

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes B 16 I Hauptstraße vom 21.10.1997, rechtsverbindlich seit 31.05.1998, für den Bereich der Grundstücke FlStNrn. 1949/59 (Dekan-Jorek-Weg), 1949/13, 1948/10, 1948/3 (Kirchengrundstück) und 1938/7 Teilfläche (Einmündungsbereich Emmeringer-/Hauptstraße)

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan B 16 I Hauptstraße am 31. Mai 1998 rechtsverbindlich. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes B 16 I Hauptstraße wurde am 30. April 2000 rechtsverbindlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes B 16 I Hauptstraße wurden für die Grundstücke der katholischen Kirche am Dekan-Jorek-Weg und der evangelischen Kirche am Steinbüchleweg keine zusätzlichen Baurechte festgesetzt. Beide Kirchen hatten bereits seinerzeit aber bekannt gegeben, dass sie Erweiterungswünsche haben, konnten jedoch keine konkreten Aussagen treffen. Die Gemeinde wies deshalb in der Begründung zum Bebauungsplan auf nachstehendes hin:

„Die öffentlichen Einrichtungen sind entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Auf den Grundstücken der katholischen bzw. evangelischen Kirche ist die heutige Bebauung festgesetzt. Die Gemeinde Eichenau steht einer baulichen Erweiterung auf den Kirchengrundstücken grundsätzlich positiv gegenüber. Dabei ist jedoch auf die städtebauliche Situation, das Ortsbild, den Denkmalschutz und die Freiflächengestaltung besonders Rücksicht zu nehmen. Zusätzliches Baurecht soll deshalb erst nach Vorliegen konkreter Baumaßnahmen geschaffen und der Bebauungsplan zu gegebener Zeit geändert werden.“

Eine im Oktober 1999 eingereichte Bauvoranfrage der katholischen Kirche über den Umbau und die Erweiterung des Pfarrheims wurde vom Gemeinderat am 26.10.1999 befürwortet. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan B 16 I Hauptstraße auf der Grundlage der Bauvoranfrage zu ändern.

Mit der vorgelegten Planung soll das bestehende Pfarrheim, bis auf den Heizökeller, erhalten bleiben. Der Heizökeller wird abgerissen und stattdessen eine L-förmige Erweiterung des Pfarrheims in Richtung Osten vorgenommen. Die derzeitige Hofspielfläche soll dabei eingehaust und zum Foyer für den sich anschließenden Saal umgestaltet werden. Im Keller des Erweiterungsbaus befinden sich Jugend-, Neben- und Technikräume. Die Bauweise ist eingeschossig. Die Dachgestaltung erfolgt, wie beim bestehenden Pfarrheim, als Flachdach.

In einer im Februar 2001 vorgelegten neuen Planfassung werden ein Großteil der Technikräume in einem zusätzlich auf das Dach aufgesetzten Geschoss (kein Vollgeschoss) untergebracht. Die dadurch im Keller frei werdenden Räume werden zu weiteren Aufenthaltsräumen und Nebenräumen umfunktioniert. Mit dem aufgesetzten weiteren Geschoss erhält der Baukörper mehr Stabilität, so dass damit eine gefälligere Gestaltung des Gebäudes möglich wird. Insgesamt entsteht eine Baurechtsmehrung zu 780 m², die mit der Bebauungsplanänderung festgeschrieben wird.

Bei dem von der Planung betroffenen Teil des Kirchengrundstückes handelt es sich um eine strukturarme, intensiv gepflegte Grünfläche. Der zu fällende Gehölzbestand besteht aus jungen Weiden, Eschen und Fichten, die bis auf eine ältere Fichte mit einem Stammumfang von 140 cm nicht durch die gemeindliche Baumschutzverordnung geschützt sind. Die schützenswerte ortsbildprägende Baumreihe aus alten Birken entlang dem Dekan-Jorek-Weg wird durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt. Dem betroffenen Grundstücksteil kann insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit zugeordnet werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume kann demzufolge als sehr gering bezeichnet werden. Eine Kompensation kann auf dem Baugrundstück selbst durch die Neupflanzung von Laubbäumen erreicht werden. Gemäß dem vorliegenden Freiflächengestaltungsplan sollen auf dem Grundstück insgesamt 15 Laubbäumen neu gepflanzt werden.

Da sich das geplante Bauvorhaben innerhalb des Ortsbereiches befindet und keine ortsbildprägenden Baumgruppen beeinträchtigt werden, können die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild ebenfalls als gering bezeichnet werden. Die im vorliegenden Freiflächengestaltungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Pfarrer-Huber-Straße und der Kirchenstraße werden insgesamt zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Luft/Klima können demzufolge vernachlässigt werden.

Auf dem Grundstück ist, wie im gesamten Gemeindegebiet, mit einem geringen Flurabstand zum Grundwasser zu rechnen, wodurch eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht ausgeschlossen werden kann. Die neu überbaute/versiegelte Fläche beträgt einschließlich der geplanten Terrasse lediglich 15 % des Plangebietes und liegt somit deutlich unter dem Grenzwert zum vereinfachten Vorgehen von 40 %.

Der im April 2001 vorgelegte Freiflächengestaltungsplan sieht eine Entsiegelung von derzeit asphaltierten Flächen im Bereich der Baumpflanzung an der Pfarrer-Huber-Straße und auf dem Kirchenvorplatz in einer Größe von insgesamt ca. 200 m² vor. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann durch diese Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Kirchengrundstück selbst kompensiert werden.

Insgesamt führt das Bauvorhaben lediglich zu einer geringen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Das geplante Bauvorhaben entspricht dem Grundgedanken der Eingriffsvermeidung und -minimierung. Der Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kann auf dem Grundstück selbst durch die geplanten Neupflanzungen und die Entsiegelungsmaßnahmen erreicht werden.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten fügt sich der geplante Erweiterungsbau in die umliegende Bebauung und das Ortsbild ein. Das vorhandene Flachdach am bestehenden Pfarrheim und geplante Flachdach für den Erweiterungsbau weicht von den zulässigen Dachformen im Misch- und Allgemeinen Wohngebiet ab. Diese Abweichung ist städtebaulich vertretbar und fügt sich ein.

Denkmalschützerische Belange werden nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck nicht nachteilig berührt.

Sonstige Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 16 I Hauptstraße sind von der Änderung nicht betroffen.

Eichenau, den 15.02.2001
ergänzt: 20.06.2001

GEMEINDE EICHENAU
Eichenau, den *27.06.2001*.....

L. Dietz

Im Auftrag
L. Dietz



Hubert Jung
Hubert Jung
Erster Bürgermeister