

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2022/055	Datum: 07.04.2022
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV-PZ
Verfasser/in:	Grüner, Michaela		
Sitzung	Termin	Status	
Gemeinderat	26.04.2022	beschließend	

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 6. Änderung des Bebauungsplanes B 8
"Walter-Schleich-Straße Nord"
Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage und Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange
Satzungsbeschluss

Anlagen:

Einwendungsschreiben vom 11.02.2022 und 22.03.2022.

Vortrag:

Für den vom Gemeinderat am 14.12.2022 gebilligten Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 10. Januar 2022 bis einschließlich Freitag, 11. Februar 2022 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgt ebenfalls in diesem Zeitraum, wurde aus rechtlichen Gründen nochmals in der Zeit von Mittwoch, 09. März 2022 bis einschließlich Montag, 11. April 2022 wiederholt.

(A) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher -Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise oder Einwendungen brachten vor:

Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
Regionaler Planungsverband München

1. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme

Planung

Die Gemeinde Eichenau beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines barrierefreien Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten und Tiefgarage sowie weiterer drei Einfamilienhäuser zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 0,3 ha) liegt im Nordwesten von Eichenau innerhalb bestehender Wohnbebauung, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und war mit einem Doppelhaus bebaut, welches zwischenzeitlich abgerissen wurde.

Bewertung

Die Planungen sind als Vorhaben der verdichtenden Innenentwicklung sowie hinsichtlich der Anforderungen des demographischen Wandels (vgl. u.a. LEP 1.2.1 (Z)) ausdrücklich zu begrüßen. Sie stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägung

Die Planung wird von Seiten der höheren Landesplanung ausdrücklich begrüßt. Es werden keine Ergänzungen zu den einschlägigen Zielen der Landes- und Regionalplanung gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt Fürstenfeldbruck

Stellungnahme

Die Gemeinde Eichenau beabsichtigt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes die bauplanungs- rechtlichen Voraussetzungen für den Bau von drei Einfamilienhäusern sowie für die Errichtung eines barrierefreien Mehrfamilienhauses zu schaffen. Das Vorhaben soll im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung erfolgen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Eichenau und umfasst das im südlichen Bereich bebaute Flurstück 1858/6. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen durch Wohnbebauung sowie im Süden durch den Verlauf der Walter-Schleich- Straße begrenzt. Ein kleiner Teilbereich des westlichen Plangebietes grenzt an die öffentliche Grünfläche „Kiesweiher“ am westlichen Ortsrand.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „B 8 Walter-Schleich-Straße“ ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im aktuellen Regionalplan München ist das Plangebiet als Hauptsiedlungsbereich festgelegt.

Ortsplanung

Aus Sicht der Ortsplanung wird die angestrebte Innenentwicklung grundsätzlich begrüßt. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass in der näheren Umgebung bislang keine Baukörper vorhanden sind, die eine vergleichbare Kubatur bzw. Höhenentwicklung wie im südlichen Geltungsbereich aufweisen und daher mit einer Bezugsfallwirkung zu rechnen ist.

Erschließung

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen die Erschließungsflächen für Bauraum A1 soweit wie möglich zu reduzieren (Situierung der Garage) und planzeichnerisch festzusetzen.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen bzw. Text

Planzeichnung:

Die westliche Einmaung des südlichen Bauraumes B1 sollte ergänzt werden.

Zu A 3.3

Wir empfehlen, die Festsetzung hinsichtlich einer potentiellen Teilung des Grundstücks in Bauräume A 1 bis A 3 und Bauraum B zu überprüfen.

Zu A 3.8 i. V. m. A 3.9:

Aus Gründen der Rechtsicherheit sollte eine Festsetzung zur Wandhöhe für die Brüstung gem. Vorhaben- und Erschließungsplan „Mehrfamilienhaus Ansichten, Schnitte, Abstandsflchenplan“ ergänzt werden.

Sonstiges

Präambel:

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen sollte die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) mit aufgenommen werden.

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlastenflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Von Seiten des Referates 24-1, Altlasten/staatl. Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht. Den in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf gemachten Angaben kann aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Wasserrecht

Bzgl. des oben genannten Bebauungsplans gibt es aus wasserrechtlicher Sicht folgende Anmerkung:

Thema Niederschlagswasser

Falls der Abstand der Sohle der Anlage zur Beseitigung des Niederschlagswassers zum MHGW weniger als 1,0 m beträgt, ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine Ausnahme nach § 4 Abs. 2 NWFreiV zu beantragen.

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände.

Verkehrswegeplanung

Gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes B8 in der Gemeinde Eichenau bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es wird jedoch empfohlen, geeignete und überdachte Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Aus Sicht des ÖPNV ist kein dringender Handlungsbedarf gegeben, da dieses Gebiet weitläufig an das MVV-Regionalbusnetz sowie das MVV-RufTaxi-Angebot angebunden ist.

Abwägung

Die Planung wird durch das Landratsamts grundsätzlich begrüßt.

Erschließung

Um das Hauptgebäude A.1 fußläufig erschließen zu können, ist von der westlichen Grundstücksgrenze in jedem Falle die Erstellung eines Gehweges mit entsprechender Befestigung erforderlich. Die zusätzliche Erhöhung der Versiegelung durch die Zufahrt und die Garage sind in diesem Zusammenhang als geringfügig einzustufen. Die Gesamt-GRZ von 0,6 kann eingehalten werden. Eine Planänderung ist daher nicht veranlasst.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen bzw. Text

Planzeichnung:

Die Bemaßung ist unzweifelhaft, da das Baufenster von 2 Grundstücksgrenzen vermessen werden kann. Der Baufenster für Gebäude B1 ist bereits von der östlichen Grundstücksgrenze vermaßt. Eine zweite Vermessung an der Westseite ist nicht notwendig und kann zu Unstimmigkeiten führen.

Zu A 3.3

Die Überprüfung hat bereits im Vorfeld ergeben, dass sowohl für eine mögliche separate Betrachtung der Bereiche A 1-3, wie auch B1 die maximale Grundflächenzahl von 0,6 eingehalten werden kann. Eine Grundstücksteilung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen bzw. bekannt. Die Ermittlung der GRZ ist daher auf die FL.Nr. 1858/6 gesamt zu beziehen. Durch die (nachträgliche) Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 BauGB). Die Einhaltung der GRZ ist damit rechtlich sichergestellt. Sollte später eine Teilung durchgeführt werden, wäre die Einhaltung der GRZ durch Baurechtsübertragung zwischen den einzelnen Grundstücken zivilrechtlich abzusichern.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung zwischen Teilbereich A und B entfällt daher, die vorgeschlagene Grundstücksgrenze entfällt in der Plandarstellung.

Eine Plandarstellung und Erläuterung zur Berechnung der GRZ 2 ohne Grundstücksteilung wird in der Begründung gemäß Abwägung in Kapitel „4.2 - Maß der baulichen Nutzung“ redaktionell ergänzt.



Zu A 3.8 in Verbindung mit A 3.9:

Die Wandhöhen für die Brüstung der Dachterrasse des Gebäudes B1 sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Eine diesbezügliche Ergänzung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da diese Regelung im Vorhaben- und Erschließungsplan Gegenstand der öffentlichen Auslegung war und ein vom Vorhabenträger verbindlich einzuhaltender Planbestandteil ist.

Sonstiges

Präambel:

Die Präambel wird bei den planungsrechtlichen Festsetzungen um den Hinweis auf die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke die BauNVO ergänzt.

Verkehrswegeplanung

Die Fahrradstellplätze im Vorhaben- und Erschließungsplan sind verbindlich dargestellt. Die Anzahl und Ausführung der Fahrradstellplätze entspricht den Bestimmungen der geltenden Satzung zum Zeitpunkt der Planaufstellung. In der Satzung wird unter Hinweis 11 auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der Fassung vom 11.04.1994 und der Fahrradstellplatzsatzung der Gemeinde in der Fassung vom 10.06.1996 hingewiesen.

Alle weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wird zur Kenntnis genommen und entsprechend der Abwägung berücksichtigt.

3. Wasserwirtschaftsamt München

Stellungnahme

„... 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: ...“

Niederschlagswasserbeseitigung:

Laut Satzung Nr. 19.3 soll das anfallende Niederschlagswasser über den belebten Oberboden versickert werden. Bei der Planung der Sickeranlagen/Mulden ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen.

Falls der Abstand zwischen der Sohle der Anlage zur Beseitigung des Niederschlagswassers zum Bemessungsgrundwasserstand weniger als 1,0 m beträgt, ist mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist. Die anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten.

Im jetzigen Verfahrensschritt ist darauf zu achten, dass Flächen für eine Versickerung über den belebten Oberboden freigehalten werden.

Starkregen:

Die Ergebnisse aus dem Integralen Konzept zum kommunalen Sturzflutmanagement von 2021 sollen berücksichtigt und übernommen werden. In den Unterlagen (Satzung/ Begründung) soll auf mögliche Überflutungen nach Starkregenereignissen hingewiesen und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, z.B.

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.“

V.a. im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets ist bereits bei einem 30 jährlichen Regenereignis mit einer Wassertiefe bis 0,5 m zu rechnen. Auf die Betroffenheit bei einem extremen Flusshochwasser (Starzelbach) wird in den Unterlagen hingewiesen.

Vorgaben für die Barrierefreiheit können auf den ersten Blick den Empfehlungen für

bauliche Anpassungen gegen Starkregen entgegenstehen. Wir empfehlen deshalb, dass diese Konflikte frühzeitig ermittelt und auch hierzu grundsätzliche Lösungen erläutert werden.

Abwägung

Niederschlagswasserbeseitigung:

Der Empfehlung zur Freihaltung ausreichender Versickerungsflächen wird gefolgt und durch eine entsprechende Anpassung der textlichen Hinweise unter Punkt 19.3 der Satzung aufgenommen.

Starkregen:

Die Höhenanordnung der Gebäude (OK FFB EG) ist in der Planung nahezu ebenerdig mit dem bestehenden Gelände vorgesehen. Eine Vermessung der Bestandshöhen wurde vom Bauwerber im Zuge der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans durchgeführt. Gründe für die ebenerdige Anordnung des Erdgeschosses sind u.a. die Rücksichtnahme auf die Nachbargrundstücke hinsichtlich der Wandhöhen sowie die Erfordernisse an die barrierefreie Ausführung. Eine wie in der Stellungnahme empfohlene Anhebung des Sockels auf 25 cm erfolgt daher nicht, die OK FFB EG bleiben auf der festgesetzten Höhe. Gegebenenfalls sind Ersatzmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen durchzuführen, die die Erd- und Kellergeschosse vor Überflutung schützen.

Dazu sind bereits Hinweise zur wasserundurchlässigen Ausführung der Tiefgaragen, Kellergeschoss, Lichtschächte und Kellerzugänge (Schutz gegen Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser) unter 19.2 in den Hinweisen zu finden.

Ein Hinweis in Bezug auf die Erdgeschossebene wird in den textlichen Hinweisen der Satzung unter Punkt 19.2 ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamts München werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Abwägung berücksichtigt.

4. Bayernwerk Netz GmbH

Stellungnahme

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden. Die Betriebsführung des Stromnetzes der KommEnergie GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher wird von der Bayernwerk Netz GmbH Stellung genommen.

In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit

Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Es wird gebeten, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

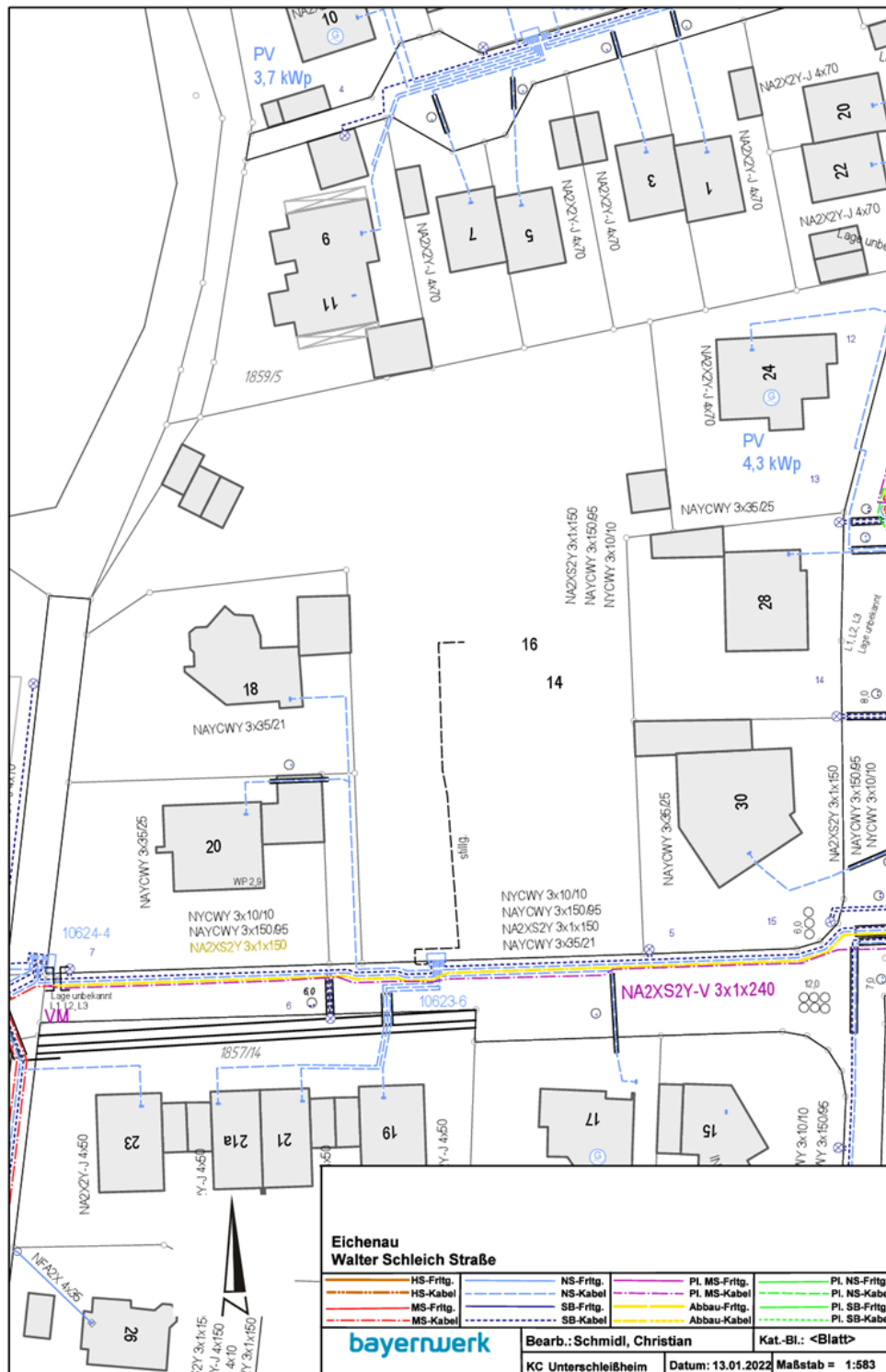
Abwägung

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Eine Auswirkung auf den Bestand, die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH ist nicht zu erkennen.

Die Hinweise zu den Kabeltrassen werden zur Kenntnis genommen. **Diese werden in den textlichen Hinweisen der Satzung unter Punkt 14.6 eingearbeitet.**

Beschlussvorschlag

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Abwägung beachtet.



Anlage Stellungnahme Bayernwerk Netz GMBH

5. Freiwillige Feuerwehr Eichenau

Stellungnahme

Bezugnehmend auf die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass die für die Feuerwehr maßgeblichen Belange, insbesondere Erschließung, Zugänglichkeit, Anletermöglichkeiten, Löschwasserversorgung, Löschwasserrückhaltung, ggf. Brandmeldeanlage etc. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt wer-

den.

Besonderes Augenmerk ist aufgrund der Nähe zu offenen Gewässern und dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufenden Entwässerungsgraben, welcher letztendlich in den Starzelbach mündet, besonderes Augenmerk auf die Löschwasserrückhaltung zu legen.

Abwägung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden brandschutztechnischen Bedenken. Die Hinweise in der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Eichenau wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

6. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürstentum

Stellungnahme

Bezugnehmend auf die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass die für die Feuerwehr maßgeblichen Belange, insbesondere Erschließung, Zugänglichkeit, Anletermöglichkeiten, Löschwasserversorgung, Löschwasserrückhaltung, ggf. Brandmeldeanlage, etc. im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Abwägung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden brandschutztechnischen Bedenken. Die Hinweise in der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürstentum wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

7. Stadtwerke München GmbH

Der Bebauungsplan wird ohne Einwand zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Versorgungsanlagen der Stadtwerke München, der in Gelb dargestellte Erdgasanschluss ist bereits stillgelegt. Es wird jedoch auf die Erdgasversorgungsanlagen hingewiesen, die sich außerhalb des Planungsumgriffs befinden.



Anlage Stellungnahme Stadtwerke München GMBH

Abwägung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Die Hinweise in der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Stadtwerke München GmbH wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

8. Deutsche Telekom GmbH

Stellungnahme

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, wird gebeten, sich gesondert mit der Deutschen Telekom GmbH in Verbindung zu setzen.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur in und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Auswirkung auf die gegenständliche Planung ist nicht zu erkennen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

9. Amperverband

Stellungnahme

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 6. Änderung des Bebauungsplans B8 wird durch Beschluss des Gemeinderates vom 24.11.2020 der Gemeinde Eichenau dem Vorhabensträger die Errichtung von barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen mit Tiefgarage sowie drei weiteren Einfamilienhäusern ermöglicht. Das Plangebiet liegt an der Walter-Schleich-Straße und umfasst das Grundstück Flur-Nr. 1858/6.

Das Grundstück ist durch die öffentlichen Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle in der Walter-Schleich-Straße sowohl trinkwasserver- als auch abwasserentsorgungstechnisch erschlossen. Der Bestandsplan der Trinkwasserleitungen einschließlich der Wasserhausanschlussleitung sowie die Schmutzwasserkanäle mit dem vorhandenen Grundstücksanschlusskanal, Plan Nr. 2 - 6 / 165 vom 01.02.2022, ist der Stellungnahme beigelegt.

Die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen sind so bemessen, dass daraus der Löschwasserbedarf zur Deckung des so genannten Grundschutzes gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) gedeckt werden kann.

Werden im Zuge der neuen Bebauungen die vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen vorübergehend oder vollständig außer Betrieb genommen bzw. beseitigt, ist der verbleibende Anschlusskanal zum öffentlichen Sammelkanal fachgerecht zu trennen und dicht zu verschließen, damit kein Grund- bzw. Niederschlagswasser und/oder Erdreich in die Anschlusskanäle eindringen kann. Der fachgerechte Verschluss bestehender Anschlusskanäle ist auch insofern zwingend auszuführen, da ansonsten ggf. die Baugrube ungehindert mit Schmutzwasser überflutet werden kann.

Im Zuge der Bebauung wird der Amperverband die Anschlussformen neuer Gebäude mit dem Vorhabensträger abstimmen, um seine Interessen nach Möglichkeit zu wahren. Antragsformulare für die Lieferung von Trinkwasser und die Angaben zur Kanalanschlussstelle sind auch über das Internet unter „www.amperverband.de“ verfügbar und sollten rechtzeitig eingereicht werden, um eine termingerechte Herstellung der Anschlüsse gewährleisten zu können. Sofern der Vorhabenträger zur besseren trink- bzw. schmutzwassertechnischen Erschließung neuer Gebäude zusätzliche Anschlussleitungen wünscht, können diese gegen Kostenersatz vom Amperverband erstellt werden.

Eine Erhöhung der Geschossfläche löst nach ihrer Realisierung einen zusätzlichen Beitrag für die Wasserversorgungsanlagen nach § 5 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung und für die Abwasserentsorgungsanlagen nach § 5 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung aus.

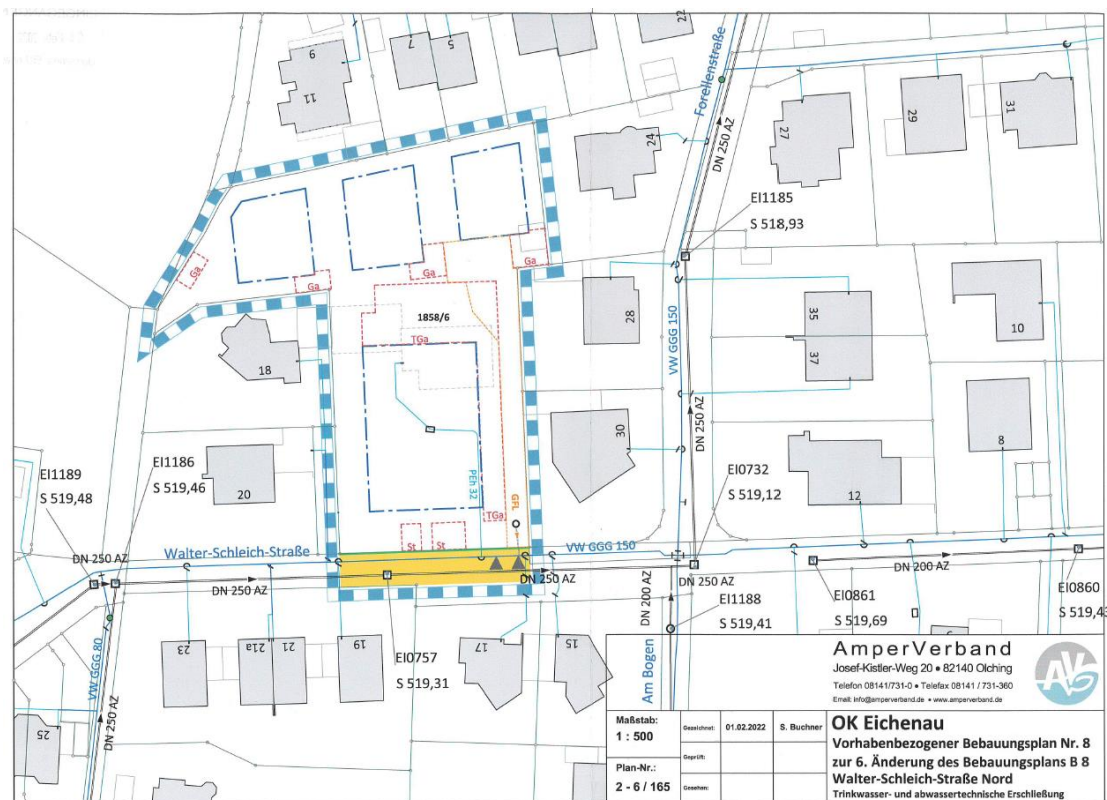
Zum Umgang mit Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser wurde von der Gemeinde Eichenau in dankenswerter Weise in der Begründung zum Bebauungsplan in Ziff. 4.6.2 festgelegt, dass diese Wässer im Grundstück zu versickern und hierfür ausreichenden Flächen vorzusehen sind.

Da das Planungsgebiet teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegt, enthält die Begründung zum Bebauungsplan in Ziff. 2.6 explizite Angaben zur Ausführung der baulichen Anlagen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind entsprechend dicht herzustellen, dass bei einer Überschwemmung kein Oberflächenwasser in die Kanalisation eindringen kann.

Hinsichtlich der abwassertechnischen Entsorgung der neuen Gebäude wird eventuell um Prüfung der Rückstauverhältnisse gebeten, da nach den vorliegenden Daten ggf. die OK FFB der Erdgeschosse der neuen Gebäude unter der maßgeblichen Rückstauenebene (ist Schachtabdeckung von Schacht EI0757) liegen könnten.

Es wird auf das nach dem Trennsystem aufgebaute Entwässerungsverfahren hingewiesen, mit der Folge, dass den Kanälen nur Schmutz- und kein Niederschlags-, Drainage- oder Grundwasser zugeleitet werden darf.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist zu Trinkwasserleitungen und Abwasserkanälen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Andernfalls sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen. Hinweise sind auch im DWA-Regelwerk (DWA-M 162) zu finden.



Anlage Stellungnahme Amperverband

Abwägung

Die Hinweise zum Entwässerungsverfahren werden zur Kenntnis genommen. Diese sind in den Planunterlagen bereits eingearbeitet. **Die textlichen Hinweise der Satzung zu den Baumpflanzungen werden unter Punkt 14.4 ergänzt.**

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, sondern um ein HQextrem handelt (siehe auch Erläuterung HQextrem in Abwägung BMK Partnerschaftsgesellschaft mbH in A zu Punkt 2.2.2 (1)).

Zur Rückstauenebene:

Die Höhenmaße stellt sich wie folgt dar:

- Sohle Kanal: 519,31 m üNNH;
- OK Straße lt. Aufmaß Bauwerber (= ca. OK Schachtabdeckung):
ca. 522,70 ü NNH
- OK FFB EG: 522,3 – 522,6 m üNNH

Die OK Straße liegt damit über den vorgesehenen OK FFB EG. Die Höhenanordnung der Gebäude (OK FFB EG) ist in der Planung nahezu ebenerdig mit dem bestehenden Gelände vorgesehen. Eine Vermessung der Bestandshöhen wurde vom Vorhabenträger im Zuge der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans durchgeführt. Gründe für die ebenerdige Anordnung des Erdgeschosses sind u.a. die Rücksichtnahme auf die Nachbargrundstücke hinsichtlich der Wandhöhen sowie die Erfordernisse an

die barrierefreie Ausführung. Eine, wie in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts empfohlene und in der Stellungnahme des Amperverbands impliziert, Anhebung des Sockels auf 25 cm, ist daher mit wesentlichen Planungsgrundsätzen und Zielen im Ergebnis der Abwägung nicht vereinbar. Daher verbleiben die Oberkanten FFB EG auf der festgesetzten Höhe. Gegebenenfalls. sind Ersatzmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen durchzuführen, die die Erd- und Kellergeschosse vor Überflutung schützen. Dazu sind bereits Hinweise zur wasserundurchlässigen Ausführung der Tiefgaragen, Kellergeschoss, Lichtschächte und Kellerzugänge (Schutz gegen Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser) unter 19.2 in den Hinweisen zu finden.

Eine Ergänzung im Hinblick auf die Sicherung der Erdgeschosse wird in den textlichen Hinweisen der Satzung Punkt 19.2 vorgenommen.

Die Thematik „Rückstauenebene“ wurde nochmals mit dem Amperverband abgestimmt. Der Amperverband weist darauf hin, dass im Fall einer gegenüber den OK FFB der Erdgeschosse höher liegenden Rückstauenebene technische Lösungen möglich sind. Insbesondere sind Rückstausicherungen vorzusehen. Die Planung hierfür erfolgt allerdings auf Ebene der Ausführungsplanung. Eine Planungsänderung auf Ebene der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend der Abwägung berücksichtigt.

Die aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 14.12.2021 vom sind in der Satzung und Begründung blau hinterlegt.

(B) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Kanzlei BMK Böhm Mohr Kleiner & Partner mbH, Schreiben vom 11.02.2022

Stellungnahme, Einwendungen

1. Vorbemerkung

1.1.

Die Gemeinde Eichenau beabsichtigt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8. Der nur teilweise bebaute Planbereich umfasst mit seiner Größe von ca. 3.165 qm das Flurstück Nr. 1858/6 sowie einen Teilbereich des davorliegenden Straßengrundstücks Fl.Nr. 1857/3, jeweils Gemarkung Eichenau. Westlich des Plangebiets schließt ein kartiertes Biotop mit der Bezeichnung „Hecken und Feldgehölze am westlichen Ortsrand von Eichenau“ (Nr.7833-0110) sowie ein ca. 5.500 qm großer Weiher an.

Der aufzustellende Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich den Bebauungs-

plan „B8 Walter-Schleich-Straße Nord" in der Fassung der 5. Änderung vom 10.10.2017. In Abweichung zum bisher geltenden Bebauungsplan sieht der Änderungsbebauungsplan im rückwärtigen Bereich drei Baufenster vor und lässt ausweislich der Begründung eine Baurechtsmehrung bezogen auf die GRZ von ca. 10 % und hinsichtlich der GFZ um 30 % zu. Neben der Art der baulichen Nutzung regelt der Bebauungsplan das Nutzungsmaß, die überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen zur Erschließung sowie die Grünordnung. Die rückwärtigen Baufenster werden durch eine entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Wegefläche, die auch zum Befahren mit KFZ vorgesehen ist, erschlossen. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Wohngebäude mit max. einer bzw. sieben Wohneinheiten zulässig.

1.2.

Die Einwendungsführer sind unmittelbare Nachbarn des Plangebiets.

2.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen sind auf Basis der vorliegenden Unterlagen rechtlich unzulässig.

2.1.

Der Bebauungsplan wäre, sollte er als Satzung beschlossen werden, bereits formell rechtswidrig.

2.1.1.

Das durchgeführte Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung verstößt gegen § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 4 BauGB.

(1)

Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ist rechtsförmlicher Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens. Es dient insbesondere der Ermittlung des für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB relevanten Materials. Maßgeblicher Leitgedanke für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist die Anstoßwirkung, die im Rahmen des Verfahrens erreicht werden soll. Dies bedeutet, dass die planbetroffene Öffentlichkeit von Inhalt und Bedeutung der Bauleitplanung so Kenntnis erhält, dass sie, soweit sie dies für erforderlich hält, zur Erhebung von Einwendungen veranlasst wird. Den soeben dargestellten Zweck verfolgt auch § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB, der vorschreibt, dass die auszulegenden Unterlagen einschließlich der Bekanntmachung sowohl auf das Internetportal der Gemeinde aufzunehmen sind, als auch über das nach § 20 UVPG eingerichtete, zentrale Internetportal des Freistaat Bayern verfügbar gemacht werden müssen.

(2)

Das von der Gemeinde geführte Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird diesen Anforderungen nicht gerecht. Es ist nicht dazu geeignet, die erforderliche Anstoßwirkung auszulösen.

(2.1)

Die ursprüngliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.12.2021 weist entsprechend den Vorgaben des § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB darauf hin, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Dieser Hinweis fehlt jedoch in der daraufhin vorgenommenen Berichtigung der Auslegung. Um die Anstoßwirkung weiterhin aufrecht zu erhalten, hätte es auch bei der Berichtigung, mit der der Auslegungszeitraum korrigiert worden ist, einer Information zur Einwendungsmöglichkeit bedurft.

Nur der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass beide Bekanntmachungen das Gebiet des Bebauungsplans unrichtig bezeichnen und auch aus diesem Grund fehlerhaft sind. Die Bekanntmachungen erwähnen lediglich das Flurstück Nr. 1858/6, nicht aber das Flurstück 1857/3, das mit einem Teilbereich unter Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplans B 8 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt

(2.2)

Die auf dem Internetportal der Gemeinde eingestellte Bekanntmachung weist nicht auf die Möglichkeit hin, zum Bebauungsplan Stellungnahmen abgeben zu können. Die interessierte Öffentlichkeit erfährt erst dann davon, dass sie Einwendungen geltend machen kann, wenn sie dem Link „Zur Bekanntmachung“ folgt. Da jedoch der unmittelbar auf der Seite enthaltene Text bereits über die Einsichtnahmemöglichkeit informiert, erkennt der interessierte Leser nicht die Notwendigkeit, auch die unter dem vorgenannten Link verfügbaren Informationen zu öffnen, um schließlich über die Möglichkeit zur Erhebung von Einwendungen belehrt zu werden. Auch dies wird der notwendigen Anstoßwirkung nicht gerecht.

Darüber hinaus wahrt der unmittelbar auf der Seite enthaltene Text auch deshalb den Regelungszweck der §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 4 BauGB nicht, weil die auf der Internetseite genannten Fristen widersprüchlich sind. Während in einem der Absätze davon die Rede ist, dass der Bebauungsplan auf dem Internetportal bis zum 18.02.2022 bereitgehalten wird, wird in einem weiteren Absatz darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nur bis zum 11.02.2022 bei der Gemeinde eingesehen werden kann. Auch dies vermittelt zunächst den Eindruck, dass das Verfahren insgesamt jedenfalls bis zum 18.02.2022 läuft. Wie oben dargelegt erfährt der interessierte Leser erst bei Aufruf des Links „Zur Bekanntmachung“, dass er tatsächlich bis zum 11.02.2022 Einwendungen erheben kann.

Die von § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB beabsichtigte Anstoßwirkung wird durch die soeben geschilderte Gestaltung des Internetportals nicht erreicht.

(2.3)

Das durchgeführte Verfahren genügt auch deshalb nicht den gesetzlichen Anforderungen, weil die bereitzuhaltenden Unterlagen nicht während der gesamten Auslegungsdauer auf der Internetseite zur Verfügung standen. Hierzu wird verwiesen auf die Anfrage unseres Mandanten und die sich anschließende E-Mail-Korrespondenz. Unser Mandant beabsichtigte, die Bebauungsplanunterlagen auf der Internetseite einzusehen und

stellte fest, dass das unter Ziffer 1 des Downloadbereichs eingestellte Dokument entgegen dem Dokumentennamen nicht den Bebauungsplan beinhaltete. Der Bebauungsplan wurde unserem Mandanten sodann von Frau Ziegler per E-Mail am 12.01.2022 übersandt. Erst an diesem Tag ist die Internetveröffentlichung korrigiert worden.

2.1.2.

Der Bebauungsplan ist formell rechtswidrig, weil wesentliche, für die Abwägung relevanten Belange nicht ermittelt worden sind.

(1)

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Neben den weiteren in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belangen ist als öffentlicher Belang der Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Gleiches gilt für die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die in § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB aufgeführten Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.

Ein den Anforderungen entsprechender Abwägungsvorgang setzt voraus, dass im Vorfeld das Abwägungsmaterial ausreichend ermittelt worden ist, § 2 Abs. 3 BauGB.

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes sieht das BauGB in § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich eine formale Umweltprüfung vor. Einer solchen Umweltprüfung bedarf es dann nicht, wenn - wie hier - ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, § 13 Abs. 3 S. 1, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Das in § 13 BauGB geregelte vereinfachte Verfahren entbindet jedoch nur von der formalen Umweltprüfung klar (Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 143. EL August 2021, § 13a BauGB Rn. 64):

„Abs. 2 Nr. 1 befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a in der Abwägung zu berücksichtigen. ... Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung hat dessen ungeachtet in keiner Hinsicht einen geringeren Stellenwert als in den Fällen der Anwendung der Umweltprüfung.“

(2)

Eine den Anforderungen gerecht werdende Ermittlung der umweltschutzfachlichen Belange unterbleibt vollständig.

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans hat sich die Gemeinde weder mit dem Umweltzustand des im Geltungsbereich gelegenen Flurstücks befasst, das bis vor Kurzem noch einen erheblichen Baumbestand aufwies, noch mit dem westlich anschließenden

Biotop. Letzteres wird in der Begründung lediglich erwähnt, ohne dass untersucht wird, inwieweit sich die nun zugelassene Bebauung auf dieses Biotop auswirkt.

(3)

Auch die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht im Ansatz ermittelt. Die Begründung des Planentwurfs stellt unter Ziffer 2.6.2 zwar dar, dass sich das Plangebiet teilweise in einem Bereich des HQextrem befindet, führt sodann jedoch nur aus, dass kein Planungshindernis vorliegen würde, da bereits Baurechte bestehen und das Ortsgebiet insgesamt von HQextrem betroffen sei.

Aus vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Anforderungen, die sich aus dem Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB und auch aus § 78b WHG ergeben, vollumfänglich verkannt werden.

Gemäß § 78b Abs. 1 S. 2 Nr. 1 WHG sind bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei Abwägung der Hochwasserbelange ist demnach auch außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete i. S. des § 78 WHG seitens der Gemeinde zu prüfen, ob im Bebauungsplan Vorgaben zu einer hochwasserangepassten Bauweise oder sonstige dem Hochwasserschutz dienende Festsetzungen aufgenommen werden müssen (vgl. Hünnekens, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 96. EL September 2021, § 78b WHG Rn. 10).

Wie oben unter Ziffer (1) dargestellt bedarf die Berücksichtigung von Belangen in der Abwägung zuvor deren ausreichende Ermittlung. Nur dann können die jeweiligen Belange mit dem ihnen zukommenden Gewicht ordnungsgemäß in den Abwägungsprozess eingestellt werden. Für den Hochwasserschutz hätte daher insbesondere die Geländehöhe des Baugrundstücks im Einzelnen ermittelt und untersucht werden müssen, welche Folgen sich aus einer zugelassenen Bebauung für die Nachbarschaft ergeben. Schließlich wäre zu prüfen gewesen, ob etwaige Auswirkungen durch einfache bauliche Vorgaben verhindert werden können. Dies gilt umso mehr für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der das zuzulassende Vorhaben bereits weitgehend festlegt, so beispielsweise dessen genaue Lage auf dem Baugrundstück.

(4)

Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl unter Ziffer 4.9 der Begründung falsch ermittelt worden sind. Die genannten Maßzahlen dienen nicht nur der Prüfung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange, sie sind für den Satzungsgeber vielmehr auch bei Festlegung der städtebaulichen Konzeption wesentlich, weil sie den Versiegelungsgrad des Gemeindegebiets bestimmen.

Bei der Ermittlung der GRZ und der GFZ wurde jeweils auf die Größe des gesamten Gel-

tungsbereichs des Bebauungsplans abgestellt. Richtigerweise ist aber nur das Bauland maßgebend. Gemäß § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO handelt es sich hierbei um die Fläche, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt, so dass die öffentliche Verkehrsfläche abziehen ist. Zudem ist die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belegende Erschließungsfläche zu den rückwärtigen Wohngebäuden in Abzug zu bringen, da diese Fläche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 143. EL August 2021, § 19 BauNVO Rn. 15).

2.2.

Der Bebauungsplan wäre auch materiell rechtswidrig, dies insbesondere wegen Verstoßes gegen das Abwägungsgebot.

2.2.1.

Nach dem zwingend zu beachtenden Abwägungsgebot sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, § 1 Abs. 7 BauGB.

Die wesentliche Anforderung des Abwägungsgebots ist es, dass in den Abwägungsvorgang alle zwingend zu berücksichtigenden Belange einzustellen sind, weiter dass die Bedeutung der betroffenen privaten Belange erkannt werden muss und schließlich mit den von der Planung berührten öffentlichen Belangen ein Ausgleich vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange nicht außer Verhältnis steht. Darüber hinaus muss im Vorfeld eines den Anforderungen entsprechenden Abwägungsvorgangs das Abwägungsmaterial ausreichend ermittelt worden sein, § 2 Abs. 3 BauGB.

2.2.2.

Der aktuelle Planentwurf verstößt gegen das Gebot einer gerechten Abwägung.

(1)

Das Abwägungsgebot ist im Hinblick auf die Lage des Geltungsbereichs innerhalb einer HQextrem-Fläche verletzt. Hierzu wurde bereits dargelegt, dass das Hochwasserrisiko und etwaige Auswirkungen der Bebauung nicht ermittelt worden sind.

Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret dargestellte Bebauung in irgendeiner Weise hochwasserangepasst vorgesehen ist. Richtigerweise hätte die Bebauung im hinteren Grundstücksbereich auf zwei Baufenster reduziert werden müssen, um den Umfang der Versiegelung zu verringern.

Der Bebauungsplan enthält in seinem Festsetzungskonzept auch im Übrigen keinerlei Regelungen, die den Einbezug des Hochwasserrisikos erkennen lassen:

- Denkbar wäre das Vorsehen einer Retentionsfläche im Bereich des Baukörpers A3 oder auch östlich hiervon, um zu verhindern, dass Hochwasser durch die absperrende Wirkung der Baukörper auf Fl.Nr. 1859/10 und das dort vorhandene Wohngebäude zurückgedrückt wird.
- Ziffer 9.3 der textlichen Festsetzungen ist für den Hochwasserschutz in jeder Hinsicht kontraproduktiv. Die Regelung erklärt Geländeaufschüttungen an Gebäuden bis zu 0,50 m für allgemein zulässig. Soweit ersichtlich wurde nicht ermittelt, ob es Aufschüttungen in diesem Umfang zum Ausgleich von Geländeunebenheiten überhaupt bedarf. Zudem sind Aufschüttungen im restlichen Grundstücksbereich, also nicht an Gebäuden, ohne Beschränkung zulässig. Der fehlende Ausschluss von Aufschüttungen ist offensichtlich abwägungsfehlerhaft.

(2)

Bislang unberücksichtigt und in der Folge abwägungsfehlerhaft ist die Festsetzung einer KFZ-Erschließung in den rückwärtigen, bislang von KFZ-Verkehr völlig unbelastet gebliebenen Grundstücksbereich.

Hierbei ist berücksichtigen, dass das Grundstück im hinteren Bereich bis vor Kurzem einen erheblichen Baumbestand aufwies und diese Fläche unmittelbar an die straßenabgewandten, begrünten Ruhebereiche der umliegenden Nachbargrundstücke anschließt. Es bestand daher keine Vorbelastung, die eine etwaig verminderte Schutzwürdigkeit mit sich bringen würde. Mit dem Vorhaben dringt nun erstmalig KFZ-Verkehr in den der Erholung dienenden Bereich ein. Besonders augenscheinlich wird dies für die Gartenbereiche, die unmittelbar an die Erschließungswege angrenzen. Die rückwärtigen KFZ-Stellplätze, die wegen der beengten Verhältnisse im Bereich der Baukörper A2 und A3 auch ein häufiges Rangieren bedingen, verletzen daher das Rücksichtnahmegebot (vgl. zur Thematik beispielhaft BayVGH, Beschluss vom 13.01.2022 - 2 ZB 20.548).

(3)

Aus den oben geschilderten Gründen halten wir den Bebauungsplanentwurf mit dem vorliegenden Inhalt für nicht fehlerfrei umsetzbar.

Wir beantragen daher namens unserer Mandantschaft,

- alle in dem Planungsverfahren relevanten Belange, so insbesondere den Hochwasserschutz zu ermitteln,
- die Belange entsprechend dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung einzustellen (auch Berücksichtigung der durch Hochwasserereignisse bedingten erheblichen Sachschäden),
- das im hinteren Grundstücksbereich vorgesehene Baurecht und die Versiegelung zur Wahrung eines ausreichenden Hochwasserschutzes zu reduzieren und
- den ruhenden KFZ-Verkehr an den vorderen Grundstücksbereich und die Erschließungsstraße zu verlegen und dadurch die ungestörte Ruhezone zu erhalten.

Kanzlei BMK Böhm Mohr Kleiner & Partnergesellschaft mbH, Schreiben vom 22.03.2022

Ausweislich der aktuellen Bekanntmachung der Gemeinde Eichenau wird das Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt.

Hierzu:

1.

Auch die aktuelle Bekanntmachung zur neuerlichen Öffentlichkeitsbeteiligung, die weitgehend inhaltsgleich im Mitteilungsblatt der Gemeinde auf der Internet-Seite veröffentlicht worden ist, genügt nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB.

Wie in unserem Schreiben vom 11.02.2022 bereits dargestellt, muss die Bekanntmachung nach dem Gesetzeszweck für die Gemeindebürger eine Anstoßwirkung dahingehend aufweisen, dass die Bürger angeregt werden einerseits die ins Auge gefasste Bauleitplanung inhaltlich zur Kenntnis zu nehmen und andererseits Bedenken und Anregungen vorzutragen.

Zwar findet sich der Hinweis auf die öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit der Einsichtnahme im Zusammenhang mit dem Auslegungszeitraum und den Öffnungszeiten an hervorgehobener Stelle der Bekanntmachung. Der weiter für die Anstoßwirkung maßgebliche Hinweis, dass auch Stellungnahmen abgegeben werden können, ist jedoch erst unter der Überschrift „Bitte beachten Sie“ zu finden und dort auch erst nach den Ausführungen zu den aufgrund der Corona-Pandemie erforderlichen Maßnahmen. Ein die in dieser Form verfasste Bekanntmachung erfassender Leser wird nach den ersten Zeilen unter der Rubrik „Bitte beachten Sie“ davon ausgehen, dass nunmehr Hinweise zur Corona-Pandemie folgen und nicht annehmen, dass sogleich auch noch auf die weitere Kernfunktion des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen wird.

Es wäre nicht nur ohne Not möglich gewesen, den Hinweis auf die Stellungnahme-Möglichkeit bei den Ausführungen zur Einsichtnahme anzufügen, es hätte sich auch aus der der Öffentlichkeitsbeteiligung innewohnenden Funktion zwingend aufgedrängt, den Hinweis zur Stellungnahme an hervorgehobener Position zu verorten und nicht erst nach den coronabedingten Anforderungen aufzuführen.

2.

Auf unser zur ersten Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB übermittelte Einwendungsschreiben vom 11.02.2022 nehmen wir Bezug. Die dort erhobenen Einwendungen gegen die im Betreff genannte Bauleitplanung werden aufrechterhalten und vollumfänglich zum Gegenstand des vorliegenden Schreibens gemacht.

Abwägung**Zu Punkt 2.1.1 des Schreibens vom 11.02.2022 und Punkt 1 des Schreibens vom 22.03.2022 - Verfahren:**

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB hat erstmals in der Zeit vom 10. Januar 2022 bis einschließlich Freitag, 11. Februar 2022 stattgefunden. Aufgrund der im Schreiben vom 11.02.2022 vorgebrachten Einwendung hinsichtlich der Bebauungsplanunterlagen, die nicht im gesamten Auslegungszeitraum im Internet verfügbar waren, wurde die Auslegung im Zeitraum vom 09. März 2022 bis einschließlich Montag, 11. April 2022 wiederholt.

Eine Verfehlung der Anstoßwirkung durch die Auslegungsbekanntmachung im Mitteilungsblatt 03/2022, wie im Schreiben vom 11.02.2022 vorgetragen, ist nicht ersichtlich.

Die Bekanntmachung hat in einer Weise zu erfolgen, die geeignet ist, dem an der Planung interessierten Bürger sein Interesse an Information und Beteiligung durch Anregungen (und Bedenken) bewusst zu machen und dadurch Öffentlichkeit herzustellen. Der Inhalt der Bekanntmachung muss deshalb so konkret gefasst sein, dass der interessierte Bürger erkennen kann, ob er betroffen sein könnte und gegebenenfalls Einsicht in Entwurfsunterlagen nehmen muss, um die konkrete Beeinträchtigung seiner Belange zu erkunden und notfalls gegen das geplante Vorhaben Einwendungen zu erheben (sogenannte Anstoßfunktion vgl. BVerwG, U. v. 6.7.1984 - 4 C 22.80 - BVerwGE 69, 344). Die Bekanntmachung muss daher so formuliert sein, dass ein an der beabsichtigten Planung interessierter Bürger nicht davon abgehalten wird, sich durch Anregungen am Verfahren zu beteiligen.

Bereits durch den Lageplan und die textliche Lagebeschreibung zu Beginn der Bekanntmachung ist für den interessierten Bürger erkennbar, ob seine Interessen berührt sind. Dabei kann von einem durchschnittlich verständigen Bürger, der seine Interessen berührt sieht, erwartet werden, die entsprechende Bekanntmachungsverfügung zu Ende zu lesen.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen Anforderungen ist die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung vom 28.02.2022 im Mitteilungsblatt Nr. 3/2022 der Gemeinde Eichenau nicht fehlerhaft und verfehlt damit auch nicht die Anstoßwirkung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB.

Zu Punkt 2.1.2 (1) und (2) Belange des Umweltschutzes des Schreibens vom 11.02.2022

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB intensiv beschäftigt. Zur Beurteilung des Sachverhalts auf dem Grundstück erfolgte seitens der Gemeinde Eichenau durch einen Biologen am 11.01.2021 eine Inaugenscheinnahme der Vegetation. Die Ergebnisse der Untersuchung deuteten nicht auf die Existenz schützenswerter Biotope oder einer erhaltenswerten Vegetation auf dem Areal des Geltungsbereichs hin. Das Plangebiet grenzt im Nord-Westen an das festgesetzte Biotop mit der Nummer 7833-0110-001 an, greift jedoch nicht in dieses ein. Die Erschließung über eine öffentliche Ver-

kehrfläche (Weiherweg) für das Gebäude A1 liegt außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 1861/5 und ist damit im Bestand schon vorhanden. Diese Zufahrt grenzt auch an die großflächige Parkanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1861/2. Der zusätzlich entstehende Verkehr für ein Einfamilienhaus mit 2 Stellplätzen an der Stelle ist als sehr geringfügig einzuschätzen. Die Planung greift auch in ihren Auswirkungen nicht in Biotopflächen oder in den der Erholung dienenden Bereich ein. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Belange des Umweltschutzes damit ausreichend abgewogen wurden.

(3) Hochwasserschutz, Überschwemmungsbereich HQextrem

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt - wie in der Planzeichnung und Begründung dargestellt - teilweise im Überschwemmungsbereich **HQextrem**. Es handelt sich hier damit nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 78 WHG, der sich auf Überschwemmungsgebiete mit einem HQ100 bezieht. Für das Gebiet besteht bauplanungsrechtlich bereits Baurecht nach § 30 BauGB. Die Gemeinde hat sich im Hinblick auf § 78 Abs. 3 WHG dennoch mit den Auswirkungen der Planung auf den Hochwasserschutz befasst. Im Bebauungsplan wurde der Überschwemmungsbereich nachrichtlich übernommen. Zur späteren Bauausführung wurden außerdem sachliche Hinweise aufgenommen. Es ist jedoch festzuhalten, dass rechtliche Hindernisse einer Bauleitplanung im Überschwemmungsbereich HQextrem nicht bestehen.

Die Gemeinde weist im Übrigen darauf hin, dass die neu geplanten Bauräume ähnlich wie die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan situiert sind. Im Ergebnis der Abwägung ist die Lage des Plangebiets im HQextrem nicht durchgreifend

Damit die Ergebnisse aus dem Integralen Konzept zum kommunalen Sturzflutmanagement von 2021 berücksichtigt werden können, wird in den Unterlagen (Satzung/ Begründung) auf mögliche Überflutungen nach Starkregenereignissen hingewiesen. Außerdem werden in den Hinweisen bereits Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt wie z.B. die Empfehlung, Kellerfenster sowie Kellereingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten auszuführen, Tiefgaragenzufahrten so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. (siehe auch Stellungnahme der Wasserwirtschaftsamt Münchens unter Buchstabe B, Nr. 3 Abwägung).

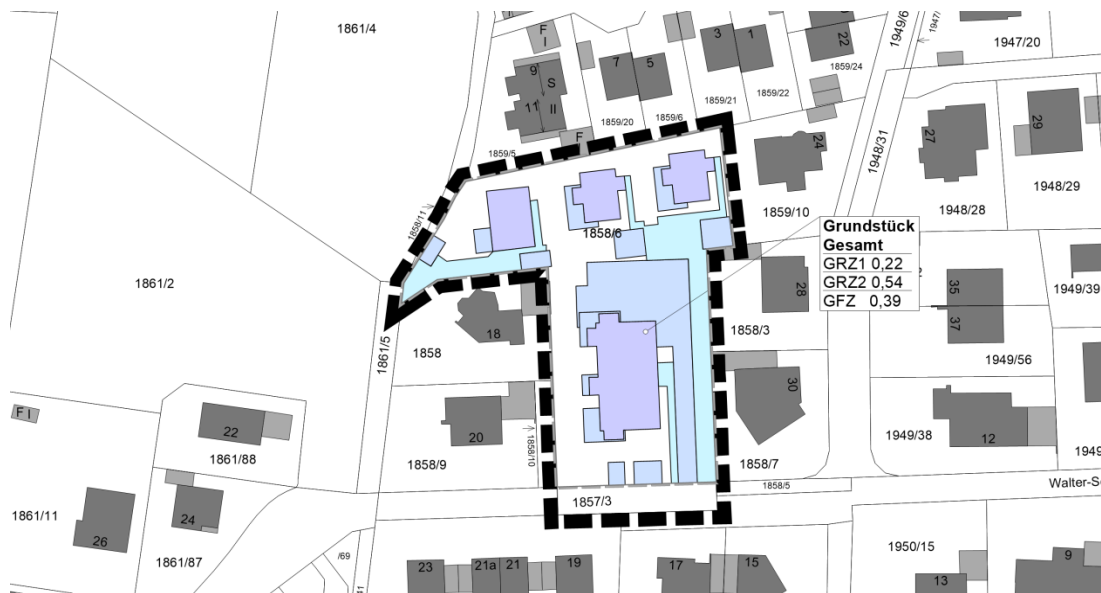
Im Rahmen der Planung der Bauausführung werden die weiteren Anforderungen im Hinblick auf den Hochwasserschutz geklärt. Hierfür enthält der Bebauungsplan sachliche Hinweise. Weitere Ergänzungen im Bauleitplanverfahren sind daher nicht erforderlich.

Zu 2.1.2

(4) GRZ-Ermittlung:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig davon, ob die mit Geh-, Leitungs- und Fahrrecht zu belastende Fläche zum Bauland zu rechnen ist oder nicht, werden die Grundflächen der Gebäude sowie eine maximale GRZ (= "GRZ 2") festgesetzt. Die mit Geh-, Leitungs- und Fahrrecht zu belastende Fläche wird als private Erschließungsfläche dem Bauland zugerechnet und als versiegelte Fläche bei der GRZ-2-Berechnung in

Ansatz gebracht (siehe Abbildung „Flächenversiegelung mit GFL-Fläche“).



Flächenversiegelung mit GFL-Fläche.

Die GRZ kann auch anders berechnet werden, wenn die private Wegefläche nicht hinzugegerechnet wird. Die Überprüfung hat ergeben, dass sowohl mit als auch ohne Miteinbeziehung der GFL-Fläche die maximale Flächenversiegelung nicht überschritten wird.



Flächenversiegelung ohne GFL-Fläche.

Die maximale Grundflächenzahl von 0,6 kann also in jedem Fall eingehalten werden. Bei einer späteren Teilung des Plangrundstücks sind gemäß §19 BauGB die festgesetzten Maßzahlen zu beachten. Die vorgeschlagene Grundstücksgrenze entfällt in der Plandarstellung, da der Gemeinde keine Absichten zu einer entsprechenden Teilung bekannt geworden sind und die Darstellung nur einen nachrichtlichen Charakter hätte.

Eine Plandarstellung zur Berechnung der GRZ 2 wird in der Begründung in Kapitel „4.2 - Maß der baulichen Nutzung“ redaktionell ergänzt.

Zu 2.2.2.

(1) Retentionsflächen, Aufschüttungen, Abgrabungen

Das HQextrem wird vom LfU wie folgt definiert:

„Ein HQextrem (Extremhochwasser) ist ein Hochwasserereignis mit einem Abfluss (Q), der (statistisch gesehen) sehr selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ100 führen kann. Ein HQextrem entspricht in etwa einem HQ1000. (...) Bei einem HQextrem sind Hochwasserschutzanlagen in der Regel nicht mehr wirksam, da diese nicht für ein derartiges Szenario ausgelegt sind. (...)“

Wie oben erläutert, ist die Darstellung eines HQextrem-Bereichs nicht hinderlich für die Durchführung einer Bauleitplanung. Der um 10% höhere Versiegelungsgrad ist angemessen und steht im Einklang sowohl mit dem gestiegenen Bedarf an Wohnbebauung im Gemeindegebiet als auch mit den übergeordneten Zielen der Ortsentwicklung, insbesondere einer angemessenen Nachverdichtung. Trotz der Baurechtsmehrung wird der Versiegelungsgrad durch die Festsetzung einer maximalen Gesamt-Grundflächenzahl im Sinne eines sparsamen Umgangs mit max. 0,6 auf ein notwendiges Minimum beschränkt (siehe. A.3.3 der Satzung).

Alle versiegelten Oberflächen sind nur als versickerungsfähige Beläge zulässig. (siehe. A.7.4 der Satzung). Eine ausreichend hohe Überdeckung der Tiefgarage ist vorgesehen, um eine intensive Begrünung zu ermöglichen und damit auch möglichst viel Niederschlagswasser im Wurzelraum auch in nur unterirdisch versiegelten Grundstücksbereichen zu binden (siehe A.9.1 der Satzung). Alle unversiegelten Flächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, wodurch das Retentionsvolumen erhöht wird (siehe A.8.5 der Satzung).

Mit Festsetzung einer anteiligen Dachbegrünung bei Flachdächern (siehe Punkt 6.2.1 der Satzung) können insbesondere Anforderungen an den Wasserabfluss im Hinblick auf das nahegelegene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet berücksichtigt werden – damit werden ebenfalls zusätzliche Retentionsfunktionen geschaffen und eine Verzögerung des Niederschlagsabflusses erreicht, insbesondere bei Starkregenereignissen. Darüber hinaus tragen die begrünten Dächer zur Durchgrünung des Plangebiets bei.

Das Geländeaufmaß, das vom Bauwerber vor Ort durchgeführt wurde, lag zusammen mit den Geländehöhendaten des Vermessungsamts bei der Beurteilung der festzusetzenden Erdgeschossfertigfußbodenhöhen vor. Die festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe stellt sicher, dass die festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe von 522,3 bis 522,6 m ü NHN nicht unter der natürlichen Geländeoberfläche liegt. (siehe A.3.12 der Satzung).

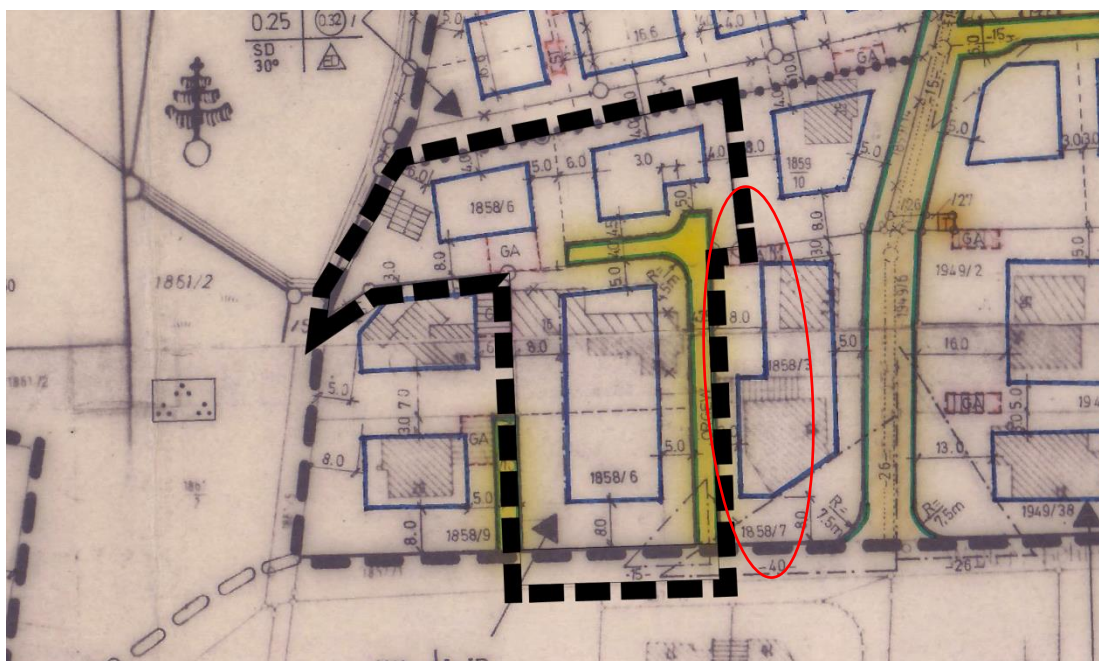
Im Übrigen verweist die Gemeinde bezüglich der Höhensituierung und Rückstauerebenen auf die Abwägung zu den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamt München und des Amperverbands.

Die Festsetzung A.9.3, welche Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lichtgräben etc. regelt, ist unschädlich, da die Ausführung von Lichtgräben, Abgrabungen so wie im VEP dargestellt, auszuführen sind. Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind im VEP nicht enthalten, die Bestandshöhen werden weitestgehend erhalten bzw. wiederhergestellt.

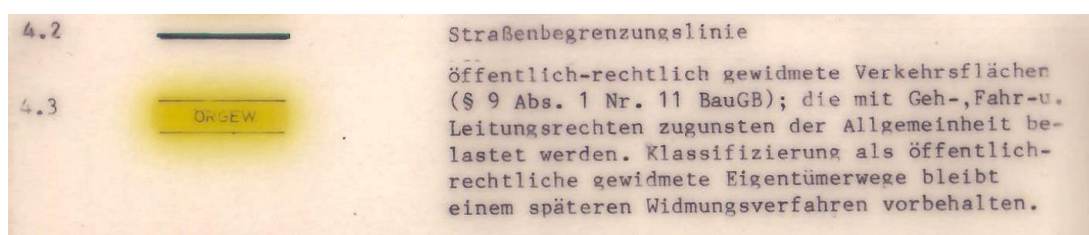
Zu 2.2.2.

(2)

Die mit Geh- und Fahrrecht zu belegende Erschließungsfläche für Gebäude A2 und A3 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan B 8 Walter-Schleich-Straße Nord aus 1988 in der Form einer „öffentlich-rechtlich gewidmete Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.“, bereits zugelassen.



Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan B 8 mit öffentlicher Verkehrsfläche an östlicher Grundstücksgrenze



Ausschnitt Festsetzungen vom rechtsgültigen Bebauungsplan B 8

Die geplante Zufahrt im alten Bebauungsplan erschließt – als öffentliche Erschließungsstraße - die 2 Bauräume im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Die neue Planung ist aus dem alten Bebauungsplan entwickelt worden. Relevante Unterschiede im Hinblick auf die Verkehrsbelastung durch die gegenständliche Planung im Vergleich zum bestehenden Baurecht sind nicht ersichtlich, zumal das dritte Baufenster A.1 von Westen her erschlossen wird. Die Notwendigkeit an Planänderungen ist an der Stelle nicht gegeben. Die Planung bleibt daher auch diesbezüglich unverändert.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat macht sich die vorliegenden Abwägungsvorschläge zu eigen. Die Anregungen von den Anwälten der BMK Partnerschaftsgesellschaft mbH, werden zur Kenntnis genommen und gemäß der Abwägung berücksichtigt.

(C) Satzungsbeschluss:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 zur 6. Änderung des Bebauungsplans B 8 Walter-Schleich-Straße Nord mit Begründung, in der Fassung vom 14.12.2021, wird als Satzung erlassen und erhält mit den einzuarbeitenden Änderungen das Fassungsdatum vom 26.04.2022.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter