

Erläuterungsbericht

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

**der Gemeinde Eichenau
Landkreis Fürstentfeldbruck**

Planfertiger: Gemeinde Eichenau

Planfassung vom 23. Januar 2002, geändert am 24.04.2002, geändert am 17.07.2002

Planungsrechtliche Voraussetzungen, Geltungsbereich

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.

Eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erweiterung P+R-Anlage Nord und Vereinsheim am Schreberweg) und eine 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (teilweise Änderung der öffentlichen Grünfläche in Wohnbaufläche nördlich und westlich der Elsterstraße) befinden sich noch im Genehmigungsverfahren.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke FlStNrn. 1995, 1995/11, 1984 Teilfläche, 1984/91 Teilfläche, 1993/6 Teilfläche und im Teilbereich die Holzkirchner Straße bis zur Gemeindegrenze.

Gründe für die Änderung und Planungsziele

Die vom Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung erfassten Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan zum Teil als Gemeinbedarfsfläche - Bauhof - und zum Teil als öffentliche Grünfläche - Friedhof - ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche - Friedhof - stößt dabei im Nordwesten an eine entlang der Tannenstraße ausgewiesene Wohnbaufläche.

Der gemeindliche Bauhof wird seit vielen Jahren auch als großer Wertstoffhof des Landkreises genutzt. Diese Doppelnutzung war auf Dauer nicht hinnehmbar, da die vom Landkreis genutzte Fläche dringend für eine Erweiterung des Bauhofs (Sozialtrakt) benötigt wird. Außerdem wird durch den großen Wertstoffhof die Außenraumnutzung des Bauhofs stark eingeschränkt. Ursprünglich war angedacht, den großen Wertstoffhof in das neue Gewerbegebiet (Bebauungsplangebiet B 23 III) auszulagern. Dies scheiterte jedoch am massiven Widerstand der Anlieger des dafür geplanten Grundstücks. Ein anderes, für einen großen Wertstoffhof geeignetes Grundstück steht im Gemeindegebiet zur Zeit nicht zur Verfügung.

Der Gemeinderat beschloss deshalb am 20.02.2001, dem Landratsamt Fürstentfeldbruck das gemeindliche Bauhofgrundstück als Fläche für den großen Wertstoffhof anzubieten. Das

Landratsamt Fürstenfeldbruck hat das Angebot der Gemeinde angenommen und wird das gemeindliche Bauhofgrundstück langfristig in Pacht übernehmen.

Die im Flächennutzungsplan vorhandene Ausweisung „Gemeinbedarfsfläche - Bauhof -“, weicht von der künftigen Nutzung für einen großen Wertstoffhof ab. Die Ausweisung wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes deshalb in „Gemeinbedarfsfläche - Großer Wertstoffhof -“, geändert. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich westlich des bestehenden Bauhofes als „Grünfläche - Friedhof“ ausgewiesen. Es handelt sich um Vorbehaltsflächen für eine mögliche Erweiterung des gemeindlichen Waldfriedhofs. Da der Friedhof 1997 großzügig erweitert wurde, kann auf diese Flächen verzichtet werden. Der Gemeinderat beschloss deshalb am 25.09.2001 einen neuen Bauhof westlich dem alten Bauhof zu errichten. Es handelt sich um die Grundstücksfläche nördlich dem Auslieferungslager der Firma ALDI in einer Tiefe von ca. 55 m. Die Erschließung erfolgt über die Tannenstraße und über die Holzkirchner Straße. Der Bereich wird als „Gemeinbedarfsfläche - Bauhof“ festgesetzt. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplan B 40 Bauhof Eichenau Holzkirchner Straße aufgestellt.

Wasserschutzgebietsgrenze

Etwa zur Hälfte durch das Plangebiet verläuft die noch bestehende Grenze der weiteren Wasserschutzzone gemäß Verordnung vom 04.06.1980 über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Alling und Puchheim für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe i.d.F. vom 02.01.1980. Es befindet sich jedoch außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes der Wasserversorgung und somit nicht mehr im geplanten zukünftigen Wasserschutzgebiet. Erhöhte Anforderungen im Sinne des Auflagenkatalogs für das Wasserschutzgebiet werden daher nicht notwendig.

Naturschutz und Landschaft

Der Planbereich westlich des bestehenden Bauhofs wird bereits heute teilweise vom Bauhof als Lagerfläche genutzt. In einer Fläche von ca. 3.100 m² ist der Bereich dicht mit Bäumen bestockt. Ein Ausgleich nach dem Bayerischen Waldgesetz ist für diesen Bereich erforderlich. In Absprache mit dem Bayerischen Forstamt Fürstenfeldbruck erfolgt ein flächengleicher Ausgleich. In der 5. Flächennutzungsänderung wird deshalb auf den gemeindlichen Grundstücken FlStNrn. 1830/1 und 1829 westlich der Hoflacher Straße eine entsprechende Aufforstungsfläche ausgewiesen (siehe Lageplan B). Für die übrigen Flächen sind ca. 2.870 m² Ausgleichsflächen nach dem BauGB notwendig. Der Ausgleich erfolgt zum einen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 3 f Forststraße Ost, zum anderen Teil auf dem Grundstück FlStNr. 1738 in den Hinteren Auen. Dieses Grundstück liegt im Gemeindegebiet Emmerring, befindet sich jedoch im Eigentum der Gemeinde Eichenau.

Gemeinde Eichenau - Bauamt -

Eichenau, den 17.07.2002


.....
i.A. L. Dietz



Eichenau, den 17.07.2002


.....
Hubert Jung
Erster Bürgermeister