

Gemeinde Elchingen

Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Unterelchingen" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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 Konzept des neuen Feuerwehrgerätehauses der Architekten Busch Lange Generalplaner GmbH & Co. KG wurde dem Gemeinderat in der Sitzung vom 22.03.2021 vorgestellt, und bildet die planerische Grundlage des Bebauungsplanes.

Um das neue Feuerwehrgerätehaus planungsrechtlich zu sichern, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 1485/2 sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 1488 (Feldweg) und einen Teil des Flurstücks Nr. 35/8 (geplanter Gehweg) und weist eine Flächengröße von ca. 3.081 m² auf.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Elchingen stellt im Geltungsbereich eine Fläche für Landwirtschaft dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wurde aufgrund dessen im Parallelverfahren geändert.

Verfahrensablauf und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Gemeinderat Elchingen in der Sitzung vom 19.04.2021 beschlossen.

Der Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanänderung wurde in einem zweistufigen Verfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB, sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung mit Stand vom 02.06.2021 wurden in der Zeit zwischen 05.07.2021 bis einschließlich 04.08.2021 frühzeitig ausgelegt, sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes und der parallelen Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 21.09.2021 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2021 bis einschließlich 06.12.2021 beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel hierzu angeschrieben.

Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf ein.

Es wurde die Anregung und Bedenken bzgl. der Höhenfestsetzung und damit verbunden die Befürchtung, dass bei immer stärker werdenden Unwetterlagen mit Starkregenereignissen das

Abwassersystem versagt und dadurch eintretendes Wasser Schäden an dem Gebäude entstehen können.

Diese Einwendung wurde abgewogen, da die Freiflächen vor dem Gebäude mit einem entsprechenden Gegengefälle in Richtung Norden geplant ist, so dass das anfallende Niederschlagswasser in der Hoffläche gesammelt und von dort aus abgeleitet wird. Zudem wird das Gebäude entsprechend bautechnisch ausgestattet, so dass ein Eindringen von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen verhindert werden kann.

Aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich keine Änderungen am Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung ergeben.

Im Rahmen der parallelen Trägerbeteiligung wurde von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen bzgl. der Zufahrtssituation und des Freihaltens der Sichtfelder gegenüber den übergeordneten Verkehrswegen vorgebracht. Im Weiteren wurde angeregt, dass für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden grundsätzlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten bleiben und nur im unbedingt notwendigen Umfang überbaut werden soll.

Von Seiten der Wasserrechtsbehörden wurde auf das südlich angrenzende Wasserschutzgebiet und auf die zukünftige Neuabgrenzung, sowie, dass die geplante Versickerung des Niederschlagswasser entsprechend den Richtlinien zu erfolgen hat, hingewiesen.

Die vorgebrachten Anregungen konnten abgewogen werden. Bzgl. der Anregung der Nutzung von für die landwirtschaftlich gut geeigneten Böden wurde bereits im Vorfeld des Verfahrens eine Standortalternativenprüfung vorgenommen. Dabei hat sich der überplante Standort als der geeignetste Standort in Bezug auf die verkehrliche Anbindung, die Nähe zur Autobahn sowie der Grundstücksverfügbarkeit herausgestellt.

Aufgrund der Anregungen haben sich keine Änderungen am Bebauungsplan und der parallelen Flächennutzungsplanänderung ergeben, so dass dieser in der Sitzung am 24.01.2022 vom Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Flächennutzungsplanänderung festgestellt werden konnte.

Berücksichtigung der Umweltbelange, Umweltbericht

Die im Bebauungsplan vorgesehene zukünftige Nutzung des Grundstücks führt zu einem Eingriff in die Schutzgüter mit einer Wirkung auf das Schutzgut Boden und Wasser. Die weiteren Schutzgüter werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabenstandortes sind die Wirkungen lokal begrenzt.

Zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs sind bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Arten und Biotope, Kultur und Sachgüter, Mensch sowie Landschaftsbild Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen vorgesehen. Innerhalb des Vorhabenstandortes werden Baumpflanzungen sowie private Grünflächen festgesetzt.

Durch die Herstellung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und den Verkehrsflächen ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von insgesamt 1.232 m². Der Ausgleichsbedarf kann auf dem Flurstück Nr. 322 der Gemarkung Untereichingen erbracht werden.

Bzgl. des Artenschutzes wurden Begehungen des Vorhabenstandortes vorgenommen. Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Neu-Ulm, 27.01.2022
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH