

Gemeinde Eichenau

Bebauungsplan B 3 f Forststraße Ost

Planfertiger:
Bauamt Gemeinde Eichenau

Planfassung vom: 30.08.2001
geändert am: 20.03.2002

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 07.05.1998 genehmigt wurde. Der vorliegende Bebauungsplan stimmt nur teilweise mit dem Flächennutzungsplan überein. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert um die Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplans herzustellen. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Eichenau am 22. Mai 2001 gefasst.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Eichenau. Es wird im Westen von der Forststraße und Budrio Allee und im Norden von der Herbststraße begrenzt. Im Osten schließt es an die zwischen Herbst- und Elsterstraße gelegene bestehende Bebauung an. Im Süden wird das Plangebiet von der Elsterstraße bzw. der südlichen Grundstücksgrenze der FISTNr. 1865/3 begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

FISTNrn. 1865/3, 1865/4, 1865/2, 1853/17, 1865/5, 1853/10, 1853/9, 1854/12 und 1956/27 (bestehender Kinderspielplatz) und 1863/21 (bestehender Lärmschutzwall).

Die vom Geltungsbereich umfasste Fläche beträgt ca. 15.615 m².

3. Planungsziele

Im seit 1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 3 b Herbststraße Süd sind die Grundstücke FISTNrn. 1865/4, 1865/2, 1853/17 (Weg von der Elsterstraße zum Kinder-

spielplatz an der Herbststraße), 1853/10 und 1853/9 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Das Grundstück F1StNr. 1865/3 ist bisher unverplant. Dem Wunsch der Gemeinde zur Errichtung einer öffentlichen Grünfläche stand der Wunsch der Grundstückseigentümer nach einer Bebauung entgegen.

Auf Antrag der Grundstückseigentümer wurde zwischenzeitlich im seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan die östlich dem Seitengraben 3 gelegene Teilfläche des Grundstücks F1StNr. 1865/3 als Wohnbaufläche ausgewiesen, ebenso die östliche Teilfläche des nördlich der Elsterstraße gelegenen Grundstücks F1StNr. 1853/10.

Den Eigentümern der F1StNr. 1865/3 wurde darüber hinaus durch Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.1998 zugesagt, dass für ihre östlich dem Seitengraben 3 liegende Grundstücksfläche bei nächstmöglicher Gelegenheit Baurecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes verschafft werde.

Die vorgenannte Ausweisung im Flächennutzungsplan erweckte verstärkt Erwartungen hinsichtlich einer Bebauung für die übrigen privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Aus städtebaulicher Hinsicht bestehen keine Einwände gegen die Umwandlung von Teilen der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grundstücke, zumal sich die beidseitige Bebauung der Elsterstraße anbietet. Der Gemeinderat beschloss deshalb am 30.06. 1998, mit den Grundstückseigentümern Verhandlungen zu führen mit dem Ziel, Teile der Grundstücke als Bauland auszuweisen, wenn die Restflächen in das Eigentum der Gemeinde übergehen. Die Verhandlungen führten zu dem Ergebnis, dass die Grundeigentümer bereit waren, ihre gesamten Grundstücksflächen an die Gemeinde zu veräußern mit der Zusatzvereinbarung, dass sie das Recht haben, nach Aufstellung des Bebauungsplanes Teile davon zurück erwerben zu können. Am Ende verbleiben der Gemeinde 3.281 m² Grünfläche; die Baulandfläche beträgt 2.460 m². Mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck war dieses Vorgehen abgesprochen.

Der bereits vorhandene Kinderspielplatz an der Herbststraße (Grundstücke F1StNrn. 1854/12 und 1956/27) und der vorhandene Lärmschutzwall an der Budrio Allee (Grundstück F1StNr. 1863/21) wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, um die sich in den letzten Jahren eingestellten Wege darzustellen und die Grünbeziehungen aufzuzeigen.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte und Ortsrandlage sind nur Einzelhäuser zulässig. Die festgesetzte Bruttogeschossfläche errechnet sich aus einer GFZ von 0,35. Wie in Eichenau ortsüblich, muss das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung auch bei Anrechnung der als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 48 BayBO geeigneten Räume in Nichtvollgeschossen eingehalten bleiben.

5. Städtebauliche Gestaltung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden auf das Wesentliche beschränkt. Die Gestaltung der Baukörper orientiert sich an der vorhandenen Bebauung nördlich der Elsterstraße und der geplanten Bebauung südlich der Elsterstraße unter Berücksichtigung der

modernen Baubedürfnisse (z.B. steilere Dachneigungen zur Unterbringung von Solaranlagen).

6. Naturschutz, Grünordnung

Die Gemeinde Eichenau wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend dem bayerischen Leitfaden an.

Da im Plangebiet ein geringer Flurabstand zum Grundwasser vorliegt, kann die im bayerischen Leitfaden aufgezeigte vereinfachte Vorgehensweise nicht angewendet werden. Es ist das differenzierte, schrittweise Vorgehen des Regelverfahrens erforderlich.

6.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Bestandsaufnahme

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit als öffentliche und private Grünflächen genutzt. Bei den öffentlichen Grünflächen handelt es sich um einen Kinderspielplatz und einen Lärmschutzwall, der im Zuge der Errichtung des Sport- und Freizeitgebietes angelegt und mit heimischen Gehölzen bepflanzt wurde. Die privaten Grünflächen, die als Gärten genutzt werden, bestehen aus Hecken, Einzelbäumen und intensiv gepflegten Rasenflächen. Der Seitengraben 3, ein naturferner Wassergraben, der nur temporär Wasser führt, durchfließt das Plangebiet von Süd nach Nord.

Die Biotoptypen und Nutzungen des Plangebietes sind in beigefügtem Bestandsplan (Plan 1) dargestellt.

Bewertung

Das Plangebiet wurde nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlichen Schutzgüter – in die Wertkategorien des bayerischen Leitfadens untergliedert. Die als Biotop kartierte Hecke am Ortrand sowie die sich daran anschließenden aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Gehölzbestände wurden der Wertkategorie II (mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft) zugeordnet. Die übrigen Bereiche der privaten Grünflächen (intensiv gepflegte Rasenflächen mit Einzelbäumen) und die öffentlichen Grünflächen haben aus naturschutzfachlicher Sicht lediglich eine geringe Bedeutung (Wertkategorie I). Die vorgeschlagene Gebietsaufteilung ist in beigefügter Kartenskizze (Plan Nr. 2) dargestellt.

Wertkategorie	Fläche m ²
I (geringe Bedeutung)	13.318
II (mittlere Bedeutung)	2.297
Gesamt	15.615

6.2 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Der Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht im gesamten Plangebiet (Größe 15.615 m²) statt, sondern lediglich auf einer Teilfläche mit einer Größe von 3.200 m². Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß dem Bayerischen Leitfaden kann auf den von der Planung betroffenen Teilflächen als niedrig bis mittel bezeichnet werden (Eingriffsschwere: Typ B), da die festgesetzte GRZ deutlich kleiner als 0,35 ist (vgl. Plan Nr. 4 Überlagerung Eingriffsschwere – Wertkategorien).

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Typ B (niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	3.200 m²
Flächen ohne Eingriff	12.415 m²
Gesamt	15.615 m²

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Vor Bestimmung des Ausgleichs, sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu untersuchen, um den dann ggf. noch verbleibenden Kompensationsaufwand möglichst gering zu halten. Im Plangebiet wurden im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt.

- Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen soweit möglich (Hecke, alte schützenswerte Bäume)
- Erhaltung und Sicherung von prägenden Elementen des Landschaftsbildes (Hecke am Ortsrand, Solitärgehölze)
- Pflanzbindung im privaten Grün
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades

6.4 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Durch die aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurde bei der Faktorenspanne ein relativ niedriger Wert von :

0,4 auf geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
0,6 auf mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

angesetzt.

Es ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche in einer Größe von 1.366 m² (vgl. nachfolgende Tabelle).

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wertkategorien	Typ B	Faktorenspanne gemäß Leitfaden	Verwendeter Faktor	Größe der Ausgleichsflächen
I (geringe Bedeutung)	2.770 m ²	0,2–0,5	0,4	1.108 m ²
II (mittlere Bedeutung)	430 m ²	0,5-0,8	0,6	258 m ²
Gesamt				1.366 m²

6.5 Ausgleichskonzeption

Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Im Bebauungsplangebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von insgesamt 4.013 m² bereitgestellt. Mit Ausnahme der als Biotop kartierten Hecke (Größe: 986 m²) können diese Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet werden. Die Größe der aufwertbaren Ausgleichsflächen im Plangebiet beträgt somit 3027 m².

Eine Teilfläche mit 1.366 m² wird zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Bebauung im Plangebiet verwendet. Die übrigen Ausgleichsflächen mit einer Größe von 1.661 m² werden auf dem Ökokonto der Gemeinde Eichenau gut geschrieben.

Ausgleichsmaßnahmen:

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung werden auf den Ausgleichsflächen folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Anlage 5 Ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen - Pflege- und Entwicklungsplan):

- Umwandlung der intensiv gepflegten Rasenflächen in artenreiche Wiesen
- Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen
- Ergänzung der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen
- Ökologische Aufwertung des Seitengraben 3

7. Technische Erschließung und Versorgungseinrichtungen

Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht dargestellt. Freileitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Diese würden das Ortsbild auch empfindlich stören.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb unter dem Gelände zu führen.

Im übrigen ist die Stromversorgung gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.

Die Abwasserbeseitigung ist geregelt durch Anschluss an das vorhandene örtliche Kanalnetz.

Die Gemeinde Eichenau ist angeschlossen an den AmperVerband mit Kläranlage in Geiselbullach an der Amper.

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz des AmperVerbandes gesichert.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstentumbruck.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Erschließung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich (gilt nicht für Grundstück F1StNr. 1865/3).

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Elsterstraße. Zwei Grundstücke werden über einen von der Elsterstraße abzweigenden Wohnweg erschlossen.

9. Nachfolgelasten

Da aufgrund der Planung mit einem Einwohnerzuwachs von lediglich ca. 15 Personen zu rechnen ist, entstehen keine Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen.

Eichenau, den 20.03.2002

Eichenau, den 20.03.2002

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Eichenau

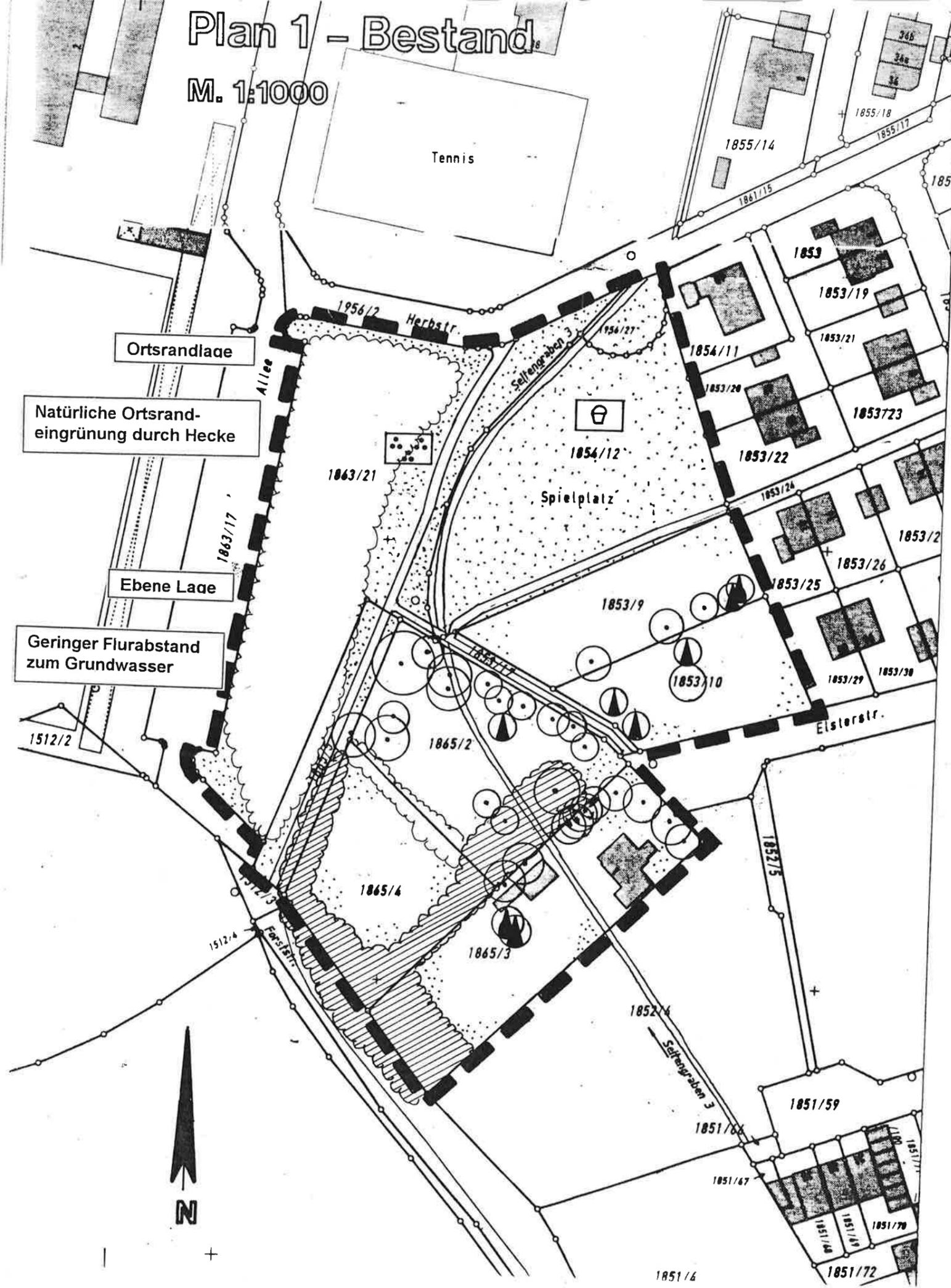
Dietz
.....
i.A. Dietz



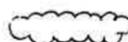
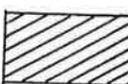
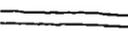
Hubert Jung
.....
Hubert Jung
Erster Bürgermeister

Plan 1 - Bestand

M. 1:1000



Legende:

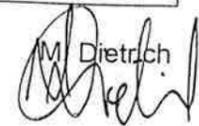
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Laubbaum
-  Nadelbaum
-  Hecke
-  Garten, intensiv genutzt
-  Öffentliche Grünfläche
-  Spielplatz
-  Parkanlage
-  Kartiertes Biotop
-  Seitengraben 3
-  Fußweg
-  Gebäude

Plan 1

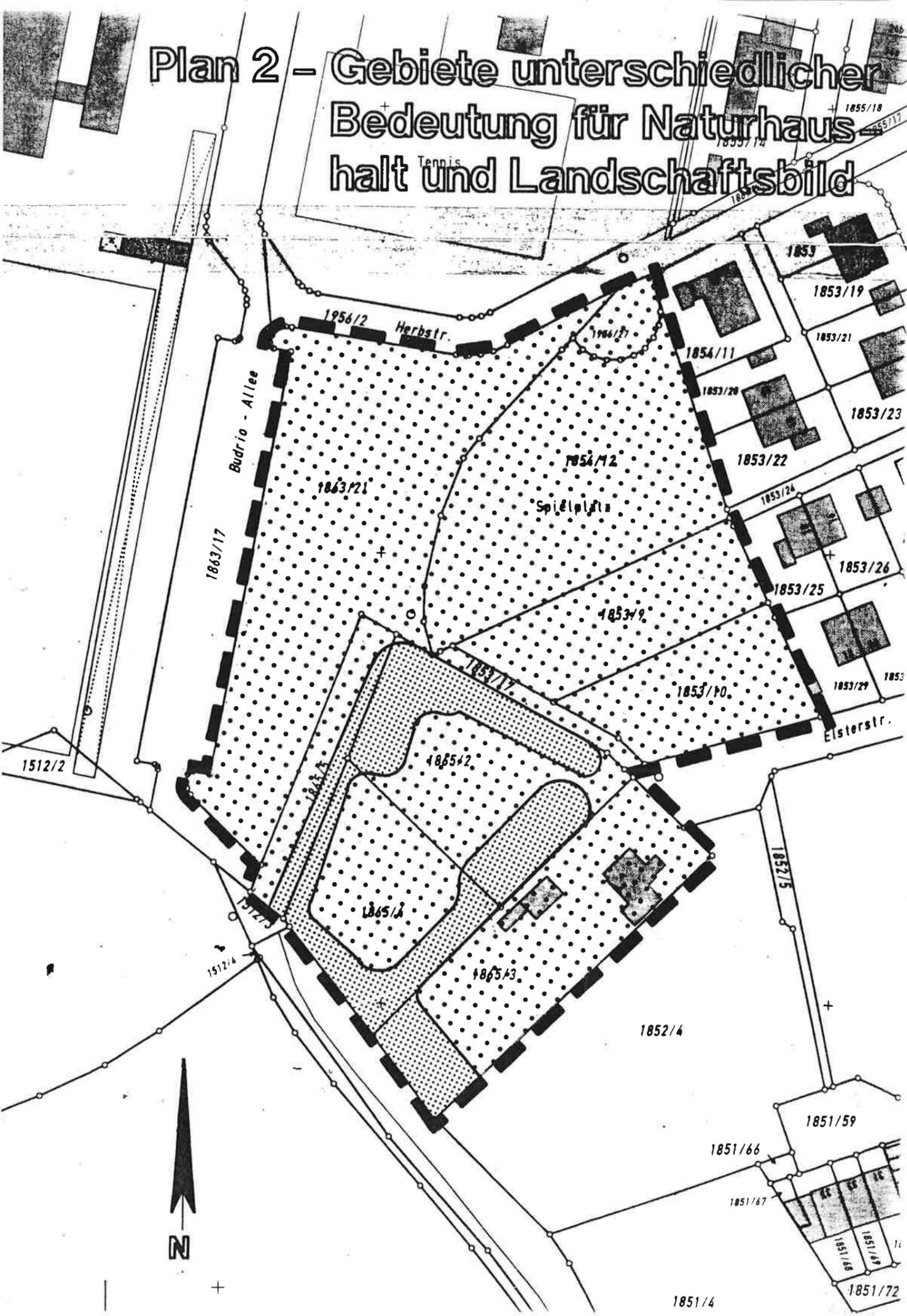
Darstellung: Bestand

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

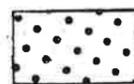
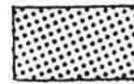
Erstellt: 30.08.2001

M. Dietrich


Plan 2 - Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild



Legende:

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Wertkategorie I
-  Wertkategorie II

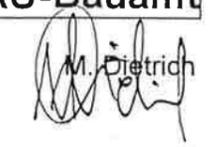
Wertkategorie	Fläche m ²
I	13.318
II	2.297
Gesamt	15.615

Plan 2

Darstellung: Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

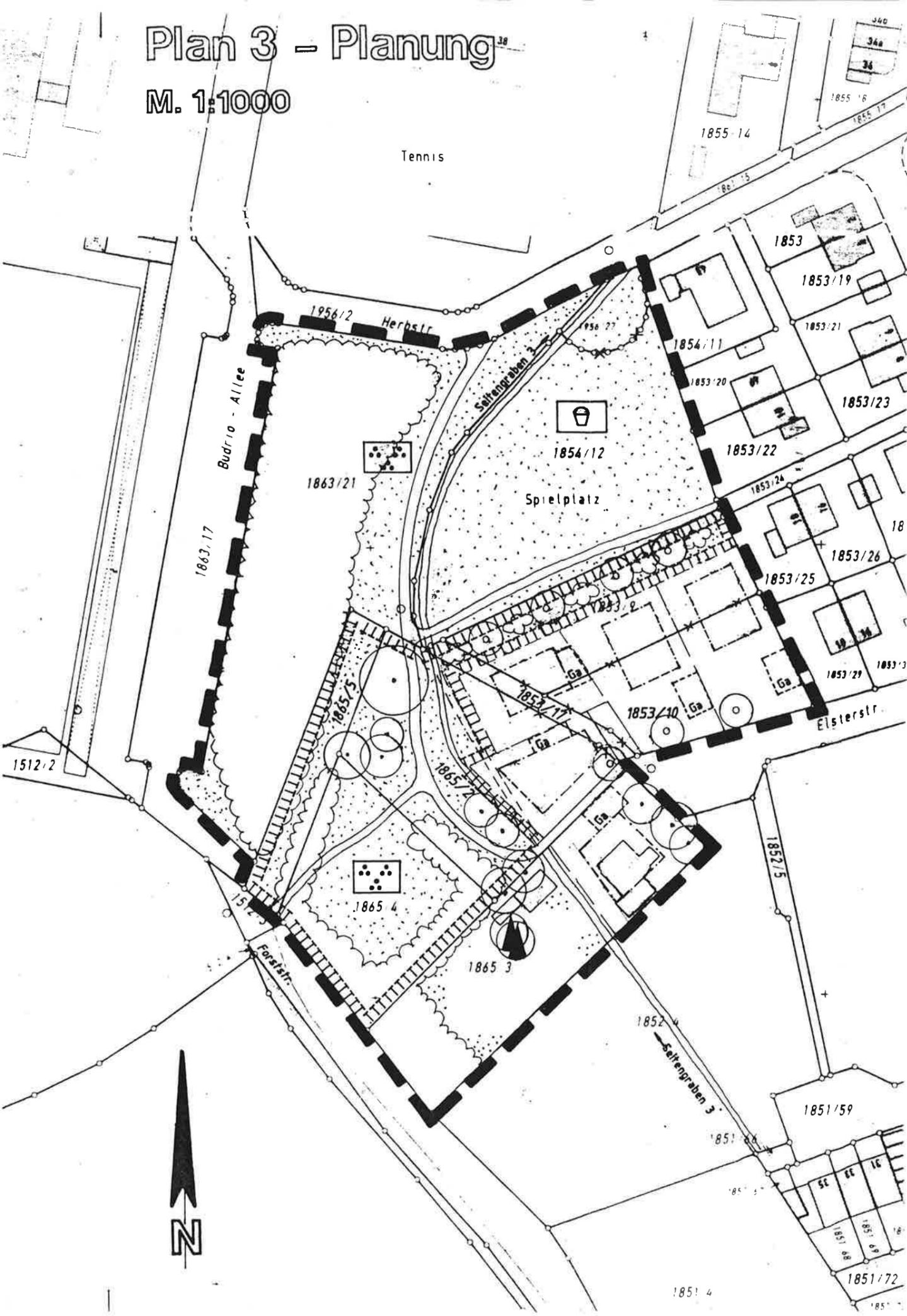
Erstellt: 30.08.2001

 M. Dietrich

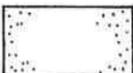
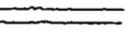


Plan 3 - Planung

M. 1:1000



Legende:

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Öffentliche Grünfläche
-  Spielplatz
-  Parkanlage
-  Private Grünfläche
-  Straße
-  Fußweg
-  Baugrundstücke
-  Garage
-  Vorhandene zu erhaltende Hecke
-  Vorhandener zu erhaltender Laubbaum
-  Vorhandener zu erhaltender Nadelbaum
-  Zu pflanzender Laubbaum
-  Zu pflanzende Hecke
-  Seitengraben 3, Naturnahe Gestaltung
-  Alter Grabenverlauf

Plan 3

Darstellung: Planung

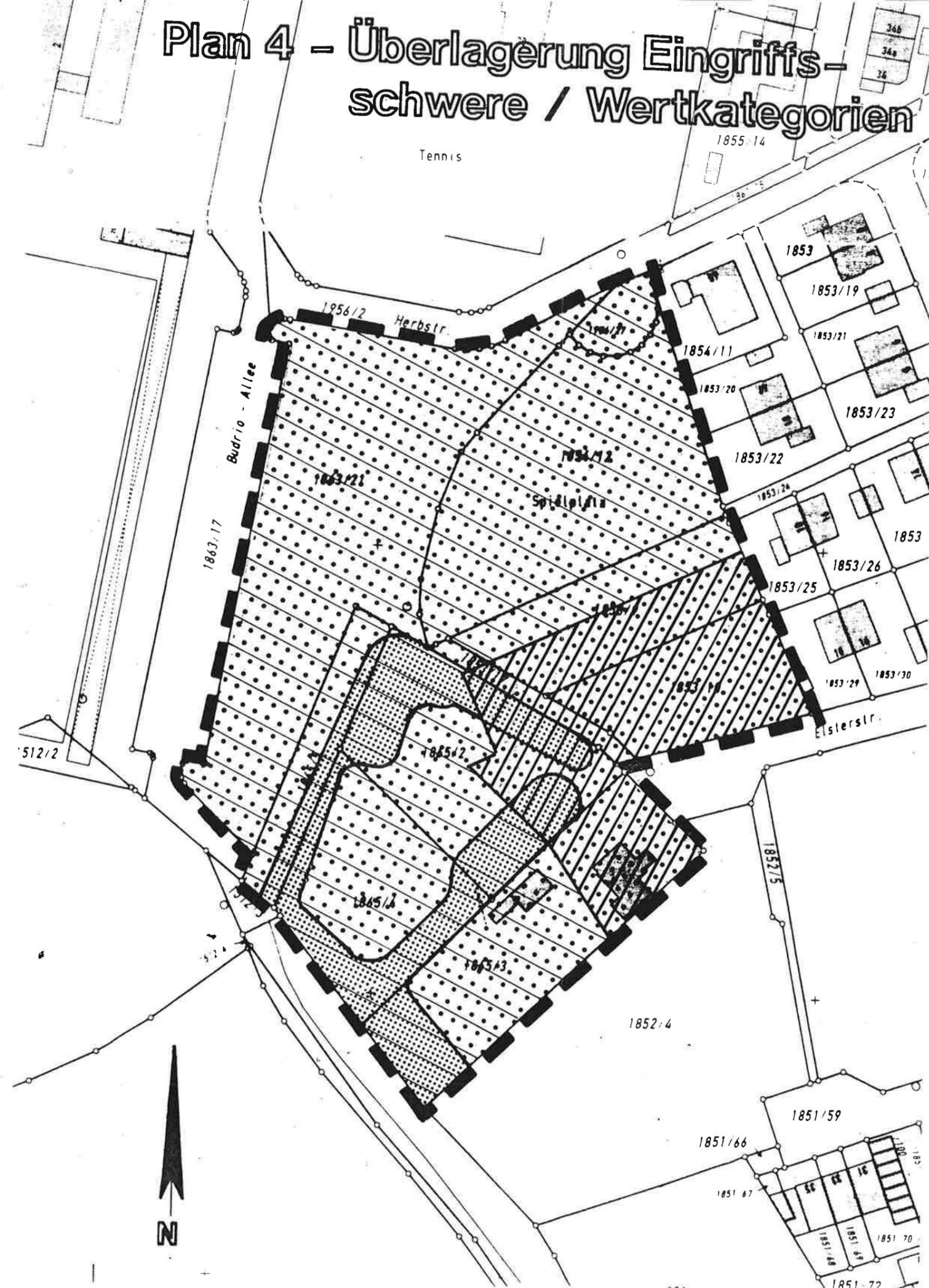
GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

Erstellt: 30.08.2001

M. Dietrich



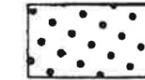
Plan 4 - Überlagerung Eingriffsschwere / Wertkategorien



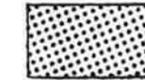
Legende:

Grenze des Geltungsbereiches

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild



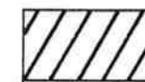
Wertkategorie I 13.318 m²



Wertkategorie II 2.297 m²

Gesamt 15.615 m²

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere



Typ B (niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) 3.200 m²



Flächen ohne Eingriff 12.415 m²

Gesamt 15.615 m²

Überlagerung Eingriffsschwere - Wertkategorien

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ B (niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Wertkategorie I	2.770 m ²
Wertkategorie II	430 m ²

Plan 4

Darstellung: Überlagerung Eingriffsschwere / Wertkategorien

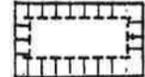
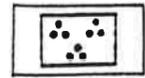
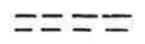
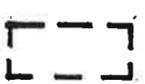
GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

Erstellt: 30.08.2001

M. Dietrich

M. 1:1000

Legende:

-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Öffentliche Grünfläche, Parkanlage
-  Fußweg
-  Umwandlung von Rasenflächen in artenreiche Wiesen
 - Zweischürige Mahd 5 Jahre lang
 - Einschürige Mahd 5 Jahre lang
 - Pflanzung von Solitärgehölzen oder Obstbäumen
-  Aufwertung vorhandener Hecken durch Pflanzung von heimischen Gehölzen
-  Vorhandener zu erhaltender Laubbaum
-  Vorhandener zu erhaltender Nadelbaum
-  Zu pflanzender Laubbaum
-  Zu pflanzende Hecke
-  Renaturierung des Seitengraben 3
 - Naturnahe Linienführung
 - Unterschiedliche Gewässerbreiten und Böschungswinkel
 - Anlage eine gewässerbegleitenden Hochstaudensaums
 - Pflanzung von Ufergehölzen
-  Alter Grabenverlauf
-  Ausgleichsfläche für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B3f festgesetzte Bebauung, Größe 1.366m². Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen spätestens bei Inanspruchnahme der Baugrundstücke.
-  Kartiertes Biotop, BK. Nr.110.03.

Bebauungsplan B3f-Forststr. Ost

Plan 5

Darstellung: Ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen Pflege- und Entwicklungsplan

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

Erstellt: 08.11.01

M. Dietrich

