

Gemeinde Eichenau

Bebauungsplan B 42 Olchinger-/Schillerstraße

Planfertiger:

Bauamt Gemeinde Eichenau

Planfassung vom: 07.04.1999

geändert am: 05.08.1999

(gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 27.7.1999)

## Begründung

### I. Ausgangssituation

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 07.05.1998 genehmigt wurde.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Vorhaben des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt und steht in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen dieses Planes.

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Eichenau am 23.07.1998 gefaßt.

#### 2. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der bebauten Eichenau, südlich der S-Bahnlinie (S 4) München-Geltendorf. Es grenzt im Osten an die Olchinger- und Schillerstraße, im Süden an den bebauten Ortsrand. Im Norden und Westen grenzt das Planungsgebiet an die staatseigenen Grundstücke, die über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im kostengünstigen Wohnungsbau mit Reihenhäuser und Geschößwohnungsbauten bebaut werden sollen.

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans B 42 Olchinger-/Schillerstraße umfaßt ca. 0,5455 ha.

### 3. Gebietscharakter

Das zu überplanende Gebiet dient ausschließlich der Wohnnutzung. Es ist verkehrsmäßig an die Staatsstraße 2069 angebunden, die jedoch aufgrund der Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs im dortigen Bereich zur Gemeindestraße zurückgebaut und von der restlichen St 2069 abgehängt werden soll. Die Erschließung erfolgt dann über die Hans-Wirner-Straße bzw. die Straße Am Lichtfeld. Fußgänger und Radfahrer haben außerdem unmittelbaren Zugang zur neuen Trasse der St 2069.

Die erfaßten Grundstücke sind lediglich mit einem Einfamilienhaus bebaut. Im Süden grenzt heterogene Baustruktur an, die aus wenigen Einzelwohngebäuden, Doppelwohn- bzw. Reihenwohnhäuser und Geschosswohnungsbauten besteht.

Auf das Plangebiet wirken Lärmquellen ein, die aus dem Schienenverkehr der Bahnstrecke, dem Straßenverkehr auf der Staatsstraße 2069 und dem Parkverkehr auf den P+R-Plätzen am Bahnhof Eichenau herühren.

### 4. Anlaß und Aufgabenstellung

Bereits mehrfach wurde vom Vorbesitzer der Grundstücke der Wunsch nach weiterer Bebauung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes seiner im Außenbereich liegenden Grundstücke FlStNrn. 1886/4, /6, /13 und /14 an die Gemeinde herangetragen. In der Vergangenheit wurden die Anträge stets abgelehnt, weil der Verlauf der St 2069 nach Erstellung der Bahnunterführung nicht endgültig geklärt war und die Bebauung der Staatsgrundstücke an der Bahnhofstraße noch nicht anstand.

Inzwischen hat sich die Situation geändert. Das Planfeststellungsverfahren für die Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges ist abgeschlossen, mit dem Bau wurde bereits begonnen. Der neue Verlauf der Staatsstraße südlich der Bahnanlage steht damit fest, ebenso der teilweise Rückbau der St 2069 (alt).

Die noch unbebauten Grundstücke des Freistaats Bayern, südlich der Hans-Wirner-Straße, sollen nach dem Wunsch der Gemeinde einer Bebauung zugeführt werden. Zu diesem Zweck wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, aus dem das Modellvorhaben "Kostengünstiger Wohnungsbau" hervorging.

In der Sitzung am 31. März 1998 äußerte der Gemeinderat den Wunsch, daß die Grundstücke bis längstens 31.12.2001 bebaut werden.

Da nicht auszuschließen ist, daß bei einer Bebauung der Staatsgrundstücke für die Grundstücke FlStNrn. 1886/4, /6, /13 und 1886/14 die Regelungen des § 34 BauGB anzuwenden sind, was erfahrungsgemäß erhebliche Schwierigkeiten in der Anwendung bereitet, sollte die Bebauung der Grundstücke über einen Bebauungsplan geregelt werden.

Der Gemeinderat beschloß deshalb am 23.07.1998, zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für die Grundstücke FlStNrn. 1886/4, /6, /13 und /14, einen Bebauungsplan aufzustellen.

## II. Planungsziele und städtebauliches Konzept

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend seiner angedachten Nutzung als Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der Vorbelastungen durch die Schallemissionen von Bahn, Parkplatz und Staatsstraße wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dem Maß der baulichen Nutzung orientiert sich das Plangebiet an die umliegende vorhandene bzw. geplante Bebauung.

### 2. Bebauungsstruktur

Es werden Reiheneigenheime in kosten- und flächensparender Bauweise erstellt. Jede Wohneinheit verfügt über einen privaten Gartenanteil auf der Süd-/Südwestseite. Zu lange Bauzeilen sollen vermieden werden, was konsequent auch bei den aus Schallschutzgründen an den nordöstlichen Rand des Baugebiets verlagerten Garagen/Carports umgesetzt wird. Es entsteht dadurch eine weitgehend autofreie Siedlung mit wirksamer Grünvernetzung der privaten Gartenbereiche, auch zur vorhandenen Randbebauung hin, sowie zum öffentlichen Raum der angedachten Bebauung im Norden und Westen.

3. Städtebauliche Gestaltung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden auf das Wesentliche beschränkt. Durch eine Reihe von Gestaltungsfestsetzungen sollen Maßstäblichkeit, Ablesbarkeit einfacher Baukörper sowie die Anpassung an die umliegende vorhandene und geplante Bebauung gesichert werden.

4. Naturschutz, Grünordnung

Das Plangebiet kann in eine östliche Teilfläche, die derzeit als Privatgarten genutzt wird, und in eine westliche Teilfläche, auf der sich eine Ruderalfläche befindet, gegliedert werden.

Im Bereich der Privatgärten sind artenarme intensiv gepflegte Rasenflächen, Gebüsch- und Baumgruppen zu finden.

Bei der Ruderalfläche im westlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine nährstoffreiche, artenarme Fläche, auf der zwei aus alten Weidenbäumen bestehende Gehölzgruppen stocken.

Die Ruderalfläche, ist ebenso wie die Rasenflächen der Privatgärten, nur von geringer Bedeutung für den Naturschutz. Der auf dem Grundstück stockende Baumbestand kann nur teilweise als schützenswert bezeichnet werden.

Der Baumbestand des Gartengrundstücks besteht hauptsächlich aus Birken, die sich zum Teil in einem schlechten Gesundheitszustand befinden. Beinahe alle Birken sind an der Obergrenze ihrer natürlichen Alterserwartung unter den gegebenen Standortbedingungen angelangt. Die im Baumbestandsplan eingezeichnete Esche, der Ahorn und die Linde an der Westgrenze des Gartengrundstücks fallen noch nicht unter den Schutz der gemeindlichen Baumschutzverordnung. Die Weiden im Bereich der Ruderalfläche weisen zum Teil abgestorbene Kronenpartien und Faulstellen im Stammfußbereich auf.

Der vorhandene Baumbestand steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der geplanten flächensparenden Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern, die einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden gewährleisten, entgegen. Die Bäume der Baumgruppen sind in engem Stand miteinander aufgewachsen und bilden einen zusammenhängenden Bestand.

Einzelne Exemplare dieser Gruppen stehen zu lassen, würde bedeuten, daß diese Bäume plötzlich einem ungewohnten Winddruck ausgesetzt wären, wodurch sich das Versagungsrisiko erheblich erhöhen würde. Der Baumbestand soll, um einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, andererseits, um eine Gefährdung der zukünftigen Gebäude durch freigestellte Bäume auszuschließen, vollständig beseitigt werden.

Insgesamt kann dem Plangebiet, abgesehen von dem vorhandenen Baumbestand, nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung zugesprochen werden. Für den vorhandenen teilweise schützenswerten Baumbestand kann durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Neupflanzungen in ausreichendem Maß Ersatz geschaffen werden. Die umfangreichen Bepflanzungsmaßnahmen führen zudem zur Integration des Neubaugebiets in das Orts- und Landschaftsbild.

Dem Ziel, sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen, wird bereits durch die geplante flächensparende Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern entsprochen. Es wurde zudem darauf geachtet, daß möglichst wenig Fläche im Baugebiet versiegelt wird und, soweit als möglich, durchlässige Beläge verwendet werden.

Die Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden wird durch die sorgfältige Trennung von Ober- und Unterboden und die sachgemäße Lagerung erreicht. Abgetragenes Bodenmaterial ist - sofern möglich - wieder einzubauen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen und die umfangreichen Ersatzpflanzungen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maß Rechnung getragen. Auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit verzichtet werden.

#### 5. Technische Erschließung und Versorgungseinrichtungen

Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht dargestellt. Freileitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Diese würden das Ortsbild auch empfindlich stören.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb unter dem Gelände zu führen.

Im übrigen ist die Stromversorgung gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke.

Die Abwasserversorgung ist geregelt durch Anschluß an das vorhandene örtliche Kanalnetz. Die Gemeinde ist angeschlossen an den Abwasserzweckverband Ampergruppe mit Kläranlage in Geiselbullach an der Amper.

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz des Zweckverbandes der Ampergruppe Olching gesichert.

Die Gasversorgung ist gesichert durch vorhandene Gasleitungen der Stadtwerke München. Allerdings ist geplant, den Wärmebedarf über das Blockheizkraftwerk, das im Zusammenhang mit dem kostengünstigen Wohnungsbau im Plangebiet B 1 Hans-Wirner-Straße Süd errichtet wird, zu decken.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Fürstentfeldbruck.

#### 6. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist stark belastet durch die nahegelegenen Bahnanlagen und die teilweise anliegende St 2069 (Olchinger-/Schillerstraße). Dem wird einerseits durch die Anordnung der Garagen und die Zuordnung der Räume in den einzelnen Häusern entgegengewirkt. Zum anderen ist auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Akustik Süd GmbH, München, Projekt-Nr. 5198/2 vom Februar 1999 bei der Bauausführung Rücksicht zu nehmen.

#### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Da alle Grundstücke im Eigentum der Baugenossenschaft stehen, und die Wohngebäude durch die Baugenossenschaft schlüsselfertig erstellt werden, erfolgt die Neuaufteilung problemlos nach Abschluß der Baumaßnahmen.

#### 8. Verkehrerschließung

Durch die Verlegung der Staatsstraße 2069 verliert die alte Trasse, an die das Plangebiet grenzt, ihre Bedeutung als Staatsstraße. Sie wird im betreffenden Bereich zurückgestuft zur Gemeindestraße und, soweit sie zur Anbindung des Plangebiets an das übrige Straßennetz der Gemeinde nicht benötigt wird, zurückgebaut.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird vollständig der Baugenossenschaft übertragen. Nach Fertigstellung übernimmt die Gemeinde die öffentlichen Erschließungsanlagen in ihr Eigentum und ihre Unterhaltung und erstattet 10 % des Erschließungsaufwandes. Grundstücksflächen werden unentgeltlich übereignet.

### III. Städtebauliche Daten

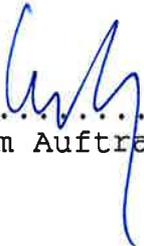
Fläche des Gesamtumgriffs	ca. 5.455 m <sup>2</sup>
Nettobauland (Fläche aller Baugrundstücke)	ca. 4.410 m <sup>2</sup>
Zulässige Bruttogeschoßfläche	ca. 3.264 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche GFZ nach Planumsetzung (vom Bruttobauland)	ca. 0,598
Anzahl der Wohngebäude	21 Stück
Anzahl der Garagen/Carports	26 Stück
Anzahl offene Stellplätze	16 Stück

Eichenau, den 05.08.1999

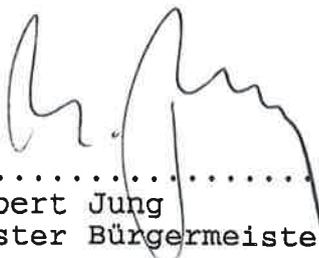
Eichenau, den 01.09.1999

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Eichenau

  
.....  
im Auftrag Lutz



  
.....  
Hubert Jung  
Erster Bürgermeister