

Gemeinde Elchingen

8. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan

"Feuerwehrgerätehaus Unterechingen"

Begründung zur Flächennutzungs- planänderung

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Neu-Ulm, 21.09.2021

Bearbeitung :

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
89231 Neu-Ulm

Begründung zur 8. Flächennutzungsplanänderung

1. 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Feuerwehrgerätehauses ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Änderungsbereich

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 2.900 m² und die Grundstücke bzw. Teilgrundstücke Nr. 1485/2, Nr. 1488 (Feldweg).

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Elchingen. Der Flächennutzungsplan wird als Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren "Feuerwehrgerätehaus Unterelchingen" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elchingen stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Zur Entwicklung des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

4. 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 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.

5. Vorgaben aus übergeordneten Planungsebenen

Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) formuliert folgende Ziele und Grundsätze bezogen auf die Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume:

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

Regionalplan

Elchingen bzw. Unterelchingen liegt gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau-Iller im Verdichtungsraum Ulm / Neu-Ulm und genzt an die überregionale Entwicklungsachse Lauingen (Donau) / Dillingen an der Donau und Ulm / Neu-Ulm an. Elchingen ist dabei als Kleinzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet liegt ausserhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, regionalen Grünzügen und Schutzgebieten.

6. Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung ist für die Planung der baulichen Entwicklung des Feuerwehrgerätehauses erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die Darstellung in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" geändert. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße.

Mit der Flächennutzungsplanänderung kann die geplante Neubebauung des Feuerwehrgerätehauses realisiert werden.

8. Infrastrukturversorgung / Niederschlagswasserbeseitigung

Der Vorhabenstandort wird an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz mit Wasser- und Abwasser angeschlossen. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich flächenhaft über den belebten Oberboden oder über Rigolen zu versickern.

7. 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 Zufahrtsskorridor auf die Hauptstraße. Die PKW's der Einsatzkräfte gelangen ebenfalls über die Hauptstraße auf das Plangrundstück. Entlang des östlichen 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.

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.

9. Umweltbericht und Artenschutz

Der erforderliche Umweltbericht ist in Teil B der Begründung dargestellt. Ein artenschutzfachliches Gutachten als Grundlage für die artenschutzfachliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und fließen in die weitere Planung ein.

10. Flächenbilanz

	Bestand	Planung
Gemeinbedarfsfläche	0 m ²	2.900 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	2.900 m ²	0 m ²
Änderungsumgriff	2.900 m ²	2.900 m ²

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

2. Einleitung

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Das bestehende Feuerwehrhaus von Unterehlingen 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 22.03.2021 den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück Nr. 1485/2 beschlossen.

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

Der Umgriff der 8. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2.900 m².

2.2 Rechtsgrundlagen

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

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Elchingen stellt die Fläche innerhalb des Änderungsumgriffes als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan, der die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" behandelt, nicht aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren zum Bebauungsplan zu ändern.

3. 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. Dabei wird die argumentative Bewertung durch eine Klassifizierung der landschaftsökologischen Wertigkeit in die Stufen keine, geringe, mittlere und hohe Bedeutung untergliedert.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Eine wesentliche Datengrundlage ist die Bestandsaufnahme des Landschaftsplanes. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Bewertung fließen in die Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen ein.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z.B. Boden – Grundwasser oder Vegetation – Klima) werden bei der Abarbeitung der Schutzgüter, soweit ergebnisrelevant, erfasst und beschrieben.

4. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

4.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Unterehlingen. 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 Unterehlingen an. Der nördliche Ortsrand wird überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung mit Satteldachausbildung geprägt.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches 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 der 8. Flächennutzungsplanänderung umfasst das Flurstück Nr. 1485/2 sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 1488 (Feldweg) und eine Flächengröße von ca. 2.900 m².

4.2 Schutzgut Boden

Der Boden innerhalb des Änderungsumgriffs wurde bislang als Intensivgrünland genutzt und ist demnach bereits derzeit anthropogen überprägt.

Die Übersichtsbodenkarte des bayerischen Umweltatlas weist für den Planbereich überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbon-schluff (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 bzw. teilversiegelt (Schotterweg), so dass im Vorhabenstandort die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer, Filter, Speicher, etc.) gegeben sind.

Das Schutzgut Boden ist von mittlerer Bedeutung.

Die quantitative Wertbestimmung erfolgt im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

4.3 Schutzgut Wasser

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von HQ100, HQhäufig und HQextrem Bereichen. Ebenfalls liegt der Änderungsumgriff außerhalb von wassersensiblen Breichen.

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.

Der Vorhabenstandort weist derzeit eine intensive Nutzung auf, und ist vollständig unversiegelt bzw. teilversiegelt (Schotterweg), so dass das Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht in den Untergrund versickern, und zur Grundwasserneubildung beitragen kann.

5.4 Schutzgut 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.

5.5 Schutzgut Biotope und Arten

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 Biotope.

Als Grundlage der artenschutzrechtlichen Überprüfung wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ein artenschutzfachliches Gutachten hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erstellt. Das Gutachten hat eine unterdurchschnittliche artenreiche Vogelfauna festgestellt. Ebenfalls konnte kein Fledermaus- und kein Reptilienvorkommen im Plangebiet und dessen Umfeld nachgewiesen werden. Aus konservativem Ansatz heraus werden die im Umfeld des Plangebietes nachgewiesenen Vogelarten einbezogen und es werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan formuliert.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungspotential

Der Änderungsumgriff ist Teil des intensiv genutzten Grünlandes und befindet sich im Umfeld des bestehenden nördlichen Ortsrandes von Unterehlingen, westlich der Staatsstraße St2021. Das bauliche Umfeld ist durch eine Einfamilienhausbebauung sowie durch das umliegende Straßenverkehrsnetz geprägt. Das Landschaftsbild erfährt durch das bestehende Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahn A8, Staatsstraße St2021, Hauptstraße) bereits eine Beeinträchtigung.

Der Änderungsumgriff ist entlang der Staatsstraße St2021 bereits durch den Vegetationsbestand eingegrünt. Ebenfalls befindet sich auf der Westseite des Änderungsumgriffs ein Streuobstbestand, der den Vorhabenstandort eingrünt. Der Streuobstbestand wird durch die geplante Neubebauung nicht berührt.

Innerhalb des Vorhabengebiets selbst finden sich keine identitätsstiftenden bzw. besonders landschaftsbildprägenden Naturelemente.

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.

5.7 Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

5.8 Schutzgut Mensch

Die bereits bestehende südlich 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.

6. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung

6.1 Schutzgut Boden

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 Unterehlingen 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.

6.2 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsumgriffes geht durch die Überbauung des geplanten Feuerwehrgerätehauses und die dazugehörigen Zuwegungen, Zufahrten etc. die Versickerungsfläche und damit die Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich verloren. Aufgrund der Kleinteiligkeit kann jedoch eine wirksame Veränderung des Gesamtwasserhaushaltes ausgeschlossen werden.

6.3 Schutzgut Klima

Das Planvorhaben bedingt durch die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses und die Versiegelung der Oberfläche durch die Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen eine erhöhte Wärmeabstrahlung gegenüber den bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch die Versiegelung geht die Fläche der Kaltluftentstehung verloren. Aufgrund der Kleinteiligkeit hat dies jedoch lediglich kleinklimatische Auswirkungen. Kaltluftbahnen und ausgeprägte Ventilationsströme werden nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden daher als gering eingestuft.

6.4 Schutzgut Biotop- und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Biotopflächen. Es werden demnach keine Biotopflächen bzw. Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen. Der umliegende Vegetationsbestand befindet sich ausserhalb des Änderungsumgriffes sowie ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und bleibt von der Planung daher unberührt.

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Im Zuge des Bebauungsplanes werden zur Vermeidung der Verbotstatbestände Maßnahmen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich ein Eingriff mit geringen Erheblichkeiten auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz.

6.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungspotential

Das Vorhaben bedingt eine weitere bauliche Überformung des Landschaftsraumes. Durch die Nähe zum anschließenden Ortsrand von Unterelchingen bzw. zum direkten Anschluss an die Staatsstraße und die nicht weit entfernte Autobahn A8 besteht bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Plangrundstück fällt zudem in Richtung Norden ab. Zudem ist der Vorhabenstandort in Richtung Norden durch die bestehende Vegetation dicht eingegrünt, so dass das Grundstück nicht sofort einsehbar ist. Der benachbarte Streuobstbestand bleibt ebenfalls im Bestand erhalten, und grünt das Plangrundstück in Richtung Osten ein. Aufgrund der Vorbelastung durch das Straßenverkehrsnetz und dass der Standort bereits teilweise eingegrünt ist, wird insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

6.6 Kultur- und Sachgüter

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

6.7 Schutzgut Mensch

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. Es wird von einem Eingriff mit keinen Erheblichkeiten auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

7. Naturschutzfachliche Eingriffsbilanz/Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Leitfaden im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, und wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Unterelchingen" behandelt.

8. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung dieser Planung

Bei Durchführung der Planung geht die intensiv genutzte Grünlandfläche mit den unter Kapitel 5 beschriebenen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verloren. Bei Nicht-durchführung der Planung bliebe demgegenüber die bisherige Nutzung als Intensivgrünland erhalten.

9. 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.

Aufgrund der Lage und der Verfügbarkeit des Grundstückes wurde der nun überplante Standort ausgewählt. Die anderen Alternativstandorte die im Rahmen des Planungsprozesses untersucht wurde, standen teilweise aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung oder schieden aufgrund längerer Anfahrts- und Ausrückzeiten aus bzw. wurden nicht weiterverfolgt. Als der geeignetste Standort hat sich das Plangebiet herausgestellt. Dieses ist günstig an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 8. Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan- und Grünordnungsplan "Feuerwehrgerätehaus Untereichingen" umfasst eine Fläche von ca. 2.900 m².

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert und behandelt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

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

Die Ausweisung 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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde 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 der Eingriff bewertet und ein Kompensationsbedarf von 1.232 m² ermittelt.

Zum parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde ein Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die weitere Planung eingeflossen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan verbindliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.