

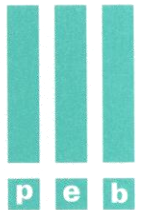
Bebauungsplan Nr. 71 „Eching - West“ 1. Änderung

D BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Gemeinde Eching
Fürholzener Straße 14
85386 Eching
Tel.: 089 / 319 000-0

Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Architekt Jürgen Hansen
Trautnerstr. 7
81243 München
Tel.: 089 / 835718
Fax: 089 / 89620610
Architekt.jhansen@web.de

peb
Gesellschaft für Landschafts-
und Freiraumplanung
Augsburger Straße 15
85221 Dachau
Tel.: 08131 / 666 58 06
Fax: 08131 / 666 58 07
info@peb-landschaftsplanung.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung und Verfahrensstand.....	3
2	Übergeordnete Planungen und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation	3
3	Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplans.....	5
3.1	Städtebauliche Ziele.....	5
4	Begründung der Festsetzungen	5
4.1	Städtebauliche Festsetzungen.....	5
4.2	Örtliche Bauvorschriften	6
4.3	Festsetzungen zur Grünordnung	6
4.4	Ausgleichsflächen und -maßnahmen.....	6
4.5	Besonderer Artenschutz	6
5	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz.....	7
6	Belange des Naturschutzes.....	7
7	Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
8	Aspekte des Artenschutzes.....	8
9	Denkmalschutz.....	8

1. Vorbemerkung und Verfahrensstand

Die Gemeinde beabsichtigt auf dem zwischen Hollerner Straße im Norden und Maisteigstraße im Süden gelegenen Areal ein Wohngebiet sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung zu realisieren.

Zur Realisierung der Bebauung hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 01.03.2011 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 71 für das Gebiet „Eching - West“ beschlossen. Mit der Ausarbeitung beauftragt wurde das Büro eap Architekten + Stadtplaner Partnerschaft mbB in München. Grundlage war der Vorentwurf des Architekturbüros Ebe + Ausfelder aus München, der in der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses am 15.01.2013 erörtert worden war, sowie Änderungen, die im Bau- Planungs- und Umweltausschuss am 03.12.2013 sowie am 05.08.2014 beschlossen wurden. Aufgrund interner Diskussionen mit den Eigentümern der Grundstücke sowie mit der Umlegungsstelle kam es zu Verzögerungen im Bauleitplanverfahren.

Der Bebauungsplanentwurf wurde seit Herbst 2017 erneut überarbeitet, da der Gemeinderat beabsichtigte, hinsichtlich des knappen Wohnraumes eine dichtere Bebauung umzusetzen. Hierbei wurden wegen der gestiegenen Grundstückspreise die Parzellen verkleinert und das Baurecht insgesamt erhöht. Über der Kindertagesstätte sollten darüber hinaus Wohnungen für Erzieher bzw. Kinderpfleger vorgesehen werden, da insbesondere für diesen Personenkreis preisgünstige Wohnungen fehlen. In der Sitzung des Bauausschusses am 06.02.2018 wurden der Bebauungs- und Grünordnungsplan in einer überarbeiteten Fassung sowie die erneute Auslegung beschlossen. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde der Umweltbericht erarbeitet. Hiermit wurde das Büro lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB aus Landshut beauftragt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 71 „Eching - West“ in der Fassung vom 08.05.2018 erfolgte in der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschuss am 08.05.2018. Der Bebauungsplan ist seit 02.10.2018 in Kraft.

In Reaktion auf die in den letzten Jahren gänzlich verschobenen Rahmenbedingungen am regionalen Immobilienmarkt, die weiterhin angespannte Situation des Wohnungsmarktes und die Forderung nach günstigerem und bezahlbarem Wohnraum wurde in der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschuss am 16.06.2020 der Beschluss gefasst, für den Bebauungsplan Nr. 71 „Eching-West“ ein 1. Änderungsverfahren durchzuführen. Ziel des Verfahrens ist es, zusätzlichen Wohnraum über nutzbare Dachgeschosse zu schaffen. Hierfür sollen die bis dato festgesetzten Dachneigungen angepasst und Dachgauben zulässig werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind für einige Gebäude nunmehr keine Satteldächer sondern mit 12 Grad geneigte Pultdächer vorgesehen. Im Bebauungsplan ist explizit festzulegen, dass es nicht um die Bildung von zusätzlichen Wohneinheiten geht, sondern ausschließlich um eine flexible, an zukünftig sich ändernden Nutzererfordernissen anpassbare, bedarfsorientierte Erweiterung von Wohnflächen ohne zusätzliche Versiegelung und Erschließungskosten.

Das 1. Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2 Übergeordnete Planungen und bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Regionalplan München (RP) 2019

Der Regionalplan wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und aktualisiert. Dieser Neue Regionalplan ist seit 01.04.2019 in Kraft. In Abbildung 1 sind die regionalplanerischen Festlegungen im Umfeld des Geltungsbereichs über ausgewählte Layer des WMS-Service der Regionalplanung im Rauminformationssystem Bayern (RISBY) dargestellt (Datenabruf 09.2020). Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Das Planungsgebiet liegt in einem

Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden, insbesondere auch um bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen auslasten zu können.

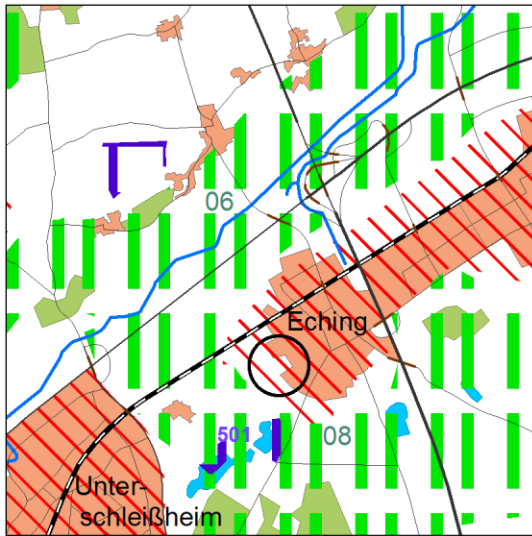


Abb. 1: Regionalplanerische Festlegungen im Umfeld des Plangebiets (Ausschnitt)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Regionalen Grünzuges. Auch sonstige Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht berührt. Im weiteren Umfeld ist der Regionale Grünzug (08) „Grüngürtel München-Nord / Heideflächen und Trockenwälder“ sowie das Vorranggebiet „VR501“ für Kies- und Sandabbau ausgewiesen (vgl. Abb. 1). Das überörtliche Erholungsgebiet Hollerner See ist im Bau.

Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP) 2003

Das Plangebiet wird im GEP bereits als mögliche Erweiterungsfläche für Wohnungsbau und für Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt. In zwei rechtwinklig zueinander liegenden zentralen Achsen werden die Erweiterung von öffentlichen Grünflächen und der Ausbau von Fuß- und Radwegen im Gebiet betont. Entlang der Hollerner Straße werden die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Straßenräume als Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen, entlang der Maisteigstraße und am südwestlichen Rand die Stärkung und Entwicklung von Grünverbindungen in Wohngebieten und am Siedlungsrand mit F+R-Wegen herausgestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Planungsgebiet war im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eching i.d.F. vom 07.03.1989 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Gemeinde hat am 23.11.2010 beschlossen, das Gebiet im Rahmen einer 28. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche auszuweisen. Der Feststellungsbeschluss zu dieser 28. FNP-Änderung wurde am 29.07.2014 durch den Gemeinderat gefasst. Die Genehmigung wurde vom LRA Freising am 12.01.2015 erteilt. Die Gemeinde hat mit Bekanntmachung vom 26.02.2015 den geänderten Flächennutzungsplan in Kraft gesetzt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) 2001

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „051-A Münchener Ebene“.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Freising gibt keine unmittelbaren Hinweise zum Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Arten und Lebensräumen im Geltungsbereich (StMLU 2001). Entsprechend beinhaltet das Programm auch keine flächenkonkreten Zielaussagen.

3 Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliche Ziele

Im gesamten Baugebiet sind für alle Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser flach geneigte (raumhaltige) Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von 18 bis 22 Grad festgesetzt. Mit der gewählten Dachausbildung wird versucht, eine kostengünstige Bauform und eine gestalterisch ruhige Dachlandschaft zu finden, so die Begründung. Wegen ihrer geringen Höhe sind alle Dachgeschosse jedoch nicht nutzbar. Ein steileres Dach hingegen würde eine dachgeschossige Nutzung ermöglichen. Ziel des Änderungsverfahrens ist daher die Zulassung von Dachgauben in Verbindung mit einer steileren Dachneigung, von bisher 22 Grad auf 40 Grad, um in den Dachgeschossen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Im Kontext der weiterhin angespannten Situation des Wohnungsmarktes soll die höhere und effektivere Nutzung von Bauland und Infrastruktur (Erschließung, Sparten) durch den ermöglichten Dachgeschossausbau eine variable, bedarfsorientierte und ressourcenschonende Form der Wohnflächenerweiterung ohne zusätzliche Versiegelung und Erschließungskosten eröffnen. Um negativen Folgeeffekten, z. B. in Form eines höheren Verkehrsaufkommens im Gebiet entgegen zu wirken, wird im Änderungsverfahren deutlich klargelegt, dass durch die Zulassung zum Ausbau der Dachgeschosse keine zusätzlichen Wohneinheiten indirekt vorbereitet werden.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Städtebauliche Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 71 und umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 837, 837/1, 837/2, 837/3 und 837/4. Mit der Hollerner Straße und der Maisteigstraße sind noch Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 839 sowie 823/23 und 833 betroffen.

Nutzungskonzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Wohnbaufläche im Geltungsbereich mit bis dato ca. 32.500 m² bleibt unverändert und wird nach wie vor durch die zwei Erschließungsspannen gegliedert. Im Norden, entlang der Hollerner Straße, sind in WA 1 und WA 2 nunmehr 4-geschossige Mehrfamilienhäuser mit 12 Grad geneigten Pultdächern vorgesehen. Die übrigen Mehrfamilienhäuser in WA 1 und WA 2 verbleiben 3-geschossig mit symmetrischem Satteldach. Auf den nunmehr steileren, 40 Grad geneigten Dächern sind hierbei auf Grund der fehlenden oder eingeschränkten Giebelbelichtung der Dachgeschosse ausnahmsweise Gauben auf beiden Dachflächen zulässig. Diese Ausnahme gilt mit gleicher Begründung auch für die Reihenmittelhäuser in WA 11. Bei den übrigen Doppel- und Reihenhäusern in WA 3 bis WA 11 gilt der Regelfall, in dem Dachgauben nur einseitig nach Südosten oder nach Südwesten zulässig sind. Bei diesen Gebäuden lässt sich mit entsprechender Giebelbelichtung die Notwendigkeit von Gauben auf eine einzige, die gartenseitig ausgerichtete Dachfläche begrenzen. Eine ausgeprägte einheitliche Satteldachoptik im Straßenraum ist hierdurch gewährleistet. Bei Hauseinheiten über 10 m Länge kann eine weitere, zweite Dachgaube errichtet werden, wenn in der Summe beider Gaubenbreiten höchstzulässige Werte eingehalten werden. Die Dachaufbauten können mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Satteldach mit einer Neigung von maximal 7 Grad ausgeführt werden. Sie müssen entsprechende Mindestabstände zueinander, zur jeweiligen Giebelseite sowie zur Kommunwand einhalten.

Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planungsgebiets über die Hollerner Straße im Norden und die Maisteigstraße im Süden sowie im Innern über die zwei verkehrsberuhigten Spangen, Fröttmaninger und Maischer Straße, wird unverändert beibehalten. Die erwartete geringe Verkehrszunahme in Planfolge der vorliegenden 1. Änderung durch den zulässigen Ausbau der Dachgeschosse wird von der Hollerner Straße ausgenommen. Diese sollte zukünftig von der Ortdurchfahrtsgrenze im Westen bis zur Unteren Hauptstraße mit einer reduzierten zulässigen Geschwindigkeit belegt werden.

Parkierung und Stellplätze, Garagen, Carports

Im vorliegenden Änderungsverfahren sind die privaten Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze weiterhin jeweils auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen. Die Anordnung und Erschließung der Garagen und Stellplätze von den öffentlichen Verkehrsflächen bleibt unverändert, so dass die Gärten weiterhin vor Einblicken geschützt werden. Eingriffsmindernd und um einem etwaigen unerwünschten Garagenhof-Charakter z.B. in WA 11 entgegen zu wirken, werden für Garagen / Carports nunmehr nur Flachdächer ohne Dachüberstand zugelassen, die extensiv zu begrünen sind. Auch für die Tiefgaragenzufahrten sind extensiv begrünte Flachdächer in Planfolge einzig zulässig.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Einfriedungen, die bis dato als Holzzäune mit einfacher senkrechter Lattung, als Hecken oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune erlaubt waren, sind nun auch in einer weiteren Variante möglich. Zulässig sind nun auch transparente oder hinterpflanzte Metallzäune mit senkrechter Gliederung. Die festgesetzte Höhe der Einfriedungen bleibt unberührt. Da die Einfriedung in Form von Zäunen oder geschnittenen Laubholzhecken nach wie vor und vornehmlich der (optischen) Abgrenzung der rückwärtigen Privatgärten dient, bleibt eine Einfriedung der offenen oberirdischen Stellplätze, der Zufahrten zu den Garagen und Carports sowie der Vorgärten zu den öffentlichen Erschließungsstraßen weiterhin unzulässig.

4.3 Festsetzungen zur Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan werden in der vorliegenden 1. Änderung unverändert übernommen.

4.4 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Das vorliegende Änderungsverfahren verursacht im baurechtlichen Sinne keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der über den Kompensationsbedarf, der im Bebauungsplanverfahren bereits ermittelt wurde, hinausgeht. Weitere Maßnahmen, die über die vorgesehenen, bereits durchgeführten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen hinaus reichen, sind daher nicht erforderlich. Es wird der Hinweis gegeben, dass die aufgeführten Maßnahmen im Umweltbericht (Stand: 08. 05.2018) weiterhin zu beachten sind.

4.5 Besonderer Artenschutz

Auch zum Besonderen Artenschutz wird vorliegend lediglich der Hinweis gegeben, dass die hierzu erarbeiteten Prüfungen und Unterlagen weiterhin zu beachten sind.

5 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Bei gleicher Größe des Planungsgebiets von ca. 5,4 ha ergeben sich über die vorliegende 1. Änderung folgende Kenndaten im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan:

Kenngröße	Bebauungsplan (BP 71)	1. Änderung (BP 71)
GFZ ¹⁾	0,63	0,72
GRZ	0,28 bzw. 0,54 (inkl. Erschließung)	
Anzahl WE	155 (97 WE Geschosswohnungen, 58 WE in Familienhäusern)	155 (97 WE Geschosswohnungen, 58 WE in Familienheimen)
Anzahl Einwohner	ca. 492	ca. 470
Baugrundstücke	ca. 32.577 m ²	ca. 32.577 m ²
überbaute Fläche (Hauptgebäude, Anbauten)	(8.330 + 2.200) ca. 10.530m ²	ca. 10.530m ²
überbaute Fläche (incl. TG/ Erschließung)	ca. 18.093m ²	ca. 18.093m ²
Wohnbaufläche	ca. 14.760m ²	ca. 19.800m ²
öffentliches Grün	ca. 7.742 m ²	ca. 7.742 m ²
Wege	ca. 3.050 m ²	ca. 3.050 m ²
Straßen, Parken, Straßenbegleitgrün	ca. 10.326m ²	ca. 10.326m ²
Stellplätze erforderlich lt. Stellplatzsatzung	ca. 239 Stck	ca. 239 Stck
Stellplätze im öffentlichen Raum	ca. 97 Stck	ca. 97 Stck

¹⁾ wird das Dachgeschoss mit 55 % der BGF in Ansatz gebracht, erhöht sich die GFZ von ca. 0,63 auf ca. 0,72.

6 Belange des Naturschutzes

Schutzgebiete gemäß BNatSchG einschließlich derer zum Netz „Natura 2000“ sind von der Planung nicht berührt. Nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Flächen kommen im Geltungsbereich nicht vor. Die nächst gelegenen amtlich kartierten Biotop befinden sich etwa 550 m nordwestlich entlang der Bahnlinie München-Freising. Es handelt sich dabei um eine naturnahe Hecke (Biotop 7735-0174-005) sowie um ein Feldgehölz (Biotop 7735-0173-001).

7 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplanverfahren wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen. Es wurde festgesetzt, dass der ermittelte Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs über das Ökokonto der Gemeinde auf Teilflächen der zwei Grundstücke Flur-Nrn. 2547 und 2547/1 erbracht und über bereits durchgeführte, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmen kompensiert wird. Die Maßnahmen zum externen Ausgleich des Eingriffs wurden im Umweltbericht erläutert. Der Umweltbericht, erarbeitet vom Büro lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, liegt in der Entwurfsfassung mit Stand 08.05.2018 vor.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Herstellungs- und Entwicklungspflege) zu den Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1a BauGB bedarf noch der weiteren vertraglichen Regelung.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfallen im vorliegenden Fall Umweltprüfung und Umweltbericht. Die Auswirkungen des planerischen Handelns der Gemeinde auf die Umwelt müssen aber auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens inhaltlich in der Abwägung berücksichtigt und einer sachgerechten Planlösung zugeführt werden.

8 Aspekte des Artenschutzes

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wie auch eine Ergänzung / Aktualisierung hierzu wurden ebenfalls vom Büro lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB erarbeitet und liegen in den Fassungen mit Stand 02.12.2014 sowie 08.05.2018 vor.

9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt das Bodendenkmal: D-1-7735-0269: „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur)“. Auf dem Gelände fanden bereits archäologische Untersuchungen statt. Ein Grabungsbericht, Maßnahmennummer M-2017-1994-2 wurde dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) vorgelegt. Die Funde wurden geborgen, das Landesamt hat die Maßnahme für beendet erklärt.

München, den 26.01.2021

Dipl.-Ing. Jürgen Hansen
Architekt, Stadtplaner SRL

Dachau, den 26.01.2021



Dipl.-Ing. Reinhard Engemann
Landschaftsarchitekt

Eching, den 26.01.2021

Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister