

Gemeinde Eichenau

3. Änderung zum Bebauungsplan B 7 a Olchinger-/ Fuchsbergstraße für das Grundstück F1StNr. 1913/79

Planfertiger: Bauamt Gemeinde Eichenau

Planfassung vom: 23. Januar 2002, geändert: 26. Februar 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. 1913/79 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 bestehen bereits zwei rechtsverbindliche Änderungsplanungen. Bei der 1. Änderungsplanung handelt es sich um die Ausweisung einer Wohnbaufläche und öffentlichen Grünfläche anstelle einer Gemeinbedarfsfläche für das südlich der Straße Am Birkenhain gelegene Grundstück F1StNr. 1913. Bei der 2. Änderungsplanung handelt es sich um die Anhebung der zulässigen GFZ von 0,25 auf 0,30 im südlichen Planbereich.

Das von der 3. Änderungsplanung betroffene Grundstück F1StNr. 1913/79 ist im Bebauungsplan B 7 a als öffentliche Grünfläche 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 festgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderungsplanung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Eichenau am 23.10.2001 gefasst.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der hier vorliegenden 3. Änderungsplanung umfasst eine Fläche von 767 m².

Die Änderungsfläche liegt in etwa zentral im Bebauungsplangebiet B 7 a.

3. Planungsziele

Die Änderungsfläche ist im gültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes B 7 a im Jahre 1975 zielte die Ausweisung zur öffentlichen Grünfläche darauf ab, den dort vorhandenen Baumbestand auf Dauer zu schützen. Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand stellt jedoch einen verinselten Baumbestand dar. Der vorhandene Baumbestand ist zwischenzeitlich teilweise überaltert und muss entfernt werden. Die in Baumgruppen mit den kranken Bäumen stehenden Bäume müssten ebenfalls entfernt werden, um einem Windbruch vorzubeugen.

Das Grundstück stellt eine Baulücke mit einem hohen wirtschaftlichen Wert dar und soll deshalb als Wohnbaufläche verwertet werden.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Wohnbaufläche wird als Reines Wohngebiet festgesetzt. Das im Bebauungsplangebiet B 7 a nördlich der Straße Am Birkenhain vorhandene Baurecht wird auch für das Grundstück F1StNr. 1913/79 festgesetzt, wobei GFZ und GRZ als Bruttogeschossfläche und Bruttogrundfläche ausgewiesen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Bebauungsplan-Änderung vertretbar. Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.

5. Naturschutz und Grünordnung

5.1 Rechtliche Grundlagen

Nach Absprache mit dem Forstamt Fürstenfeldbruck ist die Bebauung des Grundstücks nicht nach dem Waldgesetz auszugleichen, da es sich bei dem Baugrundstück um eine Baulücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile handelt.

Gemäß §8a BNatSchG -Verhältnis zum Baurecht- Abs.1 ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gemäß § 1a BauGB -Umweltschützende Belange in der Abwägung- Abs.3 erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Darstellungen nach § 9 -Inhalt des Bebauungsplans- als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Gemeinde Eichenau wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen 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.

5.3 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Bestandsaufnahme

Auf dem Grundstück (FISStNr. 1913/79) befindet sich eine Bestockung aus Laub- und Nadelgehölzen. Der Bestand an Großbäumen besteht, wie beiliegendem Baumbestandsplan entnommen werden kann, aus Buchen, Kiefern und einer Eiche. Im Unterwuchs wachsen Sträucher. Das Grundstück liegt an der Erschließungsstraße Birkenhain inmitten vorhandener Einzelhausbebauung. Baum Nr. 10 (Kiefer) weist einen erheblichen Stammschaden sowie einen abgestorbenen Ast auf. Im Stamm befinden sich zahlreiche Nisthöhlen u.a. auch die Höhle eines Buntspechts. Die Bäume Nrn. 1 und 2 haben ebenfalls Totholz im Kronenbereich.

(siehe Plan 1 – Bestand)

Bewertung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner naturnahen Bestockung nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlichen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild – in die Wertkategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) des bayerischen Leitfadens einzuordnen.

(siehe Plan 2 – Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Wertkategorie	Fläche m ²
II (mittlere Bedeutung).	767
Gesamt FISStNr. 1913/79	767

5.4 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Der Versiegelungs- und Nutzungsgrad gemäß dem bayerischen Leitfaden kann im Plangebiet als niedrig bis mittel bezeichnet werden. Die höchstzulässige Grundfläche je Gebäude innerhalb der bebaubaren Fläche des Baugrundstücks beträgt 180 m². Die festgesetzte GRZ liegt damit unter 0,35.

(siehe Plan 3 – Planung und Plan 4 - Eingriffsschwere)

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	Fläche m ²
Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	767

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Vor Bestimmung des Ausgleichs, sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu untersuchen, um den dann gegebenenfalls noch verbleibenden Kompensationsaufwand möglichst gering zu halten. Im Plangebiet wurden im Rahmen der Grünordnungs- und

Bebauungsplanung folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt.

- Erhalt eines Einzelbaumes
- Pflanzbindung im privaten Grün
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

5.6 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Durch die aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurde bei der Faktorenspanne ein Wert von 0,7 angesetzt.

Es ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche in einer Größe von 537 m².
(vgl. nachfolgende Tabelle)

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wertkategorien	Typ B	Faktorenspanne gemäß Leitfaden	Verwendeter Faktor	Größe der Ausgleichsfläche
II (mittlere Bedeutung)	767 m ²	0,5-0,8	0,7	537 m ²

5.7 Ausgleichskonzeption

Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen. Für den Ausgleich ist die Bereitstellung von Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Eichenau in der Größe von 537 m² erforderlich.

Im Bebauungsplangebiet B 3 f Forststraße Ost stehen, nach Abzug der für die Bebauung vor Ort verwendeten Flächen noch 1.661 m² Ausgleichsfläche zur Verfügung. Diese Fläche ist auf dem Ökokonto der Gemeinde Eichenau gutgeschrieben. Der notwendige Ausgleich kann daher auf den im Bebauungsplangebiet B 3 f Forststraße Ost ausgewiesenen Ausgleichsflächen erfolgen.

(siehe Plan 5 - Ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen)

Ausgleichsmaßnahmen:

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung werden auf den Ausgleichsflächen folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Umwandlung der intensiv gepflegten Rasenflächen in artenreiche Wiesen
- Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen
- Ergänzung der vorhandenen Hecken- und Gehölzstrukturen

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. Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bereits endausgebaute Straße Am Birkenhain.

8. Nachfolgelasten

Da aufgrund der Planung mit einem Einwohnerzuwachs von lediglich ca. 3 bis 4 Personen zu rechnen ist, entstehen keine Nachfolgelasten aus öffentlichen Einrichtungen.

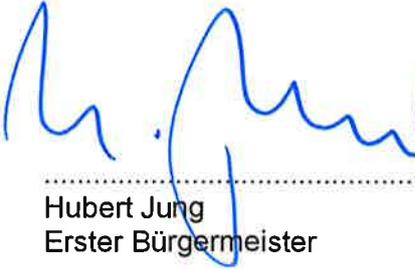
Eichenau, den 26.02.2002

Eichenau, den 15.05.2002

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Eichenau


.....
i.A. Dietz


.....
Hubert Jung
Erster Bürgermeister



M.1:1000

Plan 1

Darstellung: Bestand

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

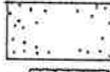
Erstellt: 13.02.2002

M. Dietrich

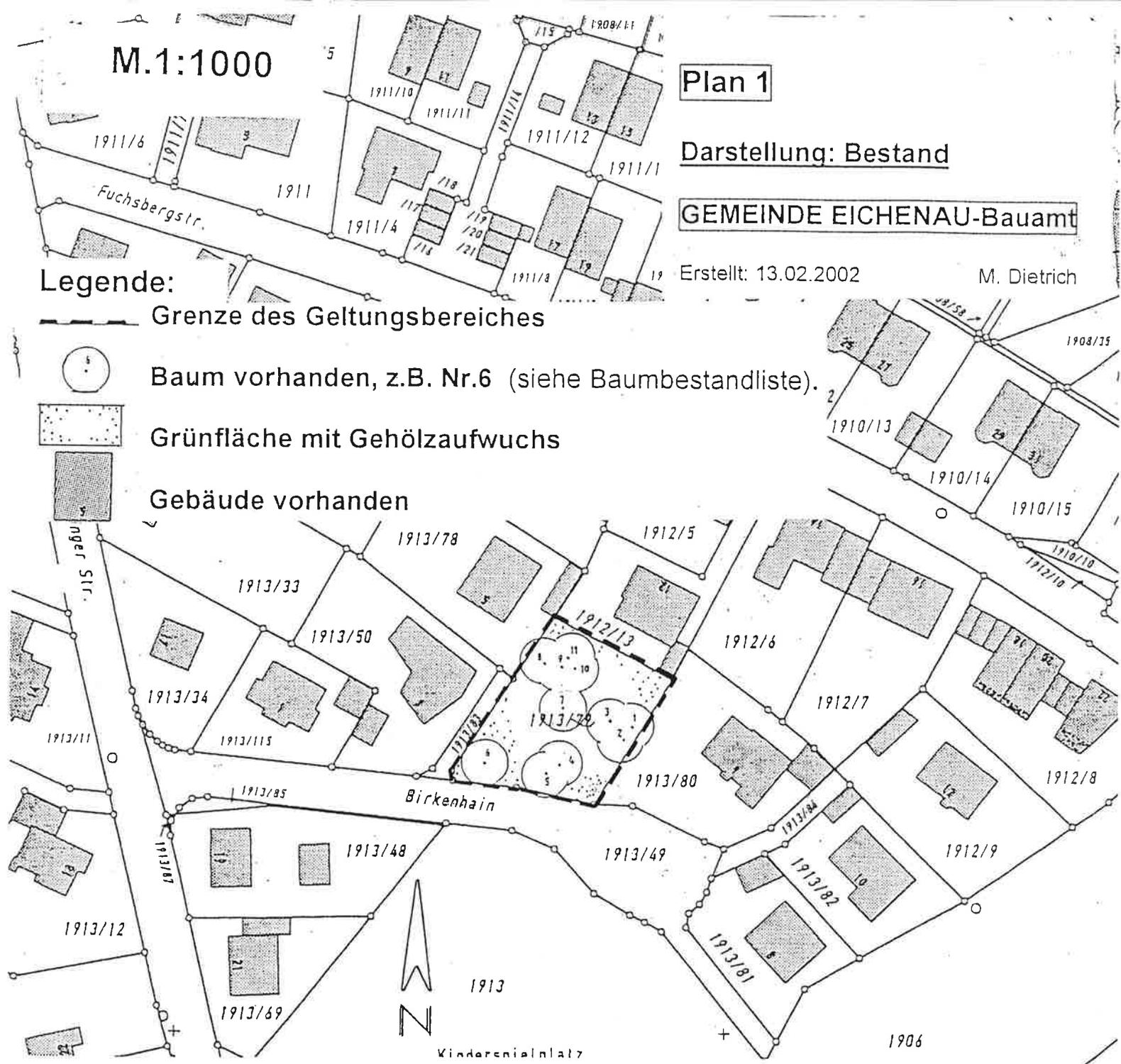
Legende:

 Grenze des Geltungsbereiches

 Baum vorhanden, z.B. Nr.6 (siehe Baumbestandsliste).

 Grünfläche mit Gehölzaufwuchs

 Gebäude vorhanden



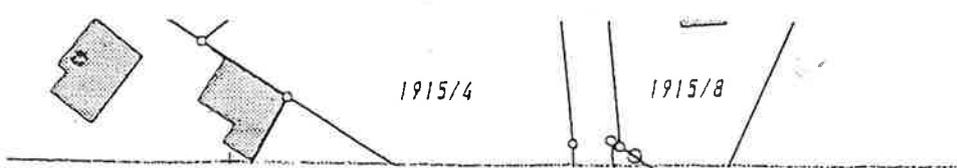
BAUMBESTANDSPLAN

Nr.	Baumart	Stammumfangn cm	Bemerkung
1	Buche	160	
2	Buche	270	2-stämmig, Kronensicherung nötig
3	Buche	240	
4	Buche	250	
5	Eiche	240	
6	Kiefer	170	
7	Kiefer	200	
8	Kiefer	140	
9	Kiefer	160	
10	Kiefer	120	Nisthöhlen Buntspecht, Stammschaden
11	Kiefer	200	

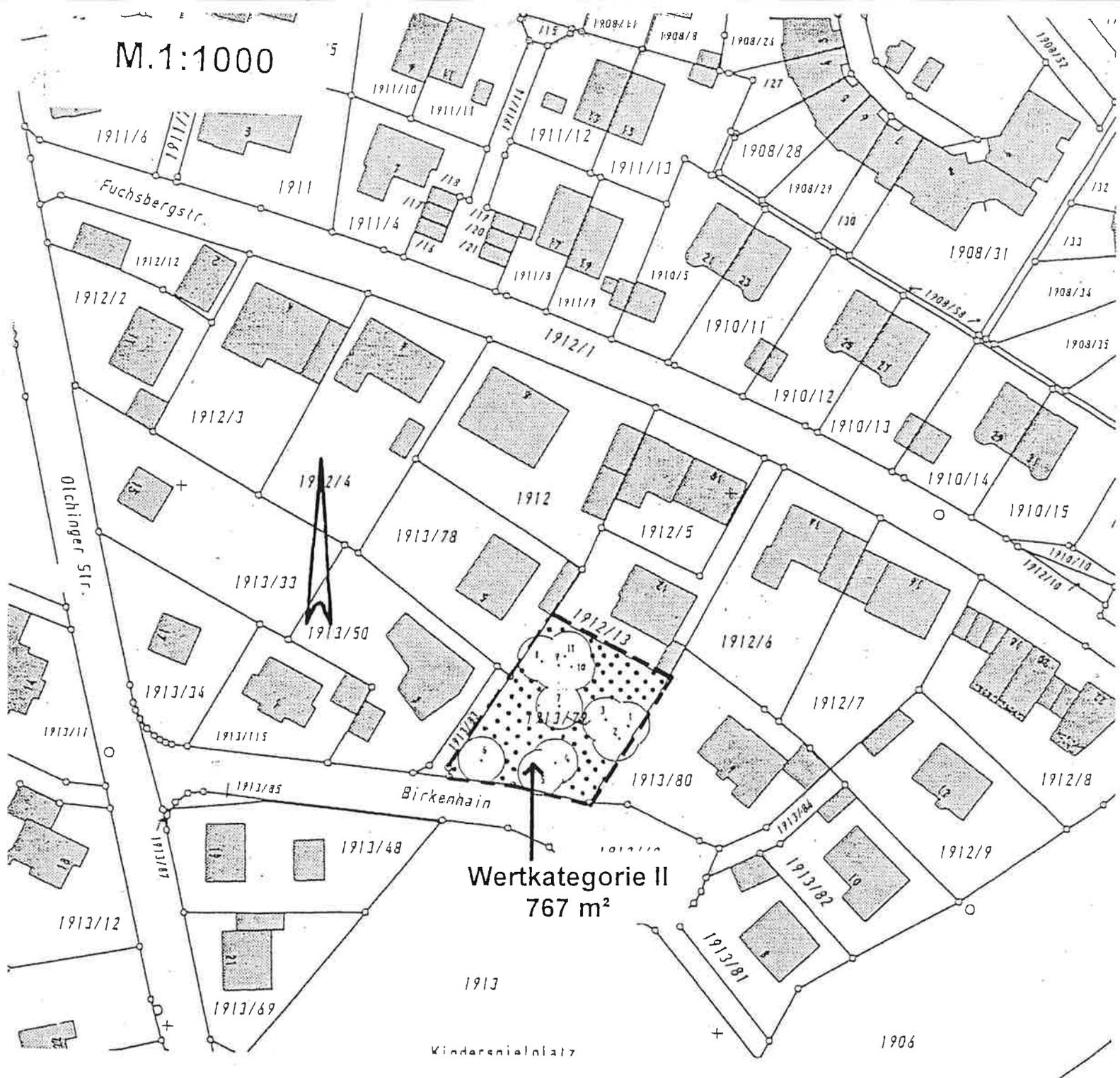
~ ~
~ ~
~ ~

1904

~ ~

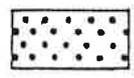


M.1:1000



Legende:

 Grenze des Geltungsbereiches

 Wertkategorie II

Plan 2

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

Legende:

 Grenze des Geltungsbereiches

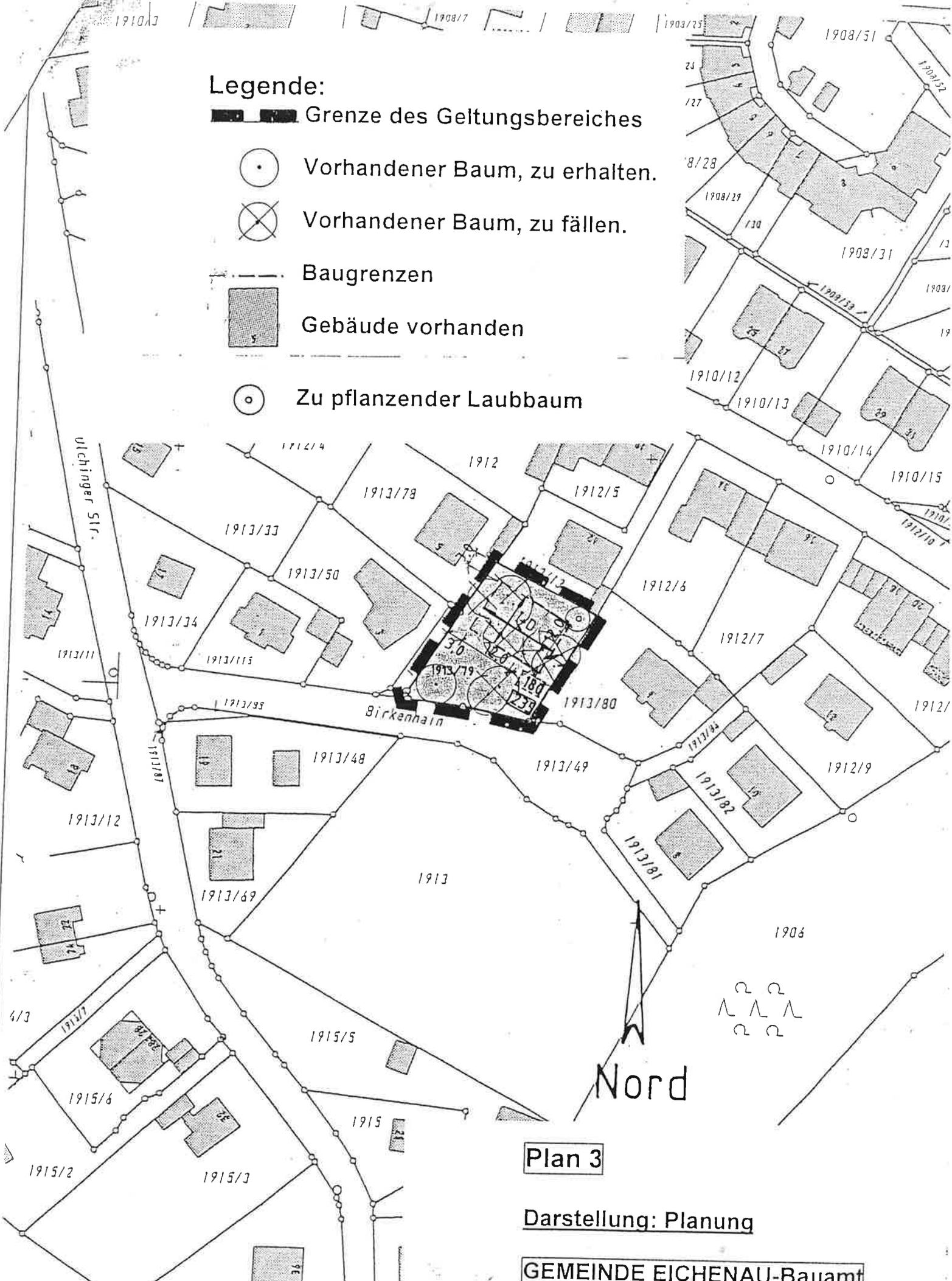
 Vorhandener Baum, zu erhalten.

 Vorhandener Baum, zu fällen.

 Baugrenzen

 Gebäude vorhanden

 Zu pflanzender Laubbaum



Plan 3

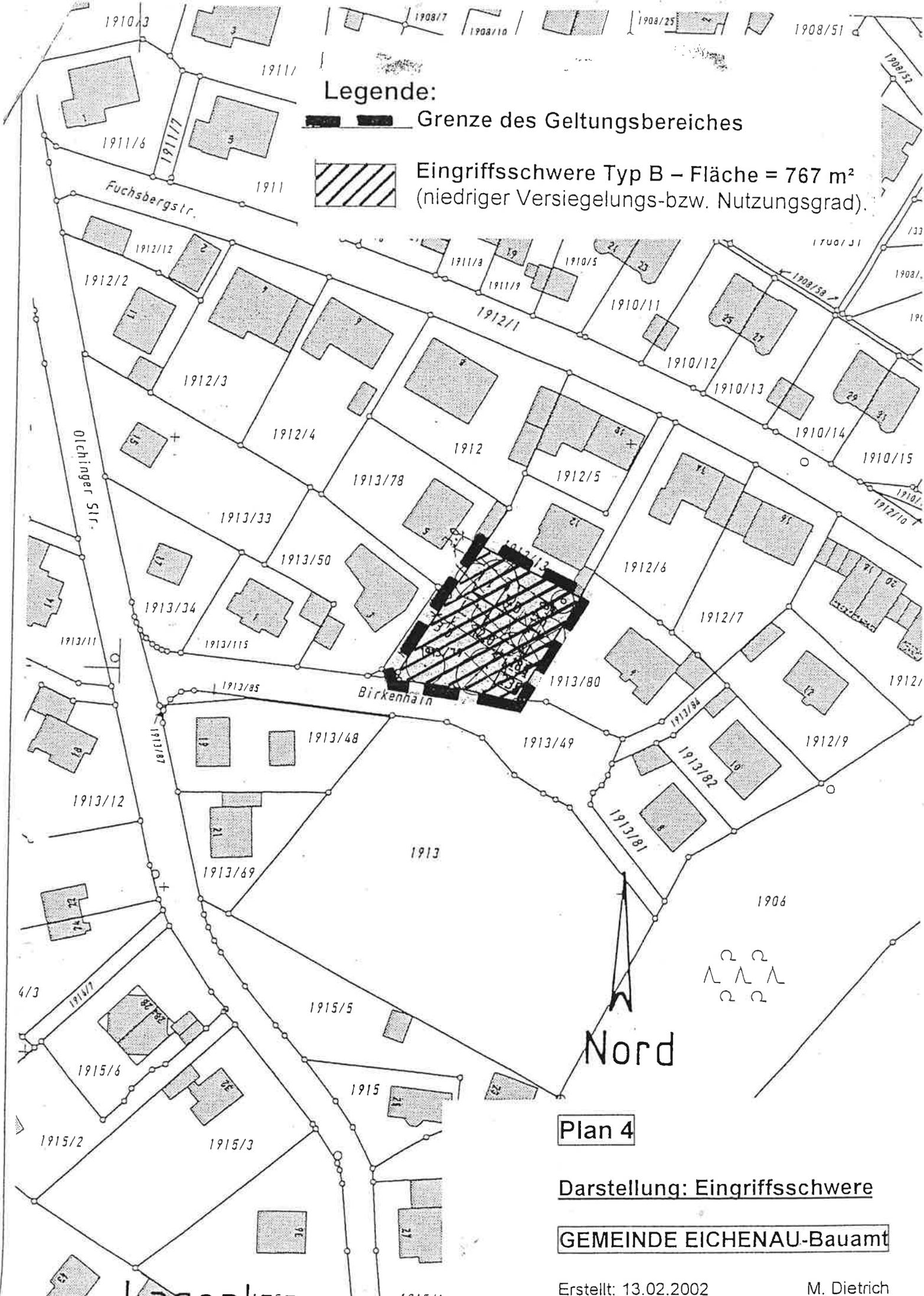
Darstellung: Planung

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

M.1:1000

Erstellt: 13.02.2002

M. Dietrich



Legende:



Grenze des Geltungsbereiches



Eingriffsschwere Typ B – Fläche = 767 m²
(niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Plan 4

Darstellung: Eingriffsschwere

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

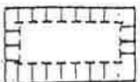
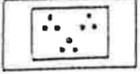
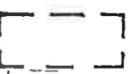
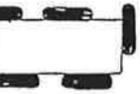
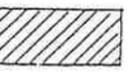
Erstellt: 13.02.2002

M. Dietrich

M. 1:1000

Ausgleichsflächen: 3.027 m²
(=4.013 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft -986 m² kartiertes Biotop).

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
-  Bereits beanspruchte Ausgleichsflächen
Fläche 1.366 m².
-  Neue Ausgleichsfläche für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B7a Nord, F1StNr. 1913/79 festgesetzte Bebauung (Größe 537 m²).
-  Kartiertes Biotop, BK. Nr.110.03.

Plan 5

Ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen
(außerhalb des Geltungsbereiches des B7a Nord,
im Geltungsbereich des B3f Forststraße-Ost).

Darstellung: Pflege- und Entwicklungsplan

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

Erstellt: 14.02.2002

M. Dietrich

