

Gemeinde Eichenau

1. Änderung zum Bebauungsplan B 7 a Olchinger-/ Fuchsbergstraße für das Gebiet Birkenhain Süd

Planfertiger: Bauamt Gemeinde Eichenau

Planfassung vom: 21.09.2001, geändert am: 25.01.2002

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 07.05.1998 genehmigt wurde. Im Flächennutzungsplan ist das von vorliegender Änderungsplanung erfasste Grundstück F1StNr. 1913 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für das Plangebiet besteht ein qualifizierter Bebauungsplan mit der Bezeichnung B 7 a der Gemeinde Eichenau, Olchinger Straße Nordost, Birkenhain und Fuchsbergstraße. Er umfasst die Grundstücke östlich der Olchinger Straße und südlich der Fuchsbergstraße

Für das Bebauungsplangebiet besteht bereits eine 2. Änderungsplanung. Bei der 2. Änderungsplanung handelt es sich um die Anhebung der zulässigen GFZ von 0,25 auf 0,30 im südlichen Planbereich. Die vorliegende 1. Änderungsplanung berührt nicht die 2. Änderungsplanung.

Das von der 1. Änderungsplanung betroffene Grundstück F1StNr. 1913 ist im Bebauungsplan B 7 a als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ festgesetzt, die übrigen Baugrundstücke als „Reines Wohngebiet“ (WR).

Als Maß der baulichen Nutzung sind für die Grundstücke an der Fuchsbergstraße zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze), für die übrigen Grundstücke ein Vollgeschoss (I+D) bestimmt. Als Bauweise ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit Sattel- und Walmdach, auf der Gemeinbedarfsfläche offene Bauweise mit Hausgruppen mit Sattel-, Walm- oder Flachdach festgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderungsplanung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Eichenau am 27. Januar 1994 gefasst. Der Vollzug des Gemeinderatsbe-

schluss wurde bisher zurück gestellt, weil keine konkreten Vorstellungen bezüglich der Verwertung bzw. den Verkauf des Grundstücks bestanden.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der hier vorliegenden 1. Änderungsplanung umfasst eine Fläche von 4.300 m².

Die Änderungsfläche liegt in etwa zentral im Bebauungsplangebiet B 7 a. Im Südosten grenzt sie auf ganzer Länge an das Landschaftsschutzgebiet (Scharwerkholz).

3. Planungsziele

Die Änderungsfläche ist im gültigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ ausgewiesen. Auf absehbare Zeit besteht jedoch keine Notwendigkeit zur Ingebrauchnahme dieses Grundstücks im Sinne dieser Festsetzung, nachdem die Gemeinde erst 1993 das Grundstück FISTNr. 1883/2 an der Kapellenstraße für diesen Zweck erworben hat, das wegen seiner Freiflächen und seiner Lage neben dem Spiel- und Bolzplatz am Ufer des Starzelbaches deutlich besser dazu geeignet ist. 1995 wurde ein 3-zügiger Kindergarten darauf errichtet, der 1999 um einen Anbau für eine weitere Gruppe erweitert wurde. Im Jahre 1999 wurde ein weiteres Grundstück an der Forststraße erworben, auf dem 2000 ein zweiter gemeindlicher 3-zügiger Kindergarten errichtet wurde.

Um die Finanzierung der Kindergartenbauten und weiterer infrastruktureller Maßnahmen wie z.B. die Erweiterung der P+R-Anlage Nord oder den Ausbau der Hauptstraße sicher zu stellen, ist die Umwidmung eines Teils der Änderungsfläche in Wohnbauland und die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks zwingend notwendig.

Der östliche an das Landschaftsschutzgebiet angrenzende Grundstücksteil soll unverbaut belassen bleiben und als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen und damit der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Wohnbaufläche wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Das im Bebauungsplan vorhandene Baurecht wird verringert und anstelle eines großen Baufeldes mit einer GFZ von 0,4 und einer Hausgruppenbebauung fünf einzelne Baufelder im Westteil des Grundstücks mit einer errechneten GFZ von 0,25, bezogen auf die Wohnbaufläche (3.250 m²), festgesetzt. Die östliche Restfläche mit 1.050 m² wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Bebauungsplan-Änderung zu begrüßen, da 5 Einzelhäuser mit einer geringen Baudichte dem Gebietscharakter besser entsprechen als die ursprünglich geplante Hausgruppenbebauung. Positiv zu bewerten ist auch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche im unmittelbaren Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet (Scharwerkholz). Durch die Anordnung der einzelnen Baufelder wurde auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen.

5. Naturschutz, Grünordnung

5.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Bestandsaufnahme

Das betroffene Grundstück F1StNr. 1913 ist mit Laubbäumen bestockt. Entlang der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen wachsen alte schützenswerte Buchen und Eichen. Im zentralen Bereich des Grundstückes hat sich infolge der mangelnden Pflege ein Baumbestand aus jungen Birken, Buchen und Eichen entwickelt. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Scharwerkholz an.

Bewertung

Das Grundstück ist aufgrund seiner naturnahen Bestockung und seiner Lage am Landschaftsschutzgebiet aus naturschutzfachlicher Sicht in die Wertkategorie II des Bayerischen Leitfadens (mittlere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild) einzuordnen.

5.2 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist auf dem Grundstück F1StNr. 1913 eine GRZ von 0,3 ausgewiesen. Das entspricht einer höchstzulässigen Grundfläche von 1.290 m². Durch die vorgesehene Änderungsplanung verringert sich die höchstzulässige Grundfläche auf insgesamt 800 m². Die geplante GRZ beträgt bezogen auf das Gesamtgrundstück 0,19. Der Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf dem Grundstück wird somit durch die vorgesehene Änderungsplanung verringert.

Neben dem Maß der baulichen Nutzung wird durch die vorgesehene Änderungsplanung auch die Art der Nutzung verändert. Die vorgesehene Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche zu einem Wohngebiet hat keine Auswirkungen auf die Eingriffsschwere.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das geplante Vorhaben entspricht dem Grundgedanken der Eingriffsvermeidung und -minimierung. Im Plangebiet wurden im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt.

- Erhalt des schützenswerten, alten Baumbestandes aus Eichen und Buchen an der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze soweit möglich
 - Die an das Landschaftsschutzgebiet angrenzende Teilfläche in einer Größe von 1050 m² wird, um einen dauerhaften Schutz zu gewährleisten, zu einer öffentlichen Grünfläche umgewidmet.
 - Pflanzbindung im privaten Grün
 - Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades
-

5.4 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die vorgesehene Änderungsplanung trägt der Bedeutung des Flurstückes 1913 für Naturschutz und Landschaft Rechnung und reduziert den Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf dem Grundstück. Aufgrund des vorhandenen Baurechts und der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6. 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 bzw. E.ON Netz GmbH.

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 Fürstentfeldbruck.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Erschließung

Die Gemeinde beabsichtigt, das Grundstück zu teilen und die Wohnbauflächen zu veräußern. Die Wohnbauflächen werden voraussichtlich nicht parzelliert.

Die Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt über die bereits endausgebaute Straße Am Birkenhain und private Verkehrsflächen. Die öffentliche Grünfläche ist über einen zwischen der Kehre und dem Scharwerkholz vorhandenen öffentlichen Weg zugänglich.

8. Nachfolgelasten

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

Eichenau, den 25.01.2002

Eichenau, den25.01.2002.....

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Eichenau


.....
i.A. Dietz




.....
Hubert Jung
Erster Bürgermeister