

# **Erläuterungsbericht**

## **zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eichenau, Landkreis Fürstfeldbruck „Sondergebiet Seniorenzentrum und Wohngebiet zwischen Bahnlinie und Peter-Rosegger-Straße“**

**Planfertiger: Gemeinde Eichenau**

**Planfassung vom 16. April 2003**

**geändert: 23. Juli 2003**

**geändert: 03. September 2003**

**geändert: 18. November 2003**

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen, Geltungsbereich**

Die Gemeinde Eichenau verfügt seit 31.05.1998 über einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Dieser Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich in fünf Änderungsverfahren geändert.

Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im Wesentlichen die Grundstücke FlStNrn. 1886 und 1886/18 der Gemarkung Alling. Er erstreckt sich von der Bahnhofstraße im Osten bis zum Starzelbach (Gemeindegebietsgrenze) im Westen, der Peter-Rosegger-Straße im Süden und der Bahnlinie im Norden.

### **Anlass der Änderung und Planungsziele**

Im aktuellen Pflegebedarfsplan des Landkreises Fürstfeldbruck wird für den Gemeindebereich Eichenau die Förderung einer Pflegeeinrichtung mit 100 Pflegeplätzen festgeschrieben.

Die Gemeinde Eichenau hat nach eingehender Prüfung den Standort südwestlich des S-Bahn-Haltepunktes Eichenau aufgrund seiner verkehrlichen Lagegunst, der Verfügbarkeit als staatliches Grundstück und der künftig noch verbesserten Integration in umgebende Wohngebiete als besonders geeignet erachtet. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im Bereich dieses Standorts ein P+R-Platz dargestellt. Die Überplanung des Bahnhofsbereiches im Rahmen des Schnittstellenprogramms hat aber ergeben, dass ein entsprechender Bedarf in absehbarer Zeit nicht ersichtlich ist.

Die Gemeinde Eichenau hat nach der Grundsatzentscheidung zum Standort das Architekturbüro Immich mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt, mit dem untersucht wurde, ob und auf welche Weise das Vorhaben, insbesondere auch im Hinblick auf eine optimale Situierung und Erschließung städtebaulich integriert werden kann.

Gleichzeitig stellte sich heraus, dass ein staatliches Wohnungsbaunternehmen aktuelles Interesse an der Bebauung des Restgrundstückes hat. Der Flächennutzungsplan sieht nördlich entlang der Peter-Rosegger-Straße bereits Wohnbebauung vor. Aufgrund des Interesses des Bauträgers überwiegend an Geschosswohnungsbau wurde im Rahmenplan gleichzeitig untersucht, ob diesem Bedarf auf städtebaulich verträgliche Weise nachgekommen werden kann.

Dabei wurde besonderes Augenmerk auf den Schallschutz zur Bahnlinie, eine verträgliche Anbindung der Baugebiete an das bestehende Ortsstraßennetz, den harmonischen Übergang zu den bestehenden Wohngebieten in der Nachbarschaft und auf die besondere Berücksichtigung der landschaftsplanerischen und ökologischen Potentiale des Naturraums am Starzelbach gelegt.

### Schallschutz

Das Sondergebiet „Seniorenzentrum“ liegt entlang der Schallquelle Bahnlinie. Die bereits bestehende Entwurfsplanung für das Pflegeheim sieht hier einen lärmorientierten Grundriss und bis zu viergeschossige Bauweise vor. Die lärmempfindlichen Räume werden in den geschützten Südbereich gelegt. Das Gebäude des Seniorenzentrums soll dem bestehenden und dem neu entstehenden Wohngebiet an der Peter-Rosegger-Straße Schallschutz geben.

### Bebauung, Erschließung

Das Wohngebiet und das Sondergebiet sollen den Straßenraum der Bahnhofstraße fassen und einen städtebaulichen Übergang zu den bestehenden Wohngebieten und dem neu entstehenden Bahnhofsumfeld bilden.

Das Wohngebiet selbst kann über Bahnhofstraße und Emmeringer Straße für den Straßenverkehr erschlossen werden.

Die unmittelbare Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt spricht im Sinne der Entwicklung einer nachhaltigen Siedlungsstruktur und des sparsamen Umgangs mit der Ressource „Boden“ für eine maßvolle Erweiterung der Wohnbaufläche. Das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha, das Wohnbaugebiet von knapp 2 ha. Bei Verwirklichung des Wohnbaugebietes ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 275 Personen (ca. 111 Wohneinheiten) zu rechnen.

### Landschaftsplanung, ökologischer Ausgleich


Die Nachbarschaft der künftigen Baugebiete zum überaus wertvollen und empfindlichen Naturraum des Starzelbachs spricht dafür, dass trotz der verkehrlichen Lagegunst des überplanten Bereichs nur eine behutsame Baulandausweisung stattfindet, bei der die landschaftliche Attraktivität des Auenbereichs am Starzelbach dadurch besondere Berücksichtigung findet, dass eine Grünzunge, die von dort ausgeht als öffentliche Grünfläche entlang den entstehenden Baugebieten bis zur Bahnhofstraße gezogen wird, so dass von dort ein entsprechender Ausblick und Zugang zur freien Landschaft erhalten bleibt.

Gleichzeitig bietet sich an, den naturschutzrechtlichen Ausgleich sowohl für Pflegeheim, als auch für das Wohngebiet eingriffsnah anzuordnen und für eine Verbesserung des Ökosystems „Starzelbach“ zu nutzen. Zu denken ist hier an eine zusammenhängende wechselseuchte Zone und vor allem auch an Verbesserungs- und Stabilisierungsmaßnahmen im Auenbereich des Starzelbachs.

Gemeinde Eichenau, den 19.11.2003

  
Hubert Jung  
Erster Bürgermeister



  
Andreas Troltsch  
Bauamtsleiter