

# Gemeinde Eichenau

## 5. Tektur des 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan B 18 Sport- und Freizeitgebiet

**Planfertiger:** Gemeinde Eichenau - Bauamt -

Planfassung vom: 15. März 2007

### Begründung



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

### **1. Lage und Geltungsbereich**

Die 5. Änderung umfasst eine Teilfläche des Sport- und Freizeitentrums westlich des bestehenden Trainingsplatzes, nordwestlich der bestehenden Dreifachsporthalle und südöstlich der Walter-Schleich-Straße.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Sport -und Freizeitgebiet als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im zu überplanenden Bereich ist zusätzlich das Planzeichen für Amphibienlaichgewässer dargestellt.

Für das Gebiet am westlichen Ortsrand, südlich der Walter-Schleich-Straße, besteht ein mit Bescheid des Landratsamtes Fürstenfeldbruck Nr. II/1-610-11/6-595 vom 20.11.1984 genehmigter und am 24.12.1984 rechtsverbindlich gewordener Bebauungsplan (1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 18 Sport- und Freizeitgebiet).

Eine erste vereinfachte Änderung (1. Tektur) hatte zum Ziel, eine Ballwand zwischen Tennis-Vereinsheim und Lärmschutzwall errichten zu können. Diese Änderung wurde mit Bekanntmachung am 30.04.1989 rechtsverbindlich.

In einer weiteren Tektur zum 1. Änderungsplan wurden die Benutzungszeiten für den Tennishallenbetrieb und die der Tennishalle angegliederte Gaststätte neu geregelt. Diese (2.) Tektur wurde mit Bekanntmachung am 30.11.1993 rechtsverbindlich.

In einer weiteren Tektur wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von drei weiteren offenen Tennisplätzen auf dem Gelände geschaffen. Diese (3.) Tektur wurde mit Bekanntmachung am 31.03.1996 rechtsverbindlich.

In einer 4. Tektur zum 1. Änderungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Vereinsheims mit Duschen und Umkleiden nordwestlich der bestehenden Dreifachsporthalle geschaffen. Diese 4. Tektur wurde mit Bekanntmachung am 24.12.2006 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplanung lag eine Bauplanung zugrunde, die in Vereinsheim in Nord-Süd-Richtung vorsah.

Diese 4. Tektur soll nun aufgehoben und durch die 5. Tektur ersetzt werden, da eine neue Bauplanung das Vereinsheim in Ost-West-Richtung vorsieht und die Neusituierung mit Erhöhung der Grundfläche eine Bebauungsplan-Änderung notwendig macht.

### **3. Situationsbeschreibung, Bedarf**

Im Zeitraum zwischen 1984 und 1989 wurden im Sport- und Freizeitgebiet ein Sportplatz mit Tribünenanlage, ein Trainingsplatz und eine Dreifachsporthalle mit Duschen und Umkleiden errichtet. Nach kurzer Zeit stellte sich heraus, dass die Duschen und Umkleiden bereits für den Trainingsbetrieb bei gleichzeitiger Nutzung der Dreifachsporthalle und der Sportplätze nicht ausreichen. Besonders bei Sportturnieren ist ein Fehlbedarf festzustellen. Auch fehlt es an Vereinsräumen. Um das Defizit an Vereinsräumen auszugleichen bzw. um zumindest bei Turnieren einen größeren Raum zur Verfügung zu haben, wurde 1998 der Sportleraufenthaltsraum in der Dreifachsporthalle erweitert.

Im Sommer 2006 werden die an der Friesenstraße noch vorhandenen Fußballplätze in das Sport- und Freizeitgebiet ausgelagert und das im 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 18 Sport- und Freizeitgebiet ausgewiesene dritte Spielfeld als Kunstrasenplatz errichtet. Außerdem wird ein kleines Trainingsfeld hauptsächlich für das Kinder- und Jugendtraining errichtet. Der Bedarf an Duschen und Umkleiden wird dadurch weiter ver-

größert, denn es ist den Sportlern nicht zuzumuten, nach dem Training zum Umkleiden und Duschen in die ca. 1 km entfernte Friesenhalle zu gehen/fahren.

#### **4. Gestaltung des Gebäudes**

Am 27.02.2007 billigte der Gemeinderat eine Vorentwurfsplanung für die Errichtung eines Umkleidegebäudes mit Vereinsräumen, das als Grundlage für die Bebauungsplanerstellung dienen soll. Geplant ist die Errichtung eines eingeschossigen Baukörpers ohne Unterkellerung. Das Dach wird als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach errichtet. Der Baukörper ist im Verhältnis zur Dreifachsporthalle deutlich untergeordnet sowohl in den Proportionen als auch in der Gestaltung. In der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche zu 1.100 m<sup>2</sup> sind neben dem Gebäude selbst Flächen für Terrassen und kleine Außenlagerflächen enthalten.

Gegenüber der ursprünglichen Gestaltung des Gebäudes mit Nord-Süd-Ausrichtung, die in der 4. Tektur zum 1. Änderungsplan ihren Niederschlag gefunden hatte, sieht die neue Planung eine Ost-West-Ausrichtung parallel zur Walter-Schleich-Straße vor. Die neue Lage hat den Vorteil, dass der im Süden vorhandene unterirdische Löschwassertank vom und beim Bau nicht tangiert wird und der nun vorgesehene klar in Haupt- und Nebentrakt gegliederte Baukörper günstig südorientiert werden kann.

#### **5. Stellplätze**

Im 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B 18 Sport- und Freizeitgebiet sind an den Sportanlagen und entlang der Budrio-Allee insgesamt 230 Stellplätze ausgewiesen und hergestellt. Für die bestehenden und zur Zeit im Bau befindlichen Sportanlagen ist ein Stellplatzbedarf von insgesamt 181 Stellplätzen gegeben. 49 Stellplätze stehen somit noch zur Verfügung. Damit sind für den Stellplatznachweis des Umkleidegebäudes mit Vereinsräumen ausreichend Stellplätze vorhanden. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes richtet sich nach der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Eichenau vom 11.04.1994.

#### **6. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Umkleidegebäudes mit Vereinsräumen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge erfolgt unmittelbar über die Walter-Schleich-Straße mittels einer Brücke. Die Zufahrt ist ausschließlich dem An- und Ablieverkehr vorbehalten. Zusätzliche Parkplätze entlang der Walter-Schleich-Straße sind nicht vorgesehen. Die Parkierung für Sportler und Besucher erfolgt auf den Stellplätzen entlang der Budrio-Allee. Diese Stellplätze sind vom Umkleidegebäude mit Vereinsräumen auf kurzem Wege über eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Parkplatz und Walter-Schleich-Straße fußläufig erreichbar.

#### **7. Schallschutz, Nachbarschutz**

Der dem Umkleidegebäude mit Vereinsräumen zuzurechnende Verkehr (mit Ausnahme des Lieferverkehrs) soll vollständig auf den öffentlichen Stellplätzen an der Budrio-Allee abgewickelt werden. Im Vereinsheim wird keine öffentliche Gaststätte betrieben. Es wird davon ausgegangen, dass durch den Betrieb des Umkleidegebäudes mit Vereinsräumen Geräuschmissionen verursacht werden, die an den nächstgelegenen Wohngebäuden der Walter-Schleich-Straße im Außenbereich der Gemeinde Eichenau gegenüber den Sportgeräuschmissionen der benachbarten Sportanlagen (Fußballfelder und Beachvolleyball) nur in geringem Umfang zur Gesamtgeräuschsituation beitragen werden. Durch den „lärmarmen“ Betrieb des Umkleidegebäudes mit Vereinsräumen ergibt sich keine maßgebliche Verschlechterung in der Nachbarschaft. Diese Auffassung teilt auch das schalltechnische Beratungsbüro Müller-BBM GmbH in seiner Stellungnahme vom 18.08.2006. Durch die Lage des Gebäudes parallel zur Walter-Schleich-Straße mit Büro,

Besprechungs-, Lager- und Technikraum zur Walter-Schleich-Straße hin, wird eine zusätzliche Lärmabschirmung zu den Wohngebäuden in der Nachbarschaft geschaffen.

## **8. Grünordnung**

### **8.1..Anlass und Ziel**

Mit der vorliegenden 5. Tektur des 1. Änderungsplanes sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Vereinsheims mit Duschen und Umkleiden nordwestlich der bestehenden Dreifachturnhalle geschaffen werden.

Die festgesetzte maximale Grundfläche des Vereinsheims beträgt 1.100 m<sup>2</sup>.

Die Verkehrserschließung soll mittels einer befahrbaren Brücke über den Schwarzen Graben erfolgen. Diese Zufahrt ist ausschließlich dem An- und Ablieverkehr vorbehalten.

Im Übrigen kann das Vereinsheim von den Parkplätzen an der Budrio-Allee aus fußläufig erreicht werden.

Als Bezugsfläche für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird, da kein abgegrenztes Baugrundstück vorhanden ist, die Fläche östlich des Gehwegs zwischen Schwarzem Graben und Trainingsfeld, abzüglich der Fläche für den bestehenden Löschwassertank herangezogen.

Flächen innerhalb des Plangebietes, die keine Änderung gegenüber dem Bestand (Grünfläche westlich des Gehwegs, Walter-Schleich-Str., Löschwassertank) erfahren, bleiben unberücksichtigt.

### **8.2 Rechtliche Grundlagen**

Für das Gebiet am westlichen Ortsrand, südlich der Walter-Schleich-Straße gilt der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B18 – Sport – und Freizeitgebiet, rechtskräftig seit dem 24.12.1984.

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.

Gem. Art. 6a BayNatG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur – und Landschaft zu unterlassen (Eingriffsminimierung).

### **8.3 Würdigung zur Eingriffsminimierung**

Die Baugrenze für das geplante Vereinsheim reicht auf einer Länge von ca. 50 m bis auf 7,5 m Abstand an das Ufer des Schwarzen Grabens heran. Der Standort steht damit im Widerspruch zu dem 1984 aufgestellten, jedoch nur als Vorabzug vorliegenden Landschaftsplan. Dieser schlägt vor, die westlichen Seitentäler des Starzelbachs von weiterer Bebauung freizuhalten und die Ufergehölze am Schwarzen Graben zu ergänzen.

Die Gemeinde hat alternative Standorte zur Lage des Vereinsheims innerhalb von FlstNr. 1863 geprüft. Drei Standorte würden dem Raumbedarf entsprechen: 1.) die westliche Ecke neben Kunstrasenplatz und kleinem Rasenspielfeld, 2.) die südliche Ecke neben dem vorhandenen großen Rasenspielfeld und 3.) der vorgeschlagene Standort neben dem Löschwassertank. Die beiden erstgenannten Standorte befinden sich jedoch am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft, während der dritte Standort in Spielfelder und Außenbereichsbebauung eingebettet ist. Der erste Standort ist aufgrund unge-

nügender funktionaler Zusammenhänge und der Entfernung zu den Parkplätzen an der Budrio-Allee ungeeignet. Für den zweiten Standort gibt es noch keine vorhandene Erschließungsstraße im Gegensatz zum dritten Standort, der durch eine Brücke über die Walter-Schleich-Str. auf kurzem Weg erschlossen werden kann.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde für den vorgeschlagenen Standort entschieden.

#### **8.4. 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 angewandt werden. Es ist das differenzierte, schrittweise Vorgehen des Regelverfahrens erforderlich.

##### Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

###### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet gehört zum Talraum des Schwarzen Graben (Gewässer III. Ordnung). Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft, parallel zur Walter-Schleich-Straße, der Schwarze Graben der innerorts in den Starzelbach mündet.

Bachbegleitend steht eine Reihe aus ca. 60 Jahre alten Pappeln.

In der Nachbarschaft des Fließgewässers befindet sich eine ca. 4x5 m große, ca. 1m tiefe Senke, die im Flächennutzungsplan, zuletzt geändert am 24.7.1997 als Amphibienlaichgewässer eingetragen ist. Dabei handelt es sich um künstlich angelegte Folienteiche, die bereits 1994 undicht waren (siehe Gewässerpflegeplan vom 12.11.1994). Die Senke ist von einer Gruppe heimischer Gehölze umgeben (Hartriegel, Weißdorn, Schlehdorn, Pfaffenhütchen, Wildrose, Weide und Liguster)

Zum Zeitpunkt der Begehung (30.8.2006) war die Fläche sumpfig, verlandet und Schilfbestanden und wies keine offene Wasserfläche mehr auf. Das Amphibienlaichgewässer ist damit nicht mehr existent.

Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt ein unterirdischer Löschwassertank. Über dem Tank ist der Boden mit Rasengittersteinen befestigt. Nordwestlich des Tanks liegt ein Brunnenschacht mit einer Unterwasserpumpe, die Grundwasser zur Beregnung der Rasenspielfelder im Sport – und Freizeitgebiet zu Tage fördert. Unmittelbar daneben steht ein Freiluftschrank der die Pumpensteuerung und ein Druckausgleichsgefäß beinhaltet.

Die übrige Fläche besteht aus einer einschürig gemähten Wiese, die stark von Brenneseln und Goldrute durchzogen ist. Ein bestehender Gehweg mit Fußgängerbrücke über den Schwarzen Graben führt von der Walter-Schleich-Straße zu Budrio-Allee und Dreifachturnhalle. Die Walter-Schleich-Straße ist Ausgangspunkt für zahlreiche Spazierwege in die freie Landschaft außerhalb des Siedlungsbereiches.

Das Planungsgebiet enthält abgesehen vom Ufer des Schwarzen Graben keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete nach Abschnitt III und III a BayNatSchG.

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet schwankt ca. zwischen 0,70-1,40 m unter GOK.

(siehe Plan1-Bestand)

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.

Die einschürige Wiese mit Baum- und Strauchbestand ist der Wertkategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), der Uferrandstreifen neben dem Fließgewässer in ca. 5 m Breite ist der Wertkategorie III (hohe Bedeutung ...) zuzuordnen. Die Fläche westlich des Gehwegs und die Walter-Schleich-Straße mit Schwarzem Graben sowie der Löschwassertank erfahren keine Veränderung im Sinne der Eingriffsregelung.

(siehe Plan 2 – Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

<b>Wertkategorie</b>	<b>Bedeutung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
II	mittel	2260
III	hoch	370
Flächen ohne Veränderung (Walter-Schleich-Str. / Schwarzer Graben / Fläche westlich des Gehweges, Löschwassertank)	---	1.770
<b>Summe (=Geltungsbereich der Tektur)</b>		<b>4.400</b>

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

Auswirkungen des Eingriffs

Die aktuelle Planung sieht eine GRZ von 0,42 (1.100/2630) vor. Diese liegt über der maßgeblichen GRZ von 0,35. Das Planungsgebiet ist daher dem Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

(siehe Plan 3 – Planung und Plan 4 – Beeinträchtigungsintensität)

<b>Eingriffsschwere</b>		<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
Typ A	hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35	2.630
Typ B	niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ <= 0,35	---
Flächen ohne Veränderung	(Walter-Schleich-Str. / Schwarzer Graben / Fläche westlich des Gehweges, Löschwassertank)	1.770
<b>Summe (= Geltungsbereich der Tektur)</b>		<b>4.400</b>

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.

- Erhalt der Pappelreihe entlang des Schwarzen Grabens
- Gewässerbegleitende Strauchpflanzung
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Zufahrt
- Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen (Schritt 3)

Aufgrund der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen können bei den Faktorenspannen mittlere Faktoren angesetzt werden. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.137 m<sup>2</sup>.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere			
	Typ A	Faktorenspanne	verwendeter Faktor	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Kategorie II (mittlere Bedeutung)	2260	0,8-1,0	0,9	2.034
Kategorie III (hohe Bedeutung)	370	1,0-3,0	1,5	555
<b>Summe</b>				<b>2.589</b>

**8.5 Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 18 können **keine** Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes

Die Gemeinde hat im Frühjahr 2001 auf Flst.Nr. 1738, Gemarkung Emmering, im Rahmen des Ökokontos in den Hinteren Auen eine Gesamtmaßnahme zur ökologische Verbesserung des Standorts durchgeführt. Diese Fläche wurde durch das Landratsamt mit Schreiben 23.7.2001 voll als Ausgleichsfläche anerkannt.

Hierbei wurden folgende Maßnahmen verwirklicht:

- Anlage eines naturnahen Gewässerbetts
- Stilllegung einer Verrohrung
- Umwandlung der Ackerfläche in eine artenreiche Wiese
- Schaffung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur

#### Verzinsung

Die Vorleistung kann durch einen angemessenen Flächenabschlag berücksichtigt werden. Angemessen ist gem. Leitfaden, je nach ökologischer Wertigkeit, eine Verzinsung von bis zu 3% pro Jahr bis zu einem Gesamtabschlag von höchstens 30%.

Aufgrund der Hochwertigkeit der Ausgleichsfläche ist ein Abschlag von jährlich 3% (= 15 % bei 5 Jahren) angemessen.

Damit ist eine Flächenbereitstellung von real 2.201 m<sup>2</sup> ausreichend, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 2.589 m<sup>2</sup> zu decken.

Von den 12.050 m<sup>2</sup> aufwertbarer Fläche wurden bereits 8.438 m<sup>2</sup> für Neuaufstellungen bzw. Änderungen von Bebauungsplänen (Neugestaltung Bahnhofsumfeld, B40-Bauhof, B 46 Friesenstraße Nord und B 41 Feuerwehrgerätehaus Tannenstraße) abgebucht.

Aus der Restfläche sollen nun weitere 2.201 m<sup>2</sup> für die 5. Tektur des 1. Änderungsplanes B18 Sport – und Freizeitgebiet zur Verfügung gestellt werden.

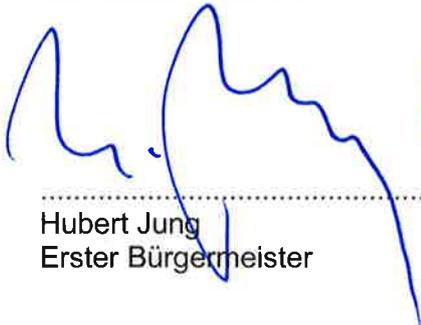
(siehe Plan 5 Ausgleichsflächen)

#### **9. Verfahren**

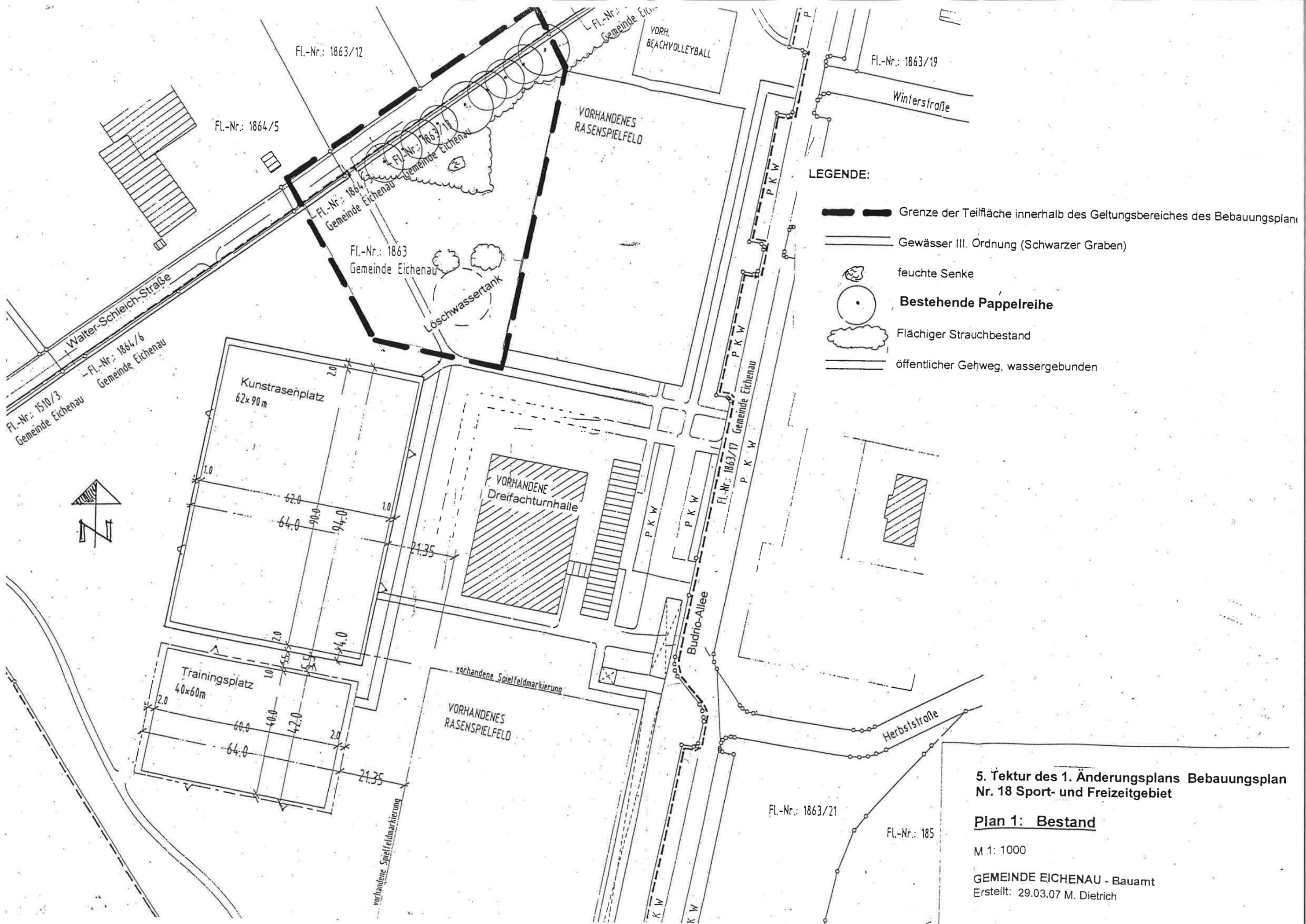
Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird das Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Um eine ausreichende Öffentlichkeitsbeteiligung sicher zu stellen, erfolgt die Beteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Eichenau, den 23.05.2007

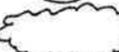
Gemeinde Eichenau



Hubert Jung  
Erster Bürgermeister



**LEGENDE:**

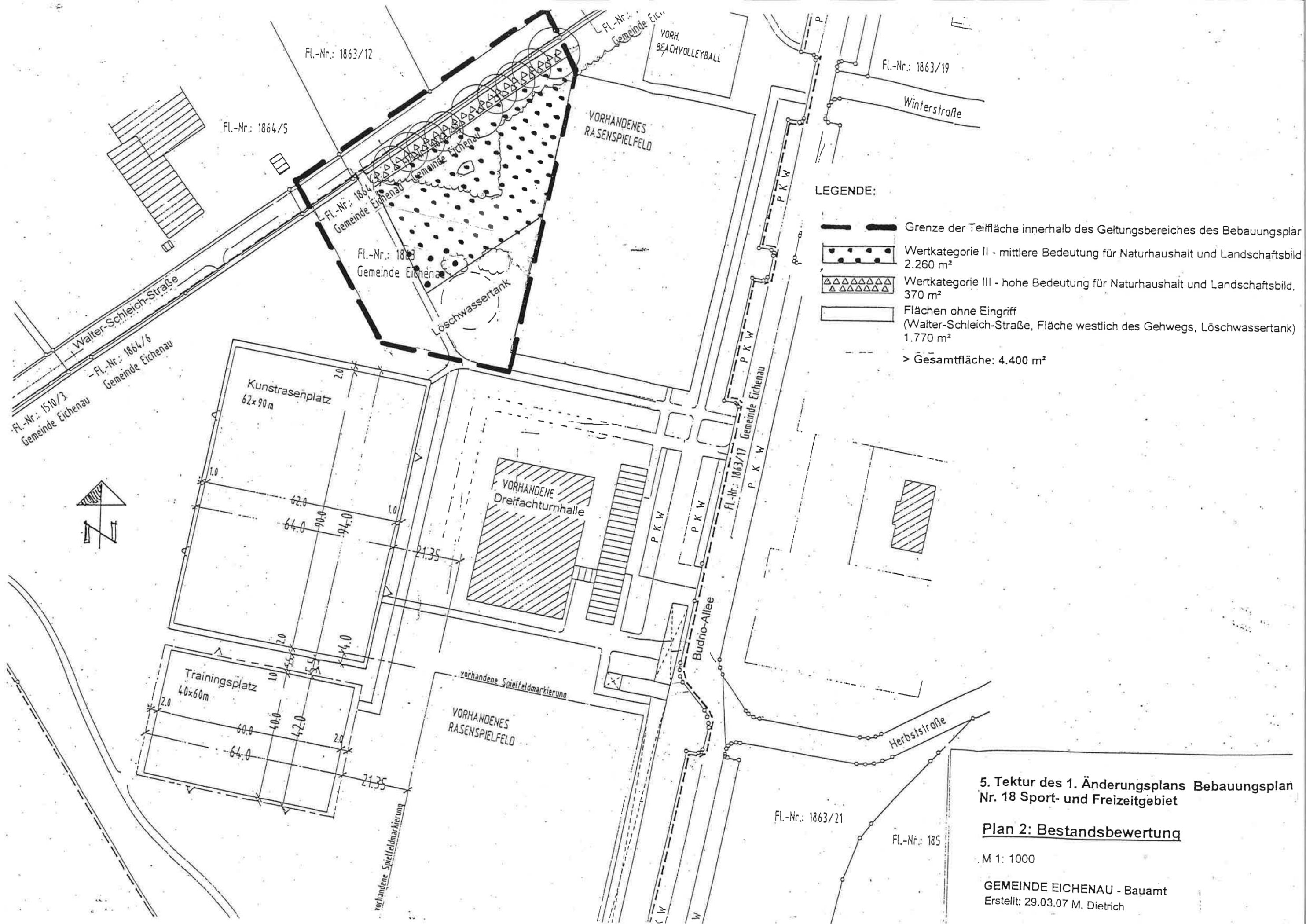
-  Grenze der Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
-  Gewässer III. Ordnung (Schwarzer Graben)
-  feuchte Senke
-  **Bestehende Pappelreihe**
-  Flächiger Strauchbestand
-  öffentlicher Gehweg, wassergebunden

**5. Tektur des 1. Änderungsplans Bebauungsplan Nr. 18 Sport- und Freizeitgebiet**

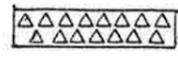
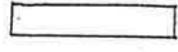
**Plan 1: Bestand**

M 1: 1000

GEMEINDE EICHENAU - Bauamt  
Erstellt: 29.03.07 M. Dietrich



**LEGENDE:**

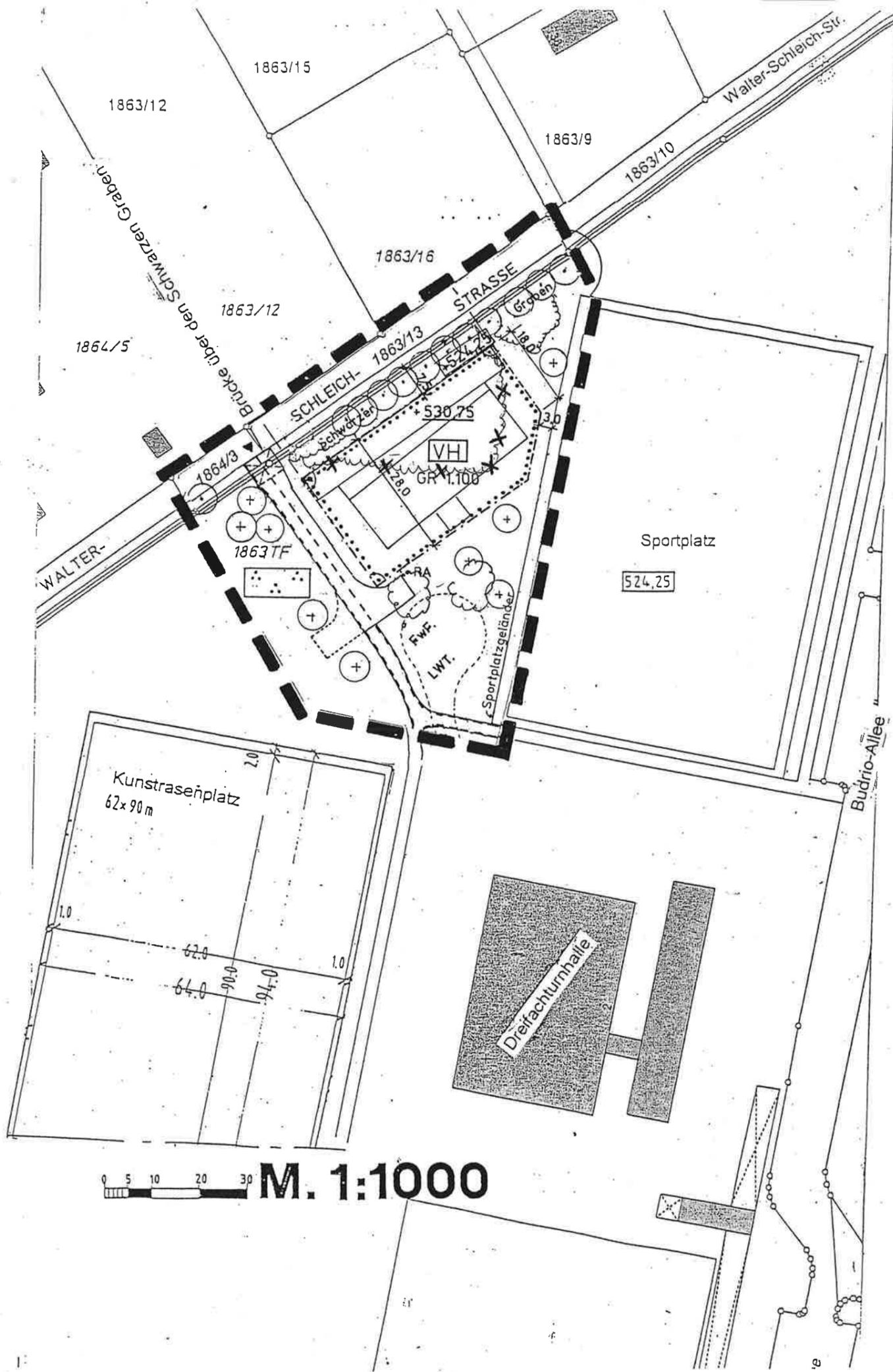
-  Grenze der Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
-  Wertkategorie II - mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
2.260 m<sup>2</sup>
-  Wertkategorie III - hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild,  
370 m<sup>2</sup>
-  Flächen ohne Eingriff  
(Walter-Schleich-Straße, Fläche westlich des Gehwegs, Löschwassertank)  
1.770 m<sup>2</sup>
- > Gesamtfläche: 4.400 m<sup>2</sup>

**5. Tektur des 1. Änderungsplans Bebauungsplan Nr. 18 Sport- und Freizeitgebiet**

**Plan 2: Bestandsbewertung**

M 1: 1000

GEMEINDE EICHENAU - Bauamt  
Erstellt: 29.03.07 M. Dietrich



M. 1:1000

LEGENDE:

-  Grenze der Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  vorhandene Sträucher zu räumen
-  Baum neu zu pflanzen
-  Baugrenze
-  Zufahrt und Wendebereich
-  öffentlicher Gehweg

5. Tektur des 1. Änderungsplans Bebauungsplan  
 Nr. 18 Sport- und Freizeitgebiet

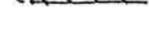
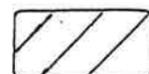
Plan 3: Planung

M 1: 1000

GEMEINDE EICHENAU - Bauamt  
 Erstellt: 29.03.07 M. Dietrich



LEGENDE - Flächennachweis

-  Benötigte Ausgleichsfläche, 2.201 m<sup>2</sup> (Verzinsung berücksichtigt)
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf FlstNr. 1738
- Ökokonto**  
Ausgleichsfläche auf FlstNr. 1738 (12.050 m<sup>2</sup> aufwertbare Fläche) bereits abgebuchte Flächen:
-  Neugestaltung Bahnhofsumfeld, 2.500 m<sup>2</sup>
-  B 40 Bauhof, 1.695 m<sup>2</sup>
-  B 46 Friesenstr. Nord, 1.206 m<sup>2</sup>
-  B 41 Feuerwehrgerätehaus Tannenstraße, 3.037 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche für die 5. Tektur des 1. Änderungsplanes Bebauungsplan Nr. 18 Sport- und Freizeitgebiet  
 Errichtung eines Vereinsheims  
**Größe: 2.201 m<sup>2</sup>**

- Hinweis:**  
 Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme erfolgte im Frühjahr 2001.
- Folgende Maßnahmen wurden verwirklicht:
- Anlage eines naturnahen Gewässerbetts
  - Stilllegung einer Verrohrung
  - Umwandlung der Ackerfläche in eine artenreiche Wiese
  - Schaffung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur

Die Vorleistung wird mit einem Flächenabschlag von 15% (5 Jahre x 3%) verzinst. Damit ist eine Flächenbereitstellung von real **2.201 m<sup>2</sup>** ausreichend, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von **2.589 m<sup>2</sup>** zu decken.

**5. Tektur des 1. Änderungsplans Bebauungsplan Nr. 18 Sport- und Freizeitgebiet**

**Plan 5: Ausgleichsflächen**

M 1: 1000  
 GEMEINDE EICHENAU - Bauamt  
 Erstellt: 29.03.07 M. Dietrich

