

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „EISENHOFEN NR. 69 NORD-WEST, AN DER KIESGRUBE“



GEMEINDE ERDWEG

Rathausplatz 1
85253 Erdweg

BEGRÜNDUNG

Datum: 17.07.2018

Bearbeitung: Kristina Wankner und Rebecca Wezstein



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	1
1.1	Vorbemerkung.....	1
1.2	Inhalte und wichtige Ziele	1
2	Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs	1
2.1	Lage.....	1
2.2	Geltungsbereich	1
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
4	Beschreibung des Planungsgebietes	5
4.1	Geländegestaltung	6
5	Inhalt des Bebauungsplanes	7
5.1	Wohnbebauung.....	7
5.2	Flächenbilanz / Nutzungsdichte.....	8
5.3	Erschließung	8
5.4	Ver- und Entsorgung	8
5.5	Immissionsschutz.....	9
6	Grünordnung	9
6.1	Grünordnerisches Leitbild	9
6.2	Grünordnerische Festsetzungen	10
6.2.1	Westliche Erweiterung / Entwicklung und Pflege.....	11
6.3	Ökokonto.....	11
7	Zusammenfassung	13
8	Unterschriften	13

1 EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkung

Im Oktober 2017 hat der Gemeinderat für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan den Aufstellungsbeschluss zum Verfahren nach § 13 b BauGB gefasst. Inhaltlich bezieht sich dieser auf die vorangegangenen Planfassungen BPlan Nr. 69. Mit dem Bauleitverfahren soll das Entwicklungspotential der bestehenden Kiesgrube in Eisenhofen genutzt werden, um die Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen. Eine Kombination aus Wohnbau-land und Grünstrukturen soll zukünftig den Ortsrand der Gemeinde formen und definieren.

1.2 Inhalte und wichtige Ziele

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan verfolgt das Ziel, das Areal des ehemaligen Kiesabbaus in die Leitideen der Rekultivierungsplanung zu integrieren und das Gebiet somit in ein Gesamtkonzept miteinzubinden. Ein Teil der Flächen wird somit als Wohnbau-land ausgewiesen. Die zu konzipierenden Baukörper sollen sich in den Siedlungskörper der Gemeinde einfügen und den örtlichen Bedarf an Wohnbaufläche decken. Die Lage des Geltungsbereiches am nordwestlichen Rand der Gemeinde bietet zudem die Möglichkeit, durch Raumkanten das Ortsbild positiv zu beeinflussen und einen abschließenden Ortsrand auszubilden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan behandelt folgende Themen:

- Schaffung von Wohnraum, hierbei Herstellung der Übergänge zur bestehenden Besiedlung
- Ausformulierung eines abschließenden Ortsrandes und Aufwertung des Landschaftsbildes
- Verknüpfung des neuen Quartieres mit der unbebauten Landschaft
- Schutz der entstehenden Bebauung vor abfließendem Hangwasser durch die Anlage von Entwässerungsmulden

2 BESCHREIBUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Landkreis Dachau, nördlich der Gemeinde Erdweg im Ortsteil Eisenhofen. Den südwestlichen Abschluss bildet ein Wohngebiet, im Nordwesten grenzt ein bestehender Nadelwald an und im Nordosten sowie im Südwesten geht das Planungsgebiet in die offene Landschaft über und bildet somit den Ortsrand.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Wohnbebauung Kohlstattstraße – Hirschberg und umfasst die Flurstücke 1041 Teilbereich, 1043, 1043/1, 1043/2, 1043/7, 1044 und Teilflächen der Flurstücke 1038 und 1041/3. Betroffen von der Überplanung zu Wohnzwecken und Erschließung sind die Flurstücke 1043, 1043/1, 1043/2, 1043/7, 1041/3 (Straße Hirschberg) und Teile der Flurstücke 1038 sowie 1044. Durch Ortsrandeingrünung, Fußgängerwege und Maßnahmen zur Wasserhaltung (Entwässerungsmulden) werden die Flurstücke 1038 und 1044 berührt.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 3,075 ha.

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

PLANUNGSAUSSAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung der Gemeinde wird auf einen rechts-wirksamen Flächennutzungsplan zugegriffen. Dieser wurde mit Bescheid des Landratsamtes Dachau am 15.02.2006 unter dem Aktenzeichen 40/610-4/2 BL020001 genehmigt und in der Fassung vom 27.07. 2005 durch Bekanntmachung vom 12.07.2006 wirksam.

Die erste Änderung wurde vom Gemeinderat am 17.07.2007 beschlossen. Anlass war die anstehende Rekultivierung der Kiesgrube im Nordwesten des Ortsteiles Eisenhofen („Teil a Kiesgrube im Ortsteil Eisenhofen“). Die 1. Flächennutzungsplanänderung nimmt die 3. Tektur der Rekultivierungsplanung als Grundlage für die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche, deren Ausweisung an dieser Stelle bereits im Jahre 2005 mit dem Landratsamt abgestimmt wurde. Zudem wurde ein Grünstreifen zwischen Wohnbaufläche und offener Landschaft als Ortsrand definiert.

Infolge der aktuellen Planung ist der aktuelle Flächennutzungsplan anzupassen, dies geschieht im Parallelverfahren. Die baulichen Strukturen, die Erschließung sowie die Nutzung der westlich angrenzenden Freifläche haben sich mit der aktuellen Rekultivierungsplanung 2017 geändert. Bebaute Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Abbildung 1: Ausschnitt der Flächennutzungsplanänderung Erdweg 1. Änderung Teil a) Kiesgrube im Ortsteil Eisenhofen, Stand: September 2011



Abbildung 2: Ausschnitt zur 3. Tektur zur Abbau- und Rekultivierungsplanung, Kiesgrube Eisenhofen, 11.05.2005

PLANUNGSAUSSAGEN DER REKULTIVIERUNGSPLANUNG

Die 4. Tektur der Rekultivierungsplanung wurde im Jahr 2017 erstellt und bildete die Entwurfsgrundlage für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Eisenhofen Nr. 63, Nord-West, Kiesgrube“. Die städtebauliche Ordnung sowie die Gestaltung der Freiflächen beziehen sich auf die Überlegungen der Rekultivierungsmaßnahmen, was eine übereinstimmende Sprache der beiden Pläne zur Folge hat. Die Ausbildung der Baukörper und Erschließungsflächen wird im vorliegenden Bebauungsplan konkretisiert.



Abbildung 3: 4. Tektur zur Rekultivierungsplanung, Kiesgrube Eisenhofen, Stand 2017

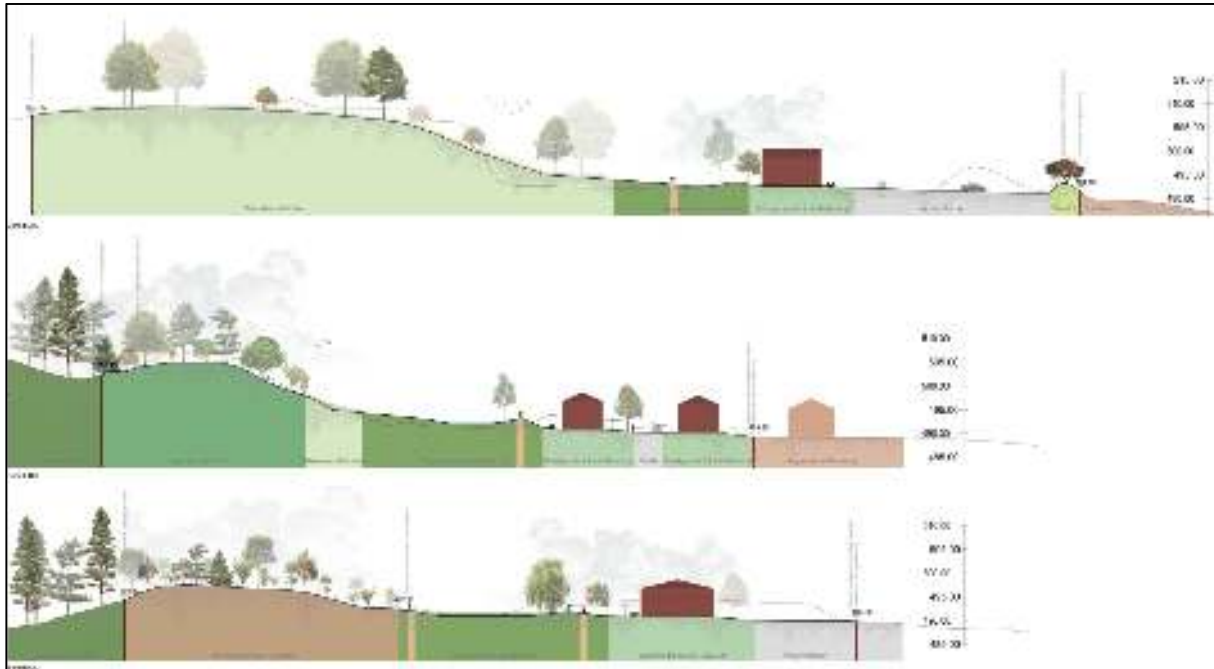


Abbildung 4: 4. Tektur zur Rekultivierungsplanung, Kiesgrube Eisenhofen, Schnitte, Stand 2017

BEHANDLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH §13b BAUGESETZBUCH

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB abgehandelt. Der Geltungsbereich schließt „an im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ an.

Die Überplanung des vorliegenden Kiesgrubengebietes hat bereits regulär in zwei Verfahren öffentlich ausgelegen, hierfür hat der entsprechende Umweltbericht die umweltrelevanten Themen abgearbeitet. Die Kerninhalte eben dieses Umweltberichtes sind in den Erläuterungen unter Pkt. 6 Grünordnung der Begründung zum besseren Verständnis noch einmal aufgegriffen. Hierbei soll verdeutlicht werden, dass es bei der vorliegenden Planung um eine Nachnutzung ehemaliger Kiesgrubenflächen –also ein Flächenrecycling – geht und diese Planung zudem die einmalige Chance einer naturräumlichen Aufwertung generiert.

Die auf der Flurnummer 1043/7 geltenden Festsetzungen des am 19.09.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 38 Eisenhofen – West 1. Änderung werden im Zuge der o.g. Bebauungsplanung außer Kraft gesetzt; dieser Grund wird nun durch Erschließungsfläche (Haupterschließung des zukünftigen Wohngebietes) sowie höheres Baurecht in Anspruch genommen, so dass die ursprünglich angedachte Ortseingrünung hier entfällt. Die in Anspruch genommene Fläche von 400 m² wird im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 63 umgesetzt.

Das Flurstück 1043/2 des am 19.09.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 38 Eisenhofen – West 1. Änderung wird in den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Eisenhofen Nr. 69 Nordwest, an der Kiesgrube“ mitaufgenommen. Es gelten jedoch weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 Eisenhofen - West 1. Änderung. Ausnahme ist der unter 2.4 festgesetzte Ortsrand. Die Festsetzung 2.4 des Bebauungsplanes Nr. 38 Eisenhofen – West 1. Änderung wird aufgehoben. Die Fläche von 100 m² wird im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 als Ausgleich angelegt.

Der im BP Nr. 38 Eisenhofen – West 1. Änderung entfallene Ortsrand mit einer Gesamtfläche von 500 m² wird somit vollständig im BP Nr. 69 umgesetzt.

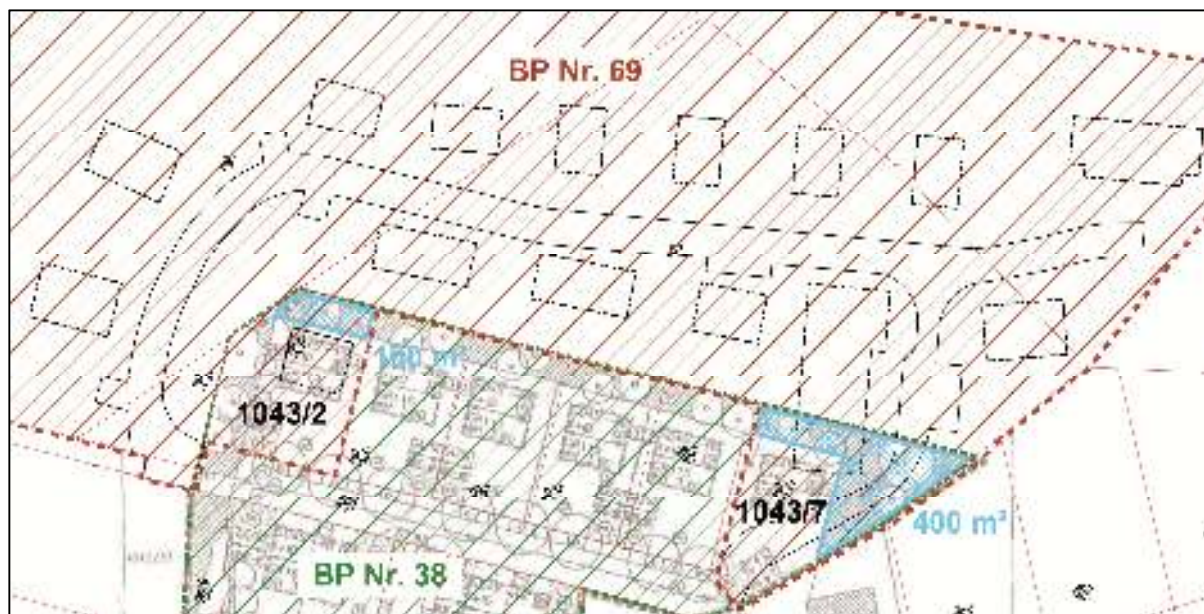


Abbildung 5: Übersicht zur Überlagerung des BP Nr. 38 Eisenhofen - West, 1. Änderung mit Stand 27.02.2001 mit der aktuellen Planung; der Ortsrand auf den Flurnummern 1043/7 und 1043/2 (blau) entfällt und wird im BP Eisenhofen Nordwest Nr. 69, an der Kiesgrube umgesetzt.

4 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet bildet den nordwestlichen Ortsrand von Eisenhofen und liegt nördlich der bestehenden Wohnbebauung Kohlstattstraße/Hirschberg (Bebauungsplan Nr. 38 „Eisenhofen-West“). Im Nordwesten grenzt ein bestehender Nadelwald an und im Nordosten sowie im Südwesten geht das Planungsgebiet in die offene Landschaft über. Da der Geltungsbereich in einem Kiesabbau liegt, sind im aktuellen Zustand keine prägenden Elemente vorhanden. Im Westen hat sich jedoch eine dem Wald vorgelagerte Sukzessionsfläche entwickelt.



Abbildung 6: Blick auf den bestehenden Nadelwald mit vorgelagerter Sukzessionsfläche

4.1 Geländegestaltung

Im Bereich der bestehenden Gehölzsukzession bleibt die Geländetopographie erhalten, wobei ein sanfter Übergang zur geplanten Bebauung geschaffen wird. Im Bereich des zukünftigen Extensivgrünlandes (nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, jedoch Bestandteil der Rekultivierungsplanung) wird das Gelände modelliert. Steile und flachere Passagen gliedern den Raum und fügen sich sanft in das Landschaftsbild des tertiären Hügellandes ein. Das gesamte Wohngebiet wird höhentekhnisch in die Geländesituation eingebunden und es werden Anschlüsse zu den Bestandshöhen der Umgebung geschaffen.

Innerhalb der zu konzipierenden Baufelder steigt das Gelände von der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes bis zum Grundstück im Nordosten um ca. 7 Meter. Um die Höhendifferenz zu überwinden, steigen die Einbahnstraße sowie die Haupteerschließungsstraße in Richtung Nordosten an. Die Haupteerschließungsstraße weist von Westen nach Osten eine Steigung von ca. 2% auf, die Einbahnstraße steigt in Richtung Norden mit 5%.

Vom südwestlichen Beginn der Erschließungsstraße bis zum bestehenden Waldrand im Norden ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 15 Metern. Die bestehende Sukzessionsfläche befindet sich auf einem Hang und überwindet eine Höhe von ca. 12 Metern. Die restlichen 3 Meter werden auf den Grundstücken sowie auf der extensiv bewirtschafteten Wiese mit Entwässerungsmulden abgehandelt.

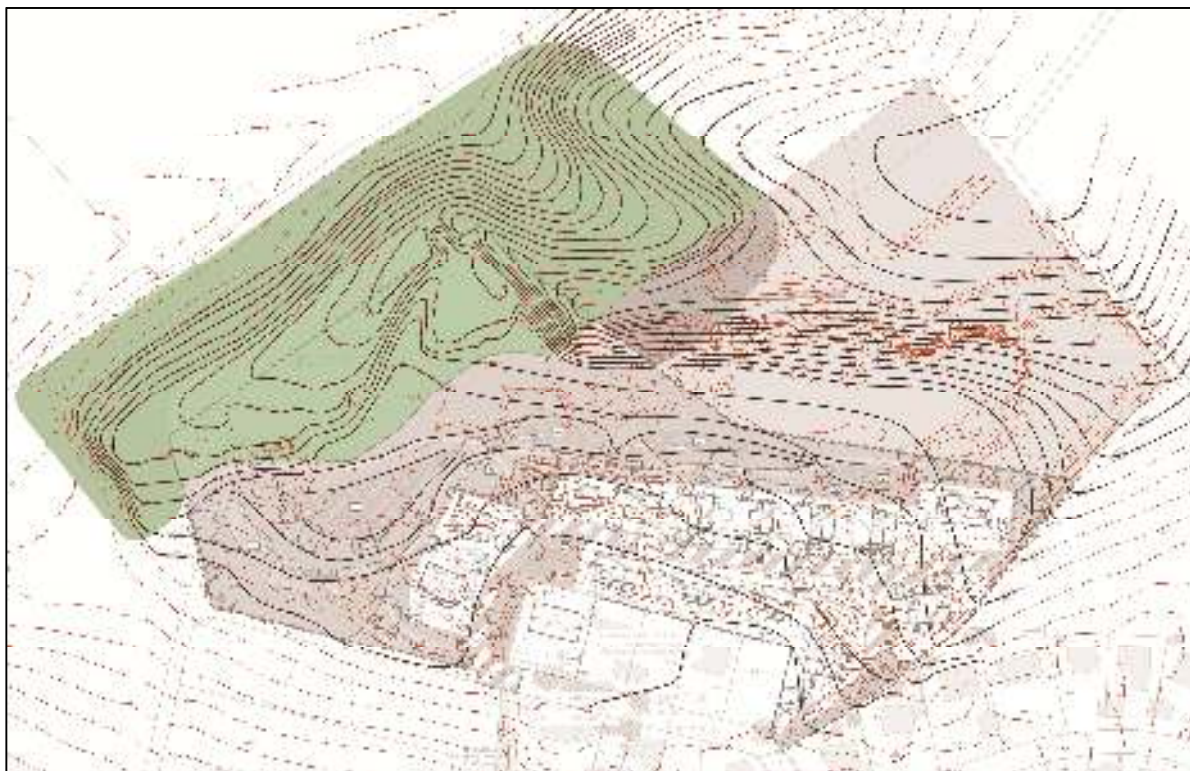


Abbildung 7: Überlagerung Höhenlinien Bestand (rot) und Planung (schwarz); im grünen Bereich werden die Bestandshöhen erhalten (Wald und Sukzessionsfläche)

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Den zukünftigen Bewohnern soll dadurch zusätzlich zum reinen Wohnen das Wirtschaften, wie es in allgemeinen Wohngebieten zulässig ist, ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan setzt ferner den notwendigen Geländeumgriff zur Aufnahme der gebietsrelevanten Oberflächenentwässerung fest. Hierin integriert sind die zukünftig zu erstellenden ortsrandsprägenden Gehölzgruppen und begleitend dazu ein quartiersnaher Fußgängerweg, der das Quartier mit der unbebauten Landschaft verbindet. Eine naturnahe Gestaltung der Flächen zwischen Bebauung und offener Landschaft führt zu einem erlebbaren und abschließenden Ortsrand.

Der Bebauungsplan festigt hiermit die Vorgaben aus der Rekultivierung und führt somit zu einem Zusammenschluss beider Planungen.

5.1 Wohnbebauung

Die zu konzipierenden Baukörper schließen an die bestehende Wohnbebauung an und bilden durch ihre Raumkanten den zukünftigen Ortsrand der Gemeinde. Den Schwerpunkt des neuen Quartiers an der Ecke Kohlstattstraße/Hirschberg bildet ein Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage.

Die meisten Gebäude lehnen sich durch ihre Traufständigkeit und Ausrichtung an die Bestandsbebauung an und schaffen somit einen fließenden städtebaulichen Übergang zum neuen Quartier. Im Norden prägen vier giebelständige Gebäude den Straßenzug, verstärkt durch die vorgelagerten, über Straßenniveau erhöhten Vorgärten. Die gedrehte Lage der

Baukörper unterstützt die Durchlässigkeit und erlaubt mehr Durchblick auf die Hänge der offenen Landschaft, die im Norden an die Bebauung angrenzen. Die offene Baustruktur am Ortsrand fördert die Erlebbarkeit der freien Landschaft und wertet das Wohnumfeld auf. Durch das Angebot unterschiedlicher Wohnformen soll eine altersmäßige und auch soziale Durchmischung des neuen Quartiers gefördert werden.

5.2 Flächenbilanz / Nutzungsdichte

Planungsumgriff, gesamt	ca. 30.454 m²	± 100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 9.252 m ²	± 30 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.202m ²	± 7 %
<u>Grünfläche</u>	<u>ca. 19.000 m²</u>	<u>± 63 %</u>
<ul style="list-style-type: none"> • davon Landschaftsgrün mit Entwässerungsmulden, Böschungs- und Ortsrandeingrünung sowie Fußgängerwege • Straßenbegleitgrün, quartiersbezogene öffentliche Grünflächen • Sukzessionsfläche, Bestand 	ca. 12.913 m ²	
	ca. 202 m ²	
	ca. 5.885 m ²	

Es entsteht Baurecht für 21 Einfamilienhäuser (freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften) und ca. 8 - 10 Wohnungen (Geschosswohnungsbau). Dies ergibt rechnerisch einen Wohnraum für bis zu knapp 100 Einwohner (3,5 / Haus, 2,5 / Wohnung).

Die durchschnittliche GRZ auf den Baugrundstücken liegt bei 0,34; Ausnahme bildet der Bauraum A mit 0,49, da hier aus städtebaulichen Gründen eine verdichtete Bauweise mit Tiefgarage als Siedlungsschwerpunkt konzipiert wurde.

5.3 Erschließung

Die Erschließung wird als verkehrsberuhigte Straße in das Baugebiet hineingezogen. Mit einer durchschnittlichen Breite von 6,50 m führt sie im Westen von der Hirschbergstraße in Richtung Osten und endet mit der Erschließung des nordöstlichen Doppelhauses. Eine zusätzliche Einbahnstraße schafft eine Nord-Süd-Verbindung und mündet in der Ecke Kohlstattstraße/Hirschberg.

Entlang der Erschließungsstraßen sind mehrere öffentliche Längs- und Querparkplätze angeordnet.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann ohne Probleme bewerkstelligt werden. Sie wird von den bestehenden Siedlungen aus in die neuen Wohnbereiche hineingetrieben.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass Bauherren für die Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwenden dürfen und hierfür auch Prüfnachweise vorzulegen sind.

5.5 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5605.1 / 2018 JB des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 22.03.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Berechnungen ergaben einige Fassadenpunkte mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, so dass Vorschläge zu Schallschutzmaßnahmen mit in die Festsetzungen (Pkt. 9.3) aufgenommen worden sind (vergl. hierzu Übersichtsgrafik Anlage 3.1 der Schalltechnischen Untersuchung); diese Maßnahmen bestehen - die nördlichen Wohnhäuser betreffend - aus Empfehlungen zur Grundrissorientierung.

Die Lärmsituationen sind den Lärmkarten der Anlagen der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5605.1 / 2018 – JB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 22.03.2018 zu entnehmen.

Der Zeitraum des Grubenbetriebes incl. Rekultivierung ist laut Auskunft des Kiesbauunternehmers noch mit etwa 10 Jahre anzusetzen. In den vergangenen Jahren ist es zu keinerlei nachbarlichen Beschwerde gegenüber dem Grubenbetrieb gekommen, so dass die Gemeinde weiterhin damit rechnet, dass es für die neuen Anwohner ebenfalls keine Zwischenfälle geben wird.

6 GRÜNORDNUNG

6.1 Grünordnerisches Leitbild

Bei dieser Planung hat die Grünordnung die ehrenvolle Aufgabe, eine langfristig angelegte Ortsentwicklung zu einem „grünen“ Abschluss zu bringen. In einem landschaftlich reizvollen Landschaftsteil am nordwestlichen Ortsrand Eisenhofens hatte die Gemeinde Erdweg über viele Jahre Wohnbauland entwickelt – immer mit dem Wissen, dass mit dem Heranrücken an die bestehende Kies- und Sandgrube ein abschließender Ortsrand zu finden ist. Der hier behandelte Plan hat nun genau diese abschließende Aufgabe. Er hat nicht nur den Übergang von der bebauten zur unbebauten Landschaft zu schaffen, er soll auch dem Naturraum entsprechen, die dort siedelnden Menschen beim Heimischwerden unterstützen und sicherstellen, dass der Siedlungsbereich vor möglicherweise anstehendem Oberflächenwasserabfluss geschützt wird. Anstelle von kleinteiligen Festsetzungen soll hier der Rahmen definiert werden, innerhalb dessen folgende Themen abzarbeiten sind:

- Transparente Ortsrandeingrünung als Bindeglied zwischen Siedlung und Landschaft
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch fußläufige Erschließung in die freie Landschaft hinein
- Naturnahe Oberflächenwasserableitung in Kombination mit Lebensraumschaffung für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt sowie gestalterischen Maßnahmen
- Schaffung von leistungsfähigen und gliedernden Grünstrukturen innerhalb des Baugebietes mit Angaben von Mindestpflanzgrößen

- Vermeidung kleinlicher Vorgaben für die Gartengrundstücke zur Förderung der Individualität der einzelnen Baumaßnahmen

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Detaillierte grünordnerische Festsetzungen sind in Bereichen getroffen, die wichtig zur Strukturierung des Planungsgebietes sind und den Rahmen bilden, um die im Leitbild formulierten Ziele zu erreichen.

- Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücke wird festgelegt, dass mindestens 5 % der Grünfläche mit Gehölzen zu bepflanzen sind.
- Zur Vermeidung übler „Zaunorgien“ werden Kriterien für die Grundstückseinzäunung festgesetzt. In der Hauptsache geht es um die Art der Zäune und um deren Höhe.
- Als Maßnahme der Abflussvermeidung und zur Förderung der Versickerung und der Luftdurchlässigkeit werden für die Beläge auf den privaten Grundstücken sowie auf öffentlichen Fuß- und Radwegen sowie Plätzen durchlässige Befestigungsmaterialien festgesetzt.
- Um das Zustandekommen einer tragfähigen öffentlichen Grünstruktur zu beschleunigen, werden Mindestpflanzgrößen für die festgesetzten Pflanzungen eingeführt.
- Wechselfeuchte Mulden – Sickermulden (nördlich und westlich der Bebauung)
Am Hangfuß ankommendes Niederschlagswasser wird in festgesetzten Mulden aufgefangen und versickert, wobei wegen des anstehenden Sandes von optimalen Sickerverhältnissen ausgegangen wird; die Mulden wirken als Barriere, welche die entstehende Bebauung vor abfließendem Hangwasser schützen wird. Über das fünfjährige Ereignis hinausgehende Niederschläge werden im Westen in einer Mulde mit Dauerwasserhaltung gesammelt. Ein bepflanzter Wall südlich der Mulde sorgt für zusätzlichen Schutz.
- Wechselfeuchte Mulden – Sickermulden (südlich der Erschließungsstraße)
Diesen Mulden wird das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen zugeführt und gemäß den einschlägigen Vorschriften gereinigt und versickert. Mittels Überläufen und (Rohr-) Verbindungen wird bei über das fünfjährige Ereignis hinausgehenden Abflüssen überlaufendes Wasser an die bestehende „Sickermuldentreppe“, die den westlichen Ortsrand des südlich gelegenen Baugebiets bildet, angeschlossen und auf diesem Weg der Vorflut zugeführt.
- Da die standörtlichen Gegebenheiten für eine Vor-Ort-Versickerung von Niederschlagswasser nahezu optimal sind, ist auch die Versickerung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswasser innerhalb der jeweiligen privaten Flächen festgesetzt.

Mit einer naturnahen und standortgerechten Strukturierung des Ortsrandes mittels Strauch- und Gehölzpflanzungen in Gruppen sowie landschaftsprägenden Einzelbäumen gemäß Festsetzung wird ein transparenter, durchgängiger Ortsrandabschluss für das neue Baugebiet ermöglicht.

- Ein die Ortsrandeingrünung integrierter Fußweg ermöglicht die Erschließung des Ortsrandes und fungiert als Anschluss an die umliegenden Wegeführungen zur Naherholung.
- Mit punktuellen heckenartigen Eingrünungen der privaten Flächen wird der transparent gestaltete Ortsrand zwischen die Bebauung geholt und stellt einen fließenden Übergang dar.
- Im Zusammenhang der Durchlässigkeit/Transparenz steht auch der geforderte Mindestflurabstand von Zäunen zur Geländeoberkante sowie ein Verbot von durchlaufenden Sockeln entlang der Grundstücksgrenze. Hiermit wird u.a. Kleinsäugern die „Wanderbarriere Siedlung“ genommen bzw. entschärft.

6.2.1 Westliche Erweiterung / Entwicklung und Pflege

Die durch den Kiesabbau geschaffenen Rohbodenflächen dienen in mehreren Teilbereichen an diese Standortbedingungen angepassten Arten wie Uferschwalben und Kreuzkröten als Lebensraum. In der vorliegenden Planung besteht – anders als bei temporären Verfüllungen – die seltene Chance, derartige Bereiche in Kombination mit der Etablierung des Ökokontos dauerhaft zu sichern. Auch der Kiesgrubenbetreiber steht langfristigen Aufwertungsmaßnahmen positiv gegenüber. Hierzu zählen etwa die Sicherstellung der Fahrspurbiotop, aber auch die Sicherung einer Steilwand im Norden der Kiesgrube. Letztere Maßnahme kann z. B. für die Anrechnung auf das Ökokonto – da über die Rekultivierungsverpflichtung hinausgehend – gewertet werden. Generell sollen die westlichen Bereiche nicht einer Sukzession überlassen werden, vielmehr von Gehölz freigehalten werden, um auf diese Weise dem Ziel einer Errichtung von arten- und strukturreichen Magerrasenstandorten gerecht werden zu können (vergl. hierzu Pkt. 10.11 Festsetzungen durch Text). Eine Humusandeckung sollte weitgehend vermieden werden. Ziel ist die Schaffung von Lebensräumen zugunsten der dem Standort angepassten Tiere sowie von Blühflächen für die Insektenwelt.

6.3 Ökokonto

Insgesamt schafft die vorliegende Planung eine Fläche von ca. 13.500 m², die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung stehen. 1.500 m² davon sind der Rekultivierungsplanung der Kies- und Sandgrube geschuldet. Diese Planung sah innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes ca. 12.000 m² als Acker vor. Die neue Planung wertet diese naturräumlich auf. Aus der Bebauungsplanung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 500 m² für den im Bebauungsplanes Nr. 38 Eisenhofen - West entfallenen Ortsrand. Die restliche Fläche von ca. 11.500 m² kann dem Ökokonto der Gemeinde zugeführt werden und steht somit zum Ausgleich zukünftiger Eingriffe zur Verfügung.



Abbildung 8: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (grün)

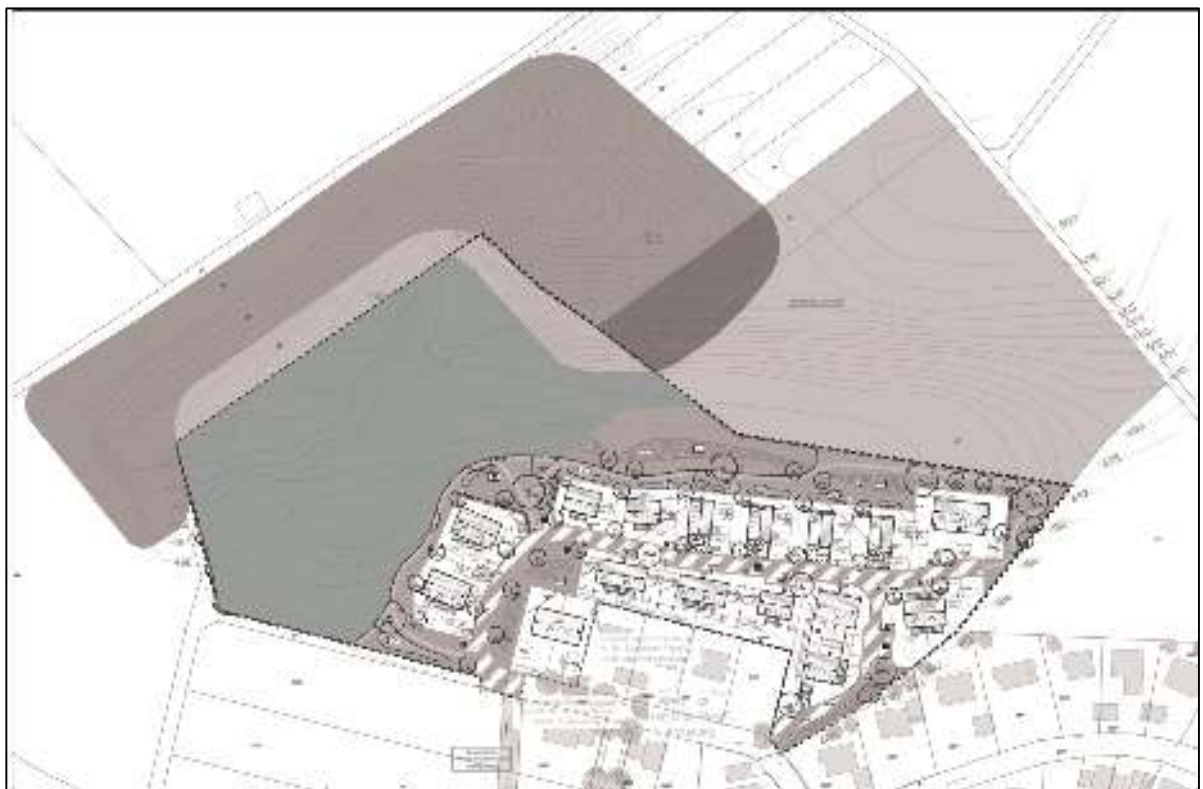


Abbildung 9: Zusätzliche Aufwertungsfläche, entstanden durch Umwandlung einer bisher als Acker vorgesehenen Rekultivierungsfläche (anthrazit)

7 ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Planung baut auf dem Grundgerüst der Rekultivierungsplanung auf und schafft somit einen tragfähigen Rahmen, innerhalb dessen sich der nordwestliche Ortsrand der Gemeinde Eisenhofen zukünftig entwickeln soll. Rund ein Drittel des Geltungsbereiches steht für eine Neubebauung zur Verfügung. Die zu konzipierenden Baukörper fügen sich in den Siedlungskörper der Gemeinde ein und sollen den örtlichen Bedarf an Wohnbaufläche decken. Das neue Quartier wird zur freien Landschaft hin geöffnet und Fußgängerwege schaffen eine Verbindung zwischen Bebauung und angrenzenden Freiflächen. Mit Hilfe der in den Bebauungsplan integrierten grünordnerischen Festsetzungen wird das neue Baugebiet das Bindeglied zwischen dem bestehenden Siedlungsgebieten im Süden sowie den entstehenden Rekultivierungsflächen der Kiesabbaufäche im Norden darstellen.

Es wird an den folgenden Planungen liegen (Erschließungsplanung, Freiflächengestaltungsplanungen), aus der Zusammenschau von privaten und öffentlichen Grünflächen im Sinne dieses Bebauungsplanes eine ansprechende und ökologisch sinnvolle zusammenhängende Wohnsiedlung inkl. Ortsrand zu entwickeln.

8 UNTERSCHRIFTEN

GEMEINDE ERDWEG

PLANER

Erdweg, den 2018

Eching, den 2018

.....

.....

Christian Blatt

Simon Wankner

Erster Bürgermeister der Gemeinde Erdweg

Wankner und Fischer
Landschaftsarchitekten BDLA und Stadtplaner

