

Gemeinde Elchingen

# **Bebauungsplan**

"Feuerwehrgerätehaus Unterelchingen"  
mit paralleler Flächennutzungsplanänderung

## **Begründung zum Bebauungsplan**

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Neu-Ulm, 02.06.2021

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH  
89231 Neu-Ulm

# A. Städtebaulicher Teil

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Elchingen stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der notwendige Neubau eines neuen und zeitgemäßen Feuerwehrgerätehauses sowie den dazugehörigen Hof- und Parkplatzflächen für die Freiwillige Feuerwehr Unterelchingen.

Die Freiwillige Feuerwehr Unterelchingen ist flächenmäßig im derzeit bestehenden Feuerwehrhaus und dessen Grundstück zwischen Zahngasse und Bahnhofstraße begrenzt und die Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr den Anforderungen an diese Einrichtung.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Elchingen den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück Nr. 1485/2 am nördlichen Rand von Unterelchingen beschlossen.

Das Grobkonzept des neuen Feuerwehrgerätehauses der Architekten Busch Lange Generalplaner GmbH & Co. KG wurde dem Gemeinderat in der Sitzung vom 22.03.2021 vorgestellt.

Um das neue Feuerwehrgerätehaus planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Unterelchingen.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die gemeindliche Hauptstraße begrenzt. Im Osten schließen intensiv genutzte Grünlandflächen, sowie darüber hinaus an die Staatsstraße St 2021 an. Auf den östlichen anschließenden Grünlandflächen befindet sich eingestreut ein Obstbaumbestand.

Im Süden grenzen ebenfalls intensiv genutzte Grünlandflächen sowie darüber hinaus der nördliche Ortsrand von Unterelchingen an. Dieser ist überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung mit Satteldachausbildung geprägt.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches weist ein West-Ost-Gefälle und einen Höhenunterschied von ca. 5 m auf.

Entlang der Staatsstraße St 2021 und der Hauptstraße befindet sich bereits eine dichte Eingrünung.

Der Vorhabenstandort selbst wird derzeit als Grünland intensiv genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 1485/2 sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 1488 (Feldweg) und weist eine Flächengröße von ca. 3.081 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Planungskonzeption

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Busch Lange Generalplaner GmbH & Co. KG ein Grobkonzept erstellt. Die Planung sieht einen Flachdachbaukörper vor, der zur Straßenseite hin eingeschossig und nach Osten hin zweigeschossig in Erscheinung tritt. Das Zentrum des Baukörpers bildet die Fahrzeughalle, welche in der

ersten Ausbaustufe Raum für drei Einsatzfahrzeuge beinhaltet (eine Erweiterung um eine zusätzliche Fahrzeugbox wird planungstechnisch vorgesehen). Die Fahrzeughalle ist mit einer Gebäudehöhe von rund 5,50 m über dem Niveau der Aufstellfläche geplant.

Um die zentrale Fahrzeughalle schließt ein L-förmiger, niedrigerer Gebäudeteil an. In diesem sind die Räumlichkeiten für das Feuerwehrpersonal (Umkleide, WC, Duschen etc.) untergebracht. Dieser Gebäudeteil ist mit einer baulichen Höhe von ca. 3,50 m vorgesehen. Der Baukörper ist im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes situiert und wird durch eine Umfahrung, über welche die erforderlichen Stellplätze angedient werden, umschlossen.

Die Fahrzeughalle, die davor anschließende Aufstellfläche sowie die südlich angeordneten Stellplätze befinden sich rund 1,90 m unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus der Hauptstraße.

Die Zu- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge erfolgt unmittelbar von der zentralen Aufstellfläche (Hofffläche) auf die gemeindliche Hauptstraße. Die Stellplätze für die Einsatzkräfte befinden sich entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze und sind über eine separate Zufahrt ebenfalls von der Hauptstraße aus erschlossen.

Entlang der Stellplätze sowie nördlich des Baukörpers sind zur Ein- und Durchgrünung zudem Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

## **5. Art der Verfahrensbearbeitung**

Für die Umsetzung der geplanten Feuerwehrgerätehaus wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB im klassischen, zweistufigen Verfahren gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB mit den entsprechenden Festsetzungen erarbeitet.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangrundstück wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für Feuerwehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung getroffen und entspricht der vorgesehenen Zweckbestimmung mit den dazugehörigen Funktions- und Erschließungsflächen sowie den Vorgaben der Planzeichenverordnung.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstgrenzen, bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf einen Wert von 0,9 festgelegt. Diese Dichte der geplanten Bebauung ist entsprechend der Nutzung für das vorgesehene Feuerwehrgerätehaus mit den dazugehörigen Aufstellflächen der Fahrzeuge, der notwendigen PKW-Stellplätze sowie der internen Erschließungswege erforderlich.

Die zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (OK) wird als absolute Höhe in Metern über Normalnull (m ü.NN) festgesetzt. Dabei ist einheitlich für das gesamte Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 473,00 m ü. N.N. zulässig. Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 5,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe. Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen der anschließenden Hauptstraße und dem südöstlichsten Rand des Plangebietes von rund 5 m, tritt das Feuerwehrgerätehaus von der Hauptstraße aus mit ca. 3,60 m in Erscheinung.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen kann das Feuerwehrgerätehaus mit den notwendigen Funktions- und Erschließungsflächen entsprechend dem Architektenentwurf umgesetzt werden.

### 6.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei getrennte Zufahrten (Einsatzfahrzeuge und Einsatzkräfte) von der westlich angrenzenden Hauptstraße aus.

Die Einsatzfahrzeuge haben dabei einen ca. 15 m breiten Zufahrtskorridor auf die Hauptstraße. Die PKW's der Einsatzkräfte gelangen ebenfalls über die Hauptstraße auf das Plangrundstück. Entlang des westlichen und südlichen Grundstücksrand ist eine interne Umfahrung vorgesehen, welche auf dem nördlich angrenzenden Feldweg (der in diesem Zuge in dem entsprechenden Teilgrundstück ausgebaut wird) mündet.

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind die erforderlichen PKW-Stellplätze für die Einsatzkräfte angeordnet. Dabei befinden sich 7 PKW-Stellplätze im westlichen Planbereich. Die am südlichen Grundstücksrand geplanten 16 Stellplätze befinden sich auf Niveau des Untergeschosses des Feuerwehrgerätehauses.

Der Planstandort ist zudem über die Hauptstraße direkt an die Staatsstraße St2021 angebunden, so dass ein rasches Ausrücken zum Einsatzort gewährleistet werden kann.

Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Feuerwehrgerätehauses wird der auf der östlichen Seite der Hauptstraße gelegene Fußweg entsprechend verlängert.

### 6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der Standort ist bereits durch den bestehenden Vegetationsbestand entlang des Feldweges und der darauffolgend anschließenden Hauptstraße eingegrünt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich zudem ein Obstbaumbestand, welcher außerhalb des Geltungsbereiches liegt und vom Vorhaben nicht betroffen ist. Durch den Obstbaumbestand ist der Standort nach Osten hin ebenfalls bereits eingegrünt.

Im Bebauungsplan werden entlang der östlich geplanten Stellplätze Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Dabei sind standortgerechte heimische Laubbäume entsprechend der festgesetzten Artenliste zu pflanzen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass z.B. bei der Herstellung von PKW-Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind.

### 6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ergibt einen Kompensationsbedarf von 784 m<sup>2</sup> der außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die Bewertung des Eingriffs, einschließlich der zugeordneten Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden im Umweltbericht, Teil B dargestellt.

Die Ausgleichsfläche sowie die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neu-Ulm abgestimmt.

### 6.6 Artenschutz

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Ebenfalls liegen innerhalb sowie im weiteren Umfeld des Plangebietes keine Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung. Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete im Umfeld des Vorhabenstandortes.

Im Rahmen des Planungsprozesses findet eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler statt.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden bis spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgelegt. Gegebenenfalls werden darin festgelegte Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bzw. evtl. notwendig wer-

dende CEF-Maßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen. Das Artenschutzgutachten wird zudem mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm abgestimmt.

### 6.7 Infrastrukturversorgung, Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird an das bestehende Trinkwassernetz und an die Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt über das vorhandene Kanalsystem außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließung errichtet.

Eine Einleitung des Schmutzwassers im Freispiegel ist aufgrund der Höhenlage nicht möglich. Die Einleitung findet über eine geplante Druckleitung statt.

Das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist flächenhaft über den belebten Oberboden oder über Rigolen zu versickern.

### 6.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Einpassung in die bestehende Baustruktur werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, die Freiflächengestaltung der Baugrundstücke und für die Einfriedungen festgesetzt.

## 7.0 Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 3.081 m<sup>2</sup></b>	<b>(100,0 %)</b>
davon: Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	ca. 2.506 m <sup>2</sup>	( 81,3 %)
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Feldweg)	ca. 287 m <sup>2</sup>	( 9,3 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gehweg)	ca. 181 m <sup>2</sup>	( 5,9 %)
Private Grünfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>	( 3,5 %)

### 7.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Elchingen entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und die Errichtung des Feuerwehrgerätehaus.

## B. Umweltbericht

### 1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus Untereichingen".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung.

### 2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das bestehende Feuerwehrhaus von Untereichingen befindet sich in einer zentralen Ortslage zwischen der Zahngasse und der Bahnhofstraße. Am derzeitigen Standort ist die Nutzung flächenmäßig stark begrenzt. Eine zeitgemäße und den dem derzeitigen Stand der Technik entsprechende Neubebauung ist am bestehenden Standort nicht möglich.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Elchingen in seiner Sitzung vom 22.06.2021 den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück Nr. 1485/2 beschlossen.

Der neue Standort für das Feuerwehrgerätehaus befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Untereichingen, östlich der Hauptstraße, südlich der Staatsstraße St2021.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3.081 m<sup>2</sup>.

### 3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB.

#### Regionalplan

Der Regionalplan der Region Donau-Iller liegt die Gemeinde Elchingen an der überregionalen Entwicklungsachse Ulm / Neu-Ulm – Lauingen /Dillingen innerhalb des Verdichtungsraumes Ulm / Neu-Ulm.

Die Karte 3 Natur und Landschaft weist für den Vorhabenstandort und das direkte Umfeld keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete und keine Schutzgebiete aus.

Der Vorhabenstandort wird im Regionalplan als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche ausgewiesen.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Elchingen stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Sicherung der Planung wird parallel zum Bebauungsplan eine Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### 4. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die

Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und der Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in verbal-argumentativer Form dargestellt.

## **5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **5.1 Gebietscharakterisierung**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Untereichingen. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Hauptstraße begrenzt. Im Osten schließt der Geltungsbereich an intensiv genutzte Grünlandflächen, sowie darüber hinaus an die Staatsstraße St 2021 an. Auf den unmittelbar östlichen anschließenden Grünlandflächen befindet sich eingestreut ein Obstbaumbestand.

Im Süden grenzen ebenfalls intensiv genutzte Grünlandflächen sowie darüber hinaus der nördliche Ortsrand von Untereichingen an. Der nördliche Ortsrand wird überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung mit Satteldachausbildung geprägt.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches fällt weist ein West-Ost-Gefälle und einen Höhenunterschied von im Westen ca. 469 m ü. N.N. auf 464 m ü. N.N. Entlang der Staatsstraße St2021 und der Hauptstraße befindet sich bereits eine dichte Eingrünung.

Der Vorhabenstandort selbst wird derzeit als Grünland intensiv genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 1485/2 sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 1488 (Feldweg) und eine Flächengröße von ca. 3.081 m<sup>2</sup>

### **5.2 Schutzgut Boden**

#### Bestandsbeschreibung:

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches weist ein West-Ost-Gefälle, von ca. 469 m ü. N.N. auf 464 m ü. N.N. auf. Das Vorhabengrundstück selbst, sowie die südlich und westlich angrenzenden Grundstücke werden intensiv als Grünland genutzt.

Die Übersichtsbodenkarte des bayerischen Umweltatlas weist für den Planbereich überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonschluff (Löss) aus.

Die Bodenschätzungskarte weist für den Vorhabenstandort folgende Bodenart und -wertigkeit aus: LT3. Demnach liegen lehmige Tonböden mittlerer Zustandsstufe im Plangebiet vor.

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit unversiegelt, so dass im Vorhabenstandort die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer, Filter, Speicher, etc.) gegeben sind.

#### Auswirkungen der Planung:

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplante Baumaßnahme zur Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr in den überbauten Bereichen dauerhaft verändert. Durch die Erschließung, die Bebauung sowie durch die notwendigen Stellplätze und Hofflächen kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens. In den

versiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen nachhaltig verändert, bzw. die natürliche Bodenfruchtbarkeit zerstört. Die derzeitige Grünlandnutzung geht durch die Umnutzung in eine Gemeinbedarfsfläche der Landwirtschaft verloren. Im Gegenzug entsteht am nördlichen Ortsrand von Unternelchingen ein zeitgemäßes und dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes Feuerwehrgerätehaus.

Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit sowie der natürlichen Bodenfunktionen geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den durch die Versiegelung erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle vorzusehen.

Bei der geplanten Baumaßnahme handelt es sich um ein punktuell und räumlich kleinteiliges Vorhaben.

**Fazit: Aufgrund der Kleinteiligkeit ist von einem Eingriff mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.**

### 5.3 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Planbereich liegt außerhalb von HQ100, HQhäufig und HQextrem sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Ebenfalls liegt der Standort außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Plangebiet schließt jedoch im Norden direkt an das Wasserschutzgebiet der Landeswasserversorgung an. Die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes wird derzeit überarbeitet. Die konkrete Aktualisierung der neuen Abgrenzung des Wasserschutzgebiets liegt derzeit noch nicht abschließend vor.

Rund 400 m westlich des Vorhabenstandortes, westlich der Bahntrasse befindet sich der HQextrem Bereich der Donau, welcher jedoch vom Vorhaben nicht berührt wird.

Da der Vorhabenstandort derzeit vollständig unversiegelt ist, kann das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht in den Untergrund versickern.



Auszug Umweltatlas Bayern, Aufgerufen am 03.05.2021

Auswirkungen der Planung:

Aufgrund der Versiegelung durch das geplante Feuerwehrgerätehaus mit den dazugehörigen Zuwegungen, Aufstellflächen und Stellplätzen geht die Grundwasserneubildungsrate in diesen Bereichen verloren. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenschicht versickert werden.

Um einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle vorzunehmen.

**Fazit: Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen, und der Kleinteiligkeit wird von einem Eingriff mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.**

#### 5.4 Schutzgut Luft/Klima

Das Untersuchungsgebiet weist ein gemäßigtes Klima auf. Die mittlere jährliche Temperatur liegt bei ca. 7,5 – 8 Grad. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 700 mm. Das Vorhabengebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Unterehlingen, außerhalb wichtiger Luftaustauschbahnen. Die Fläche trägt grundsätzlich zur Kaltluftbildung am Ortsrand von Unterehlingen bei. Aufgrund der Kleinteiligkeit ist diese allerdings lokal begrenzt.

Auswirkungen der Planung:

Durch die geplante Überbauung der Fläche geht deren Grundfläche als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch die Gebäude und die Versiegelung durch die interne Erschließung, Hofflächen und Stellplätze erhöht sich die Abstrahlung. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie der Anpflanzung von Einzelbäumen werden klimaverbessernde Maßnahmen getroffen. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen und aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabenstandortes wird von keinen nachhaltigen Klimaveränderungen ausgegangen.

**Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/Luft.**

#### 5.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Entsprechend der naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Buchenwald die potentiell-natürliche Vegetation. Aufgrund der intensiven Nutzung weicht die reale Vegetation jedoch von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. Der Vegetationsbestand wird durch die intensiv genutzte Grünlandfläche/Wiesenfläche geprägt.

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk Natura 2000 gemäß § 19 a BNatSchG vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine amtlich kartierten Biotop.

Eine Bestandserhebung zur artenschutzrechtlichen Prüfung findet im Rahmen des laufenden Planungsprozesses statt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und fließen in die weitere Planung ein.

Auswirkung der Planung:

Durch den Baubetrieb zur Herstellung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr am nördlichen Ortsrand von Unterehlingen kann es zu temporären Störungen mit mittelbaren Belastungen (Verlärmung, Staubemission) randlich angrenzender Habitats kommen. Dazu wird ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die weitere Planung einfließen.

Da keine Biotopflächen bzw. Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen werden, entstehen über die reine Flächeninanspruchnahme der intensiv genutzten Grünlandfläche hinaus nur geringe Beeinträchtigungen wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes.

**Fazit: Zum derzeitigen Planungsstand wird von einem Eingriff mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgegangen. Eine abschließende Bewertung kann jedoch erst getroffen werden, wenn die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung vorliegen.**

## 5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die Einfamilienhausbebauung mit einer Satteldachausbildung des nördlichen Ortsrandes von Unterehlingen, durch das sehr prägende und Landschaftsbild beeinträchtigende Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahn A8, Staatsstraße St 2021, Hauptstraße) sowie durch die dichte Eingrünung der beschriebenen Straßenverkehrsflächen. Die Autobahn A8 ist beidseitig begrünt. Ebenso befindet sich entlang der Staatsstraße St2021 bereits ein üppig gewachsener Vegetationsbestand.

Innerhalb des Vorhabengebiets selbst finden sich keine identitätsstiftenden bzw. besonders landschaftsbildprägenden Naturelemente. Auf den östlich angrenzenden Flächen befinden sich einzelne Streuobstbäume, die jedoch von der Planung nicht berührt werden.

Das Gelände innerhalb des Vorhabenstandortes fällt von Westen nach Osten um ca. 5 m.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Eingrünung im Norden bzw. Nordwesten sowie entlang der Staatsstraße ist der Vorhabenstandort nur bedingt einsehbar.

### Auswirkungen der Planung:

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär. Mit der geplanten Überbauung des Intensivgrünlandes kommt es aufgrund der topografischen Gegebenheiten, sowie dass der Standort bereits durch die bestehende Vegetation nach Norden und Nordwesten eingegrünt ist und das Landschaftsbild bereits durch das umliegenden Straßenverkehrsnetz (Autobahn A8, Staatsstraße) vorbelastet ist, zu keiner nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

**Fazit: Eingriff mit keiner Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild.**

## 5.7 Schutzgut Mensch

Die bereits bestehende westlich anschließenden Siedlungsflächen weisen die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Schutzansprüche gegenüber Lärmimmissionen auf. Diese liegen bereits im Lärmeinwirkungsbereich der Autobahn A8, sowie der Staatsstraße St 2021.

### Auswirkungen der Planung:

Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr und den Baubetrieb kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Einsatzfahrten zur Gefahrenabwehr sind grundsätzlich zulässig und hinzunehmen.

Bei den regelmäßig stattfindenden Übungen auf dem Gelände des Feuerwehrhauses wird von keinen störenden Lärmbeeinträchtigungen auf die umliegende schutzwürdige Wohnbebauung ausgegangen.

**Fazit: Eingriff mit keiner Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch.**

## 5.8 Schutzgut Fläche

Die Fläche befindet sich bereits in einem anthropogen geprägten Umfeld. Im Norden und Nordwesten sowie im Nordosten wird der Standort durch das überregionale Straßenver-

kehrnetz (Autobahn A8, Staatsstraße St2021) umschlossen. Im Süden schließen intensiv genutzt Grünlandflächen sowie darüber hinaus der nördliche Siedlungsrand von Unterehlingen an den Vorhabenstandort an.

Es befinden sich keine Schutzgebiete und Biotopflächen innerhalb sowie im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes.

Der Boden innerhalb des Vorhabenstandortes weist gemäß der Bodenschätzungskarte die Bodenart LT3 mittlerer Zustandsstufe aus.

#### Auswirkungen der Planung:

Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen, die die Lebens- und Produktionsgrundlage darstellen sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind, gehen nahezu unwiederbringlich verloren. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird zerstört. Aufgrund der notwendigen Entwicklung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die bestmögliche Nutzung der beanspruchten Flächen anzustreben. Die derzeit als Intensivgrünland genutzten Flächen gehen der Landwirtschaft verloren. Dem gegenüber steht die Errichtung eines neuen und den heutigen Standards und dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Feuerwehrgerätehaus, welches am bestehenden Standort aufgrund des fehlenden Platzes nicht modernisiert werden kann.

Die Inanspruchnahme der Fläche durch die Neubebauung mit den dazugehörigen internen Erschließungsflächen sowie den Stellplätzen ruft durch die Versiegelung verschiedene Auswirkungen hervor. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen bzw. das Oberflächenwasser durch Dachbegrünung oder sonstige geeignete bauliche Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten. Bei der vorgesehenen Überplanung handelt es sich um eine kleinteilige Entwicklung um den Neubau des Feuerwehrgerätehaus zu errichten.

**Fazit: Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.**

## **5.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Es sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich in rund 400 m südwestlich des Geltungsbereiches

D-7-7526-0114 Mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Stadtpfarrkirche St. Michael in Unterehlingen.

#### Auswirkungen der Planung:

Innerhalb des Vorhabenstandortes sind keine Betroffenheiten bekannt. Es wird daher von keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgütern ausgegangen.

**Fazit: Eingriff mit keiner Erheblichkeit auf Kultur- und Sachgüter.**

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

### Schutzgut Wasser

Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen.

Schutzgut Boden

Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion.

Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze.

Schutzgut Klima/Luft

Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz / Ausgleichsberechnung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt.

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)

Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)

Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen. Flächen, die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weisen naturschutzfachlich eine unterschiedliche Wertigkeit auf. Ebenfalls werden die Flächen unterschiedlich entwickelt, es werden Flächen teilweise vollversiegelt durch den Bau der Erschließungsstraße sowie durch die geplante Bebauung.

Für die überbaubaren Bereiche wird folgende Zuordnung vorgenommen:

Flächen mit geringen bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ A**

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

Nutzungstyp	Beeinträchtigungsintensität
Intensivgrünland	A I unterer Wert

### Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor entsprechend reduziert werden.



Bestandsplan, maßstabslos



Eingriffsplan, maßstabslos

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
AI	Bestand: Intensivgrünland, Straßenbegleitgrün Planung: interne Erschließung, Stellplätze, Gemeinbedarfsfläche GRZ > 0,35	2.794	0,3	838
Kein Eingriff	Bestand: versiegelte Straßen und Wege Planung: Erschließungsfläche	287	0	0
<b>Summe</b>		3.081		<b>838</b>

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Vermeidung- und Minderung des Eingriffes (Grünfläche, Einzelbaumpflanzung, wassergebundene Decke, Festlegung einer Artenliste) wird der Kompensationsfaktor auf **0,3** reduziert.

Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 838 m<sup>2</sup>. Da der Kompensationsbedarf innerhalb des Geltungsbereiches nicht erbracht werden kann, ist dieser an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen.

### Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Insgesamt sind 838 m<sup>2</sup> naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erbringen.

Der Ausgleich kann aus dem Ökokonto der Gemeinde Elchingen abgebucht werden.

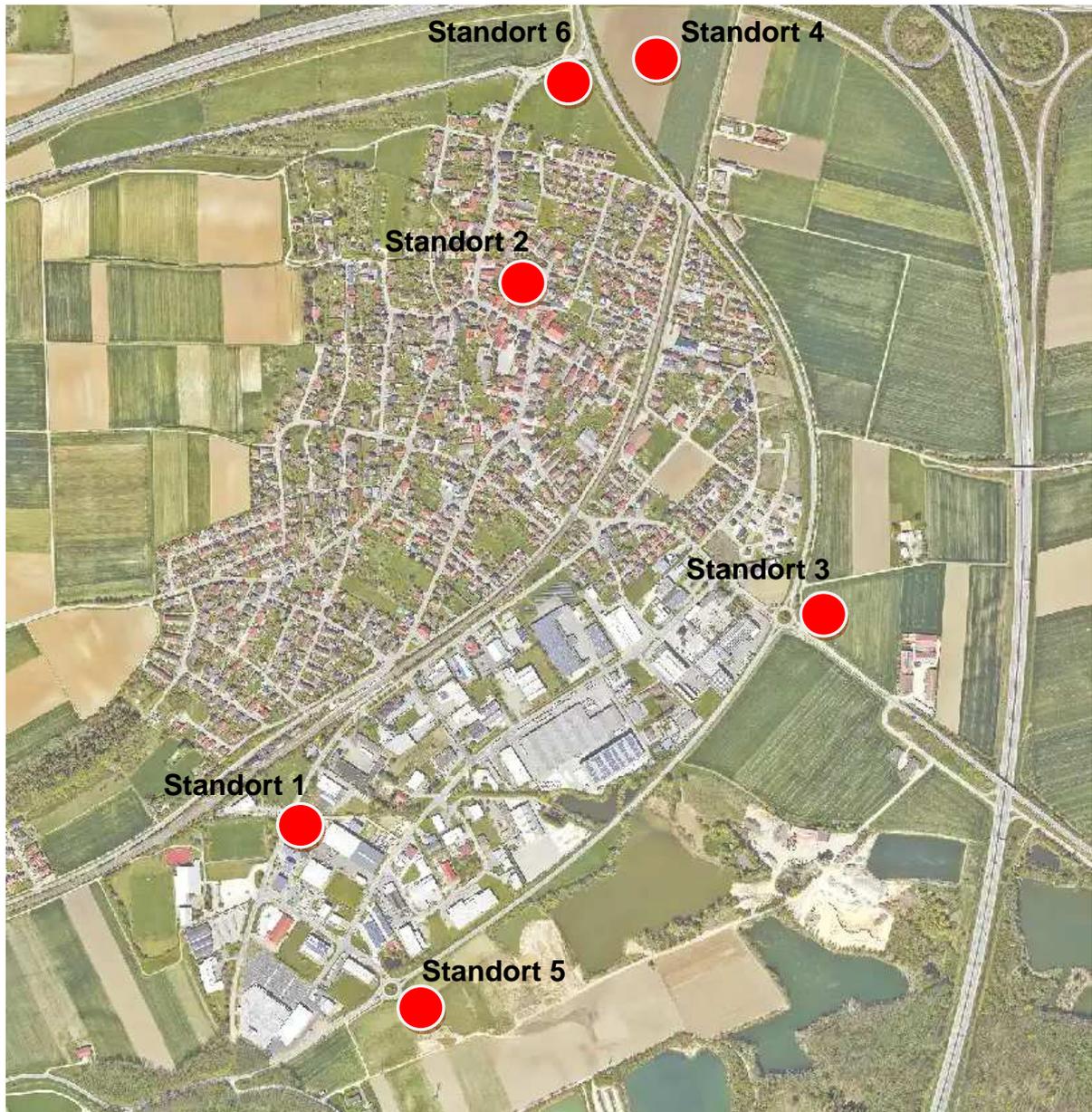
Flurstück Nr.:	322, Gemarkung Unterehlingen
Flurstückgröße:	4,9 ha
Bisherige Nutzung:	aufgefüllte Kiesabbaufäche, genehmigte landw. Nutzung
Bezeichnung der Maßnahme:	Renaturierung und Biotopentwicklung der ehemaligen Auffüllfläche
Entwicklungsziel:	Biotopentwicklung
Maßnahmen:	Auwaldanpflanzung, Schaffung von Waldmantelzonen, Kleingewässerstrukturen und Sukzessionsflächen

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit ausgeglichen.

## 8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur Abschätzung möglicher Standortalternativen für ein neues Feuerwehrgerätehaus wurden im Vorfeld der Planung insgesamt 6 Standorte auf ihre Eignung hin untersucht. Die Flächen wurden dabei insbesondere hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, der Verfügbarkeit und der Lage hinsichtlich der Ausrückzeiten (max. 10 min nach Alarmierung bis zum Einsatzort) beurteilt.

## Lage der untersuchten Standortalternativen

Standort 1 - Grundstück im Bereich der Nersinger Straße

Das Grundstück im Bereich der Nersinger Straße befindet sich am westlichen Rand des Gewerbegebiets in Unterelchingen. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde und würde bau- und planungsrechtlich kurzfristig zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Lage südlich der Bahnlinie können jedoch an diesem Standort die vorgegebenen Anfahrts- und Ausrückzeiten nicht eingehalten werden.

*Der Standort wurde somit aufgrund der langen Anfahrts- und Ausrückzeiten nicht weiterverfolgt.*

Standort 2 – Grundstück im Bereich der Hauptstraße (Ortsmitte)

Das Grundstück befindet sich im Ortskern von Unterelchingen unmittelbar an der Hauptstraße. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde und würde bau- und planungsrechtlich kurzfristig zur Verfügung stehen. Aufgrund der Lage im Ortskern von Unterelchingen ist es an diesem Standort möglich, die vorgegebenen Anfahrts- und Ausrückzeiten einzuhalten.

Jedoch ist das Grundstück aufgrund seines Zuschnitts sowie der Größe zu klein für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses.

*Der Standort wurde somit aufgrund der Größe und des Zuschnitts nicht weiterverfolgt.*

#### Standort 3 – Grundstücke im Bereich der Weißinger Straße

Die Grundstücke befinden sich im Bereich am östlichen Rand von Unterehlingen im Bereich des bestehenden Kreisverkehrs an der Weißinger Straße. Die Flächen sind alle im Privatbesitz und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Aufgrund der Lage südlich der Bahnlinie können an diesem Standort die vorgegebenen Anfahrts- und Ausrückzeiten nicht eingehalten werden.

*Der Standort wurde somit aufgrund der langen Anfahrts- und Ausrückzeiten nicht weiterverfolgt.*

#### Standort 4 – Grundstücke im Bereich der Heerstraße

Das Grundstück befindet sich nördlich von Unterehlingen im Dreieck zwischen der St 2021, der Bahnlinie sowie der Autobahn A8. Die Fläche ist im Privatbesitz und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Aufgrund der Besitzverhältnisse steht die Fläche zeitnah nicht zur Verfügung.

*Der Standort wurde somit aufgrund der nicht vorhandenen zeitnahen Verfügbarkeit nicht weiterverfolgt.*

#### Standort 5 – Grundstücke im Bereich des geplanten Gewerbegebiets an der St 2021

Die Grundstücke befinden sich im geplanten Gewerbegebiet an der St 2012 südlich von Unterehlingen. Die Flächen sind teilweise in Privatbesitz und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Flächen stehen aufgrund der unterschiedlichen Besitzverhältnisse sowie der Lage im Außenbereich kurzfristig nicht zur Verfügung. Zudem können an diesem Standort aufgrund der Lage südlich der Bahnlinie die vorgegebenen Anfahrts- und Ausrückzeiten nicht eingehalten werden.

*Der Standort wurde somit aufgrund der nicht vorhandenen zeitnahen Verfügbarkeit sowie der langen Anfahrts- und Ausrückzeiten nicht weiterverfolgt.*

#### Standort 6 – Grundstücke an der Hauptstraße

Das Grundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand von Unterehlingen zwischen der Hauptstraße und der St 2021. Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist es an diesem Standort möglich, die vorgegebenen Anfahrts- und Ausrückzeiten einzuhalten.

*Der Standort wurde aufgrund der Verfügbarkeit sowie der Lage nördlich der Bahnlinie mit den damit verbunden kürzeren Anfahrts- und Ausrückzeiten favorisiert. Dem Ziel 3.3 des LEP -Vermeidung von Zersiedelung/Anbindegebot– kann aufgrund der vom südlich gelegenen Ortsrand abgerückten Lage nicht gänzlich entsprochen werden. Eine unmittelbare Anbindung der geplanten Fläche an den bestehenden Ortsrand ist jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Des Weiteren ist aufgrund der topografischen Lage des Plangebiets (Einbindung im Dreieck der höherliegenden Hauptstraße und St 2021) die Möglichkeit einer weiteren Zersiedelung in diesem Bereich nicht gegeben. Aus diesen Gründen wurde der Standort für die Planung des Feuerwehrhauses weiterverfolgt.*

## 9. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es lagen die Grundlagen des Daten- und Kartendienstes des LfU und des Regionalplanes vor. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Gebietes und deren Auswirkungen durch das geplante Vorhaben wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein und werden mit den Fachbereichen am Landratsamt abgestimmt.

## 10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu bestimmen und werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, sind das Wasserwirtschaftsamt sowie die Fachbereiche am Landratsamt Neu-Ulm zu informieren.

## 11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan- und Grünordnungsplan "Feuerwehrgerätehaus Untereichingen" hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 3.081 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan behandelt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Als schwerwiegendste können dabei die Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie in das Schutzgut Wasser beschrieben werden, da durch die Überbauung die Grundfläche zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers sowie die natürliche Bodenfunktionen verloren geht.

Unter Anwendung des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wurde der Eingriff bewertet und ein Kompensationsbedarf von 784 m<sup>2</sup> ermittelt.

Da der Ausgleichsbedarf innerhalb des Geltungsbereiches nicht erbracht werden kann, ist dieser an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Der Eingriff kann auf dem Flurstück Nr. 322 der Gemarkung Untereichingen kompensiert werden. Der Ausgleichsbedarf kann aus dem Ökokonto der Gemeinde Elchingen abgebucht werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit ausgeglichen.