

Begründung

zum Bebauungsplan der Gemeinde Eichenau, vom 29.9.1977 mit der letzten Änderung vom 5.5.1980 für eine Kleingartenanlage in Eichenau, umfassend die Grundstücke FlStNrn. 2038, 2039, 2070 Teilfläche, 2071, 2072, 2073 Teilfläche und 2074 Teilfläche

Entwurf Bebauungsplan: Landesverband Bayern, Kleingärtner e.V.,

Fachberatung und Planung Martin Stangl.

Grünordnungsplan: Planungsgruppe Habeck und Hunk, München

Ausarbeitung: Gemeinde Eichenau - Bauamt, 8031 Eichenau

1. Wahl des Standortes

Mit Schreiben vom 13. Juni und 27. Juni 1977 legte der Kleingartenverein Eichenau der Verwaltung Planskizzen über die nach dessen Vorstellungen günstigsten Standorte einer Kleingartenanlage vor. Es waren dies die Flurstücknummern der Gemarkung Alling 1872 mit insgesamt 71.118 qm vom Versuchsgut Roggenstein (Freistaat Bayern), nordwestlich der Moosstraße, wovon vorerst nur eine Teilfläche von ca. 31.000 qm als 1. Bauabschnitt in Anspruch genommen werden soll und

2072 mit 5.495 qm und

2038 mit 15.618 qm des Bäckermeisters Josef Pfättisch, 8031 Alling, an der Industrie-, Puchheim-Bahnhof-Straße.

Am 12. Juli 1977 legte der Administrator des Versuchsgutes Roggenstein, Manfred von Wallenberg, der Gemeinde Planskizzen mit weiteren Alternativstandorten vor. Es handelte sich hierbei um die beiden Grundstücke Flurstücknummern

1867 der Gemarkung Alling mit 21.200 qm (Freistaat Bayern) nördlich der Walter-Schleich-Straße, etwa in Höhe des geplanten Sport- und Freizeitgebietes

und um das in der Gemarkung Olching liegende Grundstück

1357 (Freistaat Bayern) mit ca. 40.000 qm.

Das beim Gemeinderat zur Diskussion stehende Grundstück FlStNr. 1872 kann - so die Stellungnahme des Versuchsguts Roggenstein - weder verkauft noch verpachtet werden.

In der Sitzung am 12. Juli 1977 kam der Grundstücks-, Bau- und Planungsausschuß (Ortsplanung) nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen und Abwägung der Vor- bzw. Nachteile zu der Auffassung, dem Gemeinderat die Grundstücke Flurstücknummern

2038 und

2072 des Bäckermeisters Josef Pfättisch aus Alling mit einer Gesamtgröße von 21.113 qm als künftigen Standort für die Kleingartenanlage (Bauabschnitt 1) vorzuschlagen, weil:

- a) kein anderes geeignetes Grundstück der Gemeinde oder dem Kleingartenverein im Hinblick auf eine nahe Ortsrandlage sowie der vorhandenen Erschließungsanlagen zur Verfügung steht bzw. angepachtet oder erworben werden kann,

- b) das bei Planerstellung zur Diskussion stehende Grundstück vom Gut Roggenstein (Eigentümer Freistaat Bayern) nordwestlich der Moosstraße weder der Gemeinde noch dem Kleingartenverein für diesen Zweck zur Verfügung gestellt wird. Das Grundstück FlStNr. 1867 des Versuchsgutes Roggenstein ist nicht geeignet, weil der Abwasserkanal und die öffentliche Wasserleitung von der ca. 600 m entfernten Walter-Schleich-Straße herangeführt werden müßten. Die FlStNr. 1357 liegt im Inneren der Gemeinde Olching,
- c) die Kleingartenanlage das vorgesehene Gewerbegebiet zur offenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche hin harmonisch abrunden wird,
- d) die Kleingartenanlage zum mit Wohngebäuden bebauten Ortsbereich in keiner so großen Entfernung liegt, daß diese nicht selbst von Fußgängern unschwer und in zumutbarer Weise erreicht werden kann,
- e) die Einordnung der Kleingartenanlage in das geplante Sport- und Freizeitgebiet an der Herbststraße entsprechend dem Vorschlag des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München nicht realisierbar ist, weil hierfür nicht ausreichend Grund zur Verfügung steht und auch keine Aussicht auf Anpachtung oder Erwerb besteht. Darüber hinaus glaubt die Gemeinde, daß sich die beiden Anlagen (Sport- und Freizeitgebiet, Kleingartenanlage) insofern nicht vertragen, als sich die Erholungs- und Ruhesuchenden der Kleingartenanlage gerade am Wochenende vom Sportbetrieb gestört fühlen dürften,
- f) der bestehende Abwasserkanal direkt am Gebiet der Schrebergartenanlage vorbeiführt,
- g) die Gemeinde Eichenau das Pachtrecht für die Grundstücke der Kleingartenanlage (Bauabschnitt 1) laut Vertrag für die nächsten 30 Jahre besitzt.
- h) eine Vergrößerung der Kleingartenanlage um die Grundstücke FlStNrn. 2037 und 2039 auf eine Gesamtfläche von ca. 5.8225 ha Endzustand erreicht werden kann.

Am 22.7.1977 und 29.9.1978 beschloß der Gemeinderat, die Grundstücke FlStNrn. 2038, 2072, 2071 und 2070 (südliche Teilfläche) als Standort für die Kleingartenanlage (Bauabschnitt 1) zu bestimmen. Mit der Einbeziehung des Grundstückes FlStNr. 2039 als Reservefläche für eine mögliche spätere Erweiterung der Dauerkleingartenanlage ist der Anschluß an die vorhandene Bebauung im Norden bzw. an das Wäldchen hergestellt. Ziel der Planung war es, die Anlage durch den Grünordnungsplan in die sie umgebende Landschaft einzubinden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die betroffenen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Gemäß GR-Beschluß vom 8.6.1979 wird der Flächennutzungsplan geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wird als öffentliche Grünfläche - Dauerkleingartenanlage - festgesetzt.

Für die Parzellen längs des Waldes (FlStNrn. 2067, 2070) gilt, daß die Errichtung von Feuerstätten ausgeschlossen ist. Auf die Rechtswirkung und den Inhalt des Art. 13 FoStG (Forststrafgesetz i.d.F. vom 14.9.1970, GVBl. S. 460) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit der Kleingartenanlage

Das Gebiet liegt südöstlich des Ortskerns von Eichenau, im Anschluß an die geplante Gewerbegebietserweiterung (B 20). Die Größe beträgt ca. 3,68 ha. Das Gelände für die Gartenhäuser ist eben und fällt leicht nach Nordosten ab. Der Untergrund besteht nach 30 cm Humus aus lehmhaltigem Kies. Der Grundwasserspiegel kann bis 80 cm unter Gelände ansteigen. Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude, Bäume oder nennenswerte Sträucher. Die geplante Anlage befindet sich innerhalb der weiteren Wasserschutzzone.

4. Geplante Nutzung

Da in Eichenau viele Wohnungen vorhanden sind, die keinen Garten besitzen bzw. bei denen keine Möglichkeit zur Benützung des Gartens besteht, ist ein sehr großes Interesse an Schrebergärten vorhanden. Um einen Teil des vorhandenen Bedarfs an Kleingärten zu decken, soll als erster Bauabschnitt entlang der Puchheim-Bahnhof-Straße ein Gebiet von ca. 2,01 ha in Schrebergärten aufgeteilt und mit Gartenhäuschen von 19,90 qm Grundfläche bebaut werden. Eine WC-Anlage und Stellplätze für PKW's und Fahrräder werden innerhalb der Anlage, nahe der Industriestraße bzw. Puchheim-Bahnhof-Straße, angelegt.

Die Fläche der Kleingartenanlage die als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, berücksichtigt nur zum Teil die Belange der Bevölkerung. Es ist deshalb geplant, in weiteren Abschnitten die Dauerkleingartenanlage auf ca. 5,82 ha auszudehnen.

Dem Bebauungsplanentwurf ist ein Grünordnungsplan beigelegt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde hat zur Zeit das Pachtrecht (Vorvertrag auf 30 Jahre) für die Grundstücke FlStNrn. 2072 und 2038. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Erschließung

Das Gebiet ist durch die Puchheim-Bahnhof-Straße, die an die Staatsstraße 2069 und an die Bundesstraße 2 anbindet, sowie durch die Industriestraße ausreichend erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über Fußwege. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch die Anschlußmöglichkeit an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Eichenau. Die WC-Anlage wird an das Kanalnetz des Abwasserverbandes Ampergruppe angeschlossen.

7. Kosten

Durch die vorliegende Planung tritt keine zusätzliche Belastung der sozialen Infrastruktur ein. Auf dem Gebiet der technischen Infrastruktureinrichtungen ist die Wasser- und Stromversorgung sowie Müllbeseitigung sichergestellt. Die Gemeinde Eichenau ist Mitglied des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Ampergruppe und des Zweckverbandes für die Wasserversorgung der Ampergruppe.

Die Kosten für die gesamte Erschließung übernimmt der Kleingartenverein Eichenau e.V. Nachfolgelasten fallen nicht an.

Eichenau, den 05.05.1980
geändert am: 07.11.1983

Lutz



Eichenau, den 1.12.1983

Niedermeier
1. Bürgermeister