Gemeinde	**Eichenau** Lkr. Fürstenfeldbruck
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.8	**6. Änderung** **Walter-Schleich-Str. Nord**
Entwurf	Wohnkonzept Zukunft Ltd. & Co. KG Hofgereuth 22, 86926 Greifenberg
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, Vachev QS:
Aktenzeichen	EIC 2-91
Plandatum	17.11.2021 (Vorabzug)

Begründung

Vorabzug

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 5
2.5 Boden 5
2.6 Wasser 6

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 7
3.1 Flächennutzungsplan 7
3.2 Bebauungspläne und Satzungen 7
3.3 Beurteilung des vorhandenen Baurechts 8
3.4 Städtebauliches Konzept 8
3.5 Maßnahme der Innenentwicklung 9

4. Planinhalte 10
4.1 Art der baulichen Nutzung 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung 11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 12
4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 12
4.5 Bauliche Gestaltung 12
4.6 Verkehr und Erschließung 13
4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 14
4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 14
4.9 Flächenbilanz 15

Vorabzug

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans B 8 Walter-Schleich-Straße Nord ist der Antrag des Grundstückseigentümers, auf Fl.Nr. 1858/6 ein barrierefreies, rollstuhlgerechtes Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten und einer Tiefgarrage, sowie 3 weitere Einfamilienhäuser mit Garagen zu errichten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat am 24.11.2020 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend dem Bebauungskonzept des Bauwerbers aufzustellen. Voraussetzung für eine Abweichung vom ursprünglichen Bebauungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans B 8 ist die Errichtung von barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen. Die Gemeinde sieht darin eine Ergänzung des vorhandenen Wohnungsangebotes, die der Versorgung der Gemeinde mit bedarfsgerechtem Wohnraum dient. Insbesondere wird hier das Freiwerden untergenutzter Baugrundstücke gefördert, da zu erwarten steht, dass die hier entstehenden Wohnungen besonders attraktiv für Senioren sind, die sich im Alter nicht mehr mit dem Unterhalt eines Wohngebäudes mit Garten belasten können.

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

Die Absicherung des zu errichtenden Standards entsprechend dem Kriterienkatalog der DIN 18040-2 der Gemeinde Eichenau vom 04.05.2021 erfolgt durch den, zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrag.

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

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich westlich vom Ortszentrum der Gemeinde Eichenau, am Rand des Ortzusammenhangs. Im Süden markiert die Walter-Schleich-Straße die Grenze des Plangebiets. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 1858/6 und hat eine Größe von rund 3.165 m².

Vorabzug

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.2020

2.2 Nutzungen

Die im Osten, Norden und Westen angrenzenden Grundstücke zwischen Forellenstraße, Libellenweg und Weiherweg 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 begrenzt, die Dachlandschaft ist durch Sattel- und Walmdächer geprägt. Südlich der Walter-Schleich-Straße sind auch zweigeschossige Doppelhäuser vorhanden (Fl.Nr. 1857/14).

Das Grundstück war ursprünglich mit einem Doppelhaus bebaut. Die vorhandenen Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen.

2.3 Erschließung

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

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 824 (von S-Bahnhof Eichenau bis S-Bahnhof Eichenau), mit den Haltestellen Pfarrer-Huber-Straße, in ca. 275 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

Vorab

2.4 Flora/ Fauna

Das Plangebiet grenzt im Nord-Westen an das festgesetzte Biotop mit der Nummer 7833-0110-001 an. Das Biotop wurde am 10.05.1992 durch das Bayerische Landesamt für Umwelt festgestellt und besteht aus Hecken und Feldgehölze, typisch für den westlichen Ortsrand von Eichenau.

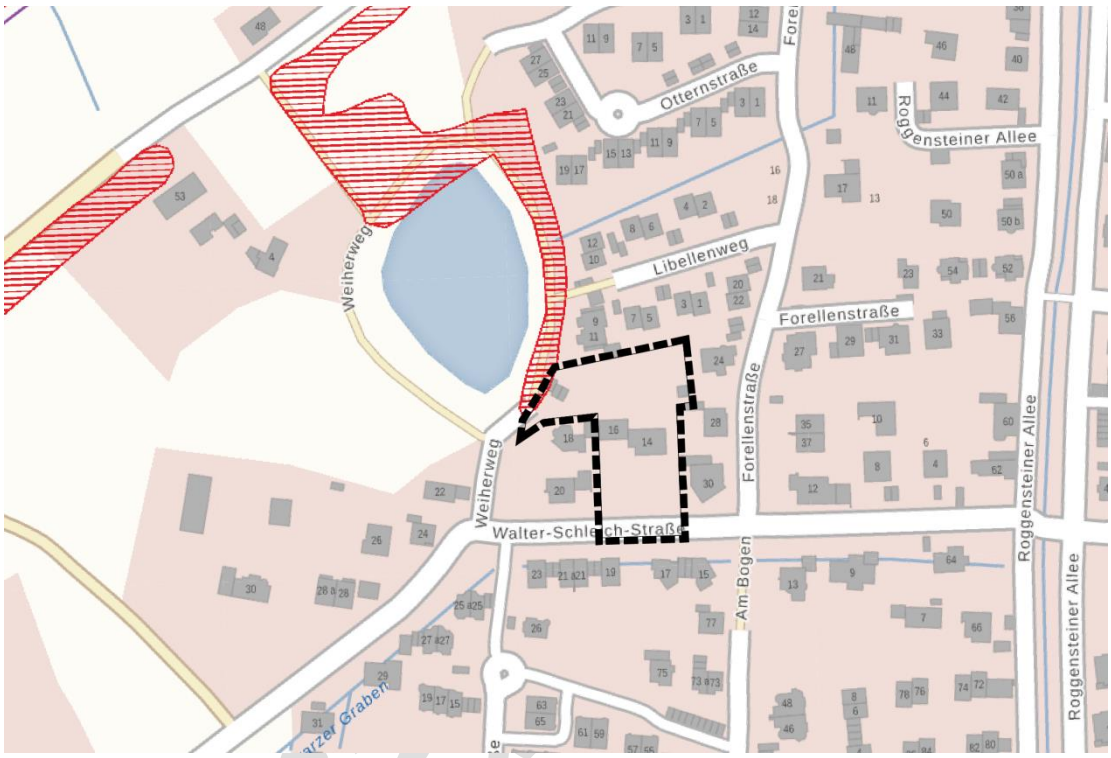

Abb. 2 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2021

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.

Vorentwurf

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

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQextrem des Starzelbachs. Rechtliche Hindernisse einer Bauleitplanung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 bestehen damit nicht. 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.

Abb. 3 Hochwassergefahren HQextrem, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2021

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an weiteren Wohnbauflächen und im Nord-Westen an die öffentliche Grünfläche „Kiesweiher“ an.

Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans B 8 Walter-Schleich-Straße Nord, rechtsgültig seit 31.08.1988. Innerhalb des Grundstücks 1858/6 sind 3 Baufenster festgesetzt: 2 kleine Baufenster im nördlichen Teil und 1 großes Baufenster im südlichen Teil. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit folgenden Festsetzungen definiert:

Die Grundflächenzahl beträgt 0,20, die Geschossflächenzahl 0,30, die Geschossigkeit liegt bei I+D (Dachgeschoss als Vollgeschoss) und die Traufhöhe bei max. 4 m über OK Gelände.

Bei der baulichen Gestaltung sind Walmdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 32°- 40° festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser.

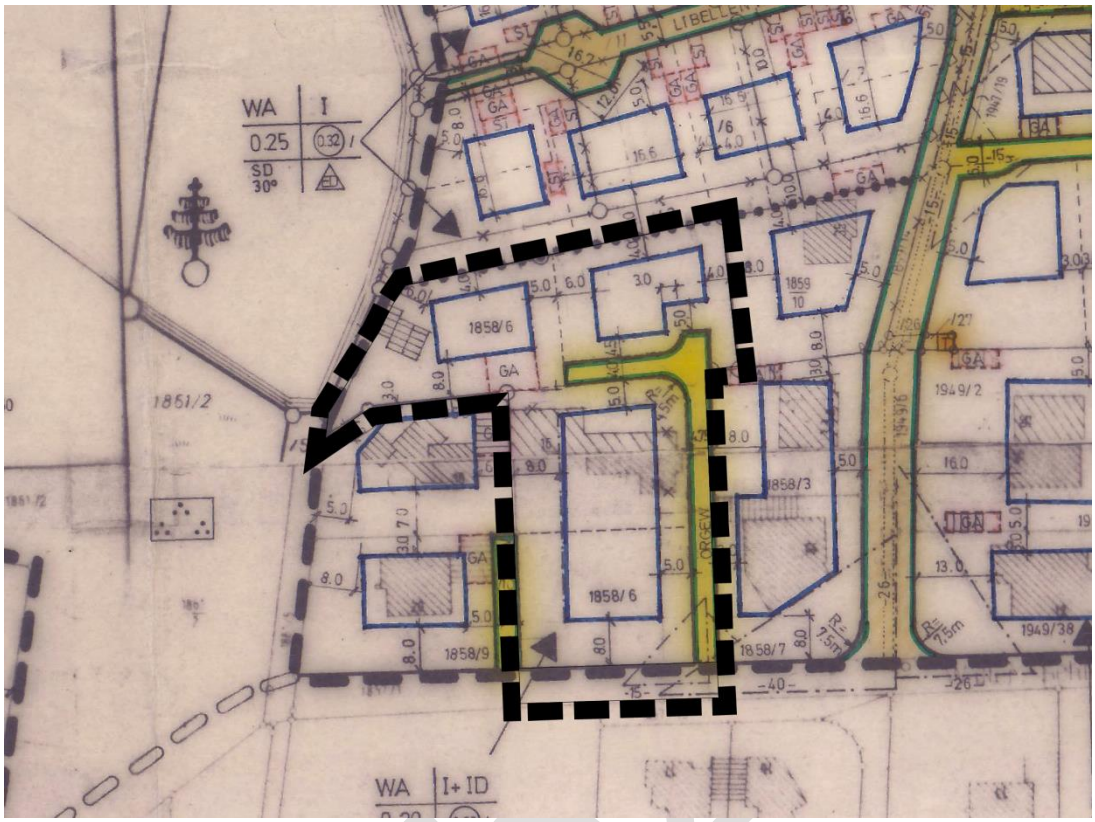

Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan B 8 Walter-Schleich-Staße Nord, ohne Maßstab

3.3 Beurteilung des vorhandenen Baurechts

Als maßgebliche Umgebung bzw. Umgriff der vorhandenen Bebauung wurden die Grundstücke zwischen Walter-Schleich-Straße im Süden, Forellenstraße im Osten und Libellenweg im Norden untersucht. Für die Beurteilung des Baurechts wird dieser Bereich als maßstabsbildend betrachtet. Die Bebauung im oben genannten Bereich entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes aus 1988.

Bei der Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Gemeinde den bisherigen Bebauungsplan für die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen und der maximal zulässigen Höhenentwicklung zugrunde gelegt und an die gestiegenen bzw. veränderten Bedürfnisse für Wohnbebauung in der Gemeinde angepasst.

3.4 Städtebauliches Konzept

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht darin, ein Mehrfamilienhaus zu ermöglichen, das den Planungszielen entspricht und deren Verwirklichung fördert. Im nördlichen Grundstücksbereich wird die im Bestand vorhandene Gebäudestruktur aufgenommen. Die Vorgaben des Bauwerbers (Firma Wohnkonzept Zukunft Ltd. & Co. KG) und der ausgearbeitete Vorentwurf des Architekten bilden die Grundlage für den neuen Bebauungsplans.

Vorab

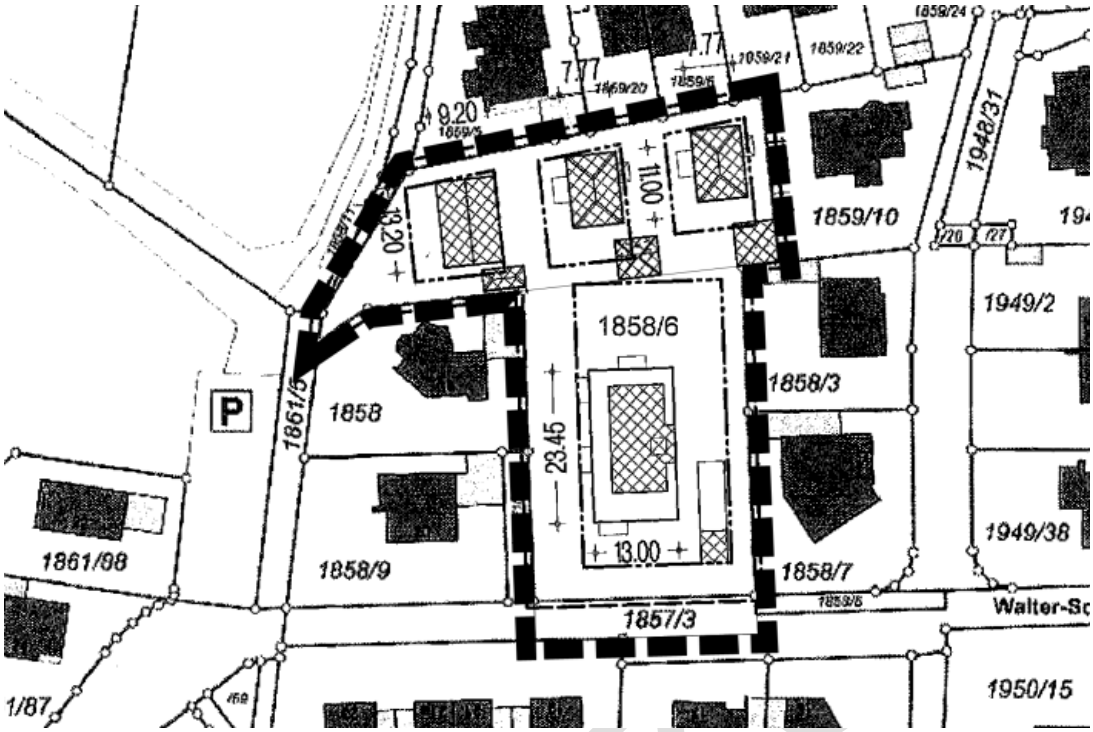

Abb. 6 Vorentwurf Neubebauung; Pläne: Firma Wohnkonzept Zukunft Ltd. & Co. KG. Stand 12.10.2020

3.5 Maßnahme der Innenentwicklung

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

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

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit 680 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)

Vorabzug

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der Nutzung wird künftig nur Wohnbebauung nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehen.

Die durch die Planung ermöglichte 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 in Einklang.

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im nördlichen Teilbereich A Einfamilienhäuser (A1, A2 und A3) mit maximal einer Wohneinheit vorgesehen.

Im südlichen Teilbereich B ist ein Mehrfamilienhaus (B1) mit maximal 7 Wohneinheiten geplant. Die Wohnungen sind barrierefrei nach dem Kriterienkatalog der Gemeinde Eichenau entsprechend der DIN 18040-2 vom 04.05.2021 auszuführen, was den veränderten Wohnbedürfnissen der Gemeinschaft und dem Freiwerden untergenutzter Baugrundstücke Rechnung trägt.

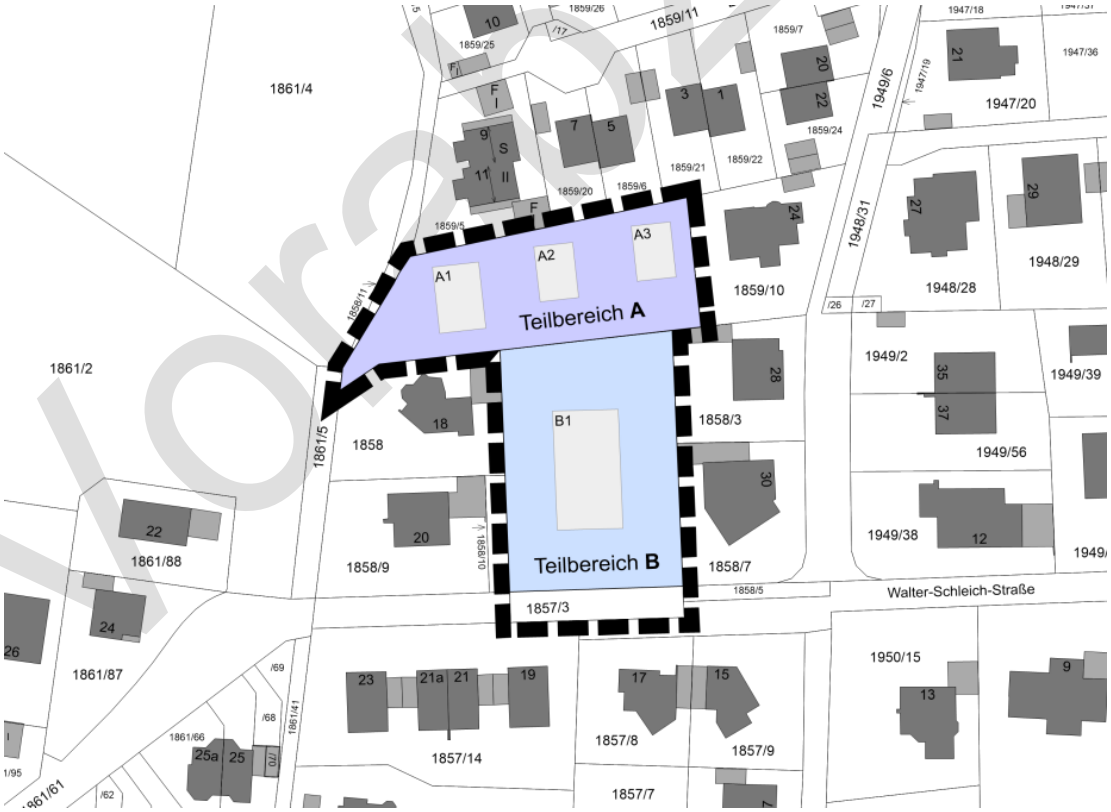

Abb. 7 Teilbereiche im Plangebiet

Vorabzug

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch eine höchstzulässige Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl aus dem alten Bebauungsplan wird aufgegeben, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans zweigeteilt zu betrachten ist. Teilbereich A im Norden mit Einfamilienhausbebauung (3 Häuser – A1, A2 und A3) und Teilbereich B im Süden mit einem Mehrfamilienhaus (B1).

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

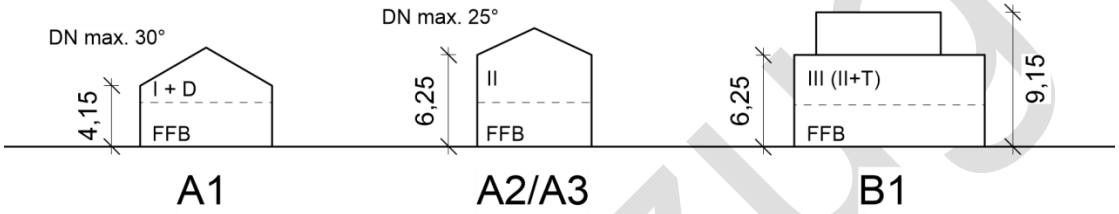

Abb. 8 Schemaschnitte Neubebauung

Das Gebäude A1 hat eine maximale Grundfläche von 120 m², und ist nur eingeschossig (I+D) mit einer maximalen Wandhöhe von 4,15 m auszuführen. Dieses Einfamilienhaus, das zwar in Bezug zu den weiteren 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück eine größere Grundfläche hat, fügt sich trotz der geringeren Höhe gut in das Gesamtbild ein, da das Baugrundstück am Rand der Bebauung am Kiesweiher liegt.

Die beiden Einfamilienhäuser A2 und A3 haben die gleichen Abmessungen. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 105 m² und die Geschossfläche 175 m². Die Häuser A2 und A3 sind zweigeschossig mit einer maximalen Wandhöhe von 6,25 m.

Das Gebäude B1 hat eine maximale Grundfläche von 350 m² und eine maximale Geschossfläche von 760 m². Das Gebäude ist dreigeschossig, wobei das dritte Obergeschoss als zurückgesetztes Terrassengeschoss auszubilden ist. Die maximale Wandhöhe (= Höhe Attika) wird auf 6,25 m begrenzt und entspricht der Wandhöhe der Einfamilienhäuser im nördlichen Bereich (A2/A3). Die Gebäudehöhe mit dem Terrassengeschoss wird mit max. 9,15 m festgesetzt. Durch den Höhenversatz und das zurückspringende Terrassengeschoss nimmt sich das Gebäude trotz seiner Geschossigkeit in der Höhenentwicklung zurück und tritt wesentlich geringer in Erscheinung.

Mit der neu geplanten Bebauung kommt es zu Unterschieden bei den Grund- und Geschossflächenzahlen in beiden Bereichen des Grundstücks. Die GRZ beträgt in Teilbereich A 0,23 und in Teilbereich B 0,21. Dies entspricht einer GRZ von 0,22 für das Gesamtgrundstück und einer Baurechtsmehrung von ca. 10 % zum ursprünglichen Bebauungsplan. Diese Baurechtsmehrung ist angemessen und steht im Ein-

Vorabzug

klang mit dem gestiegenen Bedarf an Wohnbebauung in der Gemeinde. Die Geschossflächenzahl erhöht sich wegen der höheren Geschossigkeit in Teilbereich A auf eine GFZ von 0,32 und in Teilbereich B auf eine GFZ von 0,45. Bezogen auf das Gesamtgrundstück ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,39. Die Zahl entspricht der GFZ des gegenüberliegenden Grundstücks Fl.Nr. 1857/14. Die Erhöhung des Baurechts rechtfertigt sich mit dem erhöhten Flächenbedarf für rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18040-2, die an der Stelle geplant sind.

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 Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Damit wird die Flächenversiegelung auf das notwendige Minimum begrenzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Bauräume werden neu überplant, um die Position der Gebäude genauer festzusetzen. Nach Süden wird ein Abstand von 7,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um einen mit der Nachbarbebauung einheitlichen Abstand von der Walter-Schleich-Straße sicherzustellen.

Es gelten die Bestimmungen der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Eichenau vom 01.02.2021.

Die Gemeinde Eichenau hat das Abstandsflächenrecht abweichend von der gesetzlichen Regelung der BayBO gestaltet. Damit sollen der Erhalt des Ortsbildes und die Wohnqualität im Gemeindegebiet gesichert werden.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Dem Stellplatzschlüssel ist die zum Zeitpunkt der Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplans geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau in der Fassung vom 11. April 1994 und die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau in der Fassung vom 10. Juni 1996 zugrunde gelegt.

4.5 Bauliche Gestaltung

Damit sich die geplanten Vorhaben in die Umgebung einfügen, werden gestalterische Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen. Für die Einfamilienhäuser sind nur Sattel- und Walmdächer entsprechend den Bestimmungen des bisher maßgeblichen Bebauungsplans zulässig. Bei Gebäude A1 beträgt die Dachneigung 20°-30°. Bei den höheren Gebäuden A2 und A3 wird die maximal zulässige Dachneigung auf 20-25° reduziert. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf Grund der geringen Dachneigung unzulässig. Lediglich Anlagen zur Nutzung von Solarenergie werden zugelassen.

Für das geplante Mehrfamilienhaus B.1 im Teilbereich B werden ein Flachdach und ein zurückversetztes Terrassengeschoss zugelassen. Dadurch wirkt das Gebäude im Vergleich zu einem Walmdachgebäude, wie es der bisher rechtsgültige Bebauungsplan vorsieht, wesentlich zurückhaltender. Die Verschattungssituation wird mit

Vorabzug

dieser Ausführung ebenfalls verbessert.

4.6 Verkehr und Erschließung

Das ganze Grundstück im Geltungsbereich kann verkehrlich und technisch über die Walter-Schleich-Straße erschlossen werden. Für die Erschließung des westlichen Einfamilienhauses A1 besteht ein Geh- und Fahrrecht, das über das Grundstück Fl.Nr. 1861/5 verläuft und in der Natur über einen verrohrten Graben vermittelt wird. Für die Erschließung der weiteren 2 Einfamilienhäuser A2 und A3 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze dinglich zu sichern.

Die Tiefgaragenzufahrt des Mehrfamilienhauses verläuft neben der GFL-Fläche im östlichen Teil des Grundstücks und ist damit direkt an die Walter-Schleich-Straße angebunden

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Gebäude A2 und A3 liegt mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (ca. 57 m) entfernt. Um die Personenrettung und Löschung der Gebäude sicherzustellen, ist eine Feuerwehrzufahrt sowie -bewegungsfläche zu erstellen.

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 6,25 m nicht gegeben.

4.6.1 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.

4.6.2 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. 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.

Vorabzug

4.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Neupflanzungen und Pflanzqualität sind im Bebauungsplan so geregelt, dass je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen ist. Dies entspricht der in Eichenau üblicherweise in Bebauungsplänen aktuell festgesetzten Quantität und Qualität. Die Bäume im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der Walter-Schleich-Straße werden als zu pflanzend festgesetzt, wohingegen der nördliche Bereich des Grundstücks im Hinblick auf die Baumstandorte einer größeren Gestaltungsfreiheit unterliegt.

Durch die durchwurzelbare Bodenüberdeckung der Tiefgaragenflächen von mind. 60 cm wird die Pflanzung von Kleinbäumen und Sträuchern über einen größeren Bereich ermöglicht. Zusätzlich wird die Errichtung eines begrünten Flachdaches am Mehrfamilienhaus vorgeschrieben, wodurch die Biodiversität und das Retentionsvolumen im Plangebiet gesteigert wird.

4.8 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 CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 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**

Vorabzug

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,

4.9 Flächenbilanz

	ca. Größe in m²	Verhältnis (GRZ/GFZ)
Geltungsbereich	3.369	
Öffentliche Verkehrsfläche	211	
Grundstücksgröße / Baufläche	3.165	
zulässige Grundfläche	680	0,22
Zulässige Grundfläche für Terrassen, Balkone, Vordächer, Außentreppen (20 %)	136	
Zulässige Grundfläche incl. Terrassen, Balkone, Vordächer, Außentreppen	816	0,24
Zulässige Gesamt-Grundfläche (GR 2)	2.021	0,60
Zulässige Geschossfläche	1.224	0,36

Vorabzug

Gemeinde Eichenau, den .....

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister