



Gemeinde Eichenau
Bauamt

Kurzzusammenfassung über die allgemeinen Ziele und Zwecke für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB der

11. Änderung des Flächennutzungsplans

zur Errichtung einer Bike-Park-Anlage



1. Planungsanlass

Anlass der Planung eines Bikeparks war die Antragsstellung mehrerer Eichenauer Jugendlicher, die mit einem Konzept an die Gemeinde herantraten und den Bedarf einer Bike-Park-Anlage mittels Unterschriftenliste darlegten.

Unabhängig davon stellt die Gemeinde fest, dass zusätzlich zu dem stark frequentierten Skate-Park am Eichenauer Badensee weitere Angebote für die Jugend aus Eichenau geschaffen



werden müssen, um einerseits dem Bedarf gerecht zu werden und andererseits ein vielfältiges Freizeitangebot in Eichenau zu ermöglichen.

Im gleichen Zeitraum wurde man im Landkreis Fürstenfeldbruck, so auch im Eichenauer Gemeindegebiet, darauf aufmerksam, dass in den umliegenden Wäldern unerlaubterweise Bike-Strecken angelegt wurden, die regelmäßig befahren werden. Ungeachtet dessen, dass hierbei bereits mehrere Personen zu Schaden kamen, stellen diese Anlagen, die in Eichenau unter anderem im Landschaftsschutzgebiet „Scharwerkholz“ vorzufinden waren, unzulässige Eingriffe in Natur- und Landschaft dar.

Auch hieraus ergibt sich die planungsrechtliche Erforderlichkeit, insbesondere soll der Nutzungsdruck von den Wäldern auf regulär errichteten Anlagen, die von der Gemeinde unterhalten werden, verlagert werden. Gleichzeitig wird den Bedürfnissen junger Menschen Rechnung getragen, in dem ein attraktives Angebot für Sport, Freizeit und Erholung geschaffen wird.

2. Planungsrechtliche Situation und Verfahren

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau in der Fassung vom 24.07.1997 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es befindet sich im Außenbereich auf einer Teilfläche des Grundstücks FlNr. 1829, Gemarkung Alling und grenzt westlich an den Forstweg, südlich und östlich an die bereits bestehenden Aufforstungsflächen und nördlich an die gemeindeeigene Ackerfläche FlNr. 1830/1. Bislang wurde es entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans als bewirtschaftete Ackerfläche genutzt.

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich kein Naturschutz- und Vogelschutzgebiet, kein FFH-Gebiet und keine Biotopkartierung. Westlich an den Geltungsbereich und südlich an das Grundstück FlNr. 1829 grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Emmeringer Leite, Eichenauer Wald“ an.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau billigte am 14.09.2021 die Entwurfsplanung für die Bike-Park-Anlage und erteilte das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung des Bike-Parks auf dem Grundstück FlNr. 1829 der Gemarkung Alling.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Bike-Parks zu schaffen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Mit der Änderungsplanung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) beauftragt.



3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Darstellung der Fläche wird von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Gemeinbedarfsfläche - Sportanlage“ geändert.

Beim gewählten Standort des Bike-Parks kann aufgrund der Ortsnähe die Erreichbarkeit für die weit überwiegend jugendlichen Nutzer aus Eichenau mit dem Fahrrad ermöglicht werden, außerdem verfügt das Grundstück über die für die Errichtung der Anlage erforderliche Größe. Die zeitlich begrenzten Lärmemissionen spielen in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet am Eichenauer Badesee eine untergeordnete Rolle. Da das Grundstück bislang intensiv ackerbaulich genutzt wurde, ist bei Berücksichtigung der ökologischen Belange nicht von einer naturschutzrechtlichen Beeinträchtigung auszugehen. Vielmehr strebt die Gemeinde mit dieser Planung gleichzeitig die ökologische Aufwertung des Grundstücks an.

Die Prüfung alternativer Standorte ergab, dass diese aufgrund ihrer teilweise unmittelbaren Nähe zu angrenzenden Wohngebieten (Grundstück FlNr. 1861/2, Fläche am Kiesweiher) bzw. Wohnbebauung im Außenbereich (Bolzplatz am Wischgorod Weg) wegen der zu erwartenden Lärmemissionen des Bike-Parks sowie der unzureichenden Größe (Fläche am Kiesweiher, Grundstück FlNr. 1861/2) nicht geeignet sind.

4. Technische Erschließung und Versorgungseinrichtungen

Eine technische Erschließung sowie Versorgungseinrichtungen sind nicht notwendig, da die Erschließung ausschließlich über die öffentlich-rechtlich gewidmeten Feld- und Waldwege (Forstweg, Kleiner Urschlweg und Hoflacher Weg) erfolgt. Ein Befahren mit PKW und LKW ist durch die Widmung unzulässig. Der Verkehr auf diesen Wegen beschränkt sich auf landwirtschaftlichen sowie Fuß- und Radverkehr. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ebenfalls über diese Wege.



Öffentlich-rechtliche Feld- und Waldwege um das Plangebiet

5. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1 a BauGB wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Vorgriff auf den Umweltbericht findet sich im Folgenden eine erste Einschätzung des Umweltzustands, wie er sich heute in der Örtlichkeit zeigt und eine Beschreibung der derzeit erwarteten Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter.



5.1 Beschreibung des Umweltzustandes wie er sich heute in der Örtlichkeit zeigt:

Schutzgut	Zustandsbeschreibung	Bedeutung des Gebietes
Mensch (Immissionschutz, Erholung)	Das Planungsgebiet selbst ist aktuell als Erholungsraum Teil der freien Landschaft und grenzt an einen von Spaziergängern genutzten landwirtschaftlichen Weg. Die Vorbelastung durch die im Osten verlaufende Straße ist gering. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen werden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen verursacht.	gering
Arten und Biotope, biologische Vielfalt	Die vorhandenen Lebensräume sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und deren Fruchtfolgen bestimmt. Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope im Plangebiet. Die östlich und südlich angrenzenden Bäume und Sträucher (Ausgleichsflächen) werden erhalten, ebenso die Eiche (Stammumfang >280 cm) direkt nordwestlich des Gebietes. Südwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Emmeringer Leite, Eichenauer Wald“ an. Gemäß Artenschutzkartierung des Fin-Web wurden in der näheren Umgebung u.A. Zauneidechsen gesichtet.	mittel bis hoch (abhängig von der geplanten Artkartierung)
Boden	Die Bodenfunktionen (z.B. Filterfunktion, Lebensraum, Retention von Niederschlagswasser, Ertragsfähigkeit) sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Nutzung ist auf maximale Fruchtbarkeit ausgelegt und daher der Boden inklusiver seiner Funktionen stark beansprucht. Durch die ackerbauliche Praxis, wie etwa tiefes Pflügen wird das Bodenleben beeinträchtigt. Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten.	mittel
Fläche	Es handelt sich um eine unbebaute Fläche im Außenbereich, die nicht an bestehende Bebauung angrenzt.	mittel
Wasser	Der Wasserhaushalt ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südwest nach Nordost, bei vermutlich relativ hohem Grundwasserstand. Der Urschelgraben verläuft 30 m weiter östlich und dort beginnt auch ein Trinkwasserschutzgebiet.	mittel bis hoch
Luft, Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	Die Luftqualität im Plangebiet ist auf Grund der umgebenden Gehölze gut. Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ackerflächen dienen als Kaltluftentstehungsgebiete. Auf Grund des relativ flachen Geländes liegt das Plangebiet jedoch nicht in einer Kaltluftabflussbahn.	gering bis mittel
Landschaftsbild/Ortsbild	Das Plangebiet liegt in der freien Landschaft und ist durch die ackerbauliche Nutzung geprägt. An der Fläche verläuft der landwirtschaftliche Weg in Verlängerung der Forststraße und erschließt damit das Naherholungsgebiet und die angrenzenden Wald- und Wiesenflächen. Die solitäre Eiche an der nordwestlichen Ecke der FlNr. 1829 ist landschaftsbildprägend und zum Erhalt vorgesehen	mittel
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nicht vorhanden	---



5.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Zu erwartende negative Beeinträchtigungen	Erheblichkeit der Auswirkung
Mensch (Immissionsschutz, Erholung)	Aufwertung der Nutzung als Erholungsraum zur Freizeitgestaltung	gering
	mehr Fuß- und Radverkehr und damit verbundene Lärmimmission	gering
	Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen	gering
Arten und Biotope, biologische Vielfalt	Durch die Artkartierung und die Umsetzung ggf. notwendiger CEF-Maßnahmen wird sichergestellt, dass sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte ergeben. Durch die geplanten ökologischen Maßnahmen ist von einer Aufwertung der Fläche für Flora und Fauna auszugehen.	gering bis mittel (abhängig von der geplanten Artkartierung)
Boden	Das Vorhaben macht das teilweise Abschieben des Oberbodens und Verbau von natürlichem Lehmboden im Streckenverlauf des Bikeparks erforderlich. Daher werden die Bodenfunktionen auf einem Bruchteil der Fläche geringfügig verschlechtert. Der BikePark wird in Erdbauweise errichtet. Aufgrund der geplanten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden die Bodenfunktionen jedoch auf dem Großteil der Fläche aufgewertet und gleichzeitig langfristig etwa Störungen vermieden.	mittel
Fläche	Da keine Gebäude errichtet werden, wird die Zerschneidung der Landschaft nicht wesentlich verstärkt.	gering bis mittel
Wasser	Durch die Erdbauweise ist von einer reduzierten Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auszugehen. Es	gering



werden keine schädlichen Stoffe verwendet.

**Luft, Klima, Klimaschutz
und Klimaanpassung**

Die Fläche bleibt für die Kaltluftproduktion erhalten. Durch Gehölzpflanzungen werden die Lufteinhaltung und der Klimaschutz gestärkt.

-

Landschaftsbild/ Ortsbild

Veränderung und geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist zu erwarten. Durch die Neupflanzung von Gehölzen findet auch eine Aufwertung statt.

gering

5.3 Zusammenfassung

Durch die 11. Flächennutzungsplanänderung sind nach jetzigem Stand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die Auswirkungen auf die Umwelt beschränken sich weitestgehend auf die geringfügige Versiegelung von Teilflächen sowie eine minimale Einschränkung des Landschaftsbildes.

Eine detaillierte und abschließende Bewertung wird durch die Umweltprüfung erfolgen.

Gemeinde Eichenau

12.05.2022

.....
Grüner
SG Bauleitplanung

.....
Muscholl
SG Umwelt