

Gemeinde Eichenau

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. B 46

„Friesenstraße - Nord“

Begründung
und Umweltbericht

Planfertiger: Ebe + Ebe
Dipl. Ing. Architekten BDA
und Stadtplaner
Volkartstraße 50
80636 München
Tel. 089 / 18 00 18
Fax. 089 / 18 00 20
Mail: buero@ebe-ebe-architekten.de

Büro Freiraum
Johann Berger
Landschaftsarchitekt BDLA
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel. 08161 / 91 76 6
Fax. 08161 / 91 76 7
Mail: freiraum.berger@t-online.de

Plandatum: 26.09.2006

1. Planungsdaten

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen aus den Flurnummern: 1969, 1980/12, 1968/12 und 8497–1962/2.

1.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.2.1. Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau i.d.F. vom 24.07.1997 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport (FINr. 1969) dargestellt. Die Gemeinde hat am 12.Juli 2005 beschlossen das Grundstück 1969 im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung teilweise als Wohnbaufläche auszuweisen. Die restlichen Flächen werden als öffentliche Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen. Die Parkplatzfläche, die als Erweiterungsfläche für die Friesenhalle vorgesehen ist, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsaufstellung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes übernimmt der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München.

1.2.2. Bebauungsplan

Die Gemeinde beabsichtigt auf dem nördlich der Friesenstraße gelegenen Areal im Ortskern von Eichenau ein bedarfsgerechtes Wohngebiet zu realisieren.

Die Gemeinde hat vor Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich ein Plangutachtenverfahren durchgeführt, mit dem Ziel alternative städtebauliche Konzepte für das Plangebiet zu erhalten.

Zur Realisierung der Bebauung hat der Gemeinderat am 12.Juli 2005 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. B 46 für das Gebiet „Friesenstraße Nord“ beschlossen. Grundlage ist der Entwurf aus dem Plangutachtenverfahren des Architekturbüros Ebe + Ebe aus München, der in der Sitzung am 11.11.2004 für die weitere Planung ausgesucht worden war. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes soll der Umweltbericht erarbeitet werden. Hiermit wurde das Büro Freiraum aus Freising beauftragt.

2. Planungsgebiet

2.1 Bestand

2.1.1 Lage und Funktion von Eichenau

Eichenau liegt im Osten des Landkreises Fürstentumbruck. Die Gemeinde zählt gemäß Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms, Stand 01.04.2003, zum Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes München. Sie ist Teil des gemeinsamen Siedlungsschwerpunktes Puchheim/ Eichenau.

Eichenau liegt unmittelbar südlich der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung von München nach Augsburg. Diese findet Ausdruck in der ausgebauten Schienenverbindung, auf der sowohl die S-Bahn und Regionalverkehr als auch der Fernverkehr geführt werden.

2.1.2 Struktur der Gemeinde Eichenau

Eichenau ist am Anfang des 20. Jahrhunderts als Gartenstadt entstanden. Der großzügige Grundstückszuschnitt und die innerörtliche Durchgrünung lassen diese Grundkonzeption noch heute in Teilen erkennen. Die soziale Infrastruktur mit Schulen Kindergarten, Kirche, Rathaus, Alten- und Pflegeheim und Friesenhalle sowie den Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs ist im Bereich der Hauptstraße angesiedelt. In Eichenau gibt es zwei Grundschulen und eine Hauptschule. Weiterführende Schulen sind in Puchheim (4 km) und in Fürstenfeldbruck (8 km) zu finden.

Eichenau hatte im Januar 2006 rd. 11.420 Einwohner. Im Zeitraum von 1996 und 2006 ist die Bevölkerungszahl um rd. 7 % gestiegen. Die Gemeinde hatte damit im Landkreis Fürstenfeldbruck ein durchschnittliches Wachstum zu verzeichnen. Durch die gute Anbindung an die S-Bahnstrecke München – Geltendorf ist auch in Zukunft mit einer kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung von ca. 1 % pro Jahr zu rechnen. Die Gemeinde hat ihr nachhaltiges Wachstum entlang der Schienenachse durch ihre Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung bewußt unterstützt.

Da das Flächenpotential der Baugebiete beiderseits der Bahnhofstraße mit einer Mischung aus Geschosswohnungsbau und Eigenheimen mittlerweile weitgehend ausgeschöpft ist, möchte die Gemeinde weiteres Wohnbauland in zentraler Lage erschließen.

2.1.3 Umgebung des Bbauungs- und Grünordnungsplanes

Bei dem Grundstück handelt es sich um die letzte bedeutende unbebaute innerörtliche Fläche.

Bis zum Ortszentrum (Rathaus, Kirche) sind es ca. 600 m. Das Planungsgebiet liegt zwischen den beiden Nord – Süd verlaufenden Hauptachsen, westlich der Hauptstraße und östlich der Roggensteiner-Allee.

Diese hat mit ihrem hohen Baumbestand und dem in der Mitte verlaufenden Starzelbach einen ausgeprägten landschaftlichen Charakter. Dieser Eindruck wird durch eine lockere begleitende Bebauung verstärkt.

Entlang der Hauptstraße befindet sich eine Wohnbebauung in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Im Norden setzt sich der drei-geschossige zeilenförmige Wohnungsbau entlang der Parkstraße fort. Dieser Bereich ist über eine Sticherschließung, die Jahnstraße angebunden. Südlich der Friesenstraße befinden sich fast ausschließlich Wohngebäude mit zwei Geschossen und ausgebautem Dach.

Nordwestlich an das Planungsgebiet angrenzend liegt die Grund- und Hauptschule an der Parkstraße. Südlich der Jahnstraße und westlich der Hauptstraße befindet sich das Bürgerzentrum Friesenhalle. Hier finden mehrmals jährlich Großveranstaltungen wie der Neujahrsempfang der Gemeinde, Faschingsfeste sowie Bürgerversammlungen statt. Parallel wird die Halle regelmäßig durch Sportvereine (Tanzsport, Kegeln, Gewichtheben) genutzt. Zur Ausstattung der Halle gehören ein großer Saal mit Bühne, ein kleiner Saal, eine Kegelbahn und eine Gastwirtschaft, die sich im Norden des Gebäudes befindet.

Geplant ist eine Erweiterung der Friesenhalle sowie die Vergrößerung des Parkplatzes südlich der Halle. Dieser soll von der Friesenstraße aus angefahren werden.

2.1.4 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet ist nicht bebaut und wird als Sportanlage genutzt. Dabei handelt es sich um mehrere Rasenspielfelder, die von örtlichen Vereinen und den benachbarten Schulen genutzt werden. Die Sportplätze sollen im Rahmen des Ausbaus der Sportanlage an der Budrio – Allee verlagert werden. In diesem am Übergang zur freien Landschaft gelegenen Areal wird das Wohnen nicht durch Sportlärm beeinträchtigt. Die Entfernung zur Schule beträgt ca. 600 m.

2.1.5 Erschließung

Die Verkehrserschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Busse. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hauptstraße. Das Grundstück selbst kann über die Roggensteiner-Allee oder über die Friesenstraße erschlossen werden.

2.1.6 Abfall- und Wertstoffsammlung

An der Ecke Friesenstraße/ Roggensteiner-Allee befindet sich ein Wertstoffsammelplatz, der verlagert werden kann. In der Gemeinde Eichenau sind die Restmülltonnen auf dem privaten Grundstück unterzubringen.

2.1.7 Naturräumliche Grundlagen

Naturraum

Das Gemeindegebiet liegt in den Ausläufern der eiszeitlichen Schotterebene im Übergang zum Tertiären Hügelland.

Geologie und Böden

Aufgrund der Grundwasserbeeinflussung herrschen kalkhaltige Gleyböden oder vergleyte Böden neben Braunerden und Parabraunerden vor.

Grundwasser und Gewässer

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 520 m über NN (Roggensteiner-Allee). Der Mittelstand des Grundwassers beträgt ca. 519 m ü. NN, das sind ca. 1,0 m unter OK Gelände. Damit stellt das hohe Grundwasser erhöhte Anforderungen an die Gründung und Abdichtung der Gebäude.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes, im Westen fließt der Starzelbach, gesäumt von der Roggensteiner-Allee, ein wichtiges raumbildendes Element in der Gemeinde.

Kleinklima

Eichenau liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchten atlantischen und dem trockenen kontinentalen Klima. Weitere wesentliche wetterbestimmende Faktoren sind die Alpen als mitteleuropäische und die Donau als regionale Wetterscheide. Aufgrund dieser Konstellation ist das Wetter relativ wechselhaft. Der Föhn bringt das ganze Jahr hindurch aus südlicher Richtung immer wieder warme und trockene Luftströmungen nach Eichenau.

Mai, Juni, Juli und August sind die regenreichsten Monate des Jahres.

Das Gebiet wird durch folgende Daten charakterisiert:

Mittlere Jahrestemperatur:	+7,9°C
Mittlere jährl. Niederschlagssumme:	782 l / qm

Vegetation

Auf dem Grundstück befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand. Die Sportplätze sind zur Friesenstraße durch hohe Büsche abgepflanzt. Der Starzelbach ist mit Eschen gesäumt. Die Bepflanzung der Umgebung ist heterogen mit Eschen, Eichen, Ahorn, Birken und kultivierten Gehölzen.

Bei einer natürlichen Entwicklung würde sich wohl ein Traubeneichen-Eschenwald/ Eschen-Ulmen Auewald und oder ein Eichen-Hainbuchenwald einstellen.

2.2 Planung

Auf dem ca. 24.500 qm großem Grundstück sollen die Nutzungen Wohnen, Schulsport und öffentliche Grünfläche verwirklicht werden. Die Erweiterung der Friesenhalle und des Parkplatzes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnbaufläche mit ca. 12.800 qm wird in drei Nachbarschaftshöfe gegliedert, die mit zwei- bis dreigeschossigen Bauten windmühlenartig umschlossen werden. Die Gebäude nehmen Reihenhäuser und / oder Geschosswohnungen auf. Die Anordnung um den zentralen Hof fördert die Kommunikation. Im Inneren jeden Wohnhofes liegt eine kleine Grünfläche mit Spielplatz für Kleinkinder, die allen Bewohnern zur Verfügung steht.

Die Grundstücke sind je nach Lage innerhalb des Quartiers unterschiedlich groß. Im Gegensatz zu den Eckgrundstücken fallen bei der Anlage von Reihenhäusern die mittleren Grundstücke sehr klein aus.

Die Gebäude haben flach geneigte (raumhaltige) Satteldächer, ein Ausbau des Daches ist damit nicht möglich. Mit der geplanten Dachausbildung wird versucht, eine kostengünstige Bauform zu finden.

Wegen des hohen Grundwasserstandes wird das Gelände aufgeschüttet, so daß der Erdgeschossfußboden 60 cm über dem Niveau des Gehweges an der Friesenstraße liegt.

Damit die klare Bauform der quadratischen Nachbarschaftshöfe ablesbar bleibt, werden an den Außenkanten der Gebäude Baulinien festgesetzt. Diese dürfen nur durch Gartenschränke oder untergeordnete Bauteile überschritten werden.

2.2.2 Erschließung Allgemeines Wohngebiet

Die Nachbarschaftshöfe sind von der Friesenstraße im Süden erschlossen. Alle Höfe sind mit Wegen in Nord- Süd- als auch in Ost – Westrichtung durchzogen, sodaß eine Querung von Süden zur Schule hin möglich ist. Die Höfe lassen sich untereinander verbinden.

Die Stellplätze befinden sich auf eigenen Parkieranlagen jeweils östlich eines Wohnhofes. Geparkt wird entweder in Parkieranlagen (Parklifter) oder im Freien. Auch hier kann das Niveau um max 40 cm gegenüber dem Gehweg Friesenstraße angehoben werden.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Art der realisierten Bebauung. In einer Parkieranlage können maximal 42 PKW untergebracht werden. Es wird der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Eichenau zugrunde gelegt, d.h. für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus werden 1,5 Stellplätze nachgewiesen.

Die Parkieranlagen werden so angeordnet, dass sich im Wechsel mit den offenen Stellplätzen eine abwechslungsreiche Abfolge ergibt. Damit wird verhindert, dass abweisende geschlossene Garagenhöfe entstehen. Die Stellplätze sind durch

Baumpflanzungen zu gliedern. Die Wege von den Stellplätzen zu den Wohnhöfen sind durch Baumpflanzungen zu verdeutlichen.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ für die neuen Baugebiete ist begründet. Dies ist zum einen durch die Garagenanlagen bedingt, die neben der Geschosswohnungsanlage liegt zum anderen durch die hohe Zahl von Stellplätzen. Es wurde versucht, eine sparsame Erschließung herzustellen. Eine andere Anordnung der Stellplätze z.B. in zweigeschossigen Tiefgaragen wäre wegen des hohen Grundwasserstandes nicht vertretbar.

2.2.3 Öffentliche Verkehrsfläche - Friesenstraße

Wegen der geplanten zusätzlichen Stellplätze für die Friesenhalle im Osten und für den erhöhten Verkehr, der durch die neue Bebauung entsteht, muß der Querschnitt der Friesenstraße verändert werden. Während der Ausbau an der Südseite und die Fahrbahnbreite bestehen bleiben, wird an der Nordseite der Straße ein Streifen mit parallel angeordneten öffentlichen Stellplätzen errichtet, die zum Teil (15) als Besucherstellplätze auf den Stellplatznachweis angerechnet werden dürfen. Daneben wird ein 2 m breiter Gehweg angelegt.

Zur Gliederung der Straße werden an den Einfahrten zu den Stellplatzanlagen und an den Zugängen zu den drei Wohnhöfen Bäume zwischen die Stellplätze gesetzt.

Zwischen Wohnbebauung und Stellplatzanlagen verläuft jeweils ein öffentlicher Fußweg, der gleichzeitig die Erschließung der dort liegenden Wohnungen übernimmt.

2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist insgesamt gesichert. Die Versorgung erfolgt:

- mit Strom durch die e.on
- mit Wasser durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz
- durch Anschluß an das gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz

Zur Beheizung soll untersucht werden, ob ein BHKW sowohl die Wohnbebauung als auch die Friesenhalle und die Schulen wirtschaftlich und ökologisch versorgen könnte.

Quer durch das Grundstück verläuft eine Kabeltrasse, die verlegt werden muß.

Die Grundversorgung für den Feuerlöschbedarf ist durch Über- und Unterflurhydranten im Bereich der Erschließungsstraßen vorhanden oder geplant.

Trinkwasserleitungen, Wasserzählerschächte und Armaturen dürfen nicht überbaut werden. Bepflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m einhalten. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

Entsprechende Standorte für die private Restmüllsammlung für die Wohnquartiere sind im Plan enthalten. Der separate Wertstoffhof, der sich momentan an der Ecke Friesenstraße/ Roggensteiner-Allee befindet, wird an die Nordseite der Friesenstraße im Anschluß an das Planungsgebiet verlegt.

2.4 Immissionsschutz

Der Schulsportplatz wird wegen des zeitlich eingeschränkten Betriebes zu keinen besonderen Beeinträchtigungen durch Lärm führen. Beim Schulsport handelt es sich um eine 100 m Laufbahn und eine Rasenfläche für multifunktionale Nutzung. Die Nutzungszeiten beschränken sich auf die Schulbesuchszeiten der Grund- und Hauptschule. Der Start der 100 m Bahn wird nach Osten verlegt, da dadurch weniger Lärm für die angrenzenden Reihenhäuser zu erwarten ist.

2.5. Grünordnung

2.5.1 Öffentliche Grünfläche

Zwischen Wohnbebauung, Schule und Schulsportfläche wird eine öffentliche Grünfläche gelegt, die eine Pufferfunktion übernimmt. Die Fläche hat insgesamt ca. 3.300 m² und wird im Eigentum der Gemeinde Eichenau bleiben. Ein Fußweg führt von der Friesenstraße zu den Schulen und weiter zur Jahnstraße.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz versorgt die umliegende Wohnbebauung.

An der Friesenstraße entsteht (zusammen mit der Pufferzone Sport) ein lichter Baumschirm aus Hainbuchen (Weiterführung Parken Bürgerzentrum), Blütenbäume und einzelne Kastanien charakterisieren die Grünfläche.

Die Friesenstraße erhält eine Reihe mit gefüllt blühenden Vogelkirschen.

2.5.2 Gemeinbedarfsfläche – Sport

Im nordöstlichen Grundstücksteil wird eine Fläche von ca. 4.630 qm als Gemeinbedarfsfläche für Schulsport ausgewiesen. Parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze wird eine 100 m Laufbahn angeordnet, südlich davon ein Sportplatz. Diese Einrichtungen stehen ausschließlich den beiden benachbarten Schulen zur Verfügung, sodaß der Sportbetrieb dort zeitlich eingeschränkt stattfindet. Das gesamte Schulsportgelände kann mit einem 2 m hohen Metallzaun eingefriedet werden.

Einzelbäume im Norden und der Baumschirm zur Friesenstraße, sowie eine Heckenstruktur zum Bürgerzentrum fassen die Sportfläche.

2.5.3 Bauflächen

Mittelpunkt der 3 Höfe sind jeweils die an den Schnittstellen der Wohnwege liegenden gemeinschaftlich genutzten, baumüberstandenen Spielflächen für Kleinkinder, jeder Hof erhält eine eigene Baumart.

Innerhalb der Wohnbauflächen tragen Begrünungen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Die mögliche Ausweisung von privat genutzten Gärten vor Erdgeschosswohnungen und die Privatgärten bei den Reihenhäusern ermöglichen eine qualitativ hochwertige Freiraumnutzung. Die Bepflanzung der Gärten soll dem Gestaltungswillen des Eigentümers überlassen bleiben.

Die Abgrenzung der Privatgärten zu den allgemeinen Flächen sind innerhalb eines Quartiers einheitlich als geschnittene Laubholzhecken bzw. Buschpflanzungen vorgesehen, die privat genutzten Flächen werden untereinander durch Zäune abgegrenzt. Die Reihenhausegärten sollen zu den Wohnwegen ebenfalls einheitlich durch Hecken und Zäune eingefriedet werden.

Entlang Friesenstraße und der Roggensteiner - Allee sollte eine einheitlich geschnittene Heckenstruktur entstehen. An der Roggensteiner-Allee ist eine Baumreihe mit Ebereschen festgesetzt. Die Parkierungsflächen sind mit geschnittenen Hecken gesäumt und baumüberstanden. Zum Pausenhof der Grundschule sollte entlang des Fußweges mit einer Hecke eine klare Zäsur erfolgen. Daran angelagert könnten sich auf dem Schulhof z.B. eine Pergola, Sitz- und Bewegungsflächen ergeben.

2.6 Umweltbericht (Stand 18.07.2006)

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

Der Bauleitplan soll die Umnutzung der Sportanlage (Rasenspielfelder für Vereine und Schulen) in ein Wohngebiet mit angelagerter öffentlicher Grünfläche und einem kompakten Schulsportgelände mit Laufbahn und Rasenspielfeld ermöglichen. Die Erweiterung der Friesenhalle und des Parkplatzes ist nicht Bestandteil der Planung.

1.1.1 Standort der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe der Ortsmitte (ca. 600m zum Rathaus) westlich grenzt es an die Roggensteiner-Allee, im Norden an Grund- und Hauptschule bzw. verdichteter Wohnbebauung, im Süden an die Friesenstraße mit überwiegend Reihenhausbauung, im Osten an die Friesenhalle mit angegliederten Parkplätzen.

1.1.2 Art der Planung

Auf dem Gelände entstehen im Westen 3 Nachbarschaftshöfe mit 2 – 3 geschossigen Bauten aus Reihenhäusern / Geschosswohnungen.

Im Innenbereich der Höfe kommen Kleinkinderspielflächen zu liegen, die Parkierung (Kombiniert unterirdisch/oberirdisch) gliedert sich jeweils östlich an die Hofbebauung an. An der Friesenstraße stehen noch öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Als Pufferfläche dient eine öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Treffmöglichkeiten für größere Kinder und Erwachsene zwischen Schule, Wohnen und Sport. Ganz im Osten, zur Friesenhalle hin liegt der Schulsportplatz.

1.1.3 Städtebauliche Rahmendaten

Bei einer Grundstücksgröße von ca. 24.500 m² ergeben sich zum derzeitigen Stand folgende Kenndaten.

- BGF	ca. 7.900 m ²
- überbaute Fläche (incl. TG/ Wege)	ca. 7.000 m ²
- Friesenstraße	ca. 3.450 m ²
- Wohnfläche	ca. 6.000 m ²
- Stellplätze	ca. 150 Stck
- öffentliches Grün	ca. 3.300 m ²
- Schulsportfläche	ca. 4.630 m ²

1.2 Darstellung der zu berücksichtigenden Fachpläne und Fachgesetze

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Gemeinde Eichenau berücksichtigt.

Den Naturschutzgesetzen wird Rechnung getragen. Der Wasser- und Bodenschutz ist durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert. Die Änderung in ein Wohngebiet wird im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Vorfeld wurden bereits rele-

relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange inkl. der Verwaltung der Gemeinde Eichenau in die Planung miteinbezogen. Die förmliche Beteiligung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Aufgrund der städtebaulichen und naturräumlichen Situation, sowie der vorgesehenen Nutzung reicht die vorhandene Datenlage aus um eine umweltrechtliche Bewertung vornehmen zu können. Altlasten liegen keine vor, bzw. sind nicht bekannt.

2.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage:	Gemeinde Eichenau, nahe Ortsmitte, Friesenstraße,
Naturraum	Schotterebene, Tertiäres Hügelland
Geologie/ Böden:	Kiessande, Braunerden, Parabraunerden, Gleyböden, Niedermoorböden
Altlasten	nicht bekannt/ keine
Wasserhaushalt:	Grundwasser in 1 Meter Tiefe, Mittelstand
Reale Vegetation und Nutzung:	Sportrasen, Wiesenfläche, kein nennenswerter Baumbestand, heckenartige Abpflanzungen am Rande. Kleine versiegelte Flächen.
Typische Biotope und faunistische Ausstattung	Auf dem Gelände sind keine Biotope erfaßt. Keine pflanzliche Diversität Fauna mit üblichen Arten des wenig strukturierten Stadtraums, keine auffälligen Beobachtungen
Kleinklima:	Übergang feucht atlantisch – trocken kontinental Durchschnittstemperatur 7,9 °C, durchschnittlicher Niederschlag 782 mm, Hauptwindrichtung Westen, keine Beeinträchtigung von Frisch- und Kaltluftschneisen.
Ökologische Funktion:	geringe biologische Relevanz,
Landschaftsbild/ Erholung:	Keine Erholungsfunktion/ sportliche Nutzung Im Ortsbild zur Zeit Grünfläche mit Eingrünung'
Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist nicht öffentlich zugänglich.
Raumempfindlichkeit:	- überwiegend unversiegelt - Vegetationspuffer Rasen/ Wiese - Lärm- und Schadstoffbelastung Straßenbestand - Zugänglichkeit eingeschränkt - keine Betroffenheit von Schutz- oder Vorbehaltsgebieten - hoher Grundwasserstand
Immissionen Emissionen	Belastung durchschnittlich (Schulen/ Sport-/ Friesenhalle) Im Planungsgebiet nur geringe Mehrung des Individualverkehrs

2.3 Prognose des Umweltzustandes

2.3.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter (UVPG) gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfaßt. Die Umweltbestandteile werden aufgrund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet. Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet.

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Beschreibung der Auswirkung
Mensch	Störung durch Verkehrslärm;	Störung durch an- und abfahrenden Individual- und Besucherverkehr, insbesondere tags geringe Mehrung der Verkehrsbelastung
	Störung von Erholungsgebieten durch Verkehrslärm	Keine Belastung von Erholungsgebieten
Tiere und Pflanzen	Lebensraumverluste durch Flächenverlust, Isolation und randliche Störungen	Lebensraumverlust, Versiegelung von Flächen, randliche Störungen angrenzender Flächen nicht gegeben
	Eingriff in das biotopische Wirkungsgefüge durch Zerschneidung	Zerschneidung des biotischen Wirkungsgefüges nicht gegeben
	Verlust von Bereichen mit hohem Standort- und Entwicklungspotential	kein Standortpotential
	Beanspruchung von Schutzgebieten und schutzwürdigen Flächen	Keine Beanspruchung
Boden	Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Überbauung	Versiegelung durch Bebauung und Wegebau.
Wasser	Gefährdung von Oberflächengewässer durch Eintrag von Schadstoffen	Keine Gefährdung von Oberflächenwasser
	Gefährdung von Grund- und Schichtenwasservorkommen durch Eintrag von Schadstoffen	Schutzmaßnahmen beim Bau minimieren den Eintrag von Schadstoffen, geringe Geländeaufschüttung, Altlasten bestehen keine, bzw. werden entsorgt.
	Erhaltung des Wasserhaushaltes	Aufgrund der Ableitung von Oberflächenwasser und Versickerung, soweit möglich, nur geringe Auswirkungen auf den Wasserhaushalt Das Regenwasser der Verkehrsbereiche wird weitestgehend abgeführt und versickert
	Verkleinerung und Verlust von Retentionsräumen	Keine Auswirkungen
Luft und Klima	Veränderung der lufthygienischen Austauschverhältnisse für Siedlungen	Keine nennenswerten Auswirkungen
Landschaft Ortsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch technische Bauwerke und Verlust von landschaftsbildprägenden Elementen	Keine nennenswerten Auswirkungen Innerörtliche Verdichtung statt Neubaugebiet am Ortsrand.
Kulturgüter	Verlust oder Beeinträchtigung von Denkmälern durch die geplante Baumaßnahme	Keine Auswirkungen
	Beeinträchtigung kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftsteile	Keine Auswirkungen
Sonstige Sachgüter	Verlust und Beeinträchtigung des Waldes durch Überbauung und Abtrennung kleiner Restflächen	Keine Auswirkungen
	Verlust landwirtschaftlicher Flächen	Keine Auswirkungen
	Inanspruchnahme von Flächen, die bereits von Planungen Dritter betroffen sind	Umbau Friesenstraße Geringer Eingriff ins Schulgelände.

Zusammenfassung

Die Fläche kann mit der gesamtstädtebaulich hier günstigsten Funktion Wohnen belegt werden. Die unbebauten Bereiche werden zum großen Teil eingesät und bepflanzt.

Neben der Flächenversiegelung durch Bauland entstehen keine nennenswerten negativen Auswirkungen.

2.3.2 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würde die Sportnutzung mit Ihren Auswirkungen als Barriere verbleiben. Eine Verlegung und Verbesserung des Sportangebots an den Ortsrand würde unterbleiben, eine grünplanerische und ökologische Aufwertung des Geländes wäre nicht möglich.

2.3.3 Alternative Planungsvarianten

Für die im FNP als Grün-, bzw. Sport ausgewiesene Fläche gibt es für die Konversion in ein Wohngebiet keine wirkliche Alternative:

- Gewerbe- oder Mischgebiet (städtebaulich negativ, verkehrstechnisch negativ)
- Grünfläche (städtebaulich, wirtschaftlich negativ)
- Bestandssicherung (Lärmproblematik/ Sport)

Die vorgeschlagene Bebauung könnte auch anders situiert werden (z.B. Kammlösung, Zeilenbebauung), jedoch verbleiben dadurch die selben Umweltauswirkungen.

2.4 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Beschreibung von Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden oder vermindert werden.

Grundsätzlich wurden bei der Planung die Anforderungen der Umweltfachgesetze des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Wasser- und Naturschutzgesetzes beachtet. Im Vollzug dieser Gesetze enthält die Planung für einzelne Schutzgüter Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen.

Verminderungs-, Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Die sparsame Erschließung des Grundstücks wird durch die Planung gewährleistet
- Minimierte Versiegelung
- Vernetzung der Begrünungsmaßnahmen der umliegenden Siedlungslandschaft
- Eingrünung der Gebäude und der Stellplätze
- Lichtemission ausrichten

Schutzgut Wasser

- Das Niederschlagswasser der Dächer, Platz- und Wegeflächen ist soweit technisch möglich zu versickern.
- Parkplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Geringe Aufschüttung des Geländes reduziert Grundwassergefährdung.
- Mögliche Brauchwassernutzung.

Schutzgut Boden

- Die Bodenversiegelung wird auf das festgesetzte Maß beschränkt.

- Verdichtete Bauweise / Baumassenmanagement
- Umbau Friesenstraße mit Begrünung

Schutzgut Klima und Luft

- Das vorliegende Baugebiet beeinträchtigt die Klima- und Luftverhältnisse nur im unvermeidbaren Ausmaß.
- Kaltluftentstehungs- oder Abflußgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgut Ortsbild

- Markante Einzelbaumbepflanzung, Raumkanten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

- Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird durch Baumpflanzungen und Begrünung der privaten Freiflächen vollzogen.
- Nutzbares und entsprechend gestaltetes öffentliches Grün.

Versiegelungsgrad

Versiegelung Bestand	ca.	200 m ²
Versiegelung Planung	ca.	9450 m ²

Gestaltungsmaßnahmen mit Ausgleichscharakter/ -funktion

- Baumpflanzungen in ausreichendem Ausmaß.
- Entwicklung von Grünflächen im öffentlichen Grün mit entsprechender Bepflanzung.

2.4.2 Ausgleichsbedarf

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen, wird eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 und § 1a Abs. 6 BauGB vorgenommen.

Bestand

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ‚intensiv genutztes Grünland / intensivgepflegte Grünflächen‘. Das Gebiet wird der Kategorie I ‚geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild‘ gemäß Liste 1a des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zugeordnet.

Eingriff

Die zulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen im Geltungsbereich beträgt 0,5 zuzüglich der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Unversiegelte Freiflächen und oberirdische Stellplätze sind qualifiziert grünordnerisch zu gestalten. Belagsarten sind wasserdurchlässig auszuführen.

Ausgleichsregelung gemäß Matrix des Leitfadens zur Festlegung der Kompensationsfaktoren:

GRZ > 0,35	= Gebietstyp A mit hoher Versiegelung
Eingriffsbewertung gem. oben	= Kategorie J (Gebiete mit geringer Bedeutung)

Ergibt Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6 entsprechend Feld A.

Aufgrund des relativ geringen Eingriffs in den Naturhaushalt des lagebedingten geringsten Eingriffs in das Ortsbild und der teilweisen inneren Kompensation bzw.

Flächenaufwertung durch qualifizierte Grünordnung (Bepflanzung der privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen, wasserdurchlässige Belagsarten) wird der Kompensationsfaktor mit 0,4 festgelegt).

Konkreter Ausgleichsbedarf

Öffentliche Grünfläche

- grünplanerische und ökologische Aufwertung zum Bestand bleibt unberücksichtigt da aufgewertet
- Flächenversiegelung/ Wege ca. 990 m²

Schulsportfläche

- Südteil grünplanerische und ökologische Aufwertung zum Bestand bleibt unberücksichtigt, da gleichwertig
- Flächenversiegelung/ Wege ca. 150 m²

Bauflächen

- Flächenversiegelung/ Bauten /TG /Wege ca. 8.400 m²

Summe ausgleichsrelevanter Flächen ca. 9.540 m²

Auszugleichen sind (0,4 x 9.540 m²) ca. 3.820 m²

Ausgleichsflächen im B-Plan-Umgriff durch ökologische und grünplanerische Aufwertung von intensiv genutzten Sportflächen mit Sportrasen und intensiver Pflege und Düngung.

- Bepflanzung mit Bäumen 1. und 2. Ordnung
- extensive Nutzung und Pflege
- Fläche ca. 2401 m²

Darstellung Ausgleichsflächen in B-Plan-Umgriff (siehe Anlage 1)

Der restliche, notwendige Ausgleich von ca. 1419 m², wird im Ökokonto der Gemeinde Eichenau auf Flurnummer 1738 Gemarkung Emmering nachgewiesen. (Nachweis durch Gemeinde Eichenau/ siehe Anhang)

Eine ausreichende Eingriffskompensation ist gewährleistet.

2.5 Gesamtschau der Umweltauswirkungen

Schwerpunkte der Umweltauswirkungen könnten sich ergeben durch:

- gering erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Lärmemissionen
- Umbau versiegelter und unversiegelter Fläche
- Verlust von jungem Baumbestand

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, daß

- das Planungsgelände durch Emissionen vorbelastet ist
- Bodenversiegelung minimiert wird
- Neupflanzungen erfolgen/ Grünflächen aufgewertet werden
- Öffentliche Grünflächen zur Verfügung gestellt werden können

Aus der Sicht der Umwelt bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern für den Umbauzeitraum und für die Flächenbilanz / Versiegelung bestehen.

Neben der entstehenden Flächenversiegelung ergeben sich keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Die erforderlichen Untersuchungen und die Tiefenschärfe des Umweltberichts wurden mit der Gemeinde Eichenau abgestimmt.

Die Verwaltung und politischen Gremien der Gemeinde Eichenau sind in das Verfahren mit eingebunden. Die Unterlagen werden im Verfahrensverlauf aktualisiert und adaptiert.

Im Vollzug der Umwelt-Fachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, daß sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Zur Überwachung sind die Themen Grundwasser bzw. Grünflächenbereitstellung möglich.

- Monitoring durch Folgeuntersuchung (Grundwasserstand).
Erstuntersuchung bei Baubeginn, Folgeuntersuchung 2 Jahre später.
- Bereitstellung und Erstentwicklung der öffentlichen Grünfläche.
Fertigstellung spätestens 2 Jahre nach Baubeginn.

4 Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung eines innerörtlichen Sportgeländes mit Rasenspielfeld und kleinen versiegelten Flächen an der Friesenstrasse. Auf dem Gelände soll ein Teilbereich Wohnen (ca. 1,3 ha), Schulsport (ca. 0,46 ha) und ein Teilbereich öffentliches Grün (ca. 0,33 ha) entstehen. Die restlichen Sportflächen (Vereinsnutzung) werden an den Ortsrand verlegt.

Zu dem eigentlichen Bauvorhaben kommen die notwendigen Flächen für Wege, Parken und Tiefgaragen. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch bepflanzt und angelegt. Die Erschließung ist ohne großen Aufwand gesichert.

Schwerpunkte der Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- des gering erhöhten Verkehrsaufkommen
- Versiegelung

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- das Planungsgelände durch Emissionen vorbelastet ist
- Auswirkungen der Bodenversiegelung minimiert werden können
- das Ortsbild aufgewertet wird
- Grünflächen zur Verfügung gestellt werden können
- Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Ein ausreichende Eingriffskompensation ist mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen, der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im B-Plan / GOP und mit den entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen gesichert.

Parallel zum Bebauungsplan wird der FNP durch die Gemeinde Eichenau in diesem Bereich geändert. Durch die vorgesehene Änderung werden Grünflächen aufgegeben und zu Teilen in ein Wohngebiet umgewandelt. Die im B-Planverfahren angewandte Eingriffsregelung kompensiert damit auch die Änderungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht wird dem Verfahrensstand entsprechend angepasst.

Aufgestellt: Büro Ebe + Ebe, München, den 23. Februar 2006
 Aufgestellt: Büro Freiraum, Freising, den 23. Februar 2006
 Geändert: Büro Freiraum, Freising, den 20. März 2006
 Geändert: Büro Freiraum, Freising, den 22. März 2006
 Geändert: Büro Freiraum, Freising, den 25. Juli 2006
 Geändert: Büro Ebe + Ebe, München, den 26. September 2006

Anlage: Erläuterung Ausgleichsflächen innerhalb B-Plan-Umgriff
 Nachweis Ausgleichsflächen im Ökokonto der Gemeinde Eichenau



Eichenau, den 24.11.2006

.....
 Hubert Jung, Erster Bürgermeister

**Gemeinde Eichenau
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. B 46
"Friesenstraße Nord"**

Anlage 1 zum Umweltbericht/ Begründung

Erläuterung Ausgleichsflächen im Bebauungsplan-Umgriff (Umweltbericht Pkt. 2.4.2)



Darstellung Ausgleichsflächen im Bebauungsplan-Umgriff
(Ausschnitt ohne Maßstab)

Fläche 1

Öffentliche Grünfläche/ Wiesenfläche mit Baumhecke

- geringer Oberbodenaufbau 5 – 10 cm
- Pflanzung von mehrstämmigen, hochstämmigen, standortgerechten Bäumen z.B.: vorwiegend Hainbuchen, Feldahorn, Spitzahorn und Vogelkirsche am Platzbereich Walnuss- oder Kastanienbäume
- in den Randbereichen Pflanzung von Strauchsaum mit Krautsaum aus Vogelschutz- und Nährgehölzen z.B.: Liguster, Hundsrose, Schlehe, Berberitze, Kornelkirsche
- Extensivierung der Pflege vor allem in den Randbereichen der Gehölze, dadurch Vermagerung der Säume und Ansiedlung ökologisch wertvoller Arten möglich.

Fläche 2

Öffentliche Grünfläche/ Wiesenfläche mit Baumhain

- geringer Oberbodenaufbau (5 – 10 cm)
- Pflanzung von mehrstämmigen Hainbuchen, Feldahorn und Vogelkirschen
- Extensivierung der Pflege im Traufbereich der Gehölze, dadurch Saumbildung und Ansiedlung wertvoller Arten möglich.

Fläche 3

Südrand Schulsportfläche




- geringer Oberbodenaufbau 5 – 10 cm
- Pflanzung von mehrstämmigen, hochstämmigen standortgerechten Bäumen z.B.: Hainbuchen, Feldahorn, Vogelkirschen
- Im östlichen Bereich Pflanzung von Vogelschutz- und Nährgehölzen z.B.: Liguster, Hundsrose, Schlehe, Berberitze, Kornelkirsche
- Extensivierung der Pflege vor allem in den Randbereichen der Gehölze, dadurch Vermagerung der Säume und Ansiedlung ökologisch wertvoller Arten möglich

Aufgestellt Büro Freiraum, Freising 18.07.2006

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDCHAFT:

Flst.Nr. 1738	12.050 m ²
Flst.Nr. 1738/1	9.000 m ²
Gesamt	21.050 m ²

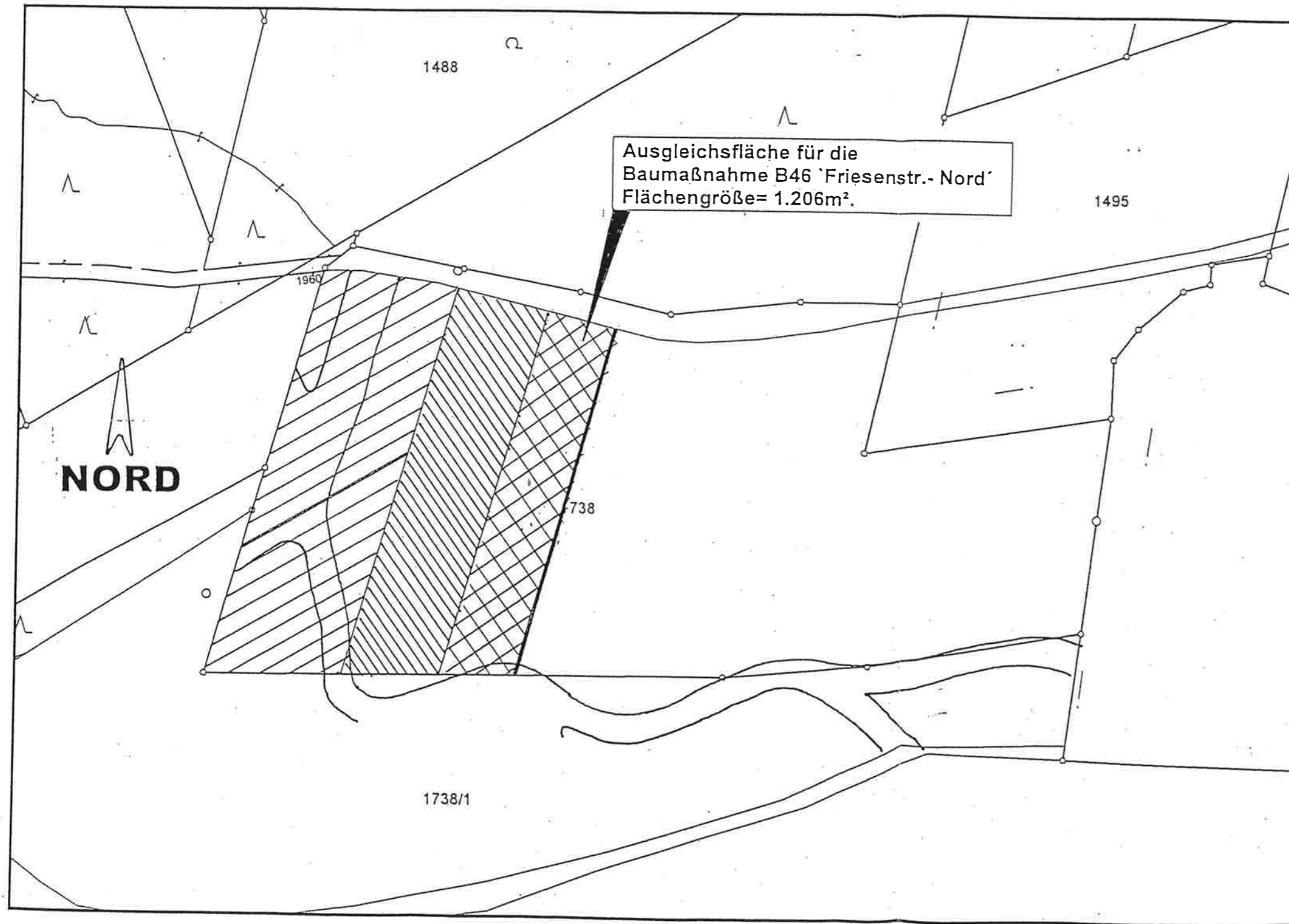
LEGENDE:

-  Ausgleichsfläche für die Neugestaltung des Bahnhofumfeldes.
-  Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan B 40 'Bauhof Eichenau'.
-  Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan B 46 'Friesenstraße- Nord'.
Größe: 1.419 m²

ÜBERSICHTSPLAN, M. 1:1000

als
Anhang zum Umweltbericht
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. B 46
'Friesenstraße- Nord'.

Ökologische Ausgleichsflächen
außerhalb des Geltungsbereiches des B 46.



HINWEIS:

Die Gemeinde hat 2001 auf Flst.Nr. 1738 und 1738/1 folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Anlage eines naturnahen Gewässerbett
- Stilllegung von Verrohrungen
- Wiedervernässung durch Abdichtung der Dränagen
- Anlage eines Waldrandes mit Waldmantel und Waldsaum
- Pflanzung von Ufergehölzen
- Schaffung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur

Bei einer einjährigen Verzinsung von 3% (max. 30%)
ergibt sich hier ein Flächenabschlag von 15%.
Die nachzuweisende Ausgleichsfläche hat damit eine
Größe von 1.206m².

