

Begründung

zum 1. Änderungsplan zum

Bebauungsplan B 3 d Rabenstraße Nord

mit Grünordnung

der Gemeinde Eichenau
Landkreis Fürstenfeldbruck

Planfertiger: Gemeinde Eichenau - Bauamt -

Planfassung vom 05.08.1999
geändert am 30.09.1999
geändert am 24.11.1999

1. Geltungsbereich und Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Eichenau, südlich dem Sport- und Freizeitgebiet an der Budrio-Allee.

Umgriff

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück FlStNr. 1851/4 und die Forststraße im Teilbereich.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eichenau verfügt über einen seit 31.05.1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes B 3 d beabsichtigte Nutzungsänderung widerspricht dem gültigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert. Der Umgriff des Gebiets wird geändert von öffentlicher Grünfläche in Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten.

2.2 Bebauungsplan B 3 d Rabenstraße Nord

Der Bebauungsplan B 3 d Rabenstraße Nord ist seit 31. März 1998 rechtsverbindlich. Am 27. Juli 1999 beschloss der Gemeinderat die Änderung des Bebauungspla-

nes zur Errichtung eines Kindergartens und Ausweisung einer Wohnbaufläche.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die im Gemeindegebiet von Eichenau bestehenden kirchlichen, privaten und gemeindlichen Kindergärten reichen nicht mehr aus, damit die Gemeinde ihrer gesetzlichen Pflicht zur Schaffung ausreichender Kindergartenplätze nachkommen kann.

Um die ortsnahe Versorgung mit Kindergartenplätzen sicherzustellen wurde vom Gemeinderat der südwestliche, noch nicht versorgte Gemeindebereich bevorzugt. Die Eigentümerin des in Rede stehenden Grundstücks FlStNr. 1851/4 erklärte sich zum Verkauf ihres Grundstücks nur unter der Bedingung bereit, dass sie für das ihr verbleibende Restgrundstück Baurecht für die Errichtung eines Wohnhauses erhält.

Ein anderes Grundstück für die Errichtung eines Kindergartens steht im südwestlichen Gemeindebereich kurzfristig nicht zur Verfügung.

Der Gemeinderat beschloss deshalb am 27. Juli 1999, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 3 d Rabenstraße Nord zu ändern und das Grundstück FlStNr. 1851/4 in einer Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten und die restliche Teilfläche als Wohnbaufläche auszuweisen.

4. Natur und Landschaft

1. Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft

1.1 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück FlStNr. 1851/4 wird momentan als wenig gepflegte Gartenfläche, teilweise als Lagerfläche für einen Gewerbebetrieb genutzt.

1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume/Landschaftsbild

Auf dem Grundstück FlStNr. 1851/4, das für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einem Kindergarten vorgesehen ist, befinden sich mehrere Fich-

tengruppen, die in sehr engem Abstand, vermutlich als Hecken, gepflanzt wurden und inzwischen mangels Pflege ausgewachsen sind. Neben den insgesamt 84 Fichten wachsen auf dem Grundstück eine Birke und insgesamt drei Weiden.

An der westlichen Grenze des Grundstücks schließt sich eine Hecke an, die von der amtlichen Biotop-Kartierung unter der Nr. 7833-110.03 erfasst wurde. Die Hecke ist aus heimischen Laubgehölzen, vorwiegend Sträuchern, wie beispielsweise Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe, Holunder, Pfaffenhütchen und insgesamt drei alten besonders schützenswerten Eichen aufgebaut. Die Krautschicht ist nur spärlich vorhanden und besteht vorwiegend aus Frühlingsgeophyten.

Dem Baumbestand auf dem Grundstück FlStNr. 1851/4 kann aus naturschutzfachlicher Sicht eine relativ geringe Wertigkeit zugeordnet werden, da zum Großteil (95 %) aus durchgewachsenen Fichtenhecken besteht, die nicht der potentiell natürlichen Vegetation im Plangebiet entsprechen. Der restliche Baumbestand sind kurzlebige Weiden und eine Birke, die bereits ihre natürliche Altergrenze erreicht haben.

Für die an der westlichen Grundstücksgrenze anschließende naturnah aufgebaute Hecke, die in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 7833-110.03 erfasst wurde, kann eine relativ hohe naturschutzfachliche Wertigkeit zugesprochen werden. Eine hohe Wertigkeit ergibt sich insbesondere für das Landschaftsbild, da die Gehölze landschaftsgliedernd wirken und die Funktion der Ortsrandeingrünung übernehmen. Beeinträchtigungen ergeben sich allerdings durch die im Westen unmittelbar an das Biotop anschließende Forststraße, die als Erschließungsstraße für das Sport- und Freizeitgebiet der Gemeinde Eichenau dient. Der westliche Heckenrand muss regelmäßig, um eine Behinderung des Verkehrs zu vermeiden, zurückgeschnitten werden, wodurch die Ausbildung eines naturnahen gestuften Aufbaus und insbesondere die Entwicklung einer wärmebildenden Krautschicht unterbunden wird.

Durch die Lärmemissionen der angrenzenden Straße in Verbindung mit dem Trampelpfad, der sich mitten durch die Hecke gebildet hat, ist die Funktion als Rückzugsbiotop stark eingeschränkt. Die Hecke ist zudem bereits an einigen Stellen durch Zufahrten und Wege unterbrochen. Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1953 belegen, dass die Hecke damals Unterbrechungen in noch stärkerem Maße aufgewiesen hat, als das heute der Fall ist.

1.3 Schutzgut Boden, Wasser, Luft, Klima

Der Boden des Plangebietes ist anthropogen überprägt und weist weder kulturhistorische Bedeutung noch eine besondere Eignung für die Entwicklung von Biotopstrukturen auf. Der Grundwasserflurabstand ist, wie im gesamten Gebiet der Gemeinde Eichenau, relativ gering und extrem starken Schwankungen unterworfen. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft bzw. für den Luftaustausch. Insgesamt kann dem Plangebiet bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima eine geringe Bedeutung zugeschrieben werden.

2. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, Landschaftsbild

Die geplante Bebauung beschränkt sich auf den Bereich des Grundstücks FlStNr. 1851/4, das nur eine relativ geringe naturchutzfachliche Bedeutung aufweist. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Hecke zu vermeiden, werden Kindergarten und das Einfamilienhaus durch eine einzige Zufahrt von der Forststraße erschlossen, die gleichzeitig zur Abwicklung des Baustellenverkehrs und als Aufstellfläche für die Feuerwehr dienen wird.

Diese Zuwegung wurde dort angeordnet, wo bereits heute eine Unterbrechung der Heckenstruktur durch die bereits bestehende, befestigte Zufahrt vorhanden ist. Durch die vorgesehene Lage der Zufahrt ist zudem eine Beeinträchtigung der alten - besonders schützenswerten - Eichen ausgeschlossen. Um den Kraftfahrzeugverkehr auf der Zufahrt zu beschränken, wurden lediglich die Stellplätze für das Kindergartenpersonal auf dem Kindergartengrundstück selbst angeordnet. Die Stellplätze für die Besucher wurden als Längsparker entlang der Forststraße ausgewiesen. Während der Bauzeit wird die Zuwegung, um die Bodenverdichtung auf ein Mindestmaß zu beschränken, mit Kies oder Bohlen belegt werden. Die Hecke wird durch einen standfesten Zaun vor Beeinträchtigungen während der gesamten Bauzeit geschützt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Zufahrt auf die unbedingt erforderliche Mindestbreite zurückgebaut und die Hecke durch neu gepflanzte Sträucher ergänzt werden. Die Beeinträchtigungsintensität der Hecken-

struktur durch die geplante Bebauung kann aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen als sehr gering bezeichnet werden.

2.2 Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima

Die Baudichte im Plangebiet ist, wie man bei Betrachtung der zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke feststellen kann, gering, wodurch sich nur ein niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad der Baugrundstücke ergibt. Die befestigten Flächen müssen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein Mindestmaß beschränkt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

3. Ergebnis

Die Bestandaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft hat ergeben, dass den Baugrundstücken selbst nur eine geringe Wertigkeit zugesprochen werden kann.

Die Hecke entlang der Forststraße, die trotz der negativen Einwirkungen durch angrenzende Nutzungen (Straße und Trampelpfad) von hoher Bedeutung für den Naturschutz ist, wird durch die vorgesehene Bebauung nur geringfügig beeinträchtigt. Der Eingriff wird durch die vorgesehene Lage der Zufahrt in Verbindung mit den geplanten Schutzmaßnahmen während der Bauzeit auf ein vertretbares Maß reduziert. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote mit vorwiegend heimischen Arten kann der Eingriff auf ein Mindestmaß reduziert und im Plangebiet selbst kompensiert werden.

5. Maß der baulichen Nutzung, Dachgestaltung

Grund- und Geschossfläche sind als feste Größe ausgewiesen und wurden maßvoll dem vorhandenen Bestand angepasst. Als Dachform für den Kindergarten wird Flach-, Pult- und Satteldach festgelegt um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu erhalten. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich in die Umgebung einfügen.

6. Erschließung

Die zusammen mit der Walter-Schleich-Straße, Winterstraße und Herbststraße als Erschließungsstraße für das Sport- und Freizeitgebiet dienende Forststraße stellt bereits heute die einzige Zufahrtsstraße für das Plangrundstück dar. Daran ändert sich nichts. Die seitens der Gemeinde angedachte Zufahrtsmöglichkeit über die Sperberstraße scheidet an der Weigerung des Eigentümers des dazwischenliegenden Grundstücks FlStNr. 1851/66. Die Zufahrt über die Forststraße hat aber den Vorteil, dass sich dadurch die Belästigung durch An- und Abfahrverkehr für die bewohnten Anliegergrundstücke in Grenzen hält.

Die Zufahrt zum Wohngrundstück (Einfamilienhaus) im Plangebiet wird dabei über eine Grunddienstbarkeit (dingliches Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht) geregelt.

7. Sonstiges

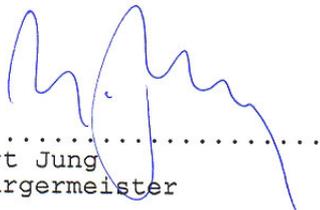
Soweit durch die 1. Änderungsplanung keine abweichenden Festsetzungen getroffen wurde gelten weiterhin die Festsetzungen und Hinweise aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 3 d Rabenstraße Nord.

Gemeinde Eichenau
- Bauamt -

Eichenau, den 01.03.2000


.....
Im Auftrag
Lutz




.....
Hubert Jung
1. Bürgermeister