

Erläuterungsbericht

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

**der Gemeinde Eichenau
Landkreis Fürstentfeldbruck**

Planfertiger: Gemeinde Eichenau

**Planfassung vom 14. Februar 2001
geändert am 07. Januar 2002**

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eichenau verfügt seit 31.05.1998 über einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet.

Eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Verkaufsladen Firma ALDI) wurde am 30.06.1999 wirksam.

Eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kindergarten Forststraße) wurde am 29.02.2000 wirksam.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung besteht aus zwei Teilbereichen.

Gründe für die Änderung und Planungsziele

Bereich A

1. Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

Die Bahnstrecke München-Buchloe ist neben ihrer Bedeutung als Fernverkehrsstrecke ein Teil des schienengebundenen Nahverkehrs in der Region München. Die Strecke wird von Reisezügen sowie im Einzugsbereich von München zusätzlich von der S-Bahn befahren. Die Strecke ist zweigleisig und elektrifiziert.

1.2 Anlass und Begründung

Das Straßenbauamt München baut derzeit im Zuge der Staatsstraße 2069 östlich des S-Bahnhaltepunktes Eichenau eine Straßenunterführung unter der Bahnlinie. Das Unterführungsbauwerk ist für einen zukünftigen viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke ausgelegt. Der bisherige höhengleiche Bahnübergang wird nach Abschluss der Bauarbeiten aufgelassen; der nördliche Teil der Olchinger Straße wird auf Höhe der Schillerstraße stillgelegt. Die neue Verkehrssituation ergibt für den Bahnhof und das Umfeld folgende Auswirkungen:

- Die Erreichbarkeit der Park+Ride-Anlage Nord verbessert sich deutlich; die Erreichbarkeit der Park+Ride-Anlage Süd verschlechtert sich durch den Rückbau der Olchinger Straße.
- Die Führung der Buslinien und die Organisation der Haltestellen nördlich und südlich des S-Bahnhaltepunktes muss geändert werden.

Mit der geplanten Bebauung im Bereich Hans-Wirner-Straße bzw. Bahnhofstraße (Vorhabenbezogener Bebauungsplan B 1 Hans-Wirner-Straße Süd der Gemeinde Eichenau) rückt die Siedlungsentwicklung an die Bahnlinie und an den Bahnhof heran. Eine südlich der Park+Ride-Anlage an der Bahnhofstraße gelegene Kiesfläche, die von Pendlern zum Abstellen von Kfz genutzt wird, wird durch die Wohnbebauung verdrängt.

Der Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH hat im Jahr 1999 eine Bedarfsanalyse zum Stellplatzbedarf durchgeführt. Danach trägt die Errichtung von weiteren 60 bis 80 Stellplätzen dem künftigen Bedarf Rechnung.

Die Gemeinde Eichenau will mit Hilfe des zeitlich eng begrenzten Schnittstellenprogrammes die Park- und Umsteigesituation am S-Bahnhaltepunkt Eichenau deutlich verbessern.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind in Art und Umfang gerechtfertigt, sie dienen den Kunden des SPNV der DB AG.

1.3 Berücksichtigung möglicher Ausbaumaßnahmen der Bahnstrecke

Die vorliegende Planung berücksichtigt einen möglichen 4-gleisigen Ausbau der Bahnstrecke. Die Planungen gehen davon aus, dass die vorhandenen zwei Gleise dann für den Fernverkehr und die zwei zusätzlichen Gleise, die nördlich der bisherigen Gleisanlagen gebaut werden, für den S-Bahnbetrieb genutzt werden. Der Zugang zur S-Bahn erfolgt über einen zwischen den beiden neuen Gleisen liegenden Mittelbahnsteig. Diese Annahmen beruhen auf der planfestgestellten und derzeit im Bau befindlichen Straßenunterführung im Zuge der Staatsstraße 2069, die sich direkt im Anschluss an das Plangebiet befindet. Nach Angaben des Straßenbauamtes sieht das für die Straßenunterführung erstellte Trogbauwerk bezüglich der Höhenlage ausschließlich eine Erweiterung der Bahnstrecke nach Norden vor. Im Zuge des viergleisigen Ausbaus entfällt die bisher bestehende einspurige Park+Ride-Anlage Nord komplett; als Ersatz für diese Stellplätze ist eine Erweiterung der Park+Ride-Anlage nach Westen vorgesehen. Diese Erweiterungsfläche ist im Bereich A enthalten.

2. Lage

Die von der Gemeinde Eichenau geplanten Maßnahmen liegen zum großen Teil auf gemeindlichen Flächen und stehen in keinem unmittelbaren Verhältnis zum Bahnbetrieb. Der Teilbereich A umfasst dabei Flächen nördlich und westlich der bestehenden Park+Ride-Anlage Nord. Die Grundstücksflächen befinden sich zum Teil auf dem Gemarkungsgebiet der Gemeinde Emmering. Die Gemeinde Eichenau hat deshalb in Abstimmung mit der Gemeinde Emmering die Änderung der Gemarkungs- und Gemeindegrenzen in diesem Bereich beschlossen. Die Gemarkungs- und Gemeindegrenzänderung ist noch nicht verbindlich. Das Vermessungsergebnis liegt bereits vor. Demnach sind folgende Grundstücke von der Flächennutzungsplanänderung betroffen: Grundstücke F1StNrn. 1886/132, 1886/133 und 1886/134, Gemarkung Alling, Gemeinde Eichenau, gebildet aus den Grundstücken F1StNrn. 1672/6 Teilfläche, 1672/27 Teilfläche und 1672/23 Gemarkung Emmering, Gemeinde Emmering und Grundstück F1StNr. 1886/26 Teilfläche Gemarkung Alling, Gemeinde Eichenau.

Der Bereich A ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau (Grundstück F1StNr. 1886/26) als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im gültigen Flächennut-

zungsplan der Gemeinde Emmering ist der Bereich ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die parallel zur St 2069 vorhandene Hecke ist als Biotop kartiert.

3. Ziele

Die Planung sieht, angepasst an den wachsenden Bedarf, neben der Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes sowohl die Vergrößerung der Park+Ride- wie auch die Bike+Ride-Anlagen vor. Zur Verbesserung der Verknüpfungen im öffentlichen Personennahverkehr sollen die Bushaltestellen neu organisiert werden.

Durch die Erweiterung der Park+Ride-Anlage Nord wird die bisherige Park+Ride-Anlage Nord und die Erweiterungsflächen über eine neue Erschließungsstraße erschlossen. Die bisherige Zufahrt zur Park+Ride-Anlage von der Ostseite parallel zur Roggensteiner Straße kann daher entfallen. Die mit der bisherigen Zufahrt in räumlichen Zusammenhang geführte Buswendeschleife kann ebenfalls entfallen, da am neuen Bahnhofplatz Nord ein eigener Haltestellenbereich für vier Buslinien gebaut wird. Ein Buswartehäuschen und eine im Inneren der Wendeschleife gelegener ungenutzter Leitungsmast werden abgebrochen. Auf einem kleineren Teilbereich der Fläche werden im Zusammenhang mit der Erweiterung der Park+Ride-Anlage 15 Park+Ride-Plätze neu gebaut. Die restliche Fläche wird entsiegelt und renaturiert. Das in der Mitte der Wendeschleife liegende Verdunstungs- und Versickerungsbecken für die Gleisbettentwässerung bleibt grundsätzlich erhalten. Das nördliche Ende wird wegen des Park+Ride-Platzes leicht zurückgenommen; dafür wird im Zuge der Erdbauarbeiten das Becken flächengleich nach Osten vergrößert. Über das östliche Ende des bisherigen Park+Ride-Platzes Nord erfolgt zukünftig die Rettungs- und Notzufahrt zum nördlichen Bahnsteig. Durch die Schaffung eines Bahnhofplatzes Nord entfallen in diesem Bereich von der Park+Ride-Anlage Nord 53 Stellplätze.

4. Natur und Landschaft

Der von den Umgestaltungsmaßnahmen betroffene Bereich wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Parallel zur Staatsstraße befindet sich eine Hecke aus heimischen Gehölzen, die als Biotop kartiert ist. Die Hecke ist bereits durch die derzeit laufenden Baumaßnahmen zur Errichtung der Straßenunterführung beeinträchtigt. Der geplante Verkehrskreisel und die neu zu errichtende Anbindung des P+R-Anlage an die Staatsstraße wird durch die teilweise Zerstörung und Unterbrechung der linearen Heckenstruktur zu einer starken Beeinträchtigung und Wertminderung des kartierten Biotops führen. Durch die geplante Erweiterung der P+R-Anlage muss die bereits beeinträchtigte Hecke auf eine Länge von 40 m beseitigt werden.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Stellplätze kann der Versiegelungsgrad der P+R-Anlage reduziert werden, wodurch sich die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Wasser und Boden auf ein vertretbares Maß reduzieren lassen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich gem. Art. 6 Abs. 3 BayNatSchG um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der gem. Art. 6a Abs. 3 BayNatSchG entsprechend zu kompensieren ist (Versiegelung bzw. Zerstörung des Schutzgutes Boden).

Der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft durch Bodenversiegelung und Beseitigung von Teilbereichen der biotopkartierten Hecke, wird durch Baumpflanzungen auf der P+R Anlage und durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsortes ausgeglichen. Die Heckenstrukturen waren bereits durch die laufenden Baumaßnahmen der Straßenunterführung stark beeinträchtigt.

Durch die Neupflanzung von über 50 Bäumen auf dem Parkplatzgelände kann die Eingriffsschwere vermindert werden.

Vom Landratsamt Fürstenfeldbruck wurde zusätzlich eine Ersatzfläche von 2.500 m² gefordert, auf der „Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ durchzuführen

sind. Die Flächenberechnung ergab sich aus der Multiplikation der vollständig versiegelten Fläche (Zufahrten), der teilversiegelten Fläche (Stellplätze) mit den Faktoren 0,3 bzw. 0,2 zuzüglich einer Ausgleichsfläche für die Bushaltestelle.

versiegelte Fläche (Zufahrten)	4.450 m ²	0,3	1.335 m ²
teilversiegelte Fläche (Stellplätze)	3.727 m ²	0,2	745 m ²
Bushaltestelle	pauschal		420 m ²
		Summe:	2.500 m²

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 2.500 m² wird in den „Hinteren Auen“ auf F1StNr. 1738 (Gemarkung Emmering) zur Verfügung gestellt und von der Gemeinde Eichenau ökologisch aufgewertet (siehe Anlage 1 - Lageplan-Ausgleichsfläche).

Im Rahmen einer vorgezogenen Gesamtmaßnahme wurde im Frühjahr 2001 ein verrohrter Bachlauf geöffnet und ein naturnahes mäandrierendes Gewässerbett angelegt. In den Uferbereichen wurde eine Hochstaudenflur angesät. Die ehemaligen Ackerflächen wurden aus der Nutzung herausgenommen und sollen sich nun durch ein-/bzw. zweischürige Mahd zu artenreichen Wiesen entwickeln (siehe Anlage 2 - Auszug aus dem Ökokonto-Plan vom 29.03.2001 mit Ergänzung vom 08.05.2001, Auflistung der Ziele und Maßnahmen).

5. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der gesamten Park+Ride-Anlage erfolgt über versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen und die Grünstreifen. Das auf den asphaltierten Fahrgassen anfallende Wasser wird über die Stellplatzflächen, die eine Oberflächenbefestigung aus Betonpflastersteinen mit Rasenfugen erhalten, abgeführt und dem Untergrund zugeführt.

6. Baudurchführung

Mit den Maßnahmen soll unmittelbar nach Abschluss des Plangenehmigungsverfahrens begonnen werden. Aufgrund der haushaltsrechtlichen Vorgaben des sogenannten „Schnittstellenprogramms“ müssen die Maßnahmen bis Ende 2001 abgeschlossen sein.

Bereich B

1. Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

Das Grundstück F1StNr. 2039/2 wurde bislang von einem Gartenbauunternehmen als Lagerplatz genutzt. Jahrelange Bemühungen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Eichenau, die unerlaubte Nutzung des Grundstücks zu beenden, führten zu keinem befriedigenden Ergebnis.

Im Dezember 1999 wurde das Grundstück der Gemeinde zum Kauf angeboten. Die Gemeinde, die bereits seit längerer Zeit die Überlegung hegte, die bis dahin dem Sport- und Freizeitgebiet zugeordnete Einrichtung einer Schieß- und Kegelanlage anderweitig anzusiedeln, da der mit der Umplanung des Sport- und Freizeitgebiets beauftragte Architekt mit erheblichen Platzproblemen konfrontiert wurde, sah in dem Erwerb des Grundstücks eine gute Gelegenheit zur Einrichtung entsprechender Vereinsstätten an dieser Stelle. Hinzu kam, dass der Vorsitzende des Kleingartenvereins seinerzeit den Gedanken hatte die Vereins-

gaststätte des Kleingartenvereins zu verlegen, da die bestehende Gaststätte den Bedürfnissen nicht mehr gerecht wird. Das angebotene Grundstück käme aus Sicht des Vorsitzenden des Kleingartenvereins für die Verlegung der Vereinsgaststätte in Betracht. Ein weiterer Aspekt war die Tatsache, dass gemeindliche Bauvorhaben im Bereich des Sportstättenbaus nur noch eine sehr geringe bzw. keine staatliche Förderung erhalten, wogegen die verschiedenen Vereine z.B. durch ihre Landesverbände erhebliche Förderungen erhalten. Das Vereinsheim könnte deshalb von den Vereinen in Eigenregie ohne großes Engagement der Gemeinde errichtet werden.

1.2 Anlass, Begründung

Die Möglichkeiten für eine bauliche Nutzung führten zum Erwerb des Grundstücks im Februar 2000. In der Folge wurde die Gemeinde durch den Vorsitzenden des Kleingartenvereins darüber informiert, dass die Verlagerung der Vereinsgaststätte von mehreren Mitgliedern des Kleingartenvereins nicht unterstützt wird, da der Kleingartenverein keine Möglichkeit hat, staatliche Fördermittel zu erhalten und für das Projekt daher ausschließlich Eigenmittel des Vereins eingesetzt werden müssten.

Die weiteren Gespräche mit dem Kegelverein und dem Musikverein, der an der Nutzung des angedachten Vereinsheims ebenfalls interessiert war, führten letztlich zu keinem Ergebnis. Übrig blieb somit lediglich die Zusage der Schützen für eine Trägerschaft des Vereinsheims. Da der Schützenverein unter erheblichen Raumproblemen leidet und im Keller der Schule an der Parkstraße in sehr beengten Verhältnissen untergebracht ist, kann die Auslagerung des Schützenheimes nunmehr in Betracht gezogen werden. Auch ist nicht sicher, dass auf absehbare Zeit die Räume im Schulgebäude wieder durch die Schule beansprucht werden.

Außerdem herrscht in der Gemeinde Eichenau ein Mangel an geeigneten Räumlichkeiten für Vereine, die Jugend und die Volkshochschule.

Der Gemeinderat sah nun die Möglichkeit, neben der Schießanlage weitere dringend notwendige Räume unterzubringen. Gedacht war dabei an die Unterbringung eines Jugendraums sowie eines multifunktionalen Raumes zur Nutzung z.B. durch die VHS oder den Eichenauer Sportverein e.V. (ESV).

1.3 Natur und Landschaft

Auf dem Grundstück werden derzeit großflächig Baumaterialien und Werkzeuge eines Gartenbaubetriebes gelagert. Das Grundstück weist kaum schützenswerte Vegetationsstrukturen auf; Biotop sind nicht vorhanden. Entlang der Grundstücksgrenzen wachsen Thujen und Fichten, die als Hecken angelegt, aber nicht gepflegt wurden. Dem Grundstück kann insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit zugeordnet werden.

Durch die geplante Durchgrünung des Grundstückes mit standortgerechten heimischen Gehölzen im Zusammenhang mit der Bebauung werden naturnahe Lebensstätten auf dem Grundstück geschaffen, die aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes langfristig eine Aufwertung des Grundstückes darstellen.

Die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild können aufgrund der bisherigen Nutzung als Lagerplatz und da das Grundstück an eine bestehende Bebauung angrenzt, ebenfalls als gering bezeichnet werden. Durch die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen wird auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht. Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Luft/Klima sind demzufolge gering.

Auf dem Grundstück ist, wie im gesamten Gemeindegebiet, mit einem geringen Flurabstand zum Grundwasser zu rechnen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden aber durch geeignete Maßnahmen zur Verringerung des Versiegelungsgrades, wie zum Beispiel flächensparendes Bauen und Verwendung von sickerfähigen Belägen, auf ein vertretbares Maß reduziert.

Insgesamt führt das Bauvorhaben lediglich zu einer geringen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Das geplante Vorhaben entspricht dem Grundgedanken der Eingriffsvermeidung und -minimierung. Der Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kann zumindest zum Großteil auf dem Grundstück selbst durch die naturnahe Gestaltung der verbleibenden Freiflächen erreicht werden. Sollte im Bauantragsverfahren festgestellt werden, dass der Ausgleich nicht vollständig auf dem Baugrundstück erreicht werden kann, wird zusätzlich eine geeignete Ausgleichsfläche in der erforderlichen Größe zur Verfügung gestellt.

1.4 Immissionen

Weder durch die Nutzung des Grundstücks mit einer Einrichtung als Schießstätte noch durch die geplante Vereins- und gemeindliche Nutzung einschließlich der vorgesehenen Parkplätze und damit verbundenen Parkbewegungen ist zu erwarten, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Um sicherzustellen, dass in keinem Fall eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte erreicht wird, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Schallgutachten vorzulegen bzw. können gegebenenfalls notwendige Maßnahmen beim Bauantrag nachgewiesen werden.

2. Lage

Der Bereich B umfasst das im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesene Grundstück F1StNr. 2039/2. Das Grundstück befindet sich im Süden von Eichenau zwischen dem Gewerbegebiet und der Kleingartenanlage und liegt am Schreberweg an.

3. Ziele


Das Grundstück F1StNr. 2039/2, das im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist, soll als Gemeinbedarfsfläche für Schützen- und Jugendräume, sowie Mehrzweckräume zur vereins- und gemeindlichen Nutzung ausgewiesen werden.

Gemeinde Eichenau
- Bauamt -

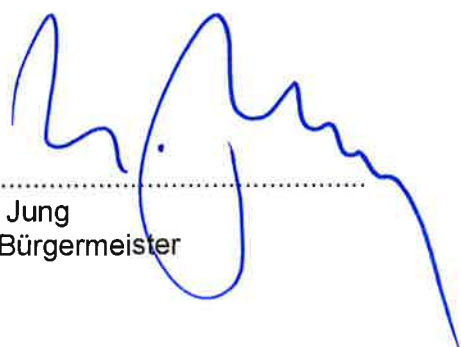
Der Erläuterungsbericht wurde aufgrund der Auflage (zur Änderungsfläche A) im Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern, Az.: 420-4621-FFB-5-1/02, vom 15.04.2002 im Bereich A, Punkt 4 geändert und ergänzt.

Eichenau, den 15. Mai 2002

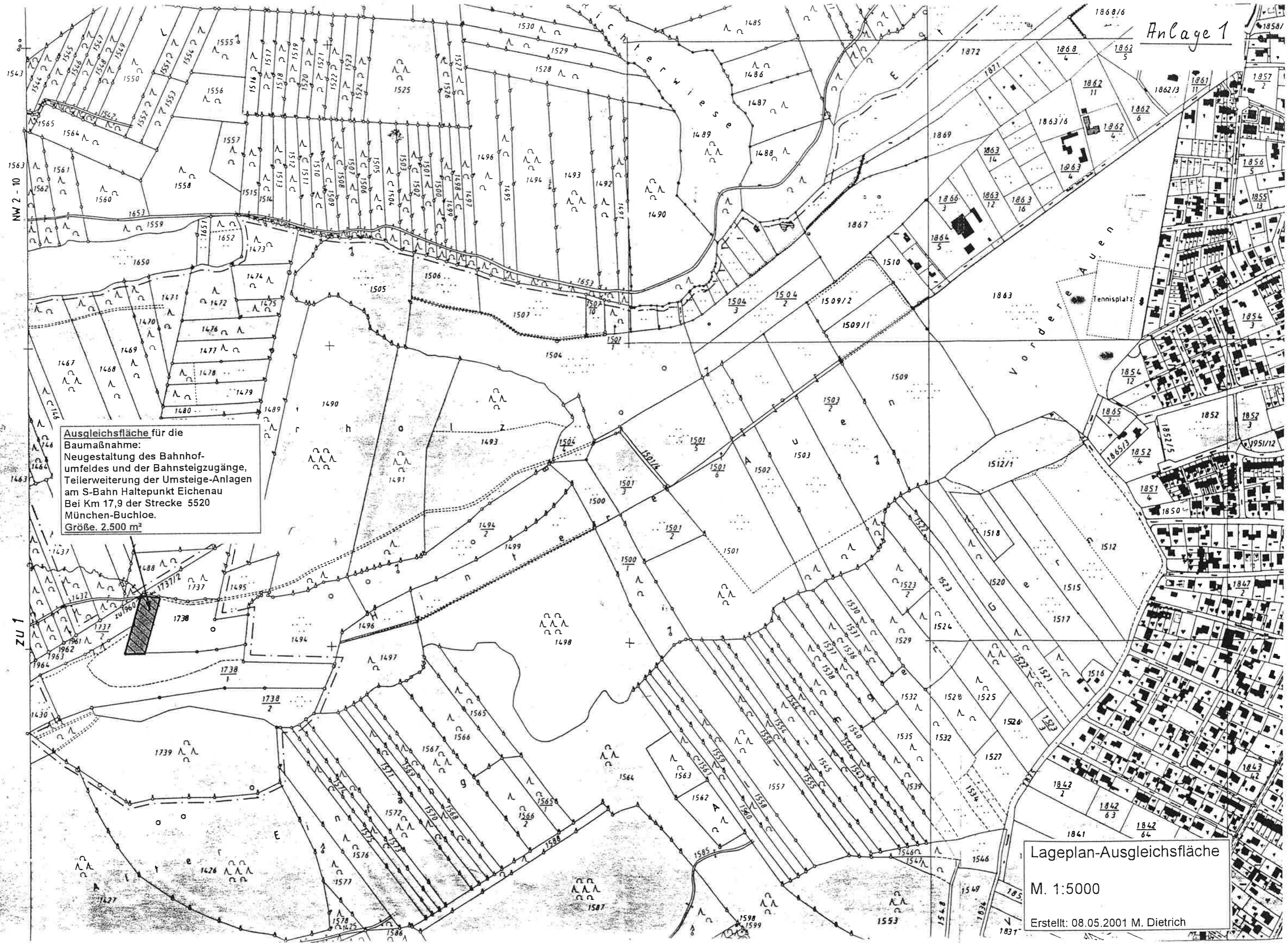
Eichenau, den 15.05.2002


.....
i.A. K. Lutz




.....
Hubert Jung
Erster Bürgermeister

Anlage 1



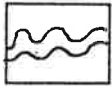
Ausgleichsfläche für die Baumaßnahme:
Neugestaltung des Bahnhofumfeldes und der Bahnsteigzugänge, Teilerweiterung der Umsteige-Anlagen am S-Bahn Haltepunkt Eichenau Bei Km 17,9 der Strecke 5520 München-Buchloe.
Größe: 2.500 m²

Lageplan-Ausgleichsfläche

M. 1:5000

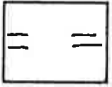
Erstellt: 08.05.2001 M. Dietrich

Ziele / Maßnahmen



Anlage eines naturnahen Gewässerbetts

- Naturnahe geschwungene Linienführung
- Unterschiedliche Gewässerbreiten und -tiefen
- Unterschiedliche Böschungswinkel
- Einbau von Störsteinen und Wurzelstöcken zur Förderung der natürlichen Fließgewässerdynamik



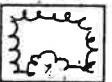
Verrohrung stilllegen



Wiedervernässung durch Abdichtung der Dränagen



Anlage eines Waldrandes mit Waldmantel und Waldsaum

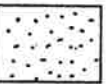


Pflanzung von Ufergehölzen



Umwandlung der Ackerflächen in artenreiche Wiesen

- Zweischürige Mahd
5 Jahre lang
- Einschürige Mahd
5 Jahre lang



Schaffung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur

GEMEINDE EICHENAU



Ökokonto

Projekt: Renaturierung der Grundstücke
F1StNr. 1738 und 1738/1

Darstellung: Pflege- und Entwicklungsplan

Maßstab=1:500

Erstellt: K. Schmid

Gezeichnet: 29.03.01 M. Dietrich

Erg.: 08.05.01