GEMEINDE GACHENBACH
3. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
SONDERGEBIETE FEUERWEHR UND BAUHOF / FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

BEGRÜNDUNG (I) MIT UMWELTBERICHT (II)

Endfassung vom 09.10.2018,
redaktionell ergänzt zum 22.01.2019

Planungsträger:

Gemeinde Gachenbach
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Gachenbach, den .....

(Siegel)

.....
A. Lengler, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Änderung Flächennutzungsplan, Grünordnung
Planungsbüro Karl Ecker
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252/81629
E-mail: buero@ecker-la.de

Schrobenhausen, den .....

.....
Karl Ecker, Landschaftsarchitekt

INHALTSVERZEICHNIS

I BEGRÜNDUNG

Vorbemerkung 2

A Anlass der Änderung 2

B Änderungsbereich 3

1 Abgrenzung 3
2 Lage und bisherige Nutzung 3
3 Verkehrsanbindung 4
4 Planungsrechtliche Situation 4

C Ziel der Änderung 4

D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung 6

1 Ziele der übergeordneten Planung 6
2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen 8

E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz 9

F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung 10

G Sonstiges 10

II UMWELBERICHT

Vorbemerkung

Die Gemeinde Gachenbach verfügt über einen mit Bescheid des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen genehmigten Flächennutzungsplan, der mit seiner Bekanntmachung am 11.02.2003 bestandskräftig wurde und seither zweimal geändert wurde. Im Zuge der zurückliegenden Änderungen wurden die Gewerbeflächen nordöstlich bzw. nordwestlich der Anschlussstelle Peutenhausen vorbereitet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gachenbach hat in der Sitzung vom 05.12.2017 beschlossen, für den benötigten Neubau eines Feuerwehrhauses die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu wurde die Neuaufstellung des hierfür erforderlichen Bebauungsplans beschlossen. Da die Darstellung des überplanten Standorts im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mit dieser Zweckbestimmung übereinstimmt, wurde zugleich beschlossen, die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan wird vom Architekturbüro Reiser, München, erstellt. Mit der Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Planungsbüro Ecker, Schrobenhausen, beauftragt.

A Anlass der Änderung

Die Gemeinde Gachenbach liegt etwa ca. 10 km südlich von Schrobenhausen am südwestlichen Rand der Region 10 und damit an der Grenze des Regierungsbezirks Oberbayern zum Regierungsbezirk Schwaben. Im Gemeindegebiet, das insgesamt ca. 3.025 ha groß ist, leben gegenwärtig rund 2.434 Einwohner (Stand Ende 2016). Die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Lage an der Bundesstraße B 300 begünstigt, die die Verdichtungsräume Ingolstadt und Augsburg verbindet. Zudem stellt die Bundesstraße, die mit Ortsumfahrungen und zusätzlichen Überholstrecken sukzessive für das zunehmende Verkehrsaufkommen ausgebaut wurde und wird, die schnelle Anbindung an die Autobahnen A9 im Norden bzw. A8 im Süden sicher.

In der Gemeinde Gachenbach besteht Bedarf für ein neues Feuerwehrgebäude in Peutenhausen. Seit 1964 ist die Feuerwehr Peutenhausen im ehemaligen Schulhaus in der Ortsmitte von Peutenhausen untergebracht. Dort befindet sich ein Stellplatz für ein Fahrzeug sowie ein Aufenthaltsraum. Außerdem kann der Sitzungssaal der Gemeinde von der Feuerwehr als Schulungsraum mitgenutzt werden. Die Verhältnisse sind demgemäß beengt und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Ortsteilfeuerwehr, die den heute bestehenden Anforderungen gerecht werden und auch attraktiv für den benötigten Nachwuchs bleiben will. Daher besteht dringender Bedarf für einen geeigneten neuen Standort für die Feuerwehr Peutenhausen. Das neue Gebäude soll 3 Feuerwehrfahrzeuge aufnehmen. Als Standort wurde eine verkehrlich sehr günstig gelegene Fläche an der Hauptstraße am nördlichen Ortseingang von Osterham mit kurzem Anschluss an die Bundestraße B 300 gewählt. Das Gebiet wird im östlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Wegen der besonderen Zweckbestimmung wird darüber hinaus gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ebenfalls ein „Sondergebiet Feuerwehr“ festgesetzt.

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs ist mittelfristig die Unterbringung des gemeindlichen Bauhofes vorgesehen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach stellt den geplanten Standort bislang als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die im Geltungsbereich der Änderung angestrebte Nutzung weicht daher von den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Mit der geplanten 3. Änderung des Flächennutzungsplans sollen im Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehrhaus und Fläche für Gemeinbedarf“ angestrebte Nutzung geschaffen werden.

B Änderungsbereich

1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Grundfläche von ca. 1,23 ha. Der Änderungsbereich der Planung umfasst dabei die Flurstücke Fl.Nrn. 720 und 721/2 der Gemarkung Peutenhausen.

Der Geltungsbereich ist in der Plankarte dargestellt.

2 Lage und bisherige Nutzung

Abb. 1: Ausschnitt aus Topographischer Karte 1 : 25.000 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortseingang von Osterham. Er grenzt im Osten unmittelbar an die Hauptstraße (Fl.Nr. 714) an, auf der man nach rund 400 m die Bundesstraße B 300 erreicht.

Nach Norden und Westen grenzen zwei Flurwege (Grünwege, Fl.Nrn. 722 bzw. 718) an das Planungsgebiet.

Im Süden schließt sich mit Fl.Nr. 715 ein Laubwäldchen an.

Das Gelände fällt im Änderungsbereich deutlich nach Nordwesten hin ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 447,8 m im Südosten und ca. 439,5 m NN im Nordwesten. Zur östlich angrenzenden Hauptstraße besteht eine leichte Böschung, die nach Norden hin ausläuft.

3 Verkehrsanbindung

Der Standort grenzt unmittelbar an die Hauptstraße / Gemeindeverbindungstraße zwischen Peutenhausen und Rettenbach. Nach weniger als 400 m erreicht man den Ortsrand von Peutenhausen, dem nördlichen Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet. Nahezu die gleiche Wegstrecke ist zurückzulegen, um über den Anschlusspunkt Peutenhausen auf die B 300 zu gelangen. Ebenfalls sehr günstig zu erreichen sind die noch dörflich geprägten Ortslagen Osterham und Habertshausen sowie die östlich und westlich der Anschlussstelle entwickelten bzw. sich entwickelnden Gewerbeflächen (Gewerbegebiete Brunnenfeld I und II).

Die günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz stellt sicher, dass die Feuerwehr schnell und problemlos zu ihren Einsatzorten gelangen kann und dass verkehrsbedingte Störungen für Anlieger beim Betrieb des durch die Planung vorbereiteten Sondergebiets minimiert werden.

4 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach stellt den größten Teil des zwischen der Ortslage Osterham und der Bundesstraße B 300 gelegenen Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Lediglich der Südrand des Geltungsbereichs der Änderung wird als Fläche für den Wald, hier differenziert in Laubwald dargestellt.

C Ziel der Änderung

Die geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen. Der im Parallelverfahren aufzustellende verbindliche Bauleitplan formuliert die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Baugebiet und die gemäß §§ 18 und 19 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde Gachenbach, am Standort die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche bzw. eines Sondergebiets, die die Errichtung des aktuell dringend benötigten Feuerwehrhauses erlaubt. Im Westteil des

Änderungsbereichs ist mittelfristig die Unterbringung des gemeindlichen Bauhofes vorgesehen.

Die Erschließung des geplanten Sondergebiets erfolgt gemäß parallel erstelltem Bebauungsplan von der östlich angrenzenden Hauptstraße aus. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung.

Das zur Einordnung der Anlagen beanspruchte Grundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt. Die benötigten Bauflächen werden als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt. Am Nord- und Westrand verbleiben damit Randbereiche, die nicht zu überbauen sind und zur Einbindung der neuen Bauflächen in die Landschaft genutzt werden können. Zwischen dem Baugebiet und dem südlich gelegenen Wäldchen, werden Grünflächen dargestellt, die landschaftspflegerische Maßnahmen ermöglichen und sicherstellen, dass der für Natur und Landschaft bedeutsame Gehölzbestand durch die geplante bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Zudem gewährleisten die im Geltungsbereich vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen die Verbindung zwischen dem Wäldchen und dem Paartal, auf die der Regionalplan mit der Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets abzielt.

Details zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die hinreichende Eingrünung des Baugebiets insbesondere nach Norden und Westen hin zu legen. Bei der künftigen Nutzung des Sondergebiets ist auch die spezifische Immissionssituation zu berücksichtigen, die durch die Nähe zur Bundesstraße, zur nordwestlich gelegenen Biogasanlage (Anlage nach Nr. 1.2.2.2 V des Anhangs 1 der 4. BImSchV) und zu landwirtschaftlichen Betrieben, welche im Umfeld angesiedelt sind bzw. angesiedelt werden sollen. Einschränkungen, die sich daraus ggf. für die Nutzung der Bauflächen ergeben, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Neben den Bauflächen werden daher im Zuge der Änderung auch Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 5 BauGB) dargestellt. Dabei wird in Anlehnung an die zurückliegenden Änderungen des Flächennutzungsplans nicht weiter unterschieden zwischen Grünflächen im engeren Sinn und Maßnahmenflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 10 BauGB). Diese Differenzierung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

Mit der gewählten Abgrenzung des Baugebiets, bei dem der West- und Nordrand bewusst ausgespart wurde, werden die Rahmenbedingungen für eine hinreichende Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft sichergestellt. Die fraglichen Flächen können zudem für die schadlose Behandlung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden. Darüber hinaus ermöglicht das am West- und Nordrand des Änderungsbereichs gesicherte „Grüne Band“ die Verbindung zwischen dem am Nordrand von Osterham gelegenen Feldgehölz und dem Paartal. Damit wird den Vorgaben des Regionalplans entsprochen.

Mit der Abgrenzung des Baugebiets und den dargestellten Grünflächen wird zugleich der Raum geschaffen, eingriffsnah den gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf zumindest teilweise abzugelten. Näheres hierzu wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans geregelt (vgl. auch Umweltbericht).

D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung

1 Ziele der übergeordneten Planung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)
Die Gemeinde Gachenbach liegt im ländlichen Raum etwa in der Mitte zwischen den Verdichtungsräumen Ingolstadt im Nordosten und Augsburg im Südwesten.

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 300, welche die Oberzentren Ingolstadt und Augsburg miteinander verbindet.

Allgemeine planungsrelevante Ziele und Grundsätze:

- **Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**
  In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [1.1.1 Z]. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden [1.1.1 G].
- **Klimaschutz**
  Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase [1.3.1 G].
- **Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**
  Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [2.2.5 G].
- **Flächensparen**
  Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [3.1 G].
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
  In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [3.2 Z].
- **Vermeidung von Zersiedelung**
  Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [3.3 G].
  Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
  Ausnahmen sind zulässig, wenn
  - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
  - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
  - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
  - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder

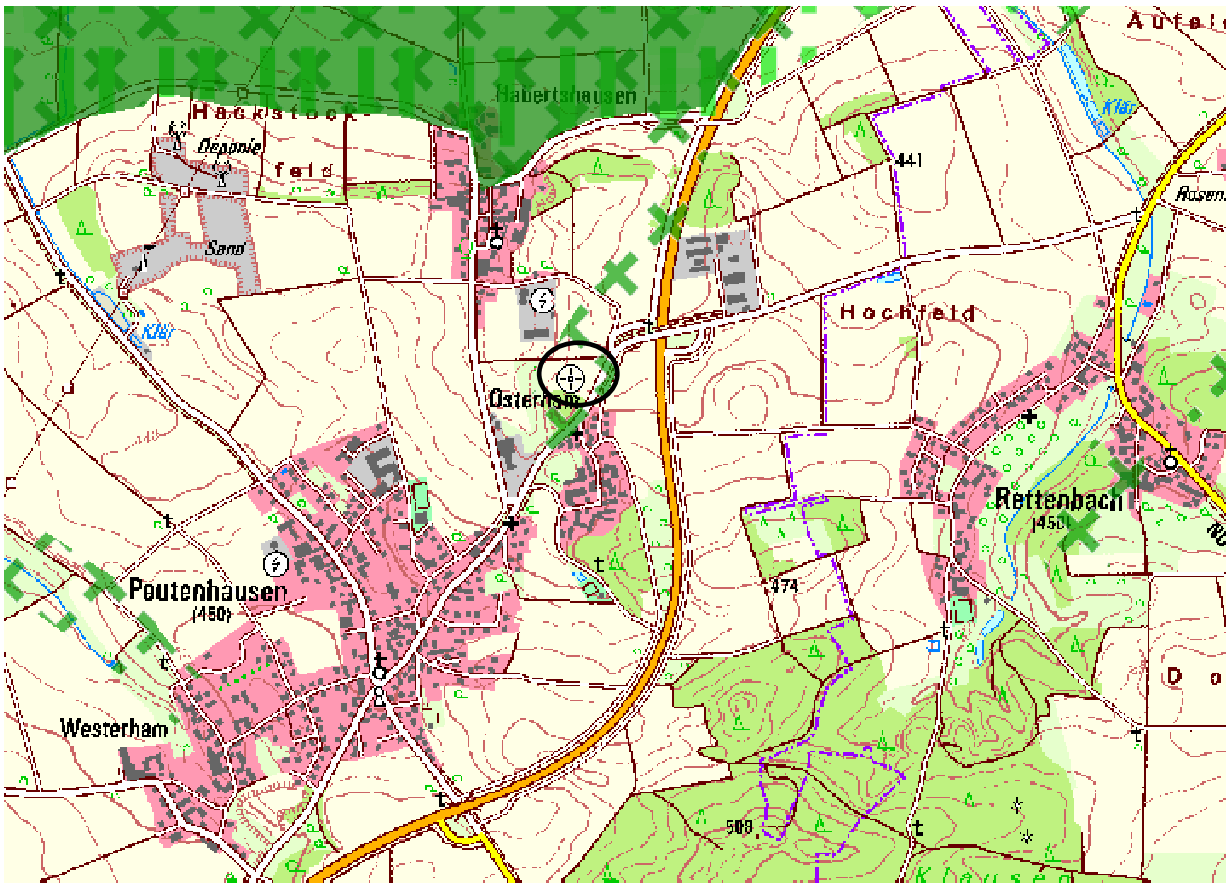
Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden ... [3.3 Z].

- **Wirtschaftsstruktur**
  Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden [5.1 G].
- **Energieversorgung**
  Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden [6.1 G].
  Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen [6.2 G].

Regionalplan Region 10 (Ingolstadt)

Die Gemeinde Gachenbach liegt in einem Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. In die Strukturkarte des Regionalplans wurde aus dem LEP (2006) zudem entlang der Bundesstraße B 300 eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung nachrichtlich übernommen. Nächst gelegenes Mittelzentrum ist die nordöstlich gelegene Stadt Schrobenhausen, zu dessen Mittelbereich die Gemeinde gehört.

Abb. 2: Ausschnitt aus Regionalplan 10 (Quelle: FISNatur)



Das Planungsgebiet liegt im Umgriff eines Bereiches, der im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt ist. Von einer flächenscharfen Abgrenzung des Bereichs wird im Regionalplan und in dessen digitaler Aufbereitung unter FISNatur bewusst abgesehen.
„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der

Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen“ [RP BI 8.2 Z]. Insbesondere sind die gebietsspezifischen Pflege- und Entwicklungsziele zu beachten:

- Die naturnah verbliebenen Mäander der Paar mit ungestörter Ufervegetation sollen erhalten und gesichert werden.
- Wiesenbrüter- und Weißstorchlebensräume sollen gesichert und erweitert werden.
- Niedermoorböden sollen erhalten und renaturiert werden.
- Noch vorhandene Altwässer und Auwaldbestände sollen erhalten werden.
- Brutmöglichkeiten für die Uferschwalbe sollen gesichert und erweitert werden.

Die im Regionalplan für das Vorbehaltsgebiet angeführten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen stehen der Planung nicht zwingend entgegen, da die Lebensraumstrukturen im Änderungsbereich nicht vorhanden sind und auch naturraumbedingt nicht entwickelt werden können.
Im vorliegenden Fall dürfte mit der Darstellung auch die Intention verbunden sein, das vereinzelte Feldgehölz am Nordrand von Osterham mit der Paarleite und Paartal zu verbinden. Dies kann durch ein möglichst durchgängiges Band an Gehölz- bzw. Grünstrukturen sichergestellt werden, eine komplette Freihaltung von Bebauung ist hierzu nicht zwingend erforderlich.

2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen

Das Hauptziel der vorliegenden Änderung besteht darin, im Bereich Peutenhausen einen zeitgemäßen, zukunftsfähigen Standort zu Verfügung zu stellen, an dem sich sowohl das benötigte Gebäude sowie hinreichend große Übungsflächen realisieren lassen, deckt sich zweifelllos mit dem übergeordneten Ziel, wonach flächendeckend bedarfsgerecht Dienste der Daseinsvorsorge vorgehalten werden sollen.

Die vorliegende Änderung betrifft eine äußerst verkehrsgünstig gelegene Fläche in guter Lage zum Siedlungsschwerpunkt Peutenhausen und zur Bundesstraße B 300 sowie zu den Gewerbeflächen östlich und westlich der Anschlussstelle Peutenhausen. Eine besser geeignete Standortalternative gibt es im Bereich Peutenhausen nicht.

Zunächst war die Einordnung der Gemeinbedarfsflächen auf einem Standort östlich der B300, nämlich auf Fl.Nr. 109 der Gemarkung Peutenhausen, angedacht. Dieser Standort wäre im Vergleich zum vorliegenden spürbar weniger gut an die bestehende Bebauung angebunden. Eine Entwicklung an jenem Standort wäre aufgrund der landschaftlichen Voraussetzungen mit erheblich größeren Eingriffen in Natur und Landschaft (u.a. auch wegen der Lage im Nahbereich von Maria Beinberg) verbunden.

Aufgrund der Nähe des vorliegenden Planungsgebietes zu einer größeren Biogasanlage besteht hier grundsätzlich die Möglichkeit, deren Abwärme für die Energieversorgung des geplanten Sondergebiets zu nutzen. Auch aus städtebaulichen Gründen ist die Nutzung des optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebundenen Bereichs damit einer Neu-Erschließung an einem anderen Standort vorzuziehen.

Bei der vorliegenden Planung ist die Intention des Regionalplans grundsätzlich zu beachten, die dieser mit der Darstellung einer schmalen landschaftlichen Vorbehaltsfläche am Westrand der B300 verfolgt. Diese Darstellung zielt hier auf eine Verbindung des am Ortseingang von Osterham gelegenen Feldgehölzes mit Paarleite bzw. Paartal ab. Dieser Zusammenhang kann durch die geplante Entwicklung eines Bandes von Grün- und Ausgleichsflächen tatsächlich gewährleistet werden. Ein komplettes Freihalten der Fläche erscheint dagegen nicht zwingend geboten bzw. angemessen. Der fragliche Bereich eignet sich aufgrund der Nähe zum Anschlusspunkt der B300 vielmehr optimal als Standort für die Feuerwehr. Dies gilt ebenso für die zweite geplante Nutzung: Standort für den Bauhof der Gemeinde.

Die vorliegende Planung stellt somit eine sinnvolle, bedarfsgerechte Entwicklung eines verkehrsgünstig gelegenen Standorts ohne besonders hohe Empfindlichkeit dar. Bei der Planung ist jedoch darauf zu achten, dass durch grünordnerische Maßnahmen dafür gesorgt wird, dass das südlich gelegene Wäldchen nicht durch die geplante bauliche Entwicklung beeinträchtigt und dass eine Verbindung zwischen Wäldchen und Paarleite / Paartal geschaffen wird.

Sofern dies durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen sichergestellt wird, ist von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der übergeordneten Planung auszugehen.

E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz

Das für die Einordnung des Feuerwehrstandorts benötigte Grundstück wird im geänderten Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt. Der konkret für die Situierung der aktuell geplanten baulichen Anlagen beanspruchte Bereich wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt. Gemäß der anvisierten Funktion wird durch Planzeichen als Zweckbestimmung *Feuerwehr* festgelegt. Der westliche Teil der Bauflächen wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Bauhof dargestellt.

Um sicherzustellen, dass dem südlich gelegenen Wäldchen durch die angestrebte bauliche Entwicklung kein Schaden zuteilwird, wird der Übergangsbereich zwischen Baugebiet und bestehendem Wäldchen in den Änderungsbereich einbezogen. Der waldnahe Südteil wird dabei als Wald (bzw. Laubwald wie im bisherigen Flächennutzungsplan) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b, der baugebietsnahe Bereich als allgemeine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Umfang und Art der erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Eingrünung bzw. Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 1,23 ha. Die als Gemeinbedarfsflächen bzw. Sondergebiet dargestellten Flächen nehmen eine Grundfläche von 1,02 ha ein. Die Gesamtfläche aus Grünflächen und Flächen für den Wald beläuft sich auf 0,21 ha.

Kategorie	Fläche [ha]	Anteil [%]
Fläche für Gemeinbedarf / Sondergebiet Feuerwehr bzw. Bauhof	1,02	82,9
Grünflächen	0,12	9,8
Wald (hier: Laubwald)	0,09	7,3
Geltungsbereich Änderung, gesamt	1,23	100

F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung

Die durch die Änderung vorbereitete partielle Nutzung des Geltungsbereichs für die Errichtung von baulichen Anlagen ist unvermeidbar mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Dieser Eingriff ist gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung soweit möglich zu mindern bzw. auszugleichen.

Für die Bestimmung von Umfang und Art der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu berücksichtigen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss für Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Änderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die grundsätzliche Empfindlichkeit des Standorts kann dabei bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erörtert werden. Details der Planung (wie etwa das Maß der baulichen Nutzung), die für die Eingriffserheblichkeit entscheidend sind, können aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im erforderlichen Umfang gewürdigt werden. Mit Blick auf eine fundierte und differenzierte Bewertung der Umwelterheblichkeit wurde im vorliegenden Verfahren ein gemeinsamer Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan erstellt. Details zur Eingriffserheblichkeit, zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs und zur Art der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich sind im Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan zu finden.

G Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach.