

Gemeinde

# Eichenau

## Lkr. Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

Nr. 58  
Hauptstraße 6

Vorhabenträger

Houben Vermögensverwaltung GmbH  
Alter Hof 6, 80331 München

Planfertiger

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

Bearbeiter

Schwander, Specht

QS: GK

Aktenzeichen

EIC2-94

Plandatum

25.11.2024 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage .....	3
2.2	Erschließung .....	4
2.3	Denkmäler.....	4
2.4	Boden.....	5
2.5	Wasser.....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>6</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	6
3.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	7
3.3	Einzelhandelsentwicklungskonzept .....	7
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>8</b>
4.1	Leitlinien Urbane Hauptstraße.....	8
4.2	Städtebaulicher Entwurf .....	8
4.3	Besonnungsstudie.....	10
<b>5.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	12
5.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
5.5	Bauliche Gestaltung .....	13
5.6	Verkehrsflächen .....	14
5.7	Grünordnung .....	14
5.8	Wasserwirtschaft.....	15
5.9	Immissionsschutz .....	16
5.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
5.11	Flächenbilanz .....	18

## Anlagen

1. Geotechnisches Gutachten zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit und Tiefgarage, Grundlabor München, Projekt Nr. P23007 vom 05.05.2023
2. Hydrologischer Nachweis Neubau Hauptstraße 6, Eichenau, CDM Smith, Projekt-Nr. 295843 vom [17.04.2025](#)
3. [Besonnungsstudie, Anhang zur Machbarkeitsstudie von Teamwerk Architekten vom 28.03.2023](#)

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau hat auf Antrag der Vorhabenträgerin Houben Vermögensverwaltung GmbH beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Hauptstraße 6 aufzustellen. Anlass der Planung ist ein Bebauungsvorschlag des Eigentümers, auf dem Grundstück der ehemaligen Postfiliale ein dreibis viergeschossiges Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage zu errichten.

Die Planung des Architekturbüros teamwerk setzt die folgenden vom Gemeinderat am 18.02.2020 beschlossenen städtebaulichen Leitlinien des Rahmenplans „Urbane Hauptstraße“ um:

- Urbanes Gebiet (mit horizontale Gliederung der Nutzungen)
- GFZ bis zu 1,6
- III-geschossige Bebauung (E+II) mit Hochpunkten (E+III bis E+IV) ohne Erhöhung der GFZ, dafür Verbesserung des öffentlichen Raumes

Sie leistet damit einen Beitrag sowohl zu einem attraktiven, gemischt genutzten Ortszentrum als auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) und entspricht daher den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Die Gemeinde hat sich in ihrem Grundsatzbeschluss vom 18.02.2020 bereit erklärt, auf Antrag von Eigentümern den Bebauungsplan B 16 I entsprechend den zuvor beschlossenen Leitlinien zu überarbeiten und dafür vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte der Gemeinde Eichenau, westlich der Hauptstraße, südlich der Kirchenstraße. Es hat eine Größe von **ca. 1.040 m<sup>2</sup>** und umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 1950/5 und 1950/7 Tf., Gemarkung Alling. Es ist gegenwärtig mit dem ehemaligen Postgebäude und dazugehörigen Nebenanlagen bebaut und größtenteils versiegelt.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

## 2.2 Erschließung

Das Grundstück wird über die Hauptstraße im Osten und die Kirchenstraße im Norden verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien MVV (861, 860) mit den Haltestellen Wiesenstraße in rd. 120 m fußläufiger Entfernung gegeben. Der S-Bahnhof ist mit einer fußläufigen Entfernung von rd. 1.000 m zu Fuß und mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die stark befahrene Hauptstraße (St 2069), die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 13.000 Kfz aufweist. Die dadurch auftretenden Verkehrslärmemissionen sind in der Planung zu berücksichtigen.

## 2.3 Denkmäler

In der näheren Umgebung befinden sich zwei Baudenkmäler:

1. Kath. Pfarrkirche zu den Heiligen Schutzengeln (D-1-79-118-1), Hauptstraße 2
2. Katholisches Pfarrhaus (D-1-79-118-2), Hauptstraße 2

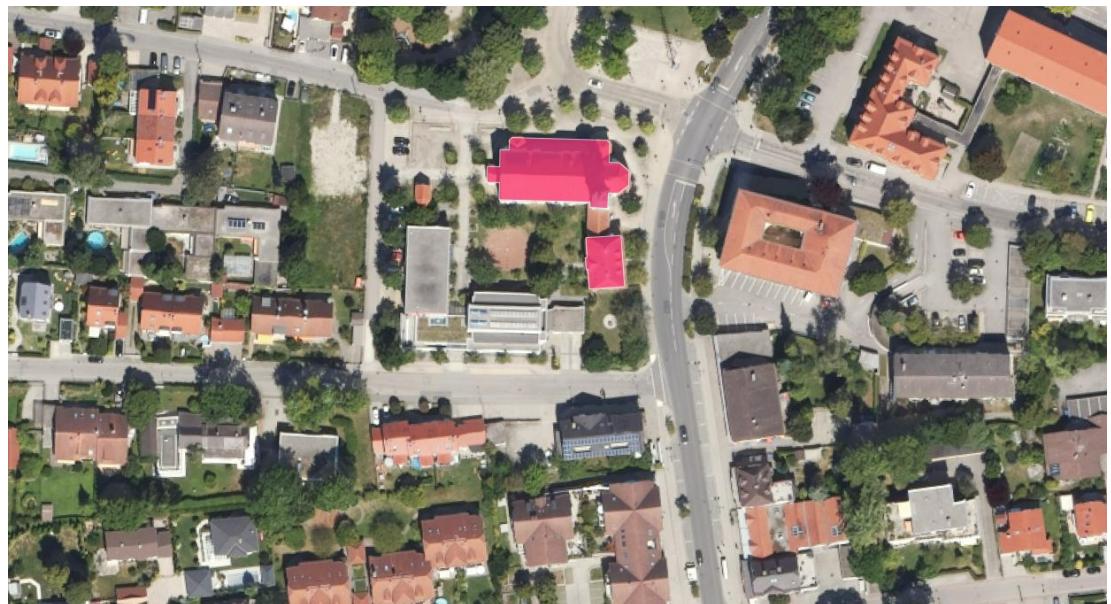


Abb. 2 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerischer Denkmal-Atlas



Abb. 3 Pfarrkirche zu den Heiligen Schutzengeln (links) und Katholisches Pfarrhaus rechts)

Aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Baudenkmälern wurde die ursprüngliche Planung nach einem Ortstermin in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde angepasst.

Bodendenkmäler sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

## 2.4 Boden

### 2.4.1 Niederschlagswasserversickerung

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde ein Geotechnisches Gutachten durch das Grundlabor München erstellt (P 23007 vom 05.05.2023, Anlage 1). Die aufgeschlossenen Kiese sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes kommen nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen (Mulden oder Rigolen) in Frage. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse und des Abstandsgebots zu den Nachbarn soll eine Rigolenentwässerung zum Einsatz kommen (siehe Kapitel 5.8).

### 2.4.2 Altlasten

Im Zuge der Geländearbeiten wurden lokal künstlich aufgefüllte Böden in Tiefen von 2,4 m festgestellt. Für die künstlich aufgefüllten Böden muss aufgrund der Verunreinigungen mit hohen Entsorgungskosten gerechnet werden. Die künstlich aufgefüllten Böden sind im Zuge des Aushubs zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung aufzuhalten.

## 2.5 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Starzelbachs, entsprechend der Bekanntmachung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 18.07.2024. Innerhalb des Gemeindegebiets sind etwa 2.200 Grundstücke im Falle eines Hochwasserereignisses (HQ 100) ganz oder teilweise betroffen. Dabei handelt es sich häufig, wie auch beim vorliegenden Plangebiet, um Grundstücke, für die planungsrechtlich Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB besteht.

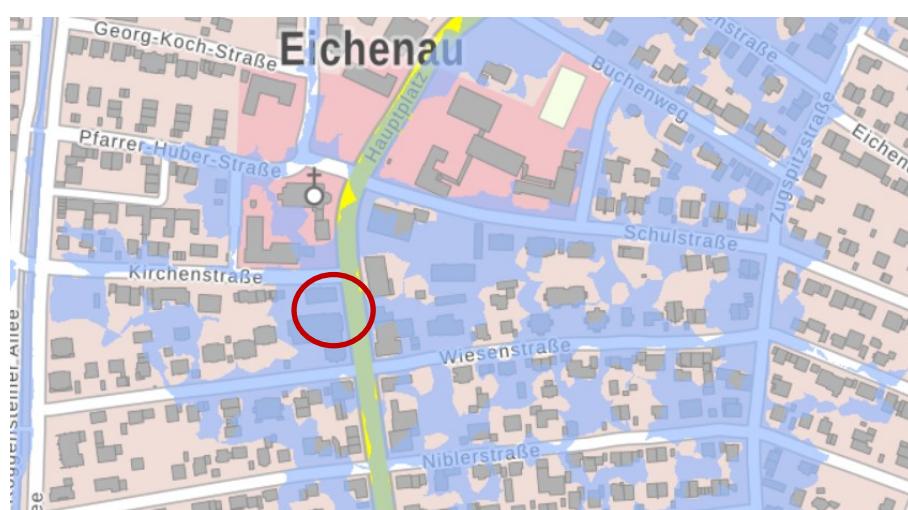


Abb. 4 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100, ohne Maßstab, Quelle: Bayernatlas

Um die Belange des Bauens im Überschwemmungsgebiet explizit zu berücksichtigen, wurde ein Hydrologisches Gutachten durch das Ingenieurbüro CDM Smith in Auftrag gegeben (Anlage 2). Dabei wurde untersucht, wie der durch das Bauvorhaben

verloren gegangene Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden kann. Aus der Differenz zwischen dem verdrängten Wasservolumen durch die Beseitigung des bestehenden Postgebäudes und dem geplanten Neubau ergibt sich ein Retentionsraumverlust von 5,48 m<sup>3</sup>, der auszugleichen ist. Der Retentionsraumverlust soll unmittelbar auf dem Grundstück durch eine festgesetzte Mulde ausgeglichen werden (siehe Kapitel 5.8).

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

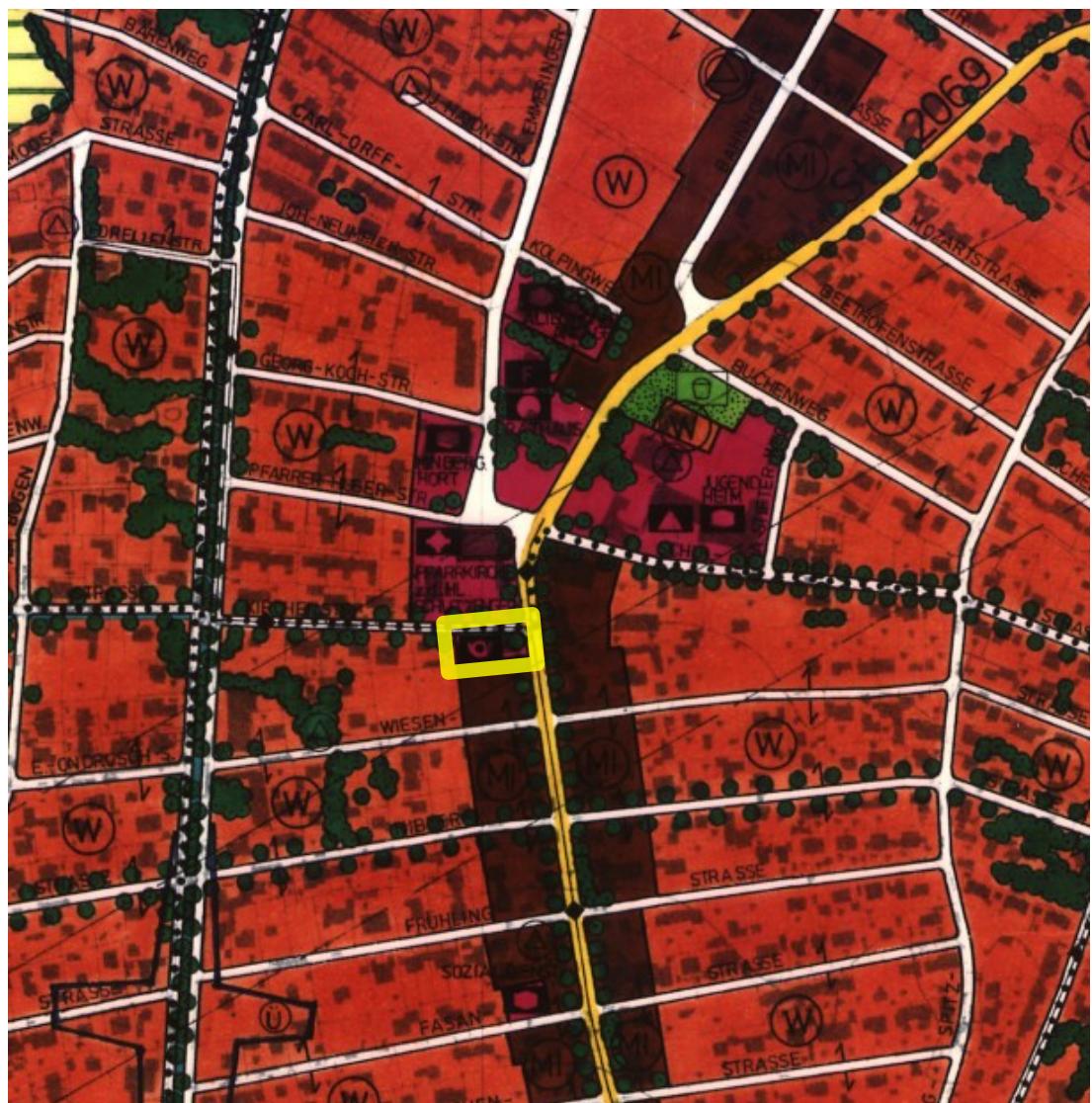


Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der BP Nr. B 53, ohne Maßstab

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau sind die Grundstücke entlang der Hauptstraße als Mischgebiet (MI), die dahinterliegende Gebäudereihe als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die öffentlichen Nutzungen um den Hauptplatz (Kirche, Pfarrzentrum, Schule, Rathaus) sind als Bauflächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind. Dementsprechend kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden, der Flächennutzungsplan wird anschließend im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst **und als gemischte Baufläche (M) dargestellt**. Ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist daher nicht erforderlich.

### 3.2 Bebauungspläne und Satzungen

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

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

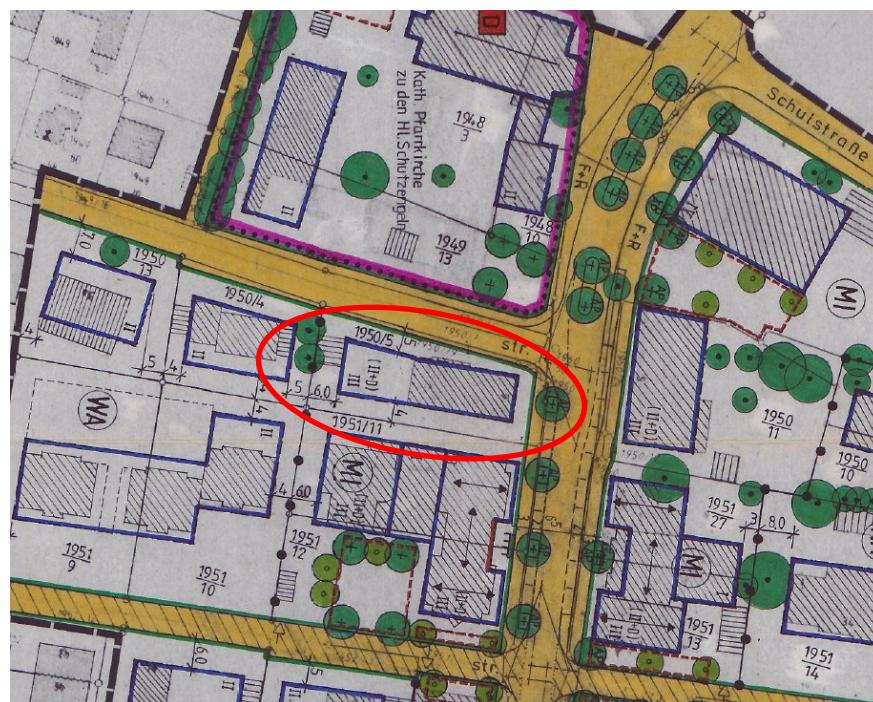


Abb. 6 Ausschnitt Bebauungsplan B 16 I „Hauptstraße“ (rechtskräftig seit dem 31.05.1998)

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

### 3.3 Einzelhandelsentwicklungskonzept

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

liegt. Damit hat sie die planungsrechtlichen Grundlagen zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet geschaffen.

Entsprechend den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts soll die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss entlang der Hauptstraße in besonderem Maß gestärkt werden. Aus diesem Grund ist die Wohnnutzung in den Erdgeschossen zur Hauptstraße hin grundsätzlich ausgeschlossen.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Leitlinien Urbane Hauptstraße

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

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

### 4.2 Städtebaulicher Entwurf

Das geplante Vorhaben an der Ecke Haupt- und Kirchenstraße setzt einen klaren städtebaulichen Abschluss der Hauptstraße, bevor sie sich am Hauptplatz zwischen Kirche und Rathaus aufweitet. Der schlanke, sich von Westen nach Osten erstreckende Baukörper **orientiert sich an der schlchten Formensprache** des gegenüberliegenden Pfarrheims. Gleichzeitig akzentuiert das Gebäudevolumen den Beginn des **zentralen Versorgungsbereiches an der Hauptstraße**. Das Gebäude wird in drei einzelne Volumen optisch gegliedert:

- einen die besondere städtebauliche Ecksituation Rechnung tragenden Hochpunkt (E+III) an der Hauptstraße
- einen dreigeschossigen Wohnflügel an der Kirchenstraße und
- einen dazwischenliegenden, sehr offen gestalteten Gebäudeteil mit der Hauptschließung

Die Besonderheit des Hochpunktes ist seine leichte Drehung aus der Orthogonalität des Straßenraums **und dem eingerückten Erdgeschoss**. So entsteht ein überdachter **Freibereich für die zukünftige Einzelhandels- und Gewerbefläche an der Ecke Haupt- und Kirchenstraße**. Die **durchgehende** erdgeschossige Glasfassade, die sich großzügig zum Freibereich öffnet, lässt den öffentlichen Straßenraum in die Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss optisch einfließen.

Die Materialität der Fassade nimmt die klassischen Oberflächen Holz und mineralische Putzoberflächen auf und übersetzt diese in eine zeitgenössische Formensprache. Großflächige Glasflächen werden mit senkrechten Holzlamellen überlagert und ermöglichen so die Erscheinung einer ortsüblichen Lochfassade mit gleichzeitiger Steigerung der Wohnqualität. Der im Westen vorgesehene Gebäudeteil vermittelt in seiner Höhe zu den vorhandenen Wohngebäuden in der Nachbarschaft.



Abb. 7 Darstellung der geplanten Bebauung mit Einfügung in das Ortsbild– Ansicht von Nord-Osten  
Quelle: teamwerk Architekten, 2025

Die geplante Einbindung des neuen Gebäudevolumens in das Ortsbild lässt sich aus der Perspektive entlang der Hauptstraße von Süden kommend gut erkennen. Der neue städtebauliche Schlusspunkt vor der optischen Öffnung des Straßenraums am Hauptplatz wird nun klar definiert. Das sich öffnende Erdgeschoss mit seiner großzügigen Glasfassade bietet zukünftigen Einzelhandels- oder Gewerbeflächen die wünschenswerte Öffentlichkeit an diesem besonderen Ort. So ist hier besonders auch eine den Straßenraum aktivierende Gastronomienutzung erstrebenswert.

Durch die Anordnung des Hochpunktes (E+III) an der südöstlichen Ecke des Baugrundstücks (Hauptstraße Ecke Kirchenstraße) wird eine Beschattung der Nachbarbebauung minimiert.



Abb. 8 Längsschnitt und Südansicht der geplanten Bebauung, Quelle: teamwerk Architekten, 2025

Zur Aufwertung des öffentlichen Raums wird der Baukörper **am Erdgeschoss** von der Hauptstraße um 5 Meter abgerückt. So können die Aufenthaltsbereiche für Fußgänger und die Vorzone zur Laden- oder Gastronomienutzung vergrößert werden. Durch **zwei Straßenbäume eine Begrünung und Bepflanzung** zwischen den Parkplätzen an der Kirchenstraße wird die Hauptstraße deutlicher mit den dahinterliegenden Gartenstadt-Bereichen verbunden.

#### 4.3 Besonnungsstudie

Um sicherzustellen, dass durch die Baugrenzen ein für die Belichtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke und Gebäude ausreichender Abstand verbleibt, wurde eine Schattenstudie ([vom 28.03.2023, Anhang zur Machbarkeitsstudie von Teamwerk Architekten, Anlage 3](#)) durchgeführt. Dabei wurde die vorhandene Vegetation ausgeblendet, um den Einfluss der Neubauten nicht durch den Schatten der bestehenden Bäume zu verdecken. Die Mindestanforderungen an die Besonnung von Wohnungen werden in der DIN 5034-1 formuliert, die zwar baurechtlich nicht eingeführt ist, jedoch die allgemein anerkannte Regel der Technik darstellt.

Der Schatten fällt morgens um 9:00 Uhr nach Nord-Westen auf die Kirchenstraße, wandert dann nach Norden und ab etwa 15:00 bis 16:00 Uhr weiter nach Osten auf die Hauptstraße bis zum Sonnenuntergang um 18:26. Die Nachbargebäude nördlich des Plangebiets befinden sich zu dieser Jahreszeit komplett außerhalb des Schattenwurfs, das östliche Nachbargebäude wird erst ab 16:00 Uhr beschattet.

Die Untersuchung zeigt, dass die Planung im Frühling und Herbst keine Nachbargebäude hinsichtlich der Besonnung beeinflusst. An einem mittleren Wintertag sind die nördlich angrenzenden Gebäude von der Planung hinsichtlich der Besonnung beeinflusst. An allen Fassaden kann jedoch die von der DIN 5034-1 empfohlene Besonnungsdauer von 1 Stunde in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung eingehalten werden.

Die Untersuchung zeigt, dass die Anforderungen für die Besonnung von Wohnräumen entsprechend DIN 5034 eingehalten werden können. Daher stellen die festgelegten Baugrenzen und die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO von 0,4H gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

### 5. Planinhalte

Um die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan sicherzustellen, wird dieser Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB). Ebenso werden nur solche Vorhaben zugelassen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und innerhalb des kleinen Plangebiets die Umsetzung aller für das Urbane Gebiet konstituierenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbebetriebe und sozialen, kulturelle und andere Einrichtungen) nicht sichergestellt werden kann, wird bei der Art der baulichen Nutzung entsprechend § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB vom Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der BauNVO abgewichen.

Um ein belebtes Ortszentrum zu schaffen, werden im Plangebiet entsprechend dem Rahmenplan Hauptstraße gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen mit Wohnnutzungen gemischt und die Nutzungen vertikal gegliedert:

- Im Erdgeschoss sind auf der Straßenseite an der Hauptstraße nur gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen auf mindestens 50 % der Geschossfläche zulässig. So wird eine belebte Erdgeschosszone an der Hauptstraße geschaffen und damit die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes langfristig gesichert und ein Konflikt mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Schlafräumen) an der Hauptstraße vermieden. Eine Wohnnutzung ist nur im hinteren Bereich entlang der Kirchstraße auf maximal 50 % der Geschossfläche zulässig, dadurch kann der Südgarten mit Terrasse der Erdgeschosswohnung optimal zugeordnet werden.
- Im 1. Obergeschoss sind sowohl gewerbliche, soziale, kulturelle Nutzungen oder Wohnnutzung zulässig.
- Im 2. und 3. Obergeschoss ist dagegen nur eine Wohnnutzung zulässig. Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet nachgekommen und gleichzeitig das Ortszentrum auch außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen belebt.

~~Das Baugebiet wird gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet festgesetzt, um das städtebauliche Ziel einer gemischt genutzten Geschäftsstraße umzusetzen. Die beiden Hauptnutzarten, einerseits Wohnen, andererseits Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sind vorhanden.~~

~~Um belebte Erdgeschosszonen an der Hauptstraße sicherzustellen und damit die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes langfristig zu sichern, werden im Erdgeschoss auf der Gebäudeseite zur Hauptstraße nur gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzungen zugelassen (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).~~

~~Die Nutzungsverteilung wird auch horizontal gegliedert: Im 1. Obergeschoss sind Wohnen und/oder gewerbliche Nutzungen, im 2. und 3. Obergeschoss nur Wohnnutzungen zugelassen (§ 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).~~

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der Anzahl der Geschosse definiert. Die höchstzulässige Grundfläche wird auf 377 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für die städtebaulich wenig wirksamen baulichen Anlagen Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> festgesetzt. Um die geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss für eine gastronomische Nutzung, z.B. ein Café attraktiv zu machen, wird für eine Freifläche eine zusätzliche Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Fläche soll zur Belebung der Hauptstraße als zentralem Versorgungsbereich dienen. Um die natürliche Bodenfunktion zu erhalten, ist eine wasserdurchlässige Ausführung vorgeschrieben.

Um notwendige Nebenanlagen, wie Müll- und Fahrradhaus, sowie die Einhausung der Tiefgaragenrampe **und die Tiefgarage unterzubringen**, darf die festgesetzte Grundfläche durch diese baulichen Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) **bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 765 m<sup>2</sup> überschritten werden.**

Die resultierende Gesamt-GRZ von 0,88 ist nach Auffassung der Gemeinde verträglich und städtebaulich begründet: An diesem zentralen, innerörtlichen Standort soll und kann eine kompakte Baukörperkonfiguration und eine dem städtebaulichen Rahmenplan entsprechende adäquate Dichte – auch vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzungsmischung – ermöglicht werden. Die Dichte ist erforderlich, um die vorgesehene kompakte Bebauung in Verbindung mit einer baulichen und räumlichen Akzentuierung des Beginns des zentralen Einkaufsbereichs zu ermöglichen. Sie ist auch unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts geboten, um eine städtebaulich zufriedenstellende Lösung für die Lage der öffentlichen Stellplätze und des Gehsteigs zu erreichen.

Ein Großteil der Versiegelung erfolgt unterirdisch im Bereich der Tiefgarage, welche im Mittel eine Überdeckung von 60 cm aufweisen muss, um eine entsprechende Be pflanzung sicherstellen zu können. Die Dachflächen, die nicht als Terrasse oder Dachgarten dienen, werden extensiv begrünt. Um die Bodenversiegelung zu begrenzen wird eine Festsetzung aufgenommen, dass für Zufahrten, offene Fahrradabstellplätze, Fußwege sowie für die Freiflächen der Gastronomie außerhalb von Unterbauten nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind; dadurch bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten.

~~Dies liegt in der intensiven baulichen Nutzung des zentral in der Ortsmitte gelegenen Baugrundstücks begründet und entspricht dem städtebaulichen Willen der Gemeinde. Dadurch sind alle im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Nutzungen umsetzbar und die angestrebte bauliche Dichte für die Urbane Hauptstraße eingehalten.~~

Die festgesetzte Höhe beträgt an der Hauptstraße 12,6 m, entlang der Kirchenstraße und zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück 9,5 m. Zur Bemessung der Wandhöhe wird ein absoluter Höhenbezugspunkt auf 522,6 m ü NHN festgesetzt, der der Oberkante des Rohfußbodens entspricht. Dieser liegt etwa 10 cm über dem angrenzenden Fußweg an der Hauptstraße (522,48 m ü NHN an der südöstlichen Grundstücksgrenze) bzw. ca. 20 cm über dem angrenzenden Fußweg an der Kirchenstraße (522,42 m ü NHN an der nordwestlichen Grundstücksgrenze). Die aufgemessenen Höhenpunkte sind im Vorhabenplan dargestellt.

Durch transparente Geländer, die mindestens 0,6 m von der Außenwand eingerückt sind, darf die Wandhöhe um 1,0 m überschritten werden. Diese sind städtebaulich wenig wirksam und lösen durch den Rückversatz keine eigenen Abstandsflächen.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert. Diese ergeben an der Hauptstraße einen attraktiven, ~~teilweise überdeckten~~ Vorbereich für die gewerbliche Nutzung, bevorzugt als Freibereich für eine Gastronomie, und einen Aufenthaltsbereich für Fußgänger. Für städtebaulich wenig wirksame Bau teile wie Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen werden eigene Baugrenzen (T) festgesetzt. ~~Ebenso wird nach Osten eine Auskragung (A) über dem bis zu einer Höhe von 2,75 m freizuhaltenden Erdgeschoss festgesetzt.~~

Die nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H

sind einzuhalten. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Eichenau findet ~~in festgesetzten Urbanen Gebieten~~ im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung. Auch wenn die Gemeinde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein Baugebiet nach § 2 bis 11 BauNVO festsetzt, entspricht das Vorhaben entsprechend der vorgesehenen Nutzungsmischung am ehesten einem Urbanen Gebiet (MU), für das ebenfalls die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO von 0,4 H gelten.

Auch für weitere Innenentwicklungsmaßnahmen entlang der Hauptstraße möchte die Gemeinde eine höhere Bebauung zulassen und erachtet die gesetzlichen Abstandsflächen von 0,4 H als ausreichend an. Durch sie ist die erforderliche Belüftung, Beleuchtung und Besonnung, sowie der notwendige Sozialabstand sichergestellt. Eine Präzedenzwirkung für weitere höhere Baukörper entlang der Hauptstraße ist daher von der Gemeinde durchaus beabsichtigt.

Die Lage der Baukörper zu den Grundstücksgrenzen und die wesentlichen Außenmaße sind in der Planzeichnung vermaßt. Detailliertere Angaben sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist.

#### 5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Für die Tiefgaragenrampe mit Einhausung sowie Nebenanlagen (Fahrradhaus und Müllhaus) werden eigene Flächen festgesetzt, um diese notwendigen Anlage städtebaulich verträglich anzutragen. Die eingehauste Tiefgaragenzufahrt soll entlang der Kirchenstraße angeordnet werden und zu den westlich angrenzenden Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 1 m einhalten; die Gebäude für Müll und Fahrräder sind an der südlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Für offene Fahrradstellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage oder Kellerräume) werden dagegen keine Vorgaben gemacht. Diese sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Im Zuge der Neubebauung wird der angrenzende Straßenbereich der Kirchenstraße überplant und neu geordnet. Insbesondere sind 5 öffentliche Parkplätze geplant, die für die gesamte Öffentlichkeit nutzbar sein sollen.

Die für das Bauvorhaben nutzungsunabhängig festgesetzten, erforderlichen 11 Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen. Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist im Bebauungsplangebiet nicht anzuwenden. Insbesondere besteht im näheren Umfeld ein ausreichendes Kontingent an öffentlichen Parkplätzen (5 neue öffentliche Parkplätze an der Kirchenstraße, weitere öffentliche Parkplätze an der Hauptstraße sowie am Marktplatz). Darüber hinaus ist das Vorhaben sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden: zwei Bushaltestellen befinden sich in direkter, fußläufiger Nähe. Daher ist eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels angemessen und geboten.

#### 5.5 Bauliche Gestaltung

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf Festsetzungen zur Außenfassade und zur Dachform.

Die Farbgebung des Gebäudes wurde in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt überarbeitet und ist wesentlich heller als im ursprünglichen Entwurf. Die architektonische Formensprache des neuen Gebäudes wertet den Eingang zum Haupteinkaufsbereich an der Hauptstraße auf und markiert diesen in städtebaulich geeigneter Weise, ohne den Maßstab zu sprengen oder auf andere Weise übermäßige Unruhe zu erzeugen. Eine Anpassung an den Baubestand der Umgebung ist bewusst nicht

gewollt, da dessen Qualität keine Nachahmung erfordert. Es finden sich in der näheren Umgebung entlang der Hauptstraße nur vereinzelt Gebäude(teile), die gehobenen architektonischen Gestaltungsanforderungen genügen.

Da die Dachlandschaft der näheren Umgebung nicht einheitlich ist, drängt sich hier kein Bezugspunkt auf. Eine baugestalterische „Anbiederung“ an das historische Ensemble auf dem Kirchengrundstück ist weder wünschenswert noch funktional sinnvoll möglich. Durch das Flachdach des neuen Gebäudes wird die zurückhaltende Formensprache des auf der gegenüberliegenden Straßenseite situierten katholischen Gemeindesaales aufgenommen.

Die Gliederung der Lochfassade erfolgt zusätzlich zur Fenstergestaltung durch maßvolle Vor- und Rücksprünge. Insbesondere der Rücksprung des dritten Obergeschosses mildert die Mächtigkeit des Baukörpers entscheidend. Detailliertere Angaben sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist.

Um Niederschlagswasser zurückzuhalten und verzögert abzuleiten, werden außerhalb von Dachterrassen Flachdächer mit mindestens extensiver Begrünung festgesetzt. Das begrünte Flachdach kann eine zusätzliche Bodenversiegelung zumindest teilweise kompensieren und dient dadurch als Minimierungsmaßnahme für die Umwelt. Hinsichtlich der Bepflanzung des Daches sowie der durchwurzelbaren Bodenüberdeckung der Tiefgaragenflächen wird auf die BuGG-Fachinformation "Geeignete Gehölze für Dachbegrünung" hingewiesen.

Weitere Aussagen zur baulichen Gestaltung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, [der Bestandteil des Bebauungsplans ist](#).

## 5.6 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche entlang der Kirchenstraße wird nach Süden auf das Baugrundstück erweitert. Dadurch können Parkplätze im öffentlichen Straßenraum dargestellt werden. Der Fußweg kann so ungestört von parkenden Fahrzeugen an der Nordseite der Gebäude entlanggeführt werden.

## 5.7 Grünordnung

An der Kirchenstraße [ist](#) zur Ordnung der öffentlichen Parkplätze und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Ortsbilds [eine öffentliche Grünfläche und eine BEpflanzung mit flachwurzelnden Sträuchern geplant](#). Auf die ursprünglich vorgesehene Pflanzung von zwei großkronige Straßenbäumen [zu pflanzen](#), musste aufgrund der hier verlaufenden Gasversorgungsleitung verzichtet werden.

Diese verläuft entsprechend dem von den Stadtwerken München vorgelegten Plan in der Kirchenstraße im Bereich der neu geplanten Stellplätze. Die DIN 18920 schreibt vor, dass neue Bäume mindestens 2,5 Meter von bestehenden Leitungen entfernt zu pflanzen sind. Die ursprünglich geplanten Bäume unterschreiten den von der DIN geforderten Mindestabstand zur bestehenden Gasleitung. Daneben bestehen auch erhebliche Risiken, dass die Baumwurzeln die Gasleitung beschädigen. Maßnahmen, die das Wurzelwachstum umlenken, sind auch nicht geeignet, da sie sich einerseits ebenfalls zu nah an der Gasleitung befinden und andererseits den von den Bäumen benötigten Wurzelraum zu stark einschränken, was wiederum zu einem geringeren Wachstum und verminderter Widerstandsfähigkeit der Bäume führen würde. Dies zeigt sich erfahrungsgemäß auch bei den vorhandenen Bäumen an der Hauptstraße, deren Wurzelbereiche im kommenden Jahr aufwändig verbessert werden.

Die ursprüngliche Festsetzung der beiden Baumstandorte entlang der Kirchenstraße ist daher nicht möglich. Um dennoch eine angemessene Gliederung der Stellplätze durch Begrünung zu erzielen, werden an den bisherigen Baumstandorten öffentliche Grünflächen mit Pflanzung flachwurzelnder Sträucher festgesetzt.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen und zu begrünen, Zufahrten, offene Fahrradstellplätze, Fußweg und die Freifläche der Gastronomie sind versickerungsfähig auszubilden. Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss im Mittel 0,6 m betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

Die Gemeinde Eichenau hat im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung Empfehlungen zu stadtclimaverträglichen heimischen Laubbäumen, insektenfreundlichen Klettergehölzen, Hecken und Vorgartenbepflanzungen erarbeitet. Diese sind in der Pflanzliste in Anlage 2 der Örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung aufgeführt und werden vor dem Hintergrund des Klimawandels nachdrücklich empfohlen.

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

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten auf dem bereits heute baulich stark in Anspruch genommenen Grundstück liegen nicht vor. Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff, §§ 44 ff BNatSchG) wird hingewiesen.

## 5.8 Wasserwirtschaft

### 5.8.1 Retentionsraum

Um den durch den Neubau entfallenden Retentionsraum zu ersetzen, wird an der südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für die Wasserwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB) festgesetzt. Dort ist eine Mulde mit einem Retentionsvolumen von mind. 6,7 m<sup>3</sup> anzulegen. Eine entsprechende Fläche für die Wasserwirtschaft wird dort festgesetzt.

### 5.8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse können Versickerungsmulden auf dem vorhandenen Flurstück nicht umgesetzt werden ohne einschlägige Bemessungsgrundsätze zu verletzen (Abstandsgebot zu Nachbargrundstücken, Baukörpern im Untergrund). Aus diesem Grund sind Sickerrigolen (Sickerboxen) vorgesehen, welche entlang der Hauswände angebracht und überbaut werden können.

Gemäß DWA-A138 muss ein Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) eingehalten werden. Zur Ermittlung des MHGW wurde von der Grundwassermessstelle Station Eichenau Q17 die Differenz zwischen MGW und MHGW von 0,61 m ü. NHN auf den MGW des Projektgebietes von 519,6 m ü. NHN addiert. Damit ergibt sich ein zu erwartender MHGW von 520,21 m ü. NHN. Bei einer Geländehöhe von ca. 522,45 m ü. NHN ist die Versickerung über eine Rigole daher nicht ausgeschlossen.

Für einen geringeren Platzbedarf wird ein Kunststoffblocksystem mit einem Speicher-Koeffizienten von 0,9 gewählt. Bei einer Rigole mit einer Höhe von 0,7 m und einer

Breite von 1,5 m ist eine Rigolenlänge von 6,4 m erforderlich. Diese soll an der Ostseite des Gebäudes untergebracht werden. Eine entsprechende Fläche für die Wasserkirsche wird dort festgesetzt.



**Abb. 9** Mögliche Position der Niederschlagswasserversickerung (Beispiel). Magenta: Vorreinigung, Gelb: Rigole. Quelle: CDMsmith, Hydrologischer Nachweis, 17.04.2025

## 5.9 Immissionsschutz

Die Hauptstraße ist durch eine starke Nutzungsmischung von Gewerbe, Gemeinbedarf und Wohnen und eine starke Verkehrsbelastung geprägt. Daraus resultieren Emissionen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Ortsentwicklung verfolgt die Gemeinde Eichenau für die Hauptstraße das städtebauliche Ziel, sie als Zentralen Versorgungsbereich weiterzuentwickeln. Der Standort ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage in besonderem Maße dafür geeignet, ein verträgliches Nebeneinander von gewerblicher, sozialer und Wohnnutzung zu schaffen und dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ zu entsprechen. Daher strebt die Gemeinde an, die Hauptstraße hinsichtlich Nutzungsmischung und Schutzzanspruch einem Urbanen Gebiet entsprechend zu entwickeln.

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

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu treffen:

- In dem am stärksten von Verkehrslärm belasteten Erdgeschoss wird das Geschoss nach hinten versetzt, wobei im Teil zur Hauptstraße nur eine gewerbliche Nutzung zugelassen wird.
  - In der Hochbauplanung sind passive Schallschutzmaßnahmen mittels Schalldämm-Maße von Bauteilen der Gebäudeumfassungen vorzusehen.

- Um einen ausreichenden Luftaustausch sicherzustellen, sind an den von Verkehrslärm betroffenen Fassaden schalldämmende Belüftungseinrichtungen anzutragen.

Durch diese vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, werden Lärmschutzkonflikte gemäß dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung im Grundsatz durch die Planung selbst gelöst.

## 5.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entsprechend § 1a Abs. 5 BauGB berücksichtigt. Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> 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
<b>Hitzebelastung</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Grünfläche mit Bepflanzung an der Kirchenstraße, Dach- und Fassadenbegrünung - dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
<b>Extreme Niederschläge</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Be seitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Flachdach mit extensiver Dachbegrünung - dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser sowie wasser rechtlicher Ausgleich bzw. festgesetzte Retentionsflächen mit ausreichendem Volumen auf dem Grundstück.
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	Berücksichtigung
<b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmennetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegennetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Flächenschonende Innenentwicklung durch Überplanung von genutzten Flächen - dadurch Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen; Zulässigkeit von Solaranlagen - dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie und verbindliche Vereinbarung im Durchführungsvertrag
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Anpflanzung von Gehölzen und Dach- und Fassadenbegrünung; integrierte städtebauliche Lage – damit gute fußläufige Erreichbarkeit, Förderung von Einkaufsfahrten mit dem Fahrrad durch Bereitstellung ausreichender Fahrradabstellplätze, Anbindung an das ÖPNV-Netz, → Verringerung des MIV

## 5.11 Flächenbilanz

	Größe in m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	ca. 1.040
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 150
Öffentliche Grünfläche	ca. 18
Bauland	ca. 872

Gemeinde

Eichenau, den .....

.....  
Peter Münster, Erster Bürgermeister