

GEMEINDE EICHENAU

6. Tektur des 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan B 18 Sport- und Freizeitgebiet (Teetrockenhalle)

Planfertiger: **Gemeinde Eichenau – Bauamt –**

Planfassung vom: 08.12.2015 (Entwurf)
15.03.2016

Begründung



Planung

Gemeinde Eichenau –Bauamt-
Liane Dietz

Hauptplatz 2
82223 Eichenau
Tel. 08141/730130

Grünordnung

Gemeinde Eichenau –Bauamt-
Susanne Bierl

Hauptplatz 2
82223 Eichenau
Tel. 08141/730130

1. Lage und Geltungsbereich

Die 6. Änderung umfasst eine Teilfläche des Sport- und Freizeitzentrums westlich des bestehenden Vereinsheims, nördlich des bestehenden Kunstrasenspielfeldes und südöstlich der Walter-Schleich-Straße.

2. Planungsrechtliche Situation

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Sport -und Freizeitgebiet als öffentliche Grünfläche 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-Vereinshaus und Lärmschutzwand 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.

Eine 4. Tektur wurde durch die 5. Tektur zum 1. Änderungsplan ersetzt. Mit dieser 5. Tektur wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Vereinsheims mit Duschen und Umkleiden nordwestlich der bestehenden Dreifachsporthalle geschaffen. Diese 5. Tektur wurde mit Bekanntmachung am 31.05.2007 rechtsverbindlich.

Für den gegenständlichen Bereich setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan öffentliche Grünfläche und einen Fußweg fest.

Da im gegenständlichen Bereich die Eigenart der näheren Umgebung nicht und der Zulässigkeitsmaßstab kaum geändert werden, sieht die Gemeinde Eichenau die Voraussetzungen als erfüllt an, um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Eine Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erfüllt werden. Es wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, noch eines der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

3. Situationsbeschreibung, Bedarf, alternative Standorte

Die Gemeinde Eichenau ist eng mit dem Pfefferminzanbau verbunden. Der Heilkräuteranbau im „Unteren Allinger Moos“ geht auf das Jahr 1918 zurück und gab in der Folgezeit den Siedlern Erwerbsgrundlagen, bis 1980 der letzte Pfefferminzanbauer aufgab. In den 1930er und 1940er Jahren gab es bis zu 52 Heil- und

Gewürzpflanzenbauer bei bis zu 33,80 ha Anbaufläche der Pfefferminze. Das Verarbeiten und Trocknen der Minzernte erfolgte in einer sogenannten Teehalle, die durch ein ausgeklügeltes Belüftungssystem eine optimale Trocknung der Pflanze gewährleistete.

Die letzte Eichenauer Teehalle befand sich südlich der Walter-Schleich-Straße im heutigen Sport- und Freizeitgebiet im Bereich der Tennishalle. Sie wurde Mitte der 1980er Jahre im Zuge der Entwicklung des Sport- und Freizeitgebietes abgerissen.

An die für die Geschichte von Eichenau bedeutende Ära des Pfefferminzanbaus erinnert das 1986 eröffnete, weltweit wohl einmalige Pfefferminzmuseum, das über Anbau, Ernte und Trocknung der Pfefferminze (*Mentha piperita* L.), deren Heilkraft und über die Geschichte der Minze in der Gemeinde Eichenau informiert. Zum Museum gehört auch eine Anbaufläche der Pfefferminze in der die Vereinsmitglieder jedes Jahr die Minze nach alter Tradition anbauen.

Die Trocknung und Lagerung der Minze erfolgte bis 2014 in den Gebäuden einer Erwerbsgärtnerei an der Walter-Schleich-Straße. Diese Gebäude stehen nicht mehr zur Verfügung.

Auf der Suche nach einem Standort wurde vom Gemeinderat zuerst das „Pappel-Grundstück“ an der Verlängerung der Walter-Schleich-Straße favorisiert. Dieses Grundstück bietet sich an, zumal es direkt neben der Anbaufläche der Pfefferminze liegt. Da dieses Grundstück aber im Abflussbereich des Schwarzen Grabens liegt und damit einen Bestandteil der Hochwasserfreilegung des westlichen Ortsgebietes von Eichenau darstellt, ist die Errichtung einer derartigen Halle im Überschwemmungsgebiet nicht möglich.

Als alternativer Standort wird nun der Bereich im Sport- und Freizeitgebiet zwischen Walter-Schleich-Straße und Kunstrassenplatz favorisiert. Die Fläche stellt eine ungenutzte Grünfläche dar, die zweimal im Jahr gemäht wird. Auch der alternative Standort hat den Vorteil, dass er sich in nächster Nähe zur Anbaufläche der Pfefferminze befindet, so dass Anbau, Ernten, Verarbeiten und Trocknen auf kurzem Weg erfolgen können.

Das Sport- und Freizeitgebiet bietet eine Vielzahl von Sport- und Freizeitmöglichkeiten an, die durch die geplanten museale Pfefferminzproduktion in einer Teetrocknungshalle sinnvoll ergänzt und bereichert werden wird. Die Sport- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten reichen von Tennis, Basketball, Hallensport jeglicher Art, Fußball, Vereinsheim mit Gaststätte, Bolzplatz bis hin zum geplanten Generationenparcour.

4. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, da die Gemeinde Eichenau daran interessiert ist, die Kultur des Pfefferminzanbaus zu bewahren. Der Pfefferminzanbau ist als ehemalige Erwerbsgrundlage der Siedler eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung Eichenaus verbunden.

Aufgrund der besonderen historischen Bedeutung der Pfefferminzproduktion für Eichenau allgemein und die Konzeption des Vorhabens als eine Einrichtung, in der bäuerliche und handwerkliche Tradition bewahrt und in lebendiger Weise veranschaulicht werden kann, besteht ein öffentliches Interesse an dem Vorhaben.

5. Gestaltung des Gebäudes

Vorgesehen ist die Errichtung einer Halle in Holzbauweise mit einer Grundfläche von ca. 9,00 m x 11,00 m, Satteldach und einer Höhe von ca. 7,00 m. Das Bauwerk soll zum Häckseln, Windeln und Trocknen der Pfefferminze genutzt werden. Die Trockenhalle wird nicht unterkellert; in Form, Funktionsweise und Aussehen soll sie historischen Vorbildern entsprechen.

6. Stellplätze

Die Teetrocknungshalle dient überwiegend zur Trocknung und Lagerung der geernteten Pfefferminze sowie als Lagerfläche für die im Feld und zur Verarbeitung der Pfefferminze erforderlichen Gerätschaften wie Traktor, Häckselmaschine usw.. Die Ernte und Verarbeitung der Pfefferminze erfolgt Ende Juli (1. Schnitt) und Anfang September (2. Schnitt) jeweils ca. 1 Woche. Eine Bereitstellung von Stellplätzen ist nicht erforderlich.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Teetrocknungshalle erfolgt unmittelbar über die Walter-Schleich-Straße über eine bereits vorhandene verrohrte Überfahrt über den Schwarzen Graben. Auf dem Baugrundstück wird die mit Kies befestigte Zufahrt zur Halle als halbseitige Umfahrung angelegt, da aus organisatorischen Gründen der Traktor auf der einen Seite in die Halle einfahren und auf der anderen Seite wieder herausfahren muss.

8. Schallschutz

Die Nutzung der Trockenhalle entspricht der einer landwirtschaftlichen Halle. Von den in der Halle zur Verarbeitung der Minze eingesetzten Maschinen gehen keine beachtlichen Lärmemissionen aus. Das Verarbeiten der Minze erfordert einen Zeitbedarf von zweimal jährlich je ca. 3 Stunden und erfolgt mittels einer mit Elektromotor betriebenen historischen Schneidemaschine und einer ebenfalls elektrisch betriebenen sogenannten Windfege.

9. Grünordnung

9.1 Anlass und Ziel

Mit der vorliegenden 6. Tektur des 1. Änderungsplanes sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Teetrocknungshalle an der Walter-Schleich-Straße zwischen Kunstrasenspielfeld und Vereinsheim geschaffen werden.

Die festgesetzte maximale Grundfläche der Halle beträgt 110 m².

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine vorhandene Überfahrt über den Schwarzen Graben.

Als Bezugsfläche für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird, wegen der Geringfügigkeit des Eingriffs lediglich die Fläche herangezogen, auf der tatsächlich ein Eingriff stattfindet (Halle, Zufahrt, Wendekreis, zusammen: 469 m²).

9.2 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 § 18 BNatSchG „Verhältnis zum Baurecht“ Abs.1 ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung (...) von Bauleitplänen (...), Eingriffe in Natur und Land-

schaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gemäß § 1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ Abs. 3 erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 „Inhalt des Bebauungsplans“ als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Gemäß Art. 6a BayNatG „Untersagung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

9.3 Würdigung zur Eingriffsminimierung

Die Lage der Teetrockenhalle befindet sich in der Nähe der Anbaufelder für die Pfefferminze. Zudem wird sie über eine bereits vorhandene Überfahrt über den Schwarzen Graben erschlossen. Alternative Standorte wurden geprüft, aber verworfen, siehe Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan.

9.4 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.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Schritt 1)

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet gehört zum Talraum des Schwarzen Graben (Gewässer III. Ordnung), der an der Walter-Schleich-Straße entlang fließt und im Ort in den Starzelbach mündet.

Im Geltungsbereich der Tektur liegt der nach Art. 13d BayNatSchG „Gesetzlich geschützte Biotope“ geschützte Schwarze Graben einschließlich Uferbereich. Dieser erfährt durch den Bau der Teetrockenhalle keinen Eingriff.

Ansonsten sind keine Schutzgebiete nach Abschnitt III. „Schutz von Flächen und einzelnen Bestandteilen der Natur“ und Abschnitt III a „Schutz des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000", gesetzlicher Schutz von Biotopen, Biotopverbund“ enthalten.

Ebenso wenig liegen kartierte Biotope nach der Biotopkartierung Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz im Plangebiet.

Die Fläche besteht aus intensiv genutztem Grünland eingebettet zwischen Sportplätzen und Vereinsheim des FC Eichenau. Der mittlere Grundwasserstand schwankt ca. zwischen 0,70-1,40 m unter GOK.

Bewertung

Das Plangebiet wurde nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch Betrachtung der Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild – der Wertkategorie I (intensiv genutztes Grünland) zugeordnet.

Wertkategorie	Bedeutung	Fläche (m ²)
I	gering	469
II	mittel	-
III	hoch	-
Summe		469

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Schritt 2)

Auswirkungen des Eingriffs

Das Planungsgebiet ist dem Typ B zuzuordnen, da die GRZ bezogen auf das Grünland zwischen Bach und Sportplatz unter 0,35 liegen würde (110 m²/1500m²).

Eingriffsschwere		Fläche (m ²)
Typ A	hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35	-
Typ B	niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ <= 0,35	469
Summe		469

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

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

Der Bebauungsplan setzt folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung fest:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch eine wassergebundene Decke bei Zufahrt und Wendekreis
- Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen (Schritt 3)

Aufgrund der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann der geringste Kompensationsfaktor angesetzt werden. Es ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 141 m² (469 m² x 0,3= 141 m²).

		Eingriffsschwere, Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	
		Typ A (hoch) GRZ > 0,35	Typ B (niedrig bis mittel) GRZ <= 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (gering)	0,3-0,6	0,2-0,5
	Kategorie II (mittel)	0,8-1,0	0,5-0,8
	Kategorie III (hoch)	1,0-3,0	1,0-3,0

Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.18 kann **keine** Ausgleichsfläche bereitgestellt werden.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes

Die Ausgleichsfläche kann auf der Ökokontofläche Flst.Nr. 1738, Gemarkung Emmering, nachgewiesen werden. Hier hat die Gemeinde 2001 eine Gesamtmaßnahme zur ökologischen Verbesserung durchgeführt und damit den Biotopkomplex Hintere Auen aufgewertet. Folgende Maßnahmen wurden verwirklicht:

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

Eine Fläche von 12.050 m² auf dem Flurstück wurde durch das Landratsamt mit Schreiben vom 23.7.2001 als Ausgleichsfläche anerkannt.

Verzinsung

Die bereits 2001 (d.h. vor 14 Jahren) stattgefundenene Vorleistung kann durch einen 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 30% angemessen.

Damit ist eine Flächenbereitstellung von real 100 m² ausreichend, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 141 m² zu decken.

(siehe Plan Ausgleichsflächen)

10. Belange des Umweltschutzes

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

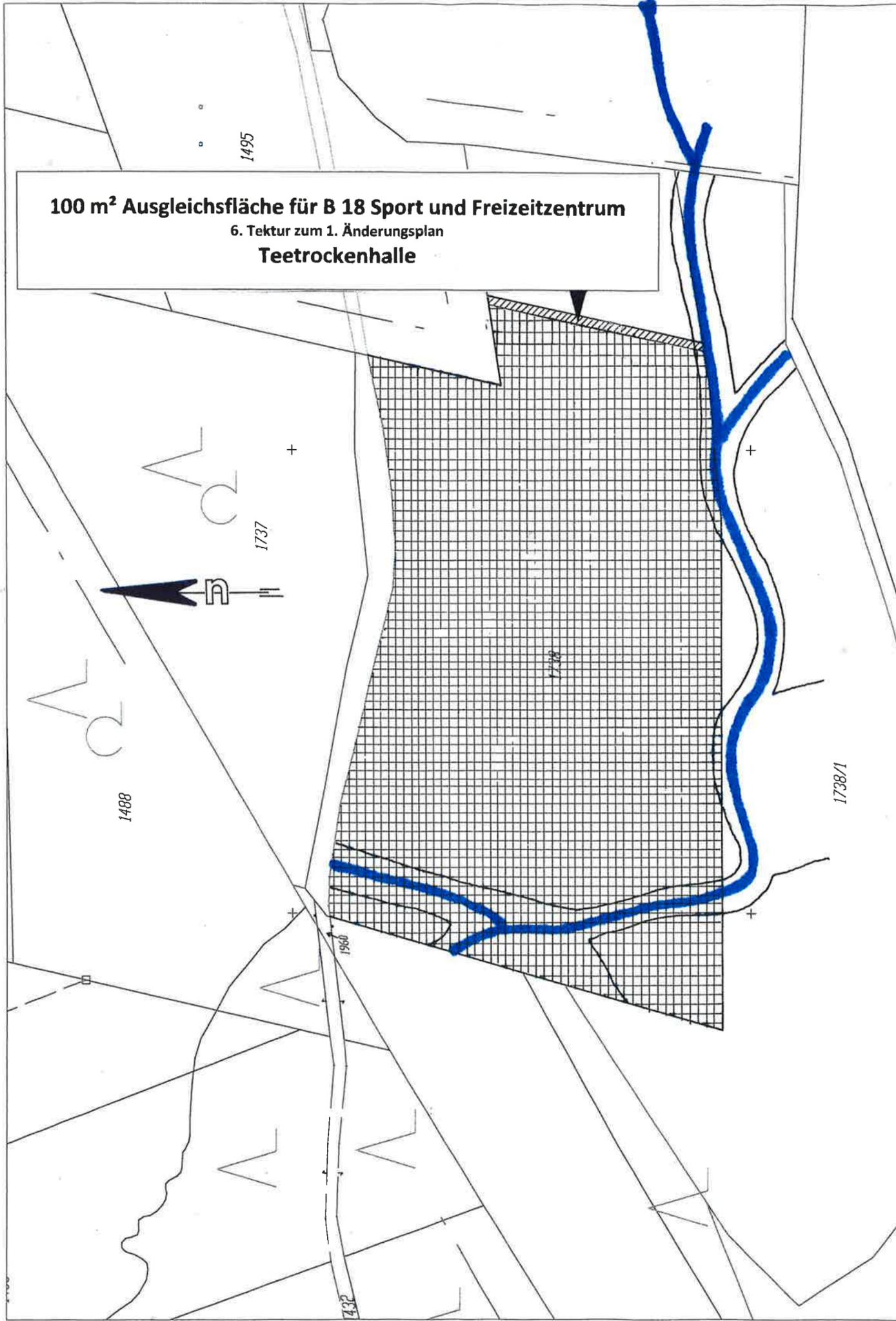
Der baulichen Entwicklung und Ergänzung innerhalb geschlossener Ortschaften ist im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben – dem kommt die Gemeinde Eichenau durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nach.

Gemeinde:

Eichenau, den 16.03.2016



(Hubert Jung, Erster Bürgermeister)



100 m² Ausgleichsfläche für B 18 Sport und Freizeitzentrum
 6. Tektur zum 1. Änderungsplan
Teetrockenhalle

Auf FlstNr. 1738, Gemarkung Emmering, wurden **12.050 m²** als aufwertbare Fläche anerkannt. Im Frühjahr 2001 wurden folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Stilllegung einer Verrohrung
- Anlage eines naturnahen Gewässerbetts
- Umwandlung von Acker in artenreiche Wiesen
- Anlage gewässerbegleitender Hochstaudenfluren

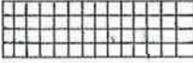
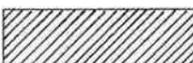
10.774 m² wurden davon bereits für folgende Bebauungspläne abgebuht:

- 2.500 m² Neugestaltung Bahnhofsumfeld
- 1.695 m² B 40 Bauhof
- 1.206 m² B 46 Friesenstraße Nord
- 3.037 m² B 41 Feuerwehrgerätehaus Tannenstraße
- 2.201 m² B 18 SFZ Vereinsheim
- 135 m² B 52 Lebensmittelvollsortimenter

Die verfügbare Restfläche beträgt **1.276 m²**.

Da die Vorleistung zur Herstellung der Ausgleichsflächen vor über 10 Jahren erfolgte, kann der maximale Flächenabschlag von 30% angerechnet werden (3% pro Jahr, höchstens 30%). Für den Nachweis von 141 m² Ausgleichsfläche für den B 18 6.Tektur zum 1. Änderungsplan Teetrockenhalle ist daher real eine Fläche von 100 m² für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausreichend (siehe Begründung zur Grünordnung).

LEGENDE

	10.774 m²	Bereits abgebuhte Fläche
	100 m²	Ausgleichsfläche für B 18 SFZ Teetrockenhalle

6. Tektur zum 1. Änderungsplan B 18 Sport und Freizeitzentrum
Teetrockenhalle
 Nachweis der Ausgleichsfläche in den Hinteren Auen
 auf FlstNr. 1738, Gemarkung Emmering
 M 1:1000
 GEMEINDE EICHENAU – Bauamt
 Erstellt: 11.12.2015 M. Dietrich