

Gemeinde



Eichenau
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

5. Änderung Bebauungsplan Nr. B13 ALDI-Filiale

Planung

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

Bearbeitung

Schyschka

QS: Geßl

Aktenzeichen

EIC 2-97

Plandatum

21.07.2026 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen	4
2.3	Emissionen	4
2.4	Grünstrukturen und Artenschutz	5
2.5	Boden und Versickerung	7
2.6	Wasser: Grundwasser, Hochwasser und Entwässerung	7
2.7	Anbauverbotszone	9
2.8	Denkmäler	9
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Landes- und Regionalplan	9
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Bebauungspläne und Satzungen	13
3.4	Einzelhandelskonzept	16
3.5	Bodenschutz	16
3.6	Verfahren	16
4.	Städtebauliches Konzept	17
5.	Planinhalte	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen	19
5.4	Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen	19
5.5	Bauliche Gestaltung	20
5.6	Verkehrsflächen und Erschließung	20
5.7	Wasser	21
5.8	Grünordnung und Artenschutz	22
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung	23
5.10	Immissionsschutz	24
5.11	Anbauverbotszone	25
5.12	Flächenbilanz	25
6.	Alternativen	25
7.	Anlagen	26

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Lebensmitteldiscounter ALDI Süd beabsichtigt seine Filiale am Standort in Eichenau abzureißen und durch einen erweiterten Neubau zu ersetzen. Der Abbruch wird seitens dem Unternehmen ALDI mit einer Diskrepanz im Energiestandard und dem firmeninternen Verkaufsflächenstandard begründet. Der Neubau sieht demnach unter anderem eine Errichtung einer Photovoltaik-Anlage in Kombination mit einem begrünten Dach und eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang 1.000 m² auf 1.200 m² vor.

Um durch das Vorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige Nahversorgungsstrukturen auszuschließen und dem Eichenauer Einzelhandelskonzept bzw. der Landesplanung nicht entgegen zu stehen, führte die CIMA Beratung und Management GmbH eine Auswirkungsanalyse durch. Diese kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstruktur in Eichenau beiträgt.

Da die beabsichtigte Entwicklung jedoch im Widerspruch zum rechtsverbindlichen Bebauungsplans steht, wurde nach Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2023 das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans B 13 Gewerbegebiet eingeleitet. Ziel der Bauleitplanung ist die langfristige Standortsicherung zur Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Nach allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, sodass das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum (PV) übertragen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Vorhaben betrifft die ALDI Süd-Filiale am Standort Eichenau, Landkreis Fürstentum, und diese ist innerhalb des Gemeindegebietes am südöstlichen Ortsrand situiert. Die Filiale liegt unmittelbar an der Staatsstraße St 2069 (Hauptstraße) und grenzt im Osten und im Süden an den Gemeindefriedhof. Im Südwesten ist eine DM-Filiale, eine Kinderbetreuungseinrichtung sowie die Freiwillige Feuerwehr Eichenau, die allesamt in diesem Bereich den Hauptort nach Südosten abschließen. Nördlich der Hauptstraße befindet sich die Eichenau, eine parkartige Grünfläche mit Extensivwiesen, die nach Osten hin in das Puchheim-Wäldchen übergeht.

Der gegenständliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1984/169, 1984/184, 1984/183, 1984/170 (T) sowie 1977 (T), alle Gemarkung Alling. Topographisch liegt das Plangebiet weitestgehend eben auf einer Höhe von etwa 526 m ü NN (Bayern-Atlas). Der höchste Punkt liegt im Westen mit 526,50 m ü NN. Durch die Lage unmittelbar an der Staatsstraße ist die ALDI Filiale verkehrsgünstig erschlossen und neben dem PKW auch mit dem ÖPNV und dem Fahrrad gut erreichbar. Die Bushaltestelle „Eichenau, Friedhof“ befindet sich in unter 100 m im Südosten entlang der Hauptstraße und wird von den Linien 860, 862 sowie einem Ruftaxi bedient. Der parallel zur Hauptstraße verlaufende Fußgängerweg ist für den Radverkehr freigegeben. Zusätzlich können Fußgänger und Radfahrer die ALDI Filiale über eine Zuwegung von

der Tannenstraße erreichen, die nach Südwesten von der Staatsstraße abzweigt. Das Erreichen des Parkplatzes für den Individualverkehr ist ausschließlich über die Ein- und Ausfahrt an der St 2069 möglich.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot), ohne Maßstab. Quelle: Bayern-Atlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Abrufstand Januar 2024.

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet liegt in einem Sondergebiet und wird bislang als Filialen-Standort des Unternehmen ALDI mit einem Bestandsgebäude und einer Parkplatzfläche genutzt. In den vergangenen Jahren wurde das Hauptgebäude um einen Anbau geringfügig erweitert und auf dem Parkplatz ein Einkaufswagenhäuschen sowie eine Paket-Box errichtet. Im Zuge einer Erweiterung des Gewerbegebietes siedelte sich im Südwesten entlang der Tannenstraße die Drogeriefiliale DM an. Weitere gewerbliche Nutzungen setzen sich entlang der Tannenstraße fort, darunter u.a. Transgourmet Deutschland und das Gewerbegebiet Süd. Neben Gewerbe befinden sich ebenfalls eine Kindertageseinrichtung sowie die Freiwillige Feuerwehr Eichenau im Einzugsbereich des Geltungsbereiches. Westlich der Tannenstraße schließt sich eine organisch zusammenhängende Wohnbebauung an.

Insgesamt wird der Ortsrand nach Südosten durch die gewerbliche und gemeinnützige Nutzung hufeisenförmig abgeschlossen und grenzt in einer klar abgrenzbaren Linie zum Friedhof der Gemeinde, der durch den hohen Grünanteil die nördlich der Hauptstraße liegende Eichenaue ergänzt.

2.3 Emissionen

Das Büro Müller-BBM Industry Solutions GmbH hat für das geplante Vorhaben, die ALDI-Filiale abzureißen und neu zu errichten, im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes B13 eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchge-

führt. Der Endbericht (Nr. M179945/04) vom 22.06.2026 kommt unter Berücksichtigung von maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld der ALDI-Filiale zu dem Ergebnis, dass schallschutztechnische Maßnahmen zur Einhaltung einer schalltechnischen Verträglichkeit erforderlich sind. Hierfür sind im Zuge der weiteren Planungen u.a. zwei Schallschutzwände im Westen Richtung Wohnsiedlung und im Süden zum gemeindlichen Friedhof umzusetzen. Weitere Maßnahmen betreffen das Einhalten von nächtlicher Betriebsruhe, die Gestaltung der Schallschutzwände, die Verwendung von geräuscharmen Einkaufswagen sowie Vorgaben zur Lkw-Verladetätigkeiten.

Für weitere Ausführungen wird auf den Bericht der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung von Müller-BBM verwiesen.

2.4 Grünstrukturen und Artenschutz

Grünstrukturen befinden sich mehrheitlich zusammenhängend im Nordwesten und sind dort als eine eingrünende Maßnahme aus großkronigen Bäumen und Sträuchern ausgeprägt, damit die Stellplatzfläche von ALDI entlang der Hauptstraße im Nordosten und der Tannenstraße im Nordwesten nicht unmittelbar einsehbar ist. Weitere Einzelbäume sind als Gliederung zwischen zwei gegenüberliegenden Stellplatzreihen sowie im Osten vor dem Bestandsgebäude des ALDIs und angrenzend zum Fuß- und Radweg vorhanden. Zwei weitere Einzelbäume befinden sich westlich bzw. südwestlich vom Hauptgebäude nahe der Grundstücksgrenze. Diese stehen grundstücksübergreifend im Zusammenhang mit den westlichen und südlichen Gehölzbeständen des angrenzenden Friedhofes. Die Grünstrukturen liegen aufgrund einer Abgrabung auf dem ALDI-Gelände höher als die unmittelbar angrenzende Bestandsstraße und sind als zusammenhängende und dichte Baum-Hecken-Struktur ausgeprägt. Eine ortsprägende Durchgrünung ist ebenfalls auf dem gegenüberliegenden Grundstück Fl.Nr. 1976, Gemarkung Alling, vorhanden, welches durch die dazwischenliegende Staatsstraße getrennt wird. Die Eichenau ist als artenreiches Extensivgrünland mit Gehölzkomplexen auf Teilflächen als Biotop („Extensivwiesen in der Eichenau“ und „Halbtrockenrasen in der Eichenau“) kartiert und stellt demnach einen schützenswerten Bereich dar. Die im FIN-Web+ kartierten Artennachweise im Bereich der Biotope sind ausschließlich Insekten, die auf extensive Lebensraumhabitate angewiesen sind. Eine Einwanderung bzw. ein potenzielles Vorkommen im Plangebiet ist demnach auszuschließen.



Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches (rot) mit umliegenden Grünstrukturen und den beiden Biotopkartierungen in der Eichenau, ohne Maßstab. Quelle: Bayern-Atlas, Abrufstand April 2024.

Trotz einer Nutzung als Lebensmitteldiscounter mit einhergehender, hoher Versiegelung sind Grünstrukturen vorhanden und bilden grüne Brücken zwischen den Grünbeständen im Norden von der Eichenau und im Süden bzw. Osten des angrenzenden Friedhofes. Wesentlich ist vor allem der zusammenhängende Gehölzbereich im Nordwesten entlang der Hauptstraße und der Tannenstraße, die aufgrund ihrer dichteren und größeren Ausprägung deutlich wertgebender sind als die Einzelbäume innerhalb der Stellplatzfläche. Die Einzelbäume erfahren zudem durch einen schmalen Grünstreifen mit angrenzender, versiegelter Fläche andere Entwicklungsvoraussetzungen wie die Gehölze im Nordwesten.

Während einer Begehung im November 2023 wurde neben der vorhandenen Grünordnung auch der Artenschutz betrachtet. Relevante Strukturen für den Artenschutz stellen in erster Linie die vorhandenen Gehölze dar. Durch den laubfreien Zustand konnte in den Kronen der Bäume lediglich ein Vogelnest am östlich stehenden Einzelbaum nachgewiesen werden. Dieses stammt höchstwahrscheinlich von einer Amsel. Das Hauptgebäude von ALDI bietet aufgrund seiner Bauweise keine Strukturen für gebäudebrütende bzw. gebäudebewohnende Arten. Es sind weder Balken, Öffnungen oder Fassadenbekleidungen vorhanden, die von den entsprechenden Arten genutzt werden könnten.

Aufgrund der frequentierten Nutzung als Lebensmittelmarkt ist nicht mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen. Dennoch fungiert vor allem die vorhandene Grünstruktur im Nordwesten als Verbindungselement zwischen zwei begrünten Gebieten. Die angrenzenden Bereiche der Gehölze des Friedhofes und der Eichenau bleiben von den Planungen unberührt.

2.5 Boden und Versickerung

Der in seinem natürlichen Zustand vorkommende Boden ist im Bereich des Plangebietes die Bodenart Pararendzina (21), ein sehr humusreicher Schotterboden mit örtlich dünner Flussmergeldecke. Als natürliche Bodenfunktion geht mit der Bodenart grundsätzlich ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen einher. Der Standort von der ALDI-Filiale in Eichenau besteht allerdings seit Ende der 1990er Jahren und durch Überbauung und Versiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen seither nicht mehr vollumfänglich verfügbar. Seit 2008 liegt für den Parkplatz eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers in das Grundwasser vor.

2.6 Wasser: Grundwasser, Hochwasser und Entwässerung

Hinweis zum verwendeten Höhenbezugssystem: Die in diesem Bebauungsplan sowie in den zugehörigen Fachplanungen (u. a. Geländevermessung, schalltechnische Untersuchung und Entwässerungsplanung) angegebenen Höhenangaben beziehen sich auf das amtliche Höhenbezugssystem des Deutschen Haupthöhennetzes 1912 (DHHN12) mit Höhen über Normal-Null (NN). Die Projekt- und Fachplanungen wurden ab dem Jahr 2023 auf Grundlage des damals aktuellen Höhensystems aufgestellt. Aus Gründen der Planungseffizienz, der Systemkonformität innerhalb der Gutachten sowie zur Vermeidung von Rundungs- und Umrechnungsfehlern wurde von einer nachträglichen Transformation auf das System DHHN2016 abgesehen.

Grundwasser und Hochwasser

Das Plangebiet liegt gemäß der Hinweiskarte des Landesamtes für Umwelt (LfU) sowohl im Umgriff von hohen Grundwasserständen als auch liegt eine Betroffenheit von Hochwasser ausgehend von Ascherbach/ Gröbenbach/ Starzelbach vor. Wohingegen die Hochwassergefahrenfläche HQ100, ein 100-jährliches Hochwasser, das Plangebiet durch einen Abflussarm lediglich im westlichen Randbereich überschwemmt, ist im Falle eines Extremhochwassers (HQextrem) nahezu das gesamte Plangebiet betroffen. Aufgrund der Geländeveränderungen im Osten ist dieser Bereich außerdem als Geländesenke und Aufstaubereich gekennzeichnet, demnach kann sich dort zufließender Oberflächenabfluss teilweise oder vollständig sammeln.



Abb. 3: Hochwassergefahrenflächen HQ100 (dunkelblau) und HQextrem (hellblau) sowie Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche (lila) mit Lage Plangebiet (rot). Quelle: Umwelt-Atlas vom LfU, Abrufstand August 2024.

Auf Grundlage einer vom Ingenieurbüro Deißler durchgeführten Voruntersuchung zur Entwässerung (überarbeiteter Stand Juli 2026) wurde der Wasserstand innerhalb des Geltungsbereiches im Falle von HQ100 bei 525,9 müNN ermittelt. Bei einem HQextrem ist vor allem die westlich liegende Stellplatzfläche und Teilbereiche südlich des Hauptgebäudes von einer Überschwemmung betroffen. Der Wasserstand liegt in diesem Fall bei 526,0 müNN. Da bereits Baurecht für die im Plangebiet liegenden Grundstücke durch den bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorhanden ist und auch bereits eine Bestandsbebauung besteht, stellt die Hochwassergefahrenfläche kein Planungshindernis dar, sondern wird im Rahmen eines Sicherheitszuschlages bei der Errichtung des Neubaus berücksichtigt.

Entwässerung Kundenparkplatz

Im Jahr 2008 erteilte das Landratsamt Fürstenfeldbruck für den Kundenparkplatz der ALDI-Filiale am Standort in Eichenau eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers in das Grundwasser. Die aus der Erlaubnis hervorgegangenen, erforderlichen Umbaumaßnahmen wurden im Jahr 2009 umgesetzt und von einem PSW (privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft) im Juli 2009 abgenommen. Die seit Juli 2009 durchgeführten Umbauarbeiten auf dem Parkplatz führten zu keiner Änderung der bestehenden Entwässerung. Hierbei beliefen sich die umgebauten Bereiche im Wesentlichen auf die Ansiedlung und damit einhergehenden verkehrlichen Änderungen des DM-Marktes im Südwesten sowie einzelne Neuordnungen innerhalb des Parkplatzes (Einkaufswagen-Box und DHL-Packstation).

Im Zuge des geplanten Neubaus der ALDI-Filiale führte das Ingenieurbüro Deißler (überarbeiteter Stand Juli 2026) eine Voruntersuchung von Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Niederschlagswasser durch. Die Untersuchung wählte für die Vorplanung eine Rigolenversickerung über eine Kiesrigole. Mit der vorgelegten Planung und einer vorausgegangenen Abstimmung konnte seitens des Wasserwirtschaftsamtes bestätigt werden, dass die Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist. Zu beachten ist jedoch ein Mindestabstand von einem Meter zwischen der Unterkante der Versickerungsanlagen und dem mittleren höchsten Grundwasserstand, da der Grundwasserspiegel auf dem Grundstück nur wenige Meter unter der Geländeoberkante liegt.

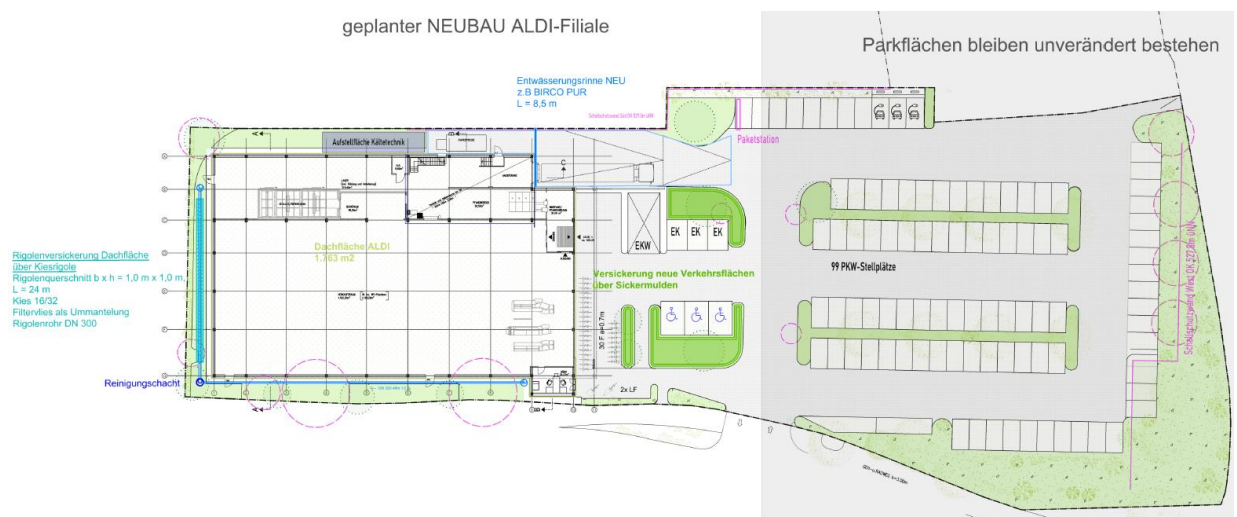


Abb. 4: Planausschnitt der Voruntersuchung Entwässerung. Quelle: IB Deißler, Stand 02.07.2026.

2.7 Anbauverbotszone

Das Plangebiet liegt an der Staatsstraße St 2069 und grenzt nach Westen an Wohnbebauung an. Die ALDI-Filiale bildet einen baulichen Abschluss an den Siedlungsbereich und ist im betroffenen Straßenabschnitt innerhalb der Ortsdurchfahrt als Verknüpfungsbereich gekennzeichnet. Aufgrund der Lage innerhalb einer geschlossenen Ortslage ist kein gesetzlich geregelter Abstand von der Straße erforderlich.

2.8 Denkmäler

Es sind weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler vom Vorhaben betroffen. Auch archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)), verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.06.2023, ist die Gemeinde Eichenau dem Verdichtungsraum München zugeordnet und weist eine überdurchschnittliche Verdichtung und hohe Einwohnerzahl auf. Dies geht einher mit einem hohen Nutzungs- und Bevölkerungsdruck.

Gemäß LEP Bayern sollen die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass sie nicht nur ihre zentralen Aufgaben für die Gesamtentwicklung des Landes erfüllen, sondern auch eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastrukturstruktur für Wohnen, Gewerbe und Erholung sicherstellen. Dabei gilt es, Missverhältnissen in der Entwicklung der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstruktur entgegenzuwirken, eine umweltverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens zu fördern und eine angemessene Infrastruktur zu gewährleisten.

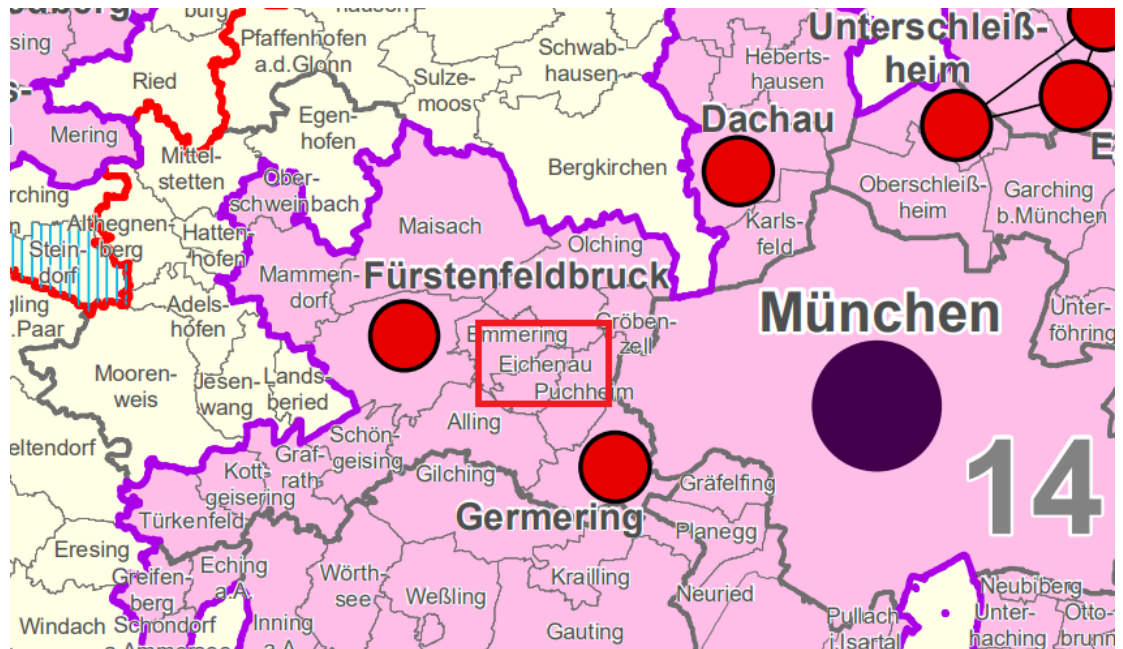


Abb. 5: Ausschnitt aus dem LEP Bayern Anhang 2 - Strukturkarte, ohne Maßstab, Abrufstand: April 2024.

Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für das Planvorhaben von Bedeutung:

1	Grundlagen und Herausforderungen
1.1	Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.4	Zukunftsfähige Daseinsvorsorge
(G)	Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.
1.2	Demographischer Wandel
1.2.1	Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z)	Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
1.2.2	Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden
(G)	Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.
3	Siedlungsstruktur
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten

	tierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
5	Wirtschaft
5.3	Einzelhandelsgroßprojekte
5.3.1	Lage im Raum
(Z)	Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig - für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2, - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.
5.3.3	Zulässige Verkaufsflächen
(Z)	Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Zu 1.1.4 Um die Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge im Lichte des Klimawandels und anderer möglicher Krisen zu gewährleisten, kommt einer Stärkung der Widerstandsfähigkeit (Resilienz) dieser Einrichtungen eine besondere Bedeutung für die Allgemeinheit zu. Eine besondere Verwundbarkeit betrifft auf gegenständlichen Fall bezogen auch die Lebensmittelversorgung. Die Vermeidung von Gefährdungen durch Überhitzung, Hochwasser- und Starkregenereignisse, Sturmschäden und andere klimabedingte Naturgefahren sollen daher neben der Standortplanung auch bei bestehenden Einrichtungen durch geeignete Maßnahmen abgemildert werden, z.B. Vermeidung der Überhitzung durch Begrünung (vgl. 1.3.2).

Zu 5.3.1 Demgegenüber sind Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

Die Größenordnung von 1 200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1 200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich.

Zu 5.3.3 Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.

Das Projekt zur Erweiterung der Nahversorgungseinrichtung dient der Stärkung der lokalen Infrastruktur und adressiert die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern. Durch die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen unterstützt es das Ziel "gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen" (LEP 1.1.1) und fördert durch die verbesserte Versorgungssicherheit die "zukunftsfähige Daseinsvorsorge" (LEP 1.1.4). Zudem trägt es zur Anpassung an den demographischen Wandel bei, indem es die "Räumlichen Auswirkungen" und "Vermeiden von Abwanderung und Verdrängung" sowie "Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge" entspricht (LEP 1.2.1, 1.2.2 und 1.2.4).

Das geplante Vorhaben zur Erweiterung der Nahversorgung in der Gemeinde Eichenau wird grundsätzlich unterstützt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird jedoch auf maximal 1.200 m² begrenzt. Diese Beschränkung ergibt sich aus der Tatsache, dass die Gemeinde im Rahmen des Landesentwicklungsplanes nicht als "Zentraler Ort" eingestuft ist.

Regionalplan

Eichenau ist im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen. Umgeben vom Regionalen Grünzug Ampertal liegt die Gemeinde in einer bevorzugten Lage, die sowohl Naturnähe als auch gute Verkehrsanbindungen bietet. Im Norden besteht Anschluss an die S-Bahn, im Süden sorgt eine regional bedeutsame Straße für eine gute Erreichbarkeit anderer wichtiger Zentren.

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan (B II - G 2.1) innerhalb des Hauptsiedlungsgebietes, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Unter Ziele für Einzelhandel und Versorgung wird darauf hingewiesen, dass eine integrierte, wohnortnahe Versorgung insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs anzustreben ist (B IV – Z 3.2).

Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen des Regionalplans, da der Geltungsbereich einerseits innerhalb des Hauptsiedlungsgebiets liegt und andererseits durch die Erweiterung des Supermarktes eine Einrichtung für Einzelhandel und Versorgung ausgebaut wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 28.10.1996 der Gemeinde Eichenau als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an weitere Grünflächen und im Osten an Wohnbauflächen an. In weiterer südlicher Umgebung befindet sich die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE).



Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP vom 28.10.1996 mit Lage des Plangebietes (rot), ohne Maßstab.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "B13 Gewerbegebiet" vor, der seitdem drei rechtskräftige Änderungen erfahren hat. Aufgrund einer fehlerhaften, vorausgegangenen Nomenklatur handelt es sich bei der gegenständlichen Änderung um die Vierte, wird jedoch fortlaufend als 5. Änderung bezeichnet.

Bebauungsplan B13 Gewerbegebiet: Der ursprüngliche Bebauungsplan i.d.F. vom 04.07.1980 umfasst ein größeres Gebiet, das im Norden den heutigen Aldi-Markt einschließt und im Süden weit in das Gewerbegebiet Süd hineinreicht. Der gegenständliche Änderungsbereich war im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

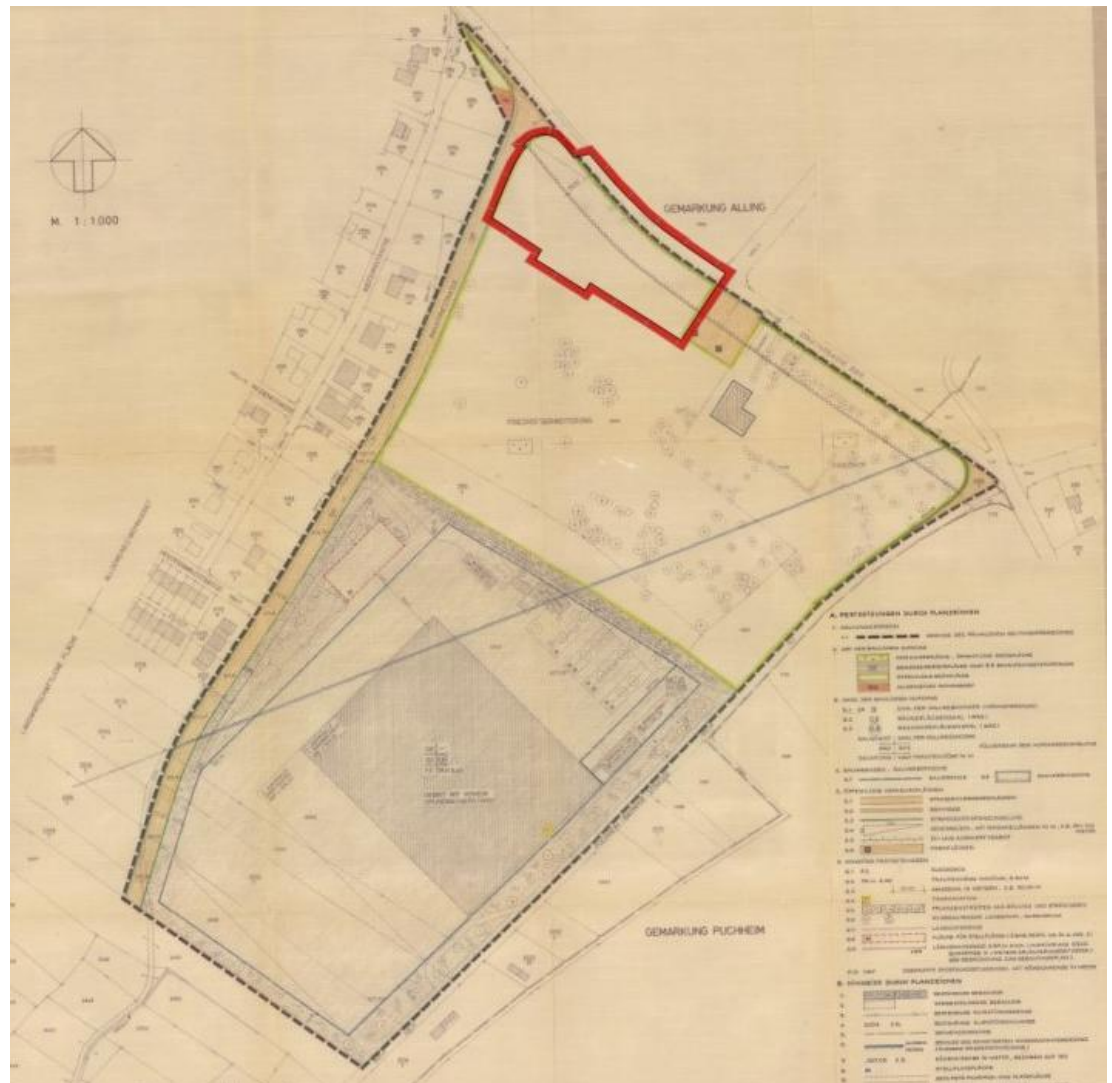


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan B13 Gewerbegebiet mit Lage der 5. Änderung, ohne Maßstab.

2. Änderung: Die erste Änderung des Ursprungsbebauungsplans i.d.F vom 23.02.1999 trägt die Bezeichnung "2. Änderung des Bebauungsplans B 13 Gewerbegebiet". Sie umfasst den heutigen Geltungsbereich sowie eine geringfügige Erweiterung im Südosten. In dieser Änderung wird der Geltungsbereich als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen und die zulässige Geschossfläche auf maximal 1.500 m² sowie die Verkaufsfläche auf maximal 850 m² festgesetzt.



Abb. 8: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes B 13 Gewerbegebiet, ohne Maßstab.

3. Änderung: Der Geltungsbereich der 3. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ist identisch mit dem der 2. Änderung. Die Inhalte des Bebauungsplans bleiben im Wesentlichen unverändert, lediglich die festgesetzte maximale Geschossfläche wird auf 1.600 m² erhöht, um die geplante Erweiterung der Aldi-Filiale zu ermöglichen.

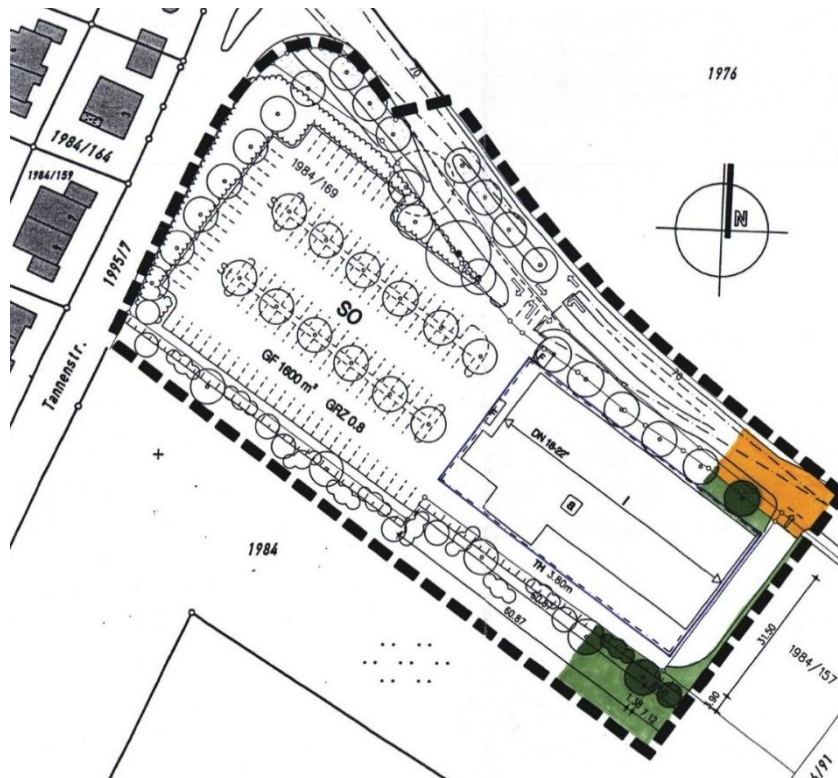


Abb. 9: Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes B 13 Gewerbegebiet, ohne Maßstab.

4. Änderung: Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans B13 Gewerbegebiet von 2006 handelte es sich lediglich um eine textliche Änderung, bei der die maximale Verkaufsfläche von 850 m² auf 1.000 m² erhöht wurde.

3.4 Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Eichenau verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das im Jahr 2025 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH neu überarbeitet und aufgestellt wurde. Die vor Beginn des Bauleitplanverfahrens von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellte Auswirkungsanalyse vom 18.07.2023 anlässlich der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI am Standort Eichenau beruht auf dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 (fortgeschrieben im Jahr 2020).

Die Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes 2025 hat im Ergebnis zu keinen größeren, neuen Erkenntnissen geführt. Die Erweiterungsabsichten von ALDI bzw. die Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2023 wurde bei der Neuerstellung des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt, die städtebauliche Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist weiterhin gegeben. Das geplante Vorhaben hat keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Eichenau und im Umland.

3.5 Bodenschutz

Die 5. Änderung des B13 erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da es sich um eine Maßnahme in einem bestehenden Plangebiet handelt. Durch den langfristig etablierten Standort wird demnach die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) dadurch entsprochen.

3.6 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren:

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

Entsprechend den Vorschriften für das beschleunigte Verfahren kann daher abgesehen werden von:

- einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

Darüber hinaus gelten nach §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, was die Gemeinde von der Pflicht zur Herstellung von Ausgleichsflächen entbindet.

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

4. Städtebauliches Konzept

Die Entwurfsplanung für das neue Hauptgebäude der ALDI-Filiale wurde von dem Büro Damek Architekten PartmbB entworfen. Der überarbeitete Entwurf mit Stand vom Mai 2026 sieht neben einer Vergrößerung des Gebäudes auch eine veränderte Situierung sowie eine Errichtung eines Obergeschosses auf einer Teilfläche des Hauptgebäudes vor. Der Neubau rückt im Südosten und Südwesten näher an die Grundstücksgrenze heran, wodurch die bisherige Umfahrung um das Gebäude entfällt. Zur Unterbringung von erforderlicher Technik und Nebenräumen wird im Nordosten des Hauptgebäudes ein Obergeschoss errichtet. Dieses ist nicht Bestandteil der Verkaufsfläche.

Eine Neuerung bringt das Hauptgebäude auch hinsichtlich der Dachlandschaft mit. Das bisherige Satteldach mit PV-Modulen auf der Dachsüdseite soll durch ein flach geneigtes Pultdach ersetzt werden. Die Nutzung der Solarenergie soll weiterhin beibehalten und mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Lediglich auf der Dachfläche des Obergeschosses wird auf PV-Module verzichtet, allerdings auch dort eine extensive Dachbegrünung umgesetzt. Im Bereich vor dem Eingang des Neubaus ist eine Neuordnung vorgesehen, indem Fahrradstellplätze, die Einkaufswagen-Box sowie behindertengerechte und Eltern-Kind Stellplätze eingangsnah angeordnet werden sollen. Insgesamt soll die Anzahl der angebotenen Fahrradabstellplätze gegenüber dem bisherigen Bau erhöht werden.

Die Anlieferung ist im Entwurf im Südwesten neben dem Eingangsbereich geplant und ist damit mit der gegenwärtigen Anlieferungssituation vergleichbar.

Die beschriebenen Veränderungen konzentrieren sich zusammengefasst auf den Neubau der Filiale und den damit einhergehenden baulichen Anpassungen im Nahbereich des Gebäudes. Nach dem Entwurf soll der überwiegende Bereich des vorhandenen Parkplatzes nach Planungsstand vom Mai 2026 in seinem Bestand unverändert erhalten bleiben.

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

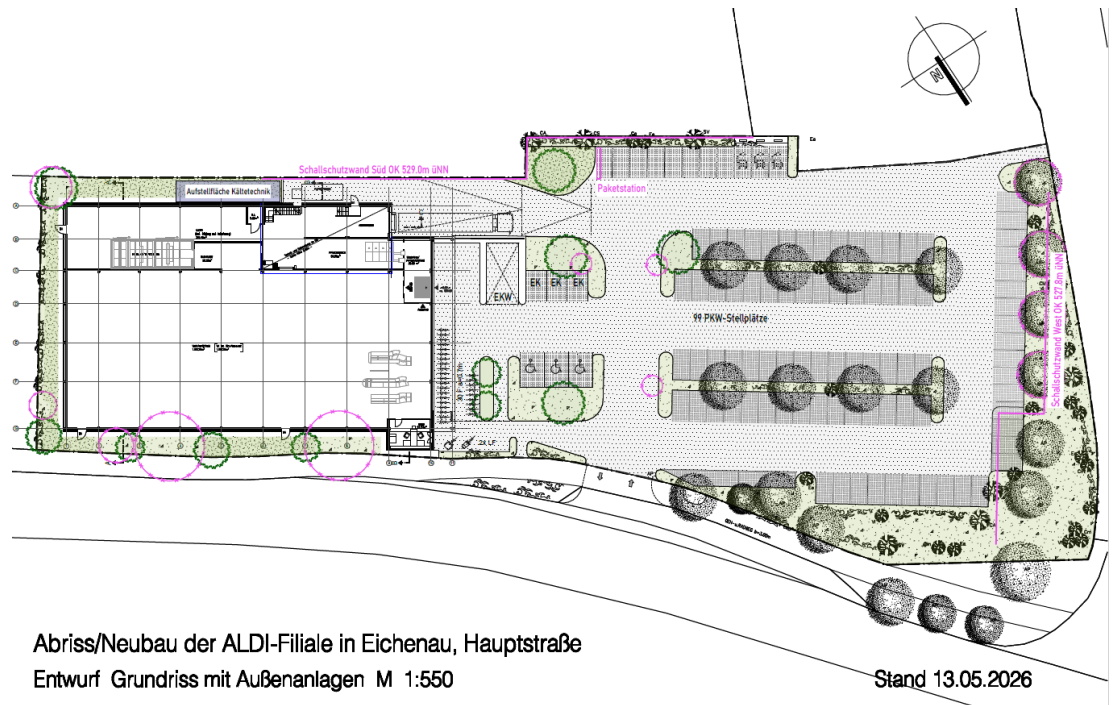


Abb. 10: Entwurfsplanung Neubau ALDI-Filiale am Standort Eichenau, Stand 13.05.2026; Quelle: Damed Architekten PartmbB, Augsburg.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächige Lebensmittelmärkte“ festgesetzt. Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind einschließlich der Begrenzung der Verkaufsfläche abschließend definiert, dadurch ist eine standortangepasste Weiterentwicklung zur langfristigen Sicherung und Stärkung der Nahversorgung gewährleistet.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- großflächige Lebensmitteleinzelhandelsmärkte
- die hierfür erforderlichen untergeordneten Nutzungen, z.B. Anlieferung, Lager, Sozial- und Verwaltungsräume
- eine Packstation
- eine Einkaufswagenbox

Die bestehende ALDI-Filiale weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² auf. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Nahversorgungsbetrieb, welcher gemäß dem Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramm Bayerns in allen Gemeinden bis 1.200 m² Verkaufsfläche abweichend zulässig ist. Durch die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² im Bebauungsplan wird diesem Ziel entsprochen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der max. zulässigen Wandhöhen (WH) definiert.

Die höchstzulässige Grundfläche GR wird mit 1.800 m² festgesetzt und lässt einen großflächigen Einzelhandel zu. Eine Überschreitung für bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz Nr. 1-3 BauNVO wird bis zu einer maximalen Gesamt-GR von 5.510 m² ermöglicht. Dieser Wert liegt innerhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, nach dem der Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) für sonstige Sondergebiete bei 0,8 liegt.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 6,60 m steuert die Höhenentwicklung des Vorhabens. Auf einer abgegrenzten Fläche ist eine höhere Wandhöhe bis 10,1 m möglich, um in diesem Bereich erforderliche Technik- und Nebenräume für einen störungsfreien Betrieb unterzubringen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante Attika. Gleichzeitig wird zum Schutz eines extremen Hochwassers, von dem das Plangebiet betroffen sein kann, eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt (siehe Kap. 5.7).

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

Zur räumlichen Anordnung des Lebensmittelmarktes wird eine Baugrenze festgesetzt. Diese ist gegenüber dem bestehenden ALDI-Gebäude vergrößert und weiter nach Süden und Osten gerückt. Damit entspricht die Baugrenze den Anforderungen an die Situierung des geplanten Neubaugebäudes. Zur Umsetzung eines zeitgemäßen und dynamischen Lebensmittelmarktes wird eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von maximal 65 m betragen dürfen, festgesetzt. Gebäude sind zum Schutz der umgebenden Nutzung (im vorliegenden Fall der Friedhof) mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gleichzeitig werden durch die Planung Anforderungen an ausreichende Belichtung und Belüftung entsprochen. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Eichenau ist im Plangebiet nicht anzuwenden.

5.4 Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen

Die Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen wird großzügig umfasst und stellt den vorhandenen Bestand des Parkplatzes dar. Innerhalb der Fläche sind nur offene KFZ-Stellplätze, Fahrradstellplätze, eine überdachte Einkaufswagenbox sowie eine Packstation zulässig. Durch die Umgrenzung wird dem Lebensmittelmarkt eine Flexibilität in der Situierung und Anordnung der Stellplätze und genannten Nebenanlagen zugeschrieben, die sich im Rahmen der Anforderungen des Marktes bzw. der Kunden gegenüber dem Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes ändern können. Die mindestens herzustellende Anzahl an Stellplätzen richtet sich abweichend zur aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde nach den Angaben der Stellplatzsatzung für Verbrauchermärkte der Gemeinde Eichenau vom 11.04.1994. Für die Berechnung der Gesamtzahl wird der Mittelwert von 1 Stellplatz pro 15 m² Verkaufsnutzfläche angewendet. Zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität wird ebenfalls die Herstellung von Fahrradabstellplätzen festgesetzt. Hierfür ist je 40 m² Verkaufsnutzfläche ein Fahrradabstellplatz erforderlich, von der Gesamtanzahl wiederum sind mindestens 10 % als Abstellmöglichkeit für Lastenfahräder auszuführen.

Sowohl für die offenen KFZ- als auch Fahrradstellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Durch die reduzierte Oberflächenversiegelung kann anfallendes Niederschlagswasser in den Boden versickern und gerade bei Starkregenereignissen einen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation und Kläranlagen leisten. Gleichzeitig

wirkt sich die Wasserdurchlässigkeit positiv auf die Wasserversorgung der umliegenden Bäume aus, die von einem hohen Anteil versiegelter Flächen umgeben sind. In Hitzeperioden wiederum kann eine in den Bäumen bzw. im Boden gebundene Wasserverfügbarkeit durch Verdunstung zu einer Kühlung von aufgeheizten Flächen beitragen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die das Erscheinungsbild des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes in die Umgebung integrieren. Dies ist insbesondere aufgrund des Standortes erforderlich, da der Markt einen baulichen Abschluss aus dem Siedlungsgefüge von Eichenau in Richtung der Gemeinde Puchheim darstellt bzw. das erste Erscheinungsbild einer Bebauung aus Puchheim Richtung Eichenau kommend prägt.

Als Dachform ist ausschließlich ein Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig. Das Flachdach der Hauptanlage ist bis zu einer Wandhöhe bis 6,60 m als kombiniertes Photovoltaik-Gründach auszuführen, indem es extensiv zu begrünen und mit aufgeständerten PV-Modulen zu versehen ist. Die Dachbegrünung ist gemäß den zum Zeitpunkt der Herstellung anerkannten Regeln der Technik herzustellen (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblich sind die FLL-Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen 2018). Der Anteil an PV-Modulen muss mindestens 50 % der Dachfläche betragen. Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die Attikahöhe um 1,5 m überschreiten und müssen um mindestens 0,5 m von der Gebäudefassade eingerückt sein.

Durch das kombinierte PV-Gründach kann sowohl der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert und reduziert werden als auch ein Beitrag zur Abkehr von fossilen Brennstoffen geleistet werden.

Zum Schutz eines harmonischen Erscheinungsbildes sind darüber hinaus grelle Farbtöne und reflektierendes oder glänzendes Material an den Außenfassaden baulicher Anlagen zu vermeiden. Hinsichtlich der Werbeanlagen werden Festsetzungen zur Höhe, Größe sowie Beleuchtung getroffen, um eine störende Wirkung für die Nachbargrundstücke, des öffentlichen Verkehrs der Staatsstraße und in Richtung der freien Landschaft zu verhindern. Hierbei werden außerdem die Belange des Artenschutzes berücksichtigt, um wildlebende, nachtaktive Tiere (darunter Fledermäuse, Vögel, Insekten) vor den negativen Auswirkungen von Lichtimmissionen zu schützen. Dies begründet sich insbesondere mit der Ortsrandlage und den umliegenden, naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen (Friedhof, Eichenaue), sodass eine ökologische Barrierewirkung durch künstliches Licht effektiv vermieden wird.

Die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung ist für das gegenständliche Bauvorhaben nicht anzuwenden.

5.6 Verkehrsflächen und Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straße, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) sind aufgrund der Bestandssituation der ALDI-Filiale bereits hergestellt und vorhanden. Die bisherige Ein- und Ausfahrt für den KFZ- sowie Anliefe-

rungs-Verkehr erfolgt über die Hauptstraße (Staatsstraße St 2069), die im gegenständlichen Bebauungsplan weiterhin gesichert wird. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind hierbei weiterhin zu beachten. Da das angrenzende Nachbargrundstück mit dem Einzelhandel in der Tannenstraße verkehrlich über den bestehenden ALDI-Parkplatz abgewickelt werden muss, wird die Grundstückszufahrt zum bzw. vom Drogeriemarkt gesichert. Über die westlich liegende Tannenstraße ist hingegen eine Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr möglich, über die sowohl der Drogeriemarkt als auch der Lebensmittelmarkt erreichbar sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind aufgrund der unmittelbaren Lage entlang der Staatsstraße deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind daher nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,60 m nicht gegeben.

5.7 Wasser

5.7.1 Überschwemmungsgebiet

Wie unter Punkt 5.2 (Maß der baulichen Nutzung) erwähnt, ist das Plangebiet in Teilen von Hochwasser, verursacht durch einen Abflussarm des Ascherbachs/ Gröbenbachs/ Starzelbachs, betroffen. Wohingegen die Hochwassergefahrenfläche HQ100 im westlichen Rand des Plangebietes verläuft, reicht das Hochwasser im Fall HQextrem in großen Teilen über das betroffene Gebiet. Außerdem kann sich aufgrund einer Geländesenke im Osten im Bereich der gegenwärtigen Umfahrung um das Hauptgebäude der ALDI-Filiale ankommendes Wasser sammeln und so zu einem potenziellen Aufstaubereich werden. Aufgrund der baulichen Beschaffung mit einer Stützmauer ist bislang nicht mit einer Weiterleitung zu den nachbarlichen Grundstücken (Friedhof) auszugehen.

Die vorliegende Planung betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der auf einem bereits bebauten Plangebiet eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Aufgrund einer veränderten Situierung des geplanten Hauptgebäudes und dem Entfall der Umfahrung ist eine Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Hochwassersituation angestrebt. Das Gelände im Bereich der bestehenden Umfahrung ist aufzuschütten und auf die Höhe des sich anschließenden Bestandsgeländes der Straße im Nordosten bzw. des Parkplatzes im Nordwesten anzugleichen, wodurch auf dem Plangebiet die bestehende Geländesenke entfällt und kein Rückstau erfolgen kann. Lediglich im Bereich der Anlieferung, des Papierpresscontainers und der Geräte der Kälte- und Lüftungstechnik sind Abgrabungen zulässig.

Bei der Errichtung des geplanten Hauptgebäudes ist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet HQ100 und HQextrem auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegt die Höhe der Gewässer bei Extremereignissen (HQextrem) bei 526,0 m ü. NN. Unter Berücksichtigung eines angemessenen Sicherheitszuschlages von 20 cm wird die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (RFB) auf 526,2 m ü. NN festgesetzt. Die maximale Oberkante des Erdgeschossfertighußbodens (FFB) wird auf 526,35 m ü. NN festgesetzt.

5.7.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Für den Kundenparkplatz der ALDI-Filiale gibt es eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers in das Grundwasser aus dem Jahr 2008. Die aus der Erlaubnis hervorgegangenen, erforderlichen Umbaumaßnahmen wurden im Jahr 2009 umgesetzt und von einem PSW (privater Sachverständigen der Wasserwirtschaft) im Juli 2009 abgenommen.

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt München ist beim geplanten Neubau der ALDI-Filiale aus wasserrechtlicher Sicht keine Neuplanung oder eine neue wasserrechtliche Erlaubnis für die Parkplätze erforderlich, wenn die bestehende Entwässerung des Parkplatzes nicht geändert wird. Eine solche Änderung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorgesehen oder geplant.

Für die Versickerung des auf der Dachfläche des geplanten Hauptgebäudes anfallende Niederschlagswasser wurde im Rahmen einer Vorplanung ein Rigolensystem gewählt. Bei der Planung sind die einschlägigen technischen Regeln einzuhalten. Insbesondere ist der Mindestabstand von einem Meter zwischen der Unterkante der Versickerungsanlagen und dem mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten, da der Grundwasserspiegel auf dem Grundstück nur wenige Meter unter der Geländeoberkante liegt.

Die vorgesehene Fläche wird in der Planzeichnung als Versickerungsfläche gesichert, innerhalb derer ausschließlich Maßnahmen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von der Dachfläche zulässig sind. Eine Kombination mit einer naturnahen Gestaltung ist aufgrund der stark verschatteten Lage nicht sinnvoll. Die bestehende Schmutzwasserleitung kann weiterhin verwendet werden.

5.8 Grünordnung und Artenschutz

5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist eine adäquate Durchgrünung innerhalb der als Sondergebiet genutzten Fläche zu erhalten bzw. zu schaffen, die den Anforderungen einer Anpassung an die Klimawandelfolgen gerecht werden. Da es sich um eine bereits überbaute Fläche handelt, zielt die Grünordnung auf den Erhalt naturschutzfachlich wertvoller Bereiche ab und sichert durch den unvermeidbaren Entfall, der durch den Abriss und Neubau des Hauptgebäudes einhergeht, an anderer Stelle einen mindestens gleichwertigen Ausgleich unter Berücksichtigung von möglichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Auf Grundlage des aktuellen Entwurfes von ALDI (Stand 05/2026) können nicht alle Einzelbäume erhalten bleiben und müssen entfernt werden. Um dem Lebensmittelmarkt eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Durchgrünung zuzusprechen, beschränken sich Festsetzungen zum verbindlichen Erhalt und zum Pflanzen von Bäumen bzw. Sträuchern auf ortsbildgeprägte Bereiche. Dies ist in erster Linie der Bereich entlang der Hauptstraße, der Tannenstraße und soweit möglich zum angrenzenden Friedhofsgelände. Im Zuge von schallschutztechnischen Konflikten war ein Erhalt der vollständigen Baumreihe entlang der Tannenstraße nicht möglich. Der Erhalt der Bäume im Nordosten ist auf eine durchgeführte Baumbewertung mit Stand vom 09.04.2025 zurückzuführen und sichert die Bäume mit der höchsten Erhaltungswürdigkeit.

Durch die Festsetzungen wird eine adäquate Eingrünung des Sondergebietes gesichert und fügt sich in das umliegende Landschaftsbild mit der Eichenau und dem

begrüntem Friedhof ein. Die Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer relativen Mindestzahl an zu pflanzenden Laubbäumen sichergestellt, die Situierung wird hingegen nicht festgesetzt. Alle zu pflanzenden Gehölze müssen einer Mindestpflanzqualität entsprechen und sind dauerhaft zu pflegen und erhalten. Um die Vitalität neuer Bäume unter den sich verstärkenden Klimawandelfolgen zu unterstützen, wird für alle Neupflanzungen (Bäume II. Ordnung) ein durchwurzelbarer Raum zwischen 21-28 m³ empfohlen. Auf die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird verzichtet.

Ein kombiniertes PV-Gründach wertet das Gebäude nicht nur optisch auf, sondern erfüllt zudem ökologische und hydrologische Funktionen. Begrünte Dächer bieten verschiedenen Tieren Lebensraum und Nahrungsangebot, gleichzeitig werden die Dachflächen gekühlt und tragen somit zu einem geringeren Energieverbrauch des Gebäudes bei. Außerdem nimmt das bepflanzte Dach Niederschlagswasser auf und bremsen damit den Regenwasserabfluss, insbesondere bei Starkregenereignissen.

Bei der zu begrünenden Dachfläche werden spezielle Saatgutmischungen für Dachbegrünungen von z.B. Rieger-Hofmann empfohlen. Auszubringen sind ausschließlich Saaten für das Ursprungsgebiet 16. Um die Funktionalität des begrünten Daches aufrecht zu erhalten, ist eine regelmäßige Pflege durchzuführen. Hierfür ist ein jährlicher Kontrollgang erforderlich und unerwünschte Kräuter und Gehölze zu entfernen. Das Ausbringen von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5.8.2 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft mit dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Ein Ausschluss von nächtlicher Beleuchtung vermeidet effektiv negative Auswirkungen auf u.a. nachtaktive Tiere. Auf die Einhaltung des allgemeingültigen Artenschutzes wird dennoch hingewiesen.

5.9 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

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

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Durch die Sicherung vorhandener Grünstrukturen in Kombination mit Pflanzgeboten soll eine adäquate Durchgrünung im Plangebiet gewährleistet werden. Ein kombiniertes PV-Gründach begegnet Starkregenereignissen und trägt zu einer Verbesserung der Lebensraumqualität örtlicher Fauna bei. Gleichzeitig wird eine Anpassung an die

Folgen des Klimawandels dahingehend berücksichtigt, dass eine Mindestgröße von einem durchwurzelbaren Raum für Neupflanzungen empfohlen wird.

Da es sich zudem beim vorhandenen Standort um eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereiches handelt, werden keine neuen Flächen beansprucht.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbeläge)	Erhalt von Bäumen soweit wie möglich, Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Umsetzung eines extensiv begrünten Daches
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten sowie begrüntes Dach, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Keine Inanspruchnahme unbebauter Flächen, sondern ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Festsetzung günstiger Dachformen in Kombination mit der Nutzung von Solarenergie, Vorhaben im Nahbereich einer Bushaltestelle mit Anbindung eines bestehenden Fuß- und Radweges, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, Stärkung eines Standortes für die Nahversorgung des Gebietes, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen

5.10 Immissionsschutz

Zur Prüfung, ob die zulässigen Immissionswerte gemäß TA-Lärm im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung durch den Neubau der ALDI-Filiale nicht überschritten werden, wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Büro Müller-BBM erstellt (Juni 2026, Bericht Nr. M179945/04).

Die Gemeinde vertritt die dabei die Auffassung, dass in Teilen der ermittelten Immissionsorte eine Gemengelage vorliegt. Diese Auffassung wird von der Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck bestätigt.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung stellt im Ergebnis fest, dass eine

Anlieferung ausschließlich innerhalb der Betriebszeiten zu erfolgen hat. In der Nachtzeit hat, abgesehen von den stationären Anlagen der ALDI-Filiale, Betriebsruhe zu herrschen. Auf die Unzulässigkeit der Warenanlieferung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr wird hingewiesen. Zum Schutz der angrenzenden Gebiete (Wohnbebauung und Friedhof) sind je eine Schallschutzwand im Nord-Westen und im Süden des Plangebiets, die bestimmte Anforderungen erfüllen müssen, zu errichten.

Außerdem sind geräuscharme Einkaufswagen mit sogenannten SoftDrive-Rollen und Kunststoffkörben einzusetzen. Verladetätigkeiten der LKW haben an einer Innenrampe mit Torranddichtung zu erfolgen.

5.11 Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone entfällt im Rahmen des räumlichen Geltungsbereiches. Das betroffene Plangebiet wird in seinem Bestand über die St 2069 erschlossen und der Bebauungsplan B13 einschließlich seiner Änderungen erfolgte unter Beteiligung der Straßenbaubehörde.

5.12 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

	ca. Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	9.394	100
öffentliche Verkehrsfläche	1.918	Ca. 20
Straßenbegleitgrün	288	3
Grundfläche 1 (GR1)	1.800	Ca. 19
Grundfläche für Terrassen, Balkone, Vordächer, Außentreppen	110	ca. 1
Grundfläche 1 incl. Terrassen, Balkone, Vordächer, Außentreppen	1.910	ca. 20
Gesamt-Grundfläche (GR2)	5.510	Ca. 59
Zu begrünende Fläche	1.154	Ca. 12

6. Alternativen

Die durchgeführte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass der Abriss und der Neubau einer ALDI-Filiale am selben Standort in Eichenau insgesamt zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde beiträgt. Dadurch wurden keine Standortalternativen geprüft.

7. Anlagen

- Anl. 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Müller-BBM, Bericht Nr. M179945/04 vom 22.06.2026
- Anl. 2: Auswirkungsanalyse CIMA Beratung + Management GmbH vom 18.07.2023
- Anl. 3: Allgemeine Vorprüfung nach Anlage 3 zu § 7 Abs. 1 UVPG, erstellt von Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München vom 04.09.2023

Gemeinde

Eichenau, den

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister