werden, z.B. Verwendung von Lampen ohne UV-Licht (z. B. warmweiße LED-Lampen); keine direkte Beleuchtung des Höhlenbaums Nr. 1 am westlichen Grundstücksrand.
- **V8: Vogelfreundliche Gestaltung der Gebäudefassaden**
Soweit an dem neuen Gebäude größere Glasflächen (> 2 m²) vorgesehen sind, sind diese durch Anbringen von geeigneten Mustern (vgl. Schmid et al. 2012) gegen Vogelschlag zu sichern.

Im Vorfeld umzusetzende Maßnahmen des Artenschutzes, so genannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures/ "Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion") sind im Rahmen des Vorhabens nicht notwendig, da die vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen ausreichend sind.

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten wurden weder bei der Kartierung durch das Büro PAN festgestellt noch bisher im Aufstellungsverfahren vorgebracht und liegen auch seitens der Gemeinde nicht vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG weiteren aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Außerdem sind weder Schutzgebiete nach Kapitel 4 „Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ BNatSchG noch Biotopkartierung betroffen.

Da die Vermeidungsmaßnahmen teilweise auch grünordnerische Ziele des Bebauungsplanes abdecken, werden sie teilweise als Festsetzungen übernommen.

Erläuterungen zu einzelnen Vermeidungsmaßnahmen

- Außenbeleuchtung:

Aus Gründen des Artenschutzes wird die Verwendung von LED-Lampen empfohlen. Künstliche Lichtquellen sind um ein Vielfaches heller, räumlich näher und überstrahlen natürliche Lichtquellen. Fliegt ein Insekt an einer Lampe vorbei, wird es sich an dieser orientieren. Da eine künstliche Lichtquelle viel näher als der Mond ist, wird das konstante Einhalten eines arttypischen rechten Winkels dazu führen, dass das Insekt der Lampe immer näherkommt.

Ein weiteres Problem stellt der Spektralbereich beziehungsweise die Wellenlänge des verwendeten Lichtes dar, d.h. die Farbe der Lampe. Dabei reagieren Insekten anscheinend besonders stark auf Licht mit vielen Blauanteilen (also Licht im kurzwelligen Bereich). Licht, das besonders weiß oder "kalt" erscheint, hat viele Blauanteile. Lichter dieser Art, z.B. kaltweiße LEDs, wirken sich demnach besonders problematisch aus und sollten vermieden werden (<https://www.bund-sh.de/stadtnatur/insekten-vertraeglichere-beleuchtung/>). Die Fallenwirkung von derartigen Lampen auf Insekten ist erheblich reduzierter gegenüber älteren Glühbirnen oder Natrium-Dampflampen. Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

- Glasflächen an Fassaden:

Die Länderarbeitsgemeinschaft Vogelschutzwarten (LAG VSW) schätzt die Dimension des Vogelschlags an Glasscheiben und Glasfassaden in Deutschland pro Jahr auf 100 bis 115 Millionen Vögel. Das ist eine Größenordnung, die sich teilweise auf Populationsebene bestimmter Arten oder in bestimmten Städten auswirken kann. An Glasscheiben oder Fassadenabschnitten, an denen sich Glasanflüge häufen, kann es daher zu einem artenschutzrechtlichen Konflikt kommen. An jedem Gebäudetyp ist mit Vogelkollisionen an Glasflächen aufgrund von Transparenz oder Spiegelung zu rechnen. Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern verfügen in der Regel über überwiegend „normale“ Glasscheiben (Zimmerfenster). Aus diesem Grund ist in aller Regel in dieser Kategorie nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos zu rechnen. Größere Glasflächen können jedoch z.B. im Erdgeschoss zum Einsatz kommen (z. B. Terrassenzugänge, Wintergärten, etc.).

Zur Minimierung der Kollisionsgefahr entsprechend des Vermeidungsgebots sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente mit einer vogelfreundlichen Verglasung mit als hoch wirksam getesteten Markierungen zu versehen. Dies betrifft u.a. transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, wie z.B. Wintergärten, und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad).

Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3-6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von

maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogel-schlag durchgeführt werden.

Bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, ist auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen (z. B. Punkt- oder Linienraster oder andere Markierungen mit einem Abstand kleiner als 10 cm) ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Aufkleber mit Vogelsilhouetten, reflexionsarmes Glas oder UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und daher nicht empfehlenswert.

Die Maßnahmen sollten dem zum Zeitpunkt der Ausführung aktuellen wissenschaftlichen Stand entsprechen. Weitere Informationsquellen finden sich unter:

<https://vogelglas.vogelwarte.ch/>

<https://www.lfu.bayern.de/natur/vogelschutz/vogelschlag/index.htm>

Folgende Maßnahmen werden allgemein empfohlen:

- Frühzeitige Berücksichtigung:
Bei Neu- und Anbauten ist es notwendig, den Vogelschutz schon bei der Planung zu berücksichtigen. Dies vermeidet kostenintensive Umplanungen oder Nacharbeiten. Je früher potenziell gefährliche Elemente erkannt und risikoarme Alternativen in Betracht gezogen werden, umso weniger Konflikte werden entstehen.
- Markierungen anbringen:
Marker oder spezielle Muster auf den Glasflächen. Diese sollten so gestaltet sein, dass Vögel sie als Hindernisse wahrnehmen und nicht gegen das Glas fliegen. Es gibt spezielle Vogelschutzfolien oder Marker, die für Menschen kaum sichtbar, aber für Vögel besser erkennbar sind.
- Netze oder Gitter anbringen:
Netze oder Gitter vor den Glasflächen können die Flugbahn der Vögel unterbrechen oder umleiten.
- Innenbeleuchtung reduzieren:
Innenbeleuchtung auch niedriger Bauwerke kann zu den Vogelzugzeiten rastende Zugvögel anlocken, die dann an Glasscheiben verunglücken. Auch diese Beleuchtung ist abzudunkeln und/oder in der 2. Nachthälfte abzuschalten.

Fazit

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass es durch die Änderung des Bebauungsplans B7c Flurnummer 1905 (Scharwerkstraße 5, Eichenau) zu keinen Verstößen gegen die Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt und keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben notwendig wird. Es bestehen damit keine unüberwindbaren Hindernisse bei der Verwirklichung des Bebauungsplans.

4.10 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Da die 5. Änderung des Bebauungsplans B 7 c Waldfriedenweg Süd die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren sind Ausgleichsflächen nicht erforderlich (vgl. Hierzu Kapitel 3.4). Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.11 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit; Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch Errichtung von Tiefgaragen; Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Windkanal
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (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)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs; Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung und Nachverdichtung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen; Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie; Ausbau des bestehenden Fuß-, Radweg- und ÖPNV-Netzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme,

4.12 Flächenbilanz

	ca. Größe in m ²	Verhältnis (GRZ/GFZ)
Geltungsbereich	2.117	
Grundstücksgröße / Baufläche	2.117	
zulässige Grundfläche	350	0,17
Zulässige Grundfläche für Terrassen, Balkone, Vordächer, Außentreppen (20 %)	70	
Zulässige Grundfläche incl. Terrassen, Balkone, Vordächer, Außentreppen	420	0,20
Zulässige Gesamt-Grundfläche (GR 2)	635	0,30
Zulässige Geschossfläche	565	0,27

5. Anlagen

- Kartierung Baumbestand, Quelle: Kronenbitter Landschaftsarchitekten BDLA, Stand 17.02.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Quelle: Planungsbüros für angewandten Naturschutz GmbH, Stand 13.11.2023

Gemeinde Eichenau, den

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister