

1 Gemeinde Eichenau Eingegangen 22. MAI 1984 <i>Arbeitsbegündung</i>	1 Gemeinde Eichenau Eingegangen 27. OKT. 1985 <i>rechtsverbindlich</i>	1 21. 1984 <i>31.7.1984</i>
---	---	-----------------------------------

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan für das Gebiet B 28 Eichen-Aue der Gemeinde Eichenau zur Sicherung der Baumbestände und zur Planung einer Randbebauung auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1976, 1973/43, 1973/38, 1973/24

Entwurfsverfasser: Herbert Lenzen, Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Industriestr. 26, 8038 Gröbenzell

A.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 15.3.1967 mit der 1. Änderung vom 16.8.1972 weist die Eichen-Aue als Wohnbaufläche aus. Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen insoweit nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes, als die Gemeinde hier zur Erhaltung der Eichenbestände eine wesentliche Reduzierung des Baurechts anstrebt. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit RS vom 27.1.83 und 10.2.83 (AZ.: 420-6101 FFB 5-2/82) wurde inzwischen genehmigt und bekanntgemacht.

B.

Bestandsaufnahme

1. Lage des Bearbeitungsgebietes

Die Eichen-Aue liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Eichenau. An das Gebiet grenzen an: Im Norden, Osten und Westen offene Wohnbebauung, im Süden die Staatsstrasse 2069, im Südosten das Schopflacher Wäldchen (Überw. Fichtenwald) in der Gemarkung Puchheim. Das Bearbeitungsgebiet hat eine Größe von 5,33 ha. Die Entfernung der Eichen-Aue zum Ortszentrum Eichenau beträgt rund 1 km.

2. Natürliche Grundlagen

a) Topographie

Das Bearbeitungsgebiet liegt am äußersten Rande des Dachauer Moores im Übergang zu den würmeiszeitlichen Moränen. Die Oberflächengestalt ist eben.

b) Geologie/Boden

Junge und jüngste, oft anmoorige Talablagerungen, sowie fluvioglaziale Schotter bilden die geologische Basis. Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich gleyiger bis anmooriger, sandig lehmiger, oft auch schon mit Kies durchsetzten Böden. Genaue Bodenuntersuchungen liegen nicht vor.

c) Grundwasser

Der Grundwasserstand im Untersuchungsgebiet liegt relativ hoch bei ca. 110 cm unter OK Gelände. (Angaben der Gemeinde).

d) Vegetation

Die Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist gekennzeichnet durch einen einmaligen Stiel-Eichenbestand (*Quercus pedunculata*). Die Eichenbestände sind nach Schätzung des Verfassers zwischen 60 und 160 Jahren alt. Einzelne Exemplare erreichen einen Stammumfang bis 245 cm. Außer den Eichen sind ein paar Fichten-Ahorn vorhanden. Die Strauchvegetation, bestehend aus Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Schlehe, Wolliger Schneeball, Liguster, Weißdorn, Holunder und Traubenkirsche, kann in ihrer Ausprägung als Waldmantel der Eichenbestände bezeichnet werden. Hinsichtlich der potentiellen natürlichen Vegetation gehört der Planungsbereich zum Vegetationsgebiet des Erlen-Eschen-Auwaldes (*Pruno-Fraxinetum*) sowie des Eschen-Ulmen-Auwaldes (*Quercu-Ulmetum*).

Die Hecken und Gebüsche gehören zur Liguster-Traubenkirsche-Gesellschaft (*Ligustro-Prunetum*).

f) Tierwelt

Über die Tierwelt liegt keine Bestandsaufnahme vor. Es ist jedoch anzunehmen, daß besonders der Waldmantel mit den Eichengruppen ein Domizil für Vögel und Kleintierleben darstellt.

3. Nutzungstendenzen

Ein Tennisplatz mit Gebäude sowie ein angrenzender Parkplatz stellen die derzeitige Hauptnutzung dar. Im übrigen dient das Bearbeitungsgebiet als extensiv genutzte Wiese. Die Olchinger Straße durchschneidet das Planungsgebiet von Südwest nach Nordost verlaufend.

C.

Bewertung des Planungsbereiches

1. Bewertung nach ökologischen Gesichtspunkten

Als ökologische Einheiten sind im Untersuchungsgebiet anzusehen:

- a) der dominante, hainartige Eichenbestand, dessen ökologische Grundstruktur erhalten und entwickelt werden soll.

Die Eichen stellen gerade in diesem Raum einen Rest naturnaher Vegetation dar. Nicht zuletzt haben diese Bäume eine hohe kulturhistorische Bedeutung (vgl. Eichen-Aue - Ortsname Eichenau). Außerdem wird ihr hoher Wert durch die lange Lebenserwartung im Vergleich zu anderen Bäumen (Fichte 100 Jahre - Eiche 1000 Jahre) gekennzeichnet.

Die Wohlfahrtswirkungen, die von solch großen Bäumen (Kronendurchmesser bis zu 16 Meter) ausgehen, sind nicht zu unterschätzen. Es seien hiernur die Lärm-minderung, die Schattenwirkung und die Filtereigen-schaftender Blätter genannt. Im übrigen stellen ge-erade diese großen Eichen eine Bereicherung des Land-schaftsbildes dar und geben durch ihren Habitus dem Raum einen Maßstab.

Da die Eichen schon jetzt erste Krankheitszeichen (gelbliche Färbung der Blätter) zeigen, müssen alle Störungen des ökologischen Gleichgewichts beseitigt und in Zukunft vermieden werden. Mögliche Negativ-folgen treten häufig durch Grundwasserabsenkung, Stö-rung des Wurzelraums durch Straßen und Wege (bedrohte Sauerstoffversorgung), Streusalz und intensive Erho-lungsnutzung auf.

- b) Der Waldmantel, bestehend aus Strauchgruppen der Li-guster-Traubenkirsche-Gesellschaft, ist zur Festigung des ökologischen Gesamtgefüges äußerst wertvoll. Eichen brauchen nämlich zur optimalen Nährstoff- und Sauer-stoffversorgung diese Begleiter. Sie halten den Bäumen den Wurzelraum offen und verbessern die Sauerstoffzu-fuhr zum Wurzelwerk der Bäume.
- c) Der Waldsaum (dem Waldmantel vorgelagerte Grasflächen, extensiv gemäht) stellt das letzte Glied dieses Gesamt-ensembles dar. Um die ökologische Vielfalt zu erhalten und zu steigern, ist dieser Waldsaum weiter zu entwickeln. Dadurch wird auch eine Störung der Vögel und Kleintiere vermieden, die auf die Wechselbeziehungen zwischen Wald-mantel und Waldsaum angewiesen sind.
- d) Die übrigen Wiesenflächen sind in beschränktem Umfang zur passiven Erholung wie Rasten, Spazieren, Ruhen und Naturbeobachten geeignet, ohne daß dadurch eine Störung des ökologischen Gleichgewichtes eintritt.

2. Bewertung nach gestalterischen Gesichtspunkten

Das Bearbeitungsgebiet wird durch den Eichenbestand stark geprägt. Sein räumlich visuelles Erscheinungsbild hat für die Gesamtgemeinde und ihre Siedlungsstruktur grundsätzliche Bedeutung. Die Identität (Image) der Gemeinde Eichenau ist eng mit der Eichen-Aue verbunden.

Optisch bedeutsam sind noch

- der Waldmantel mit seiner raumbildenden Wirkung
- der angrenzende Fichtenwald
- die umgebende Wohnbebauung
- die querverlaufende Olchinger Straße und die angrenzende Staatsstraße 2069
- die Erdwälle des vorhandenen Tennisplatzes.

3. Beurteilung der Nutzungseignung

Die Erhaltung und Entwicklung der Eichen-Aue bedingen eine Extensivnutzung. Dem passiv Erholungsuchenden bietet die Eichen-Aue mit ihren Wiesenflächen gute Voraussetzungen. In der nordwestlichen Randzone ist zur Abrundung des Ortsbildes eine Bebauung vorgesehen, die sich der Prämisse des Gesamtbebauungsplans "Erhaltung des Eichen-Auen-Charakters" unterordnet.

D

Kriterienkatalog

Die Aufgabenstellung umfaßt die Sicherung des dominanten Eichenbestandes nebst Waldmantel, Waldsaum und Wiesenflächen und die notwendige Erschließung für die passive Erholung, sowie die Ausweisung der möglichen Wohnbaugebiete.

Folgende Kriterien werden dem Bebauungs-/Grünordnungsplan zugrunde gelegt:

- Die Erhaltung dominanter Landschaftselemente und Entwicklung des ökologischen Grundstrukturen
- Fußwegesystem zur Erschließung der Eichen-Aue und der Umgebung auf der Basis der vorhandenen Trampelpfade mit Ergänzungen
- Als Grundlage für die differenzierte Grünplanung dienen die Eichenbestände mit Waldmantel und die Ersatzgesellschaften.
- Einordnung der vorgesehenen Baumaßnahmen in das vorgenannte Grünkonzept
- Bauliche Abrundung des Ortsrandes.
- Umbau der Olchinger Straße zur verkehrsberuhigten Zone.

E.

Planung

Grundsätze

Basis der Konzeption ist die kulturhistorische Bedeutung der Eichen-Aue für die Gemeinde. Aus dieser Prämisse leitet sich ein beschränktes Programm ab. Das Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung des Eichenhain-Charakters. Alle sonstigen notwendigen Funktionen und Nutzungen sind diesem Ziel unterzuordnen.

- Beseitigung der landschaftsfremden Einrichtungen wie Erdwälle, Tennis- und Parkplätze
- Differenzierte Neupflanzung von Eichen, Hainbuchen und Waldmantelgehölzen zur Unterstützung des jetzigen Erscheinungsbildes
- Verzahnung der vorgesehenen Bebauung mit diesem Grünkonzept.

- Die für die passive Erholung notwendigen Fußwege auf der Grundlage der vorhandenen Trampelpfade sind als schmale wassergebundene Wege vorzusehen.
- Durch die vorgeschlagene Bebauung soll eine Verbesserung der Baustrukturen am Ortsrand erzielt werden. Es werden daher die Dachformen (Satteldach) der westlich anschließenden Bebauung aufgenommen. Durch die Anordnung dieser Bebauung soll eine dorfplatzähnliche Situation entstehen.
- Es wird vorgeschlagen, die Ölchinger Straße im Sinne einer Verkehrsberuhigung umzugestalten. Hierdurch soll eine bessere Verbindung der beiden Teile der Eichen-Aue erzielt werden.

F.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Erhaltungspflege für den Eichenbestand, den Waldmantel und Waldsaum.

Die Eichen sollen baumchirurgisch untersucht und behandelt werden. Insbesondere wäre festzustellen, wodurch die Gelbfärbung einzelner Eichen verursacht wird.

Ansonsten ist eine extensive Pflege notwendig, keine Düngung, kein Auslichten des Waldmantels etc., damit ein Waldmantel entstehen kann. Um in Zuordnung zum Waldmantel einen Waldsaum zu erhalten, sind hier die Wiesenflächen 1x jährlich zu mähen, alle sonstigen Wiesenflächen werden 2x jährlich gemäht.

G.

Grundwasser

Zur Erhaltung der Eichenbestände ist eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden. Es wird empfohlen, evtl. notwendig werdende Maßnahmen dieser Art in den Vegetationsruhezeiten durchzuführen.

H.

Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Reines Wohngebiet	<u>Bruttofläche</u>	<u>F1.Nr.</u>
	0,33 ha	1976 Tfl. 1973/38 Tfl. 1973/43 Tfl.
Allgemeines Wohngebiet	0,33 ha	1973/24 Tfl. 1976 Tfl.
Grünflächen	4,67 ha	alle übrigen Flächen

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

- 3 Zweigeschossige Wohngebäude
- 2 Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen
- 1 Erdgeschossiges Wohngebäude
- 21 Garagen (davon 15 Reihengaragen)
- 5 Stellplätze

3. a) Das Nettowohnbauland (=Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke umfaßt	0,53 ha (1)
Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen	0,13 ha (2)
somit umfaßt das Bruttobauland (= Summe aus (1), (2)	0,66 ha (3)
Die öffentlichen Grün- und Freiflächen umfassen	4,67 ha (4)
Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen	---- ha (5)
Somit umfaßt die Bruttobaupfläcbe (= Summe aus (3), (4), (5),	5,33 ha (6)
b) Von der Bruttobaupfläcbe (6) entfallen demnach auf das Bruttobauland (3) 12,38 % die öffentlichen Grü. und Freiflächen (4) 87,62 % die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) ---- %	
	<hr/>
	100,00 %
c) Vom Bruttobauland (3) entfallen auf das Nettowohnbauland (1) 80,30 % die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) 19,70 %	
	<hr/>
	100,00 %
d) Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 31,82 Wohnungen je ha Bruttowohnbauland Nettowohnungsdichte von 39,62 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.	

Ergänzend zur Festsetzung GFZ 0,4 wird bestimmt, daß für das gesamte Plangebiet die Nettowohnflächen eine Gesamtgröße von maximal 2.450,00 qm nicht überschreiten dürfen.

I.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) und eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) notwendig.

J.

Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Nebelhornstrasse Anschluß an das bestehende Straßen- und Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage.
3. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserverbandes Ampergruppe.
4. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke, München.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch den Zweckverband zur Müllbeseitigung.
6. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde.

K.

Überschlägig ermittelte Kosten

I. Für die Wasserversorgung

entstehen der Gemeinde Eichenau keine Kosten. Privatrechtliche Vereinbarung zwischen Zweckverband und Grundstückseigentümer.

II. Für die Abwasserleitung

entstehen der Gemeinde keine Kosten. Privatrechtliche Vereinbarung zwischen Abwasserverband und Grundstückseigentümer.

III. Für die Stromversorgung

entstehen der Gemeinde keine Kosten. Privatrechtliche Vereinbarung zwischen Isar-Amper-Werken und Grundstückseigentümer.

IV. Für die Müllbeseitigung

entstehen der Gemeinde Eichenau keine Kosten. Privat-
rechtliche Vereinbarungen zwischen Landkreis und
Grundstückseigentümer.

V. Für Straßen und Wege

Straßenausbau Nebelhornstraße Platz und Fußweg	DM 93.000,--
Fußwege entlang der Straßen	DM 25.000,--
Beleuchtung	DM 15.000,--
	<hr/>
	DM 133.000,--
	=====

Da es sich bei der Herstellung dieser Straße um eine
erschließungsbeitragsfähige Maßnahme handelt, beträgt die
Belastung der Gemeinde daher 10 % der Gesamtkosten, das
sind:

	DM 13.300,--
Anliegerbeiträge	DM 119.700,--

VI. Kosten umbaumaßnahme der Olchinger Straße
zur verkehrsberuhigten Zone

Straßenumbau	DM 135.000,--
Eingrünung	DM 15.000,--
	<hr/>
	DM 150.000,--
	=====

VII. Kosten Ausbaumaßnahmen Eichen-Aue

Wege	DM 126.000,--
Für Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen	DM 57.000,--
Anlage des Kinderspielplatzes	DM 4.500,--
	<hr/>
	DM 187.500,--
	=====

VIII . Nachfolgelasten

bei 21 Wohneinheiten à 3 Personen ergibt das einen Zuwachs von 63 Personen mit ca. 6 volksschulpflichtigen Kindern (ca. 10,5 % des Zuwachses)

- a) Erweiterung der Gemeindeverwaltung: 63 x 130.-- = DM 8 190.--
 - b) Feuerwehrhaus und Bauhof: 63 x 190.-- = DM 11 970.--
 - c) Volksschulerweiterung:
 - o,2 Klassen (à 30 Schüler) à 360 000.-- x 25 % = DM 18 000.--
 - o,2 Klassen: Instandsetzung à 360 000.-- x 10 % = DM 7 200.--
 - d) Jugendheim: o.o8 Räume à 180 000.-- x 35 % (einsch. Instandsetzung) DM 5 040.--
 - e) Altenheim: 63 Personen x 6,3 % à 40 000.-- x 10 % = DM 15 876.--
 - f) Sportplatz: 63 x 320 x 45 % = DM 9 072.--
 - g) Friedhof: 63 x 55.-- = DM 3 465.--
 - h) Verkehrsverbesserungen außerhalb des Bebauungsgebietes 63 x 30.-- = DM 1 890.--
 - i) Kindergarten: 2 Plätze à 8000.-- x 45 % DM 7 200.--
 - j) Krankenhaus: 63 x 0,6 % à 40 000.-- x 10 % = DM 1 512.--
- DM 89 415.--
=====

IX Kostenzusammenstellung

- V. Straßen und Wege
Gemeindeanteil 10 % DM 13 300.--
 - VI. Umbau Olchinger Straße DM 150 000.--
 - VII. Ausbau Eichenau
Wege, Begrünung, Kinderspielplatz DM 187 500.--
 - VIII. Nachfolgelasten DM 89 415.--
- DM 440 215.--
=====

Sämtliche Kosten, die aufgrund der Baugebietsausweisung auf die Gemeinde zukommen, werden von der Baugenossenschaft Eichenau und Umgebung eG in vollem Umfange als Zuwendungen getragen.

Gröbenzell, den 16.12.1982

[Signature]
 Entwurfsverfasser
 geä. am 6.4.1983 gemäß
 GR Beschlüsse vom 7.3. und 25.11.82
 Geä. am 5.9.1983 gemäß
 GR Beschluß vom 13.6.83
 Geä. am 15.5.84 gemäß Schreiben
 LRA - FFB vom 27.3.84



Gemeinde Eichenau
 Eichenau, den 31.07.1984

[Signature]
 Niedermeier
 1. Bürgermeister