



Gemeinde Eichenau

1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 8 "Walter-Schleich-Straße Nord" für den Bereich Moostraße Nord

Begründung mit Umweltbericht

18.06.2007



Planung

Bauamt Gemeinde Eichenau
Liane Dietz

Hauptplatz 2
82223 Eichenau
Tel. 08141 730130

Grünordnung

Bauamt Gemeinde Eichenau
Susanne Leuterer

Hauptplatz 2
82223 Eichenau
Tel. 08141 730136

Planung

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt

Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

Inhalt**I. Städtebauliche Begründung**

1.	Lage, Größe und Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung	4
3.	Flächennutzungsplan und angrenzende Planungsbereiche	4
4.	Planungskonzeption	5
4.1	Planungsziele	5
4.2	Art und Maß der Nutzung	5
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
4.4	Äußere Gestaltung	6
4.5	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	6
4.6	Verkehrerschließung	6
4.7	Ver- und Entsorgung	6
5.	Grünordnung	7
5.1	Anlass und Ziel	7
5.2	Rechtliche Grundlagen	7
5.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
6.	Flächen mit Bodenbelastungen	12
7.	Immissionsschutz	12
8.	Brandschutz	12
9.	Bodenordnende Maßnahmen	12
10.	Städtebauliche Kennzahlen	12

II. Umweltbericht

1.	Einleitung	13
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	16
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung- und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	17
5.	Zusätzliche Angaben	18

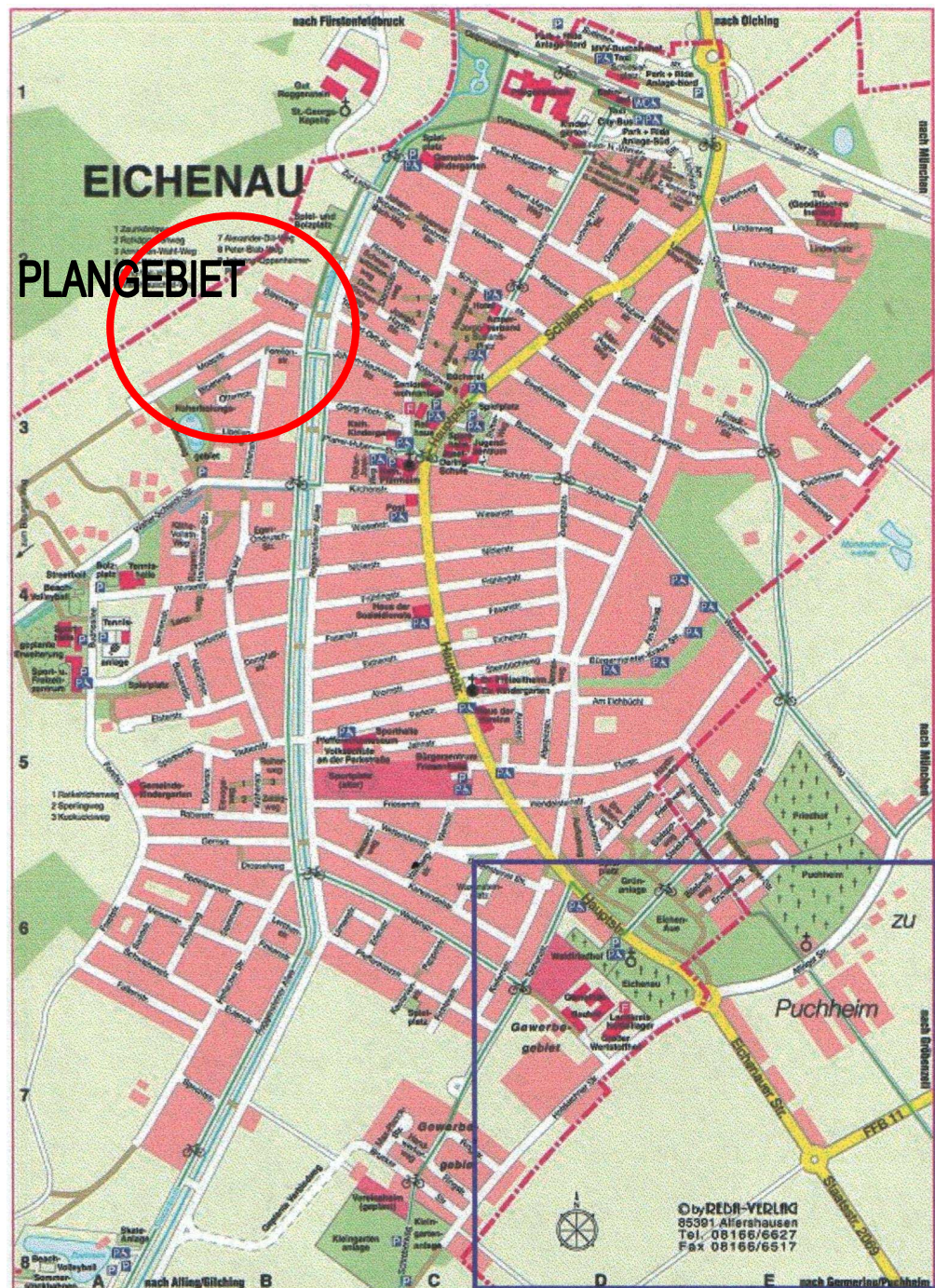
I. Städtebauliche Begründung

1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Eichenau. Die Größe beträgt ca. 2,76 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet die Bebauung südlich und nördlich des Bärenweges, nördlich der Moosstraße und südöstlich der Moosstraße.

Übersichtsplan

Norden 



Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern der Gemarkung Alling:

1871/5, 1871/14, 1871/10, 1871/15, 1871/11, 1871/3, 1871/16, 1871/12, 1871/4, 1871/9, 1871/13, 1871/2, 1871/8, 1941/17, 1941/19, 1941/20, 1941/21, 1941/12, 1941/35, 1941/36, 1941/14, 1941/37, 1941/15, 1941/16, 1941/11 (Teilfläche), 1941/10, 1941/9, 1941/29, 1941/8, 1941, 1941/2, 1941/3, 1941/4, 1941/6,
1870/2 (Moosstraße), 1868/8 (Moosstraße), 1671 (Teilfläche/Moosstraße), 1941/22 (Bärenweg), 1941/27 (Teilfläche, Roggensteiner Allee), 1941/37 (Roggensteiner Allee), 1941/28 (Roggensteiner Allee), 1941/11 (Teilfläche, Roggensteiner Allee), 1941/33 (Teilfläche, Roggensteiner Allee), 1962/2 (Teilfläche, Roggensteiner Allee)

2. Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des seit dem 31.08.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8 „Walter-Schleich-Straße-Nord“. Dieser setzt im Bereich Moosstraße und Bärenweg u.a. ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,20 fest.

Um den zwischenzeitlich geänderten Wohnbedürfnissen gerecht zu werden, soll – nicht zuletzt auch unter dem Aspekt des sparsamen Flächenverbrauches – eine maßvolle und städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung und Erweiterung des vorhandenen Wohnraumes ermöglicht werden und insbesondere auch die Entstehung von sog. Mehrgenerationenwohnformen gefördert werden. Deshalb wird u.a. die GRZ auf 0,23 erhöht.

Zudem soll unter besonderer Berücksichtigung grünordnerischer Belange der erhaltenswerte Baumbestand im Bereich des Ortsrandes gesichert und weiterentwickelt werden, um eine landschaftsverträgliche Gestaltung des Ortsrandes – auch hinsichtlich der durch die Planung ermöglichte bauliche Entwicklung - zu gewährleisten.

Um diese Ziele planungsrechtlich zu sichern, hat der Gemeinderat Eichenau in seiner Sitzung am 12.07.2005 die Aufstellung eines Änderungs-Bebauungsplanes beschlossen.

3. Flächennutzungsplan und angrenzende Planungsbereiche

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen seit 31.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt und stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

Der Bereich des Planungsgebietes wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Bodennutzung im Plangebiet entspricht den tatsächlich vorhandenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet.

Nach Osten und Süden schließen Allgemeine Wohngebiete an, nach Norden ein reines Wohngebiet, im Westen grenzen Außenbereichsflächen an.

4. Planungskonzeption

4.1 Planungsziele

Wesentliches Planungsziel ist die städtebauliche Einbindung der bereits genehmigten Planungen und die Sicherung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Des Weiteren soll auch der erhaltenswerte Baumbestand, vor allem im Bereich des Ortsrandes, erhalten werden. Die vorhandenen Bäume werden daher einzeln im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

4.2 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Struktur des Plangebietes und des städtebaulichen Umfeldes werden Ausnahmen im Sinne des §4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Im Bereich der Moosstraße finden sich neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser. Die Bebauung im Bereich des Bärenweges ist ausschließlich durch Einzelhausbebauung gekennzeichnet. Um diese gewachsene Struktur zu erhalten, wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Einzelhaus und auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde als zulässige Grundfläche und Geschossfläche in jedem einzelnen Bauraum angegeben, um die kleinteilige Siedlungsstruktur zu sichern.

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren bislang eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 zulässig.

Die GRZ-Werte wurden auf 0,23 und die GFZ-Werte auf 0,35 erhöht, dementsprechend wurden für jedes Grundstück die Grundflächen und Geschossflächen ermittelt und im jeweiligen Bauraum angegeben.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Im gesamten Plangebiet beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 4,50 m.

Im WA 4, dem nordwestlichen Bereich der Moosstraße, ist aufgrund der Ortsrandlage aus städtebaulichen Gründen die Errichtung von 1 Vollgeschoss zulässig.

Im WA 1, WA 2, WA 3, ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen zulässig. Aufgrund der festgesetzten Wandhöhe erscheint dabei das 2. Vollgeschoss gestalterisch als Dachgeschoss.

Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten. Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass der festgesetzte Bauraum oder die zulässige Wandhöhe nicht vollständig ausgeschöpft werden kann, sofern keine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erfolgt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden überwiegend unter Berücksichtigung des Bestands festgesetzt. Damit wird alternativ sowohl der Erhalt des Bestands mit baulichen Erweiterungen als auch eine vollkommene Neubebauung ermöglicht. Die

einzelnen Bauräume sind grundsätzlich etwas größer gefasst als die eingeschriebenen Grundflächen, um bei Neu- aber auch bei Anbauten einen gewissen planerischen Spielraum zuzulassen.

Die Bauräume der Grundstücke Fl.Nr. 1941 am Bärenweg und Fl.Nr. 1871/8 an der Moosstraße wurden neu angeordnet, da die Situierung der bestehenden Baukörper, die Bestandschutz genießen, fast Grenzbebauungen darstellen. Ebenso sind die Bauräume der Grundstücke Fl.Nr. 1871/12, 1871/4, 1871/9 an der Moosstraße neu angeordnet, da die bestehenden Baukörper, die Bestandsschutz genießen, einer Ortsrandbebauung ortsplanerisch nicht angemessen sind.

Um die Siedlungsstruktur im Plangebiet zu erhalten, wird offene Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Je nach städtebaulicher Situation werden die Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies bedeutet, dass am Ortsrand zur freien Landschaft – mit Ausnahme eines bereits bestehenden Doppelhauses – nur Einzelhäuser zulässig sind, während innerhalb des Baugebietes, ebenso wie in den angrenzenden Baugebieten, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 400 m², die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhaushälften beträgt 300 m².

Mit diesen Festsetzungen wird im Sinne der Erhaltung des Gebietscharakters eine städtebaulich gebietsverträgliche Lösung erreicht und der städtebauliche Charakter der jeweils anschließenden Wohnbebauung berücksichtigt.

4.4 Äußere Gestaltung

Im Bebauungsplan werden die maximal zulässigen Wandhöhen und die maximal zulässige Dachneigung festgesetzt. Damit wird eine maßstäbliche Einfügung bezüglich Höhenentwicklung und Proportion gewährleistet. Auf weitere Festsetzungen konnte verzichtet werden, da ausreichende Vorgaben bezüglich der Gestaltung in den „Örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau“ getroffen sind.

4.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Nördlich der Moosstraße in WA 4 werden die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt, um sowohl die Vorgartenbereiche als auch den nördlichen Ortsrand von Bebauung freizuhalten. Damit wird der Gartenstadtcharakter gesichert und der Erhalt und die Entwicklung der Ortsrandeingrünung gewährleistet.

Im Innenbereich des Planungsgebietes – in WA 1, WA 2, WA 3 – ist es aus städtebaulicher Sicht ausreichend, zur Sicherung des Gartenstadtcharakters einen Mindestabstand der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze von 5,0m von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Mindestfläche der unbefestigten Vorgartenbereiche festzusetzen.

4.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist bereits durch die Moosstraße, Bärenweg und Roggensteiner Allee ausreichend erschlossen. Bauliche Veränderungen sind nicht geplant.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas und Wasser sind vorhanden.
Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser, auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern.

Auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung, z.B. Rigolenversickerung, und Regenwassernutzung, z.B. für Gartenbewässerung oder Verwendung im Haushalt (WC-Spülung usw.) an. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern sowie zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

5. Grünordnung

5.1 Anlass und Ziel

Für den Bereich Moosstraße Nord soll der Bebauungsplan Nr. 8 „Walter-Schleich-Straße Nord“, rechtsverbindlich seit 31.8.1988, zum Zwecke der Neuordnung der Bebauung und Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets neu aufgestellt werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes B 8 für den Bereich Moosstraße – Nord erhöht sich die GRZ von 0,20 auf 0,23.

5.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 21 BNatSchG Abs.1 „Verhältnis zum Baurecht“ ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung (...) 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 Abs.3 „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Darstellungen nach § 9 „Inhalt des Bebauungsplans“ als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Gemeinde Eichenau wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Auflage, Januar 2003) an.

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

Da der Leitfaden keine Aussage über die Eingriffsermittlung bei Nachverdichtung trifft, werden zusätzlich zum Leitfaden folgende Grundsätze, im Internet veröffentlicht vom Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, festgelegt:

- Die Eingriffsermittlung darf sich nicht nur auf die Erhöhung des Baurechts (z.B. Fläche mit mehr Baurecht in m²) beziehen, sondern muss auch Gartenflächen und Erschließung miteinbeziehen, da der bayerische Leitfaden zur Berechnung des Kompensationsbedarfs immer vom Baugebiet ausgeht.
- Für die Flächen, in denen eine Nachverdichtung erfolgt, ist daher zunächst der Ausgleichsbedarf für die aktuelle Planung mit erhöhtem Baurecht zu berechnen und davon der theoretische Ausgleichsbedarf für das schon bestehende Baurecht abzuziehen.
- Bei der Bewertung der betroffenen Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht ist auf den derzeitigen Zustand (nicht auf den ursprünglichen Zustand vor der Bebauung) Bezug zu nehmen.

A - Aktuelle Planung mit erhöhtem Baurecht (GRZ 0,23)

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Bestandsaufnahme

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind alle bebaut und gärtnerisch angelegt bzw. es liegen Baugenehmigungen für noch unbebaute Grundstücke vor.

Der erhaltenswerte Baumbestand besteht aus einigen Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken (Nadel- und Laubbäume) und einer geschlossenen Ortsrandeingrünung im Nordwesten.

Das Gebiet wird von Roggensteiner Allee, Moosstraße und Bärenweg erschlossen.

Im Norden grenzt das Bebauungsplangebiet an den Bebauungsplan Nr. 43 „Augraben Süd“, im Osten an den Starzelbach, im Süden an den Bebauungsplan Nr. 8a „Moosstraße Süd“ an. Im Westen bildet das Bebauungsplangebiet den Ortsrand von Eichenau im Übergang zu den Niedermoorgebieten der Au und Etwiese am Fuße der Emmeringer Leite.

Die Emmeringer Leite und der Eichenauer Wald sind Landschaftsschutzgebiet. Zusammen mit den Wiesen des Niedermooses und deren Entwässerungsgräben stellen die an das Siedlungsgebiet angrenzenden Flächen einen wichtigen Naherholungsraum für die Eichenauer Bürger dar.

Das Bebauungsplangebiet enthält selbst keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete nach Abschnitt III und III a BayNatSchG. Südlich der Moosstraße grenzen jedoch folgende kartierte Biotope an:

Objekt Nr. 110.01 und 110.02 „Hecken und Feldgehölze am westlichen Ortsrand von Eichenau“

Durch das Bebauungsplangebiet verläuft der zeitweise wasserführende Weiherabflussgraben. Der Graben ist ein Gewässer III. Ordnung, das am Weiher Walter-Schleich-Straße seinen Anfang nimmt und am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes in den Tonwerkgraben mündet.

In weiten Bereichen durchläuft das Gewässer Privatgrundstücke. Hier ist der Graben in Teilbereichen verrohrt oder Ufer und Sohle sind künstlich befestigt.

An den Kreuzungspunkten mit Moosstraße und Bärenweg ist der Graben ebenfalls verrohrt.

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet schwankt ca. zwischen 0,70 - 1,50 m unter GOK.

Bewertung

Dem Plangebiet wurde nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlichen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild - eine Wertkategorie des bayerischen Leitfadens zugeordnet.

Gem. o.g. Grundsätzen des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wird die Bewertung der betroffenen Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht auf den derzeitigen Zustand (nicht auf den ursprünglichen Zustand vor der Bebauung) abgestellt.

Aufgrund der vorhandenen Erschließung und Bebauung, den intensiv gepflegten gärtnerisch angelegten Freiflächen und dem naturfernen Ausbau des Weiherabflussgrabens ist das ganze Planungsgebiet der Wertkategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

Wertkategorie	Bedeutung	Fläche (m ²)
I	gering	27.645
II	mittel	-
III	hoch	-
Summe		27.645

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Auswirkungen des Eingriffs

Die aktuelle Planung sieht eine GRZ von 0,23 vor. Diese liegt unter der maßgeblichen GRZ von 0,35. Das Planungsgebiet ist daher dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Die dem Baugebiet dienende verkehrsübliche Erschließung wird nicht verändert.

Eingriffsschwere	Fläche (m ²)
Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35	-
Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ <= 0,35	27.645
Summe	27.645

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Vor Bestimmung des Ausgleichs, sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu untersuchen, um den ggf. verbleibenden Kompensationsbedarf gering zu halten.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt:

- Öffnung verrohrter Bachabschnitte
- Naturnahe Ufergestaltung und Gewässerrandstreifen
- Erhalt der vorhandenen Ortsrandeingrünung

- Erhalt von Einzelbäumen
- Pflanzbindung im privaten Grün
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken
- Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinsäuger

Schritt 3: Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Aufgrund der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann bei der Faktorenspanne ein Wert von 0,3 angesetzt werden. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 8.294 m².

		Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere			
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung		Typ B	Faktorenspanne	verwendeter Faktor	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
		Kategorie I (geringe Bedeutung)	27.645 m ²	0,2-0,5	0,3

B - Bestehende Planung mit niedrigerem Baurecht (GRZ 0,20)

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Da bei der Bewertung der betroffenen Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht auf den derzeitigen Zustand Bezug zu nehmen ist, ist dieser Schritt mit Teil A - Aktuelle Planung mit erhöhtem Baurecht (GRZ 0,23) identisch.

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Auswirkungen des Eingriffs

Als bestehendes Baurecht ist eine GRZ von 0,20 festgesetzt. Die zulässige Bebauung ist daher ebenfalls dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen. Die dem Baugebiet dienende Erschließung ist verkehrsüblich und daher über die Matrix abgedeckt.

Eingriffsschwere		Fläche (m²)
Typ A	hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35	-
Typ B	niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ ≤ 0,35	27.645
Summe		27.645

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt:

- Erhalt der vorhandenen Ortsrandeingrünung
- Erhalt von Einzelbäumen
- Pflanzbindung im privaten Grün
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Garagenzufahrten

Im Unterschied zur aktuellen Planung werden bei der bestehenden Planung keine Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen und vorhandene Grabenverrohrungen werden als „bestehende und zu erhaltende Grabenverrohrung (mit Leitungsrecht zu belastende Fläche)“ festgesetzt. In den Flurstücksakten von Flst.Nr. 1871/8 und 1941 wurde weder die Eintragung eines Leitungsrechts, noch eine Genehmigung zur Verrohrung des Grabens gefunden.

Schritt 3: Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Aufgrund der geringeren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen muss bei der Faktorenspanne ein Wert von 0,4 angesetzt werden. Der theoretische Ausgleichsbedarf für das schon bestehende Baurecht beträgt also 11.058 m².

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere					
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung		Typ B	Faktorenspanne	verwendeter Faktor	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
	Kategorie I (geringe Bedeutung)	27.645 m ²	0,2-0,5	0,4	11.058 m ²

C – Vergleich des Ausgleichsbedarfs für die aktuelle Planung mit dem theoretische Ausgleichsbedarf für das schon bestehende Baurecht

Der theoretische Ausgleichsbedarf für das bestehende Baurecht wäre wegen der geringeren Vermeidungs – und Verminderungsmaßnahmen höher als für die aktuelle Planung.

Objektiv betrachtet, hat jedoch durch die Erhöhung der GRZ die zulässige überbaubare Fläche zugenommen. Statt 0,2 x 22.158 m² dürfen nun 0,23 x 22.158 m² überbaut werden, das sind 665 m² mehr.

Die Zunahme der Eingriffsschwere durch die Erhöhung der GRZ kann jedoch aufgrund der umfangreichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Somit entsteht durch die Neuaufstellung des B 8 „Walter-Schleich-Straße Nord für den Bereich Moosstraße Nord“ kein weiterer Ausgleichsbedarf.

6. Flächen mit Bodenbelastung
 Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Eichenau altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

7. Immissionsschutz
 Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gestellt.

8. Brandschutz
 Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt. Im Planungsgebiet gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO zu den Abstandsflächen.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
 Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

10. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Planungsgebietes	ca. 2,76 ha
allgemeines Wohngebiet WA 1 / WA 2 / WA 3 / WA 4	ca. 2,22 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,525 ha
private Grünfläche	ca. 225 m ²
zulässige Grundfläche der Gebäude als Höchstmaß	5.020 m ²
durchschnittliche GRZ	ca. GRZ = 0,23
durchschnittliche GFZ	ca. GRZ = 0,35
zulässige Versiegelung der Baugrundstücke als Höchstmaß	7.530 m ²

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Standort

Das zu überplanende Gebiet liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Eichenau. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 2,76 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet die Bebauung südlich und nördlich des Bärenweges, nördlich und südöstlich der Moosstraße.

Anlass

Der bislang gültige Bebauungsplan wurde am 31. August 1988 rechtsverbindlich. Nachdem sich die Wohnbedürfnisse seither geändert haben, soll mit der Nachverdichtung und GRZ-Erhöhung die notwendige und maßvolle Erweiterung des vorhandenen Wohnraumes ermöglicht werden, insbesondere auch um die Entstehung von „Mehrgenerationenwohnformen“ zu fördern und eine Anpassung des Bestandes zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan Nr. 8 „Walter-Schleich-Straße Nord“ für den Bereich Moosstraße Nord neu aufgestellt werden.

Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Wesentliches Planungsziel ist die städtebauliche Einbindung der bereits genehmigten Planung und die Sicherung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Außerdem soll die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,20 auf 0,23 erhöht werden. Die zulässige Versiegelung nimmt damit um 665 m² zu. Die Nachverdichtung entspricht dem Grundsatz des §1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (sog. Bodenschutzklausel). Die vorhandene Verkehrserschließung bleibt unverändert.

Des Weiteren soll auch der erhaltenswerte Baumbestand, vor allem im Bereich des Ortsrandes gesichert werden und eine ökologische Verbesserung des Weiherabflussgrabens (Gewässer III. Ordnung) erreicht werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich lediglich auf die Veränderungen gegenüber dem bestehenden Baurecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1988.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. §1 (6) Nr. 7 BauGB u.a. insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes (...) zu berücksichtigen. Gem. §2 (4) ist für die Belange des Umweltschutzes (...) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach §2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. (...) Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Das vereinfachte Verfahren zur Umweltprüfung nach §13 (1) BauGB kann bei Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes nur angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 (6) Nr. 7 bestehen. Dies ist hier wegen der Erhöhung der GRZ nicht der Fall. Die Umweltprüfung ist daher durchzuführen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes

In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Landschaftsplan

1984 wurde zusammen mit den Gemeinden Gröbenzell und Puchheim ein gemeinsamer Landschaftsplan aufgestellt, der jedoch nur als Vorabzug vorliegt. Im Plan „Bestand und Bewertung“ ist die westlich angrenzende Au- und Etwiese als vielfältiger und empfindlicher Landschaftsbereich eingetragen und für das Gebiet ein Konflikt zwischen Neubebauung und alten Gehölzbeständen gekennzeichnet.

Die Ziele des Landschaftsplanes wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan vom 24.7.1997 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Vorhandene Bäume sind eingetragen. Die an den westlichen Ortsrand angrenzende Niedermoorfläche ist als mögliche Ausgleichsfläche gem. Art. 6a BayNatSchG gekennzeichnet.

Gewässerpflegeplan

Im Gewässerpflegeplan vom 25.9.1994 wurde der Weiherabflussgraben im Bestand kartiert. Er hat eine Breite von 1,0-1,5 m, ist episodisch wasserführend, und hat, wenn er Wasser führt eine Wassertiefe von 10-25 cm. Entwicklungsmaßnahmen sieht der Gewässerpflegeplan nicht vor, da der Graben zu dem Zeitpunkt der Erstellung des Pflegeplans, auf den Privatgrundstücken durchgängig offen war.

Schutzgebiete

Das Bbauungsplangebiet selbst enthält keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete nach Abschnitt III und III a BayNatSchG. Südlich der Moosstraße grenzen jedoch die kartierten Biotope Objekt Nr. 110.01 und 110.02 „Hecken und Feldgehölze am westlichen Ortsrand von Eichenau“ an.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Die Erhöhung der Grundflächenzahl bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Daher ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. In diesem Fall kann der Eingriff durch verbesserte Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung in der aktuellen Planung ausgeglichen werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

(siehe Teil 1 – Grünordnung, Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bbauungsplans)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter / Umweltschutzbelange

Der Umweltbericht gibt Auskunft darüber, ob die Umweltziele im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung angemessen gewürdigt werden. Ziel ist es, die besondere Empfindlichkeit von Schutzgütern gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Es folgt, bezogen auf das Schutzgut, eine Zustandsbeschreibung mit Bewertung der Empfindlichkeit.

Schutzgut	Zustandsbeschreibung	Bewertung der Empfindlichkeit
Mensch, Bevölkerung	Das Planungsgebiet selbst ist als Erholungsraum ohne Bedeutung, da es keine öffentlich zugänglichen Grünflächen einschließt. Durch das Plangebiet führen aber wichtige Verbindungen in das angrenzende Niedermoorgebiet und zur Emmeringer Leite sowie zum Erholungsgebiet Weiher Walter-Schleich-Str.	mittel
	Lärmschutz, Elektrische Felder: keine Vorbelastung	gering
Tiere und Pflanzen	Die vorhandenen Lebensräume sind die gärtnerisch angelegten Freiflächen der Privatgrundstücke. Der Weiherabflussgraben ist eine wichtige Achse der Biotopvernetzung, die jedoch durch Verrohrung abschnittsweise eingeschränkt ist. Über die Moosstr. findet jährlich von März bis April eine Krötenwanderung statt.	mittel
Boden	Die Bodenfunktionen (z.B. Filterfunktion, Lebensraum, Retention von Niederschlagswasser, Ertragsfähigkeit) sind durch vorhandene Bebauung, Versiegelung, Erschließung bereits eingeschränkt.	gering
Gewässer, Niederschlagswasser, Grundwasser	Das Gebiet wird vom Weiherabflussgraben (Gewässer III. Ordnung) durchflossen. Dieser ist zeitweise wasserführend, in Teilbereichen verrohrt bzw. künstlich befestigt. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur besseren Versickerung von Niederschlagswasser ist bereits im Bebauungsplan von 1988 festgesetzt. Der Grundwasserstand ist oberflächennah (ca. 0,70 - 1,50 m unter GOK), die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südwest nach Nordost.	hoch
Luft / Klima	Luftschadstoffe: keine Vorbelastung Hauptwindrichtung von West, Südwest Frischluftzufuhr vom westlichen Ortsrand in das Siedlungsgebiet	mittel
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet am westlicher Ortsrand bildet den Übergang zur freien Niedermoorlandschaft mit Blickbeziehung zur Emmeringer Leite. Erhaltenswerte Einzelbäume und Ortsrandeingrünung verdecken die dahinterliegende Bebauung und stärken den natürlichen Charakter der Landschaft als Erholungsraum.	hoch
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht vorhanden	---

2.2

Umweltrelevante Beeinträchtigungen

Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigung der Schutzgüter werden umweltrelevante Auswirkungen im Vorfeld untersucht, mit denen bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu rechnen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Eingriff lediglich aus methodischen Gründen auf einzelne Schutzgüter abgestellt wird. Er betrifft ein vernetztes komplexes Wirkungsgefüge, so dass Veränderungen eines Schutzgutes i.d.R. mit Wechselwirkungen auf andere Schutzgüter einhergehen.

Die Differenzierung in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ist hier nicht zweckmäßig, folglich wird darauf verzichtet.

Schutzgut	Zu erwartende Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Mensch, Bevölkerung	Keine Beeinträchtigung des Erholungsraums, da vorhandenen Verbindungswege erhalten bleiben	---
	Lärmschutz, Elektrischen Felder: keine	---
Tiere und Pflanzen	Die Erhöhung der GRZ führt zu einem Flächenverlust von Lebensräumen	gering
Boden	Die Bodenfunktionen nehmen durch zunehmende Versiegelung ab.	gering
Gewässer, Niederschlagswasser, Grundwasser	Weiherabflussgraben: keine (hier: Verbesserung !) Niederschlagswasser: Verlust von Infiltrationsfläche durch Überbauung und Versiegelung Störung des Grundwasserkörpers durch Bauwasserhaltung und Kellergeschosse	gering
Luft / Klima	Luftreinhaltung: keine keine Barrierewirkung für Frischluftzufuhr da weiterhin offene Bebauung am westlichen Ortsrand	---
Landschaftsbild / Ortsbild	Keine Beeinträchtigung da Erhalt von Einzelbäumen und Ortsrandeingrünung	---

3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

3.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Aufgrund des bereits bestehenden Baurechtes führt die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 für den Teilbereich mit der geringfügigen GRZ Erhöhung zu keinen erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die geringen Beeinträchtigungen können großteils durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplangebiet vermindert und kompensiert werden. Die Zunahme der versiegelten Fläche durch die Nachverdichtung ist eine unvermeidbare Beeinträchtigung, die jedoch durch die Bodenschutzklausel gerechtfertigt ist.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Durchführung des Vorhabens (Nullvariante) werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine wesentlichen Veränderungen zum Bestand erwartet.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung- und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

Gem. §1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist festgelegt, dass in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. Vermeidungsmaßnahmen dienen dazu, bei der Festlegung des Planungskonzeptes durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren. Es geht nicht darum, die Planung an sich zu „vermeiden“ oder wesentliche Abstriche an den Planungszielen vorzunehmen. Der Bebauungsplan Nr. 8 reduziert die durch die GRZ Erhöhung verursachten Eingriffe in dem im Anschluss erläuterten Umfang.

Schutzgut	Umweltbezogene Zielvorstellung	Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Mensch, Bevölkerung	Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschl. Erholungsraum, Lärmschutz, Luftreinhaltung, Schutz vor Lichtemission, Schutz vor Bodenkontamination, Altlasten, Schutz vor elektrischen Feldern	keine
Tiere und Pflanzen	Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften Schutz und Entwicklung der Lebensräume (Biotop) einschl. Biotopvernetzung	Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinsäuger Abdeckung von Lichtschächten zum Schutz der Amphibien und Kleintiere Pflanzbindungen im privaten Grün, Erhalt vorh. Gehölzbestände <u>unvermeidbaren Belastungen:</u> Verlust von Lebensräumen durch Überbauung / Versiegelung
Boden	Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden Abwehr schädlicher Bodenveränderungen Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	Nachverdichtung statt Ausweisung neuer Baugebiete Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung von durchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Garagenzufahrten <u>unvermeidbaren Belastungen:</u> Zunahme der Versiegelung durch die GRZ Erhöhung

Gewässer, Niederschlags- wasser, Grundwasser	Erhaltung und Reinhaltung der Oberflächengewässer, Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers	Abrücken der Baufenster vom Weiherabflußgraben, Öffnung verrohrter Bachabschnitte Naturnahe Ufergestaltung und Gewässerrandstreifen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken <u>unvermeidbaren Belastungen:</u> Zunahme der Versiegelung durch die GRZ Erhöhung
Luft / Klima	Vermeidung von Emissionen und nachteiligen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und Verbesserung vorbelasteter Situationen Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas	offene Bebauung am westlichen Ortsrand
Landschaftsbild / Ortsbild	Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft Erhaltung historischer Kulturlandschaften, Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen	Erhalt der vorhandenen Ortsrandeingrünung Erhalt von Einzelbäumen Pflanzbindung im privaten Grün

4.2 Planungsalternativen

Mit der Nachverdichtung und GRZ-Erhöhung soll die notwendige und maßvolle Erweiterung des vorhandenen Wohnraumes ermöglicht werden, insbesondere auch um die Entstehung von „Mehrgenerationenwohnformen“ zu fördern und eine Anpassung des Bestandes an heutige Wohnbedürfnisse zu ermöglichen. Es gibt daher keine Planungsalternative.

Auch im Gebiet selbst ergeben sich keine alternativen Erschließungs- und Bebauungskonzepte, da hier bereits genehmigte Planungen städtebaulich eingebunden und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden.

Dem Abwägungsgebot wird bei der Nachverdichtung auch ohne Prüfung von Standortalternativen ausreichend Rechnung getragen.

Die Planung lässt keine schwerwiegende Eingriffe in die Umwelt erwarten, da keine in Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschritten werden, keine Schutzgebiete betroffen sind, keine Fachgutachten eingeholt werden müssen und kein Ausgleichsbedarf besteht.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete technische Verfahren

Keine

5.2 Überwachen der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, daher ist lediglich die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (Ortsrandeingrünung, Neupflanzung, naturnahe Grabenausbildung) nach der Baugenehmigung zu kontrollieren (1 Jahr nach Bezugsfertigkeit).

Da kein Ausgleichsbedarf nach dem BauGB entsteht, ist die Herstellung und Pflege von Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

5.3

Zusammenfassung

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 geht es in erster Linie um die städtebauliche Einbindung bereits genehmigte Planungen und deren Sicherung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zusätzlich soll durch die Erhöhung der GRZ von 0,20 auf 0,23 eine Nachverdichtung in dem mit geringer Dichte bebauten Wohngebiet erreicht werden.

Durch die Nachverdichtung ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ und „Gewässer, Niederschlagswasser, Grundwasser“, die jedoch durch geeignete Festsetzungen abgeschwächt werden. Auswirkungen auf die übrigen Schützgüter werden durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verhindert.

Durch verbesserte Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen in der aktuellen Planung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan von 1988 entsteht kein weiterer Kompensationsbedarf in Form von ökologischen Ausgleichsflächen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und mit dem Bebauungsplan ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, berücksichtigt wird.

**Gemeinde
Eichenau**

Eichenau, den.....

.....
Jung, 1. Bürgermeister