

Gemeinde Eichenau

Bebauungsplan B 41 Feuerwehrgerätehaus an der Tannenstraße

Planfertiger: Gemeinde Eichenau - Bauamt -

Planfassung vom: 27.08.2007

geändert: 28.11.2007

Begründung



Planung

Bauamt Gemeinde Eichenau
Liane Dietz
Manfred Dietrich

Hauptplatz 2
82223 Eichenau
Tel. 08141/730130

Grünordnung und
Umweltbericht

Bauamt Gemeinde Eichenau
Susanne Leuterer

Hauptplatz 2
82223 Eichenau
Tel. 08141/730136

I. Städtebauliche Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Tannenstraße zwischen dem neu errichteten Bauhof und dem Auslieferungslager der Firma ALDI. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an den Friedhof bzw. eine Erweiterungsfläche für den Friedhof.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:
FISNr. 1993/12, 1984 Teilfläche und 1993/6 Teilfläche

Der Umgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 5.800 m².

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eichenau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 07.05.1998 genehmigt wurde und für das Plangebiet Wohnbaufläche und Friedhoferweiterungsfläche vorsieht. In einer 5. Flächennutzungsplanänderung wurden Teile des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung, z.B. Bauhof“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert um die Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplans herzustellen.

Bebauungsplan B 13 Gewerbegebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 13 Gewerbegebiet und ist dort als öffentliche Grünfläche „Friedhof“ festgesetzt. Dieser ist seit 31.03.1981 rechtsverbindlich. Am 25.04.2006 beschloss der Gemeinderat, für die Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehauses den Bebauungsplan B 13 Gewerbegebiet in Teilbereichen zu ändern und einen neuen Bebauungsplan B 41 Feuerwehrgerätehaus an der Tannenstraße aufzustellen.

3. Situationsbeschreibung

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Eichenau befindet sich im Ortszentrum in zentraler Lage hinter dem Rathaus. Das Gebäude wurde 1959 errichtet und 1975 erweitert. Nach 1975 erfolgten weitere Anbauten (Garagen, Container). Die bestehenden Räumlichkeiten bieten keinen ausreichenden Platz mehr für die gestiegene Zahl der Feuerwehrleute, den Fuhrpark und das technische Gerät der Feuerwehr. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus kann aus räumlichen Gründen und aufgrund der Baukonstruktion nicht anforderungsgemäß erweitert werden. Darüber hinaus ist die Bausubstanz mittlerweile sehr schlecht, so dass ein erhöhter Unterhaltsaufwand besteht, bzw. eine Generalsanierung erforderlich wäre. Auf der gemeindeeigenen Fläche zwischen Bauhof und Tannenstraße, Friedhof und Betriebsgelände der Firma ALDI soll daher ein neues Feuerwehrgerätehaus entstehen.

Im gültigen Bebauungsplan ist der Planbereich als „Grünfläche - Friedhof“ ausgewiesen. Es handelt sich um Vorbehaltsflächen für eine mögliche Erweiterung des gemeindlichen Waldfriedhofs. Da der Friedhof 1997 großzügig erweitert wurde und sich eine immer größere Tendenz zu Feuerbestattungen abzeichnet, kann auf diese Erweiterung endgültig verzichtet werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau billigte am 25.04.2006 eine Vorentwurfsplanung für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses an der Tannenstraße. Diese Vorentwurfsplanung dient als Grundlage für den Bebauungsplan.

Beim gewählten Standort können die Hilfsfristen der Feuerwehr für den genannten Gemeindebereich in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Die Prüfung alternativer Standorte ergab, dass zentralgelegene innerörtliche Flächen nicht zur Verfügung stehen. Der derzeitige Standort des Feuerwehrgerätehauses ist schon allein von der Größe her ungeeignet. Die einzig größere, zusammenhängend bebaubare Fläche nördlich der Friesenstraße (ehemalige Sportplätze) wird zur Zeit einer dort städtebaulich wünschenswerten Wohnbebauung zugeführt. Aufgrund der Lage mitten im Wohngebiet in der südlichen Gemeindehälfte wäre dieser Standort im Hinblick auf Nutzungskonflikte außerdem ungünstiger gelegen als der Standort an der Tannenstraße. Ein weiterer alternativer Standort ist, wie im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt, die Verlängerung der Tannenstraße. Bei diesem Standort würde sich die Hilfsfrist geringfügig verlängern. Vorteile – insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Sicht - werden in diesem Standort nicht gesehen.

Der gewählte Standort wird außerdem als geeignet betrachtet, da er an den gemeindlichen Bauhof angrenzt und Synergieeffekte erwartet werden können, z.B. gemeinsame Nutzung der Waschhalle, Hausmeisterwohnung, kurze Wege für gegenseitige technische Hilfeleistungen und ggf. auch Lagerung gemeinsam genutzter Geräte und Fahrzeuge. Die Belastung der Nachbarschaft kann im Vergleich zu einem Standort inmitten eines Wohngebiets verhältnismäßig gering gehalten werden, da Gewerbeflächen und Friedhof angrenzen und nur in geringem Umfang auch Wohnbebauung. Negativ zu Buche schlägt die bestehende Vorbelastung der Wohnbebauung durch einen angrenzenden Gewerbebetrieb. Durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. weitgehend geschlossene Carportanlage und Abschirmung der Fahrzeughalle durch das Hauptgebäude) sowie organisatorische Maßnahmen können die Belastungen aber in einem in der Gesamtabwägung vertretbaren Rahmen gehalten werden (siehe Ziffer 5.).

4. Geplante bauliche Nutzung

Die festgesetzte Grundfläche mit 4.650 m² beinhaltet neben den Gebäuden alle befestigten Flächen wie Ein- und Ausfahrt, Übungsanlagen, Abstellflächen, Parkplätze. Der Versiegelungsgrad ist insgesamt sehr hoch, für eine effektive Nutzung durch die Feuerwehr jedoch notwendig. So sollen auf Abstellflächen im Innenhofbereich auch Übungen der Feuerwehr abgehalten werden. Die festgesetzte Geschossfläche beträgt 2.700 m², was einer GFZ von 0,51 entspricht. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal II festgesetzt.

Zur Erreichung eines optimalen Nutzens und für eine harmonische architektonische Gestaltung sind verschiedene Dachformen und Dachneigungen bei Sattel- und Pultdach von 15° bis 35° zulässig.

5. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde von der Firma Müller-BBM, 82152 Planegg, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Gutachten Bericht Nr. M68 709/4 vom 12. Juni 2007 ist Grundlage für die diesbezügliche Abwägungsentscheidung und die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Das Feuerwehrgerätehaus soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum Aldi-Distributionszentrum errichtet werden. Durch diese vorhandenen Geräuschvorbelastungen bestehen sehr hohe Anforderungen an den Schallschutz.

Aufgrund der Lage des Feuerwehrgerätehauses neben einem Allgemeinen Wohngebiet, der Zu- und Abfahrt zum Feuerwehrgerätehaus über die Tannenstraße und der Anordnung der erforderlichen Stellplätze an der Tannenstraße ist mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Als schalltechnische Beurteilungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung ist die Norm DIN 18005 heranzuziehen. Sie enthält neben Berechnungsverfahren im Beiblatt 1 auch schalltechnische Orientierungswerte für die vor den Fassaden schutzbedürftiger Bebauung einwirkenden Schallimmissionen, die im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeiten der vorliegenden maßgeblichen Immissionsorte gleich hoch sind wie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist bei den späteren Baugenehmigungsverfahren die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen.

Im Übungsfall werden die (aufgrund der bestehenden Geräuschvorbelastung reduzierten) Immissionsrichtwerte tags eingehalten. In der Nachtzeit werden die Anforderungen ebenfalls eingehalten, wenn sichergestellt ist, dass der Parkplatzverkehr der Feuerwehr bis 22.00 Uhr abgewickelt ist.

Bei Feuerwehreinsätzen werden tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) die Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten. Im Einsatzfall der Feuerwehr nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr), („kleine Einsätze“) kommt es rechnerisch zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der angrenzenden, bestehenden und baurechtlich zulässigen Wohnbebauung nach TA Lärm um bis zu 5 dB. Diese Überschreitungen sind zumutbar, da Feuerwehreinsätze in der Nacht aufgrund von Notsituationen und in erster Linie zur Rettung von Menschenleben stattfinden.

Die Begrifflichkeit der „kleinen Einsätze“ wurde bei der Feuerwehr nochmals hinterfragt. Insofern ist das Gutachten in diesem Punkt missverständlich. Es ist festzustellen, dass es sich bei „kleinen Einsätzen“ – entgegen der beispielhaften Aufzählung im Schallschutzgutachten - nicht allein um die Beseitigung von Ölspurens und Auspumpen von Kellerräumen, sondern in verstärktem Maße um die Unterstützung des Rettungsdienstes, Personenrettung über die Drehleiter, Unterstützung der Polizei und Rettung von Personen aus Aufzügen handelt.

Aufgrund der Feststellungen des Schallschutzgutachtens wurden vor einer Untersuchung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verschiedene Planungsalternativen untersucht.

Als alternativer Standort steht eine ausreichend große Grundstücksfläche an der Verlängerung der Tannenstraße am Ende der bestehenden Wohnbebauung zur Verfügung. Dieser Standort bietet schallschutztechnisch keinen Vorteil, da auch hier die Schallvorbelastung durch den Distributionsbetrieb vorliegt und ebenfalls Allgemeines Wohngebiet anschließt. Ein Nachteil ist die größere Entfernung zum Ort und damit zu potentiellen Einsatzorten sowie die längeren Anfahrtswege, auch im Bereich des

Wohngebietes, für die Einsatzkräfte. Außerdem kommen dort die wünschenswerten Synergieeffekte mit dem Bauhof nicht im gleichen Maße zum Tragen.

Die Erschließung über den Bauhof und die Holzkirchner Straße ist weder für die Parkplätze der Einsatzkräfte noch für die Einsatzfahrzeuge möglich, da die An- und Abfahrt auch bei Betrieb auf dem Bauhofgelände erfolgen müsste. Da die Einsatzkräfte naturgemäß in großer Eile anfahren ist dies aus Sicherheitsgründen (insbesondere Arbeitsschutz) nicht vertretbar. Aus den gleichen Gründen kann der bestehende Geh- und Radweg zwischen Tannen- und Holzkirchner Straße nicht als Zufahrt genutzt werden. Der zusätzliche Aspekt der durch die längere Zufahrt verlängerten Hilfsfristen spricht ebenfalls gegen eine solche Zufahrt.

Eine Verlagerung der Parkplätze in den rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen bestehenden Bauhof und Feuerwehrgerätehaus wurde verworfen, da so die Abläufe innerhalb des Feuerwergeländes, das aufgrund des Grundstückszuschnitts und der gewählten Gebäudestellung die Fahrzeughalle und deren Vorplatz zu den angrenzenden Wohngebäuden abschirmt, nicht bedarfsgerecht organisiert werden können. So wäre z.B. die fußläufige Erreichbarkeit des Umkleidegebäudes vom Parkplatz aus nur über die Zufahrt zum Parkplatz möglich, was gerade im Einsatzfall zu gefährlichen Situationen führen kann.

Da für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses keine geeigneten alternativen Standorte in Betracht kommen, wurden mit dem Schallgutachten der Firma Müller-BBM die Überschreitungen errechnet und gemeinsam mit dem Hochbauplaner des Feuerwehrgerätehauses nach Möglichkeiten zur Reduzierung der Überschreitungswerte gesucht.

Eine erhebliche Emissionsquelle stellt die Parkplatzanlage an der Tannenstraße dar. Unter 5 Varianten, die aus schalltechnischer Sicht nahezu gleichwertig einzustufen sind, wurde die ortsgestalterisch verträglichste und kostengünstigste Lösung zur Schallabschirmung ausgewählt. Diese Variante 4 c sieht die Einhausung des Parkplatzes mit bis zu 2,5 m hohen Carports vor. Unterstellt, dass in der Nachtzeit (nach 22.00 Uhr) im Übungsfall der Parkplatzverkehr abgewickelt ist, können die reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Zusätzlich zu den bautechnischen Maßnahmen werden folgende geräuschkindernde Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Es erfolgt eine Ampelregelung zur Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge im Einsatzfall, d.h. das Martinshorn ist bei der Ausfahrt vom Betriebsgelände nicht in Betrieb.
- Die Emissionen von stationären Geräuschquellen im Freien sind insgesamt auf einen Schalleistungspegel von $L_{wa} = 80 / 65$ dB(A) tags / nachts zu begrenzen.
- Die Übungen finden ausschließlich im Hof der Feuerwehr und nicht im Ausfahrbereich statt.

Zum Einsatz des Martinshorn ist klarzustellen, dass der Fahrzeugführer für die Sicherheit seiner Fahrt alleine verantwortlich ist und daher auch nur allein verantwortlich über den Einsatz der Sonderzeichen „Blaulicht“ und Martinshorn“ entscheidet. Eine entsprechende Auflage im Baugenehmigungsbescheid kann diese einzelfallbezogene Entscheidung nicht ersetzen. Das Schallschutzgutachten hat bei der Bewertung den Einsatz des Martinshorns bei der Ausfahrt aus dem Feuerwergelände korrekterweise nicht berücksichtigt, da es sich zum einen bei großen Einsätzen um seltene Ereignisse handelt und zum anderen der Einsatz von Martinshorn bei kleinen Einsätzen in der Nachtzeit bei Ampelregelung mengenmäßig kaum zu fassen ist, aber auf jeden Fall

eine untergeordnete Rolle spielt. Kleine Einsätze mit Verwendung des Martinshorns in der Nachtzeit finden schon jetzt nur 10-15 Mal pro Jahr statt. Durch die Ampelregelung wird die Erforderlichkeit des Einsatzes des Martinshorns auf dem Feuerwehrgrundstück weiter entscheidend vermindert werden können. Die Ampelregelung ist daher als technische Maßnahme zur Lärmverminderung im Sinne des § 22 BImSchG auch tatsächlich erforderlich.

Gemäß § 22 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Diese Vorgaben werden mit der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit eingehalten.

Die Überschreitungen im Einsatzfall sind daher auch unter Bezugnahme auf Kapitel 7.1 der TA Lärm „Ausnahmeregelungen für die Abwehr von Notsituationen“ in der Abwägung der Belange „Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung“ und „Gefahrenabwehr“ insbesondere „abwehrender Brandschutz“ vertretbar.

Im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde wird die besondere Stellung der Feuerwehr für die Allgemeinheit und die Öffentlichkeit in diesem Fall vor das Immissionsschutzrecht des Einzelnen gestellt, da ausreichend ortsnah gelegene Alternativstandorte, die geringere Beeinträchtigungen und gleichzeitig vertretbare Einsatzzeiten mit sich bringen, nicht verfügbar sind.

Auf die weiteren Berechnungen und Ausführungen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M68 709/4 vom 12.06.2007, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

6. Erschließung

Der Erschließung erfolgt über die Tannenstraße. Auf dem Baugrundstück ist die Errichtung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen für die Einsatzkräfte geplant.

7. Grünordnung

7.1 Anlass und Ziel

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Eichenau befindet sich derzeit im Ortszentrum hinter dem Rathaus. Das Gebäude ist inzwischen baufällig und die bestehenden Räumlichkeiten bieten keinen ausreichenden Platz mehr für die gestiegene Zahl der Feuerwehrleute, den Fuhrpark und die technische Ausrüstung der Feuerwehr.

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus kann aus räumlichen Gründen und auf Grund der Baukonstruktion nicht erweitert werden. Darüber hinaus ist die Bausubstanz mittlerweile sehr schlecht, so dass ein erhöhter Unterhaltsaufwand besteht.

Auf der gemeindeeigenen Fläche zwischen Bauhof und Tannenstraße, Friedhof und Betriebsgelände der Fa. Aldi soll daher ein neues Gerätehaus entstehen.

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 41 „Feuerwehrgerätehaus Tannenstraße“ neu aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

7.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 21 BNatSchG Abs.1 „Verhältnis zum Baurecht“ ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung (...) von Bauleitplänen (...), die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gemäß § 1a BauGB Abs.3 „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Darstellungen nach § 9 „Inhalt des Bebauungsplans“ als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Gemeinde Eichenau wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Auflage, Januar 2003) an.

Da im Plangebiet ein geringer Flurabstand zum Grundwasser vorliegt, kann die im bayerischen Leitfaden aufgezeigte vereinfachte Vorgehensweise nicht angewandt werden. Es ist das differenzierte, schrittweise Vorgehen des Regelverfahrens erforderlich.

7.3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Schritt 1)

Bestandsaufnahme

Das Bebauungsplangebiet dient derzeit als Lagerplatz für den Bauhof der Gemeinde Eichenau (FlstNr. 1993/12), eine Garten- und Landschaftsbaufirma (FlstNr. 1984, westliche Teilfläche) und eine Kanalbaufirma (FlstNr. 1984, östliche Teilfläche).

F1: Garten- und Landschaftsbaufirma

Die Fläche ist von einer Thujenhecke eingefasst. Im Zentrum befindet sich eine Kiesfläche die mit Gräsern und Kräutern bewachsen ist, und als Lagerplatz für Baumaterialien und Baumaschinen dient. In den wenig genutzten Randbereichen hat sich Ruderalflora etabliert (Birkenschösslinge, Himbeeren). Dazwischen befinden sich Holz- hütte, Baustellencontainer und ein kleiner Folienteich.

F2: Kanalbaufirma

Die Fläche besteht fast ausschließlich aus einer reinen Kiesfläche, die Lagerplatz für Baumaterialien (Schalungselemente, Schachtringe, Rohre) und Baumaschinen ist und vom Gemeindebauhof gleichzeitig als Zufahrt genutzt wird.

In den Randbereichen stehen Baucontainer und Holzhütten. Die Zufahrt wird von Thujenhecken und freiwachsenden Hecken aus Weißdorn, Apfel, Pflaume, Essigbaum, Fichte, Hainbuche flankiert, vermischt mit Gehölzsämlingen von Weide, Birke und Ahorn.

Zwischen Lagerplatz und Bauhof steht eine Lindenreihe mit anschließender dichter Gehölzfläche aus folgenden Arten (Stammdurchmesser der Bäume ca. 15-20 cm): Spitz- und Berg-Ahorn, Linde, Birke, Silber-Ahorn und Trauben-Kirsche.

F3: Bauhof

Die vorhandenen Kiesflächen sind Lagerplatz für Holz, Findlinge, Pflastersteine, Straßenleuchten, Verkehrsschilder, Pflanztröge und Oberboden. Außerdem gibt es zwei Holzhütten, sowie einen Einschlagplatz für Gehölze und Stauden.

Wo der Nutzungsdruck gering ist, haben sich Gräser und Kräuter und Ruderalarten (Brombeere, Himbeere) angesiedelt.

Die Fläche wird von Hecken (Ligusterhecke, Fichtenhecke, freiwachsende Hecken aus heimischen Sträuchern wie Eberesche, Hartriegel, Geißblatt, Haselnuß, Schlehdorn, Johannisbeere, Schneeball, Rose, Weide, Pfaffenhütchen und Ziersträuchern (Wacholder, Forsythie, Mahonie, Blut-Pflaume, Kolkwitzie, Perückenstrauch, Bauernjasmin, Essigbaum) untergliedert.

15 Bäume auf der Fläche fallen unter den Schutz der gemeindlichen Baumschutzverordnung: 3 Eichen, 2 Spitz-Ahorn, 1 Feuer-Ahorn, 1 Lärche, 4 Birken, 2 Trauben-Kirschen, 2 Linden. Auffallend ist die große Eiche (StD ca. 90 cm, H: ca. 20 m) in der Nähe des öffentlichen Geh- und Radweges.

Das Bebauungsplangebiet, sowie die angrenzenden Flurstücke enthalten keine kartierten Biotope, Schutzgebiete nach Abschnitt III und III a BayNatSchG oder Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern.

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet schwankt ca. zwischen 1,70-2,90 m unter GOK.

(siehe Plan1-Bestand und Luftbild)

Bewertung

Dem Plangebiet wurde nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlichen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild - eine Wertkategorie gem. bayerischem Leitfaden zugeordnet.

Zufahrt- und Lagerfläche der beiden Firmen und die unbewachsenen Lagerflächen des Bauhofes erhalten Wertkategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Die Gehölzbestandenen Flächen aus heimischen Gehölzen und Ziergehölzen inkl. ihrer Randbereiche erhalten Wertkategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Die Fläche des vorhandenen Geh- und Radweges bleibt von der Betrachtung ausgespart. Er ist bereits jetzt versiegelt, und erfährt durch die vorliegende Planung keine Veränderung.

(siehe Plan 2 – Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Wertkategorie	Bedeutung	Fläche (m²)
I	gering	3.395
II	mittel	2.083
III	hoch	---
Geh- und Radweg		340
Summe (=Geltungsbereich des B-Plans)		5.818

7.3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Schritt 2)

Auswirkungen des Eingriffs

Der Versiegelungs- und Nutzungsgrad gemäß bayerischem Leitfaden kann im Plangebiet als sehr hoch bezeichnet werden. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 5.818 m². Davon sind 4.958 m² Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr,

520 m² Gemeinbedarfsfläche Bauhof und 340 m² bestehender Geh- und Radweg. Die Summe der Gemeinbedarfsflächen beträgt 5.478 m².

Die höchstzulässige Grundfläche für Gebäude und versiegelte Flächen beträgt bezogen auf beide Gemeinbedarfsflächen 4.650 m². Das entspricht einer GRZ von 0,85. Damit wird das vorhandene Grundstück durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze maximal ausgenutzt.

Die Freiflächenversiegelung ist nur insoweit zulässig, als sie betriebstechnisch erforderlich ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Freiflächen bis auf wenige Randbereiche befestigt werden.

Das Planungsgebiet ist daher dem Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

(siehe Plan 3 – Planung und Plan 4 – Überlagerung Eingriffsschwere / Wertkategorien)

Eingriffsschwere		Fläche (m ²)
Typ A	hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35	5.478
Typ B	niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ ≤ 0,35	---
Geh- und Radweg		340
Summe	(=Geltungsbereich des B-Plans)	5.818

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Vor Bestimmung des Ausgleichs, sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu untersuchen, um den ggf. verbleibenden Kompensationsbedarf gering zu halten. Nutzungsbedingt ist die Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken sehr hoch, die Möglichkeiten für Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen daher gering.

Im Plangebiet wurden folgende Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs festgesetzt:

- Pflanzung von Baumreihen am Parkplatz
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit, wo möglich (wasserdurchlässige Stellplatzbeläge)
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

7.3.3 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen (Schritt 3)

Aufgrund der geringfügigen Verminderungsmaßnahmen muss bei der Faktorenspanne ein Wert von 0,5 (für Flächen der Kategorie I) und 0,9 (für Flächen der Kategorie II) angesetzt werden. Es ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3.573 m².

(vgl. nachfolgende Tabelle)

Gebiete unterschiedl. Eingriffsschwere		Faktorenspanne	verwendeter Faktor	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Typ A (m ²)	Typ B (m ²)			

Gebiete unterschiedl. Bedeutung	Kategorie I (geringe Bedeutung)	3.395	---	0,3-0,6	0,5	1.698
	Kategorie II (mittlere Bedeutung)	2.083	---	0,8-1,0	0,9	1.875
SUMME						3.573

7.3.4 Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes

Im Bebauungsplangebiet können **keine** Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes

Die Gemeinde hat im Frühjahr 2001 auf Flst.Nr. 1738, Gemarkung Emmering, im Rahmen des Ökokontos in den Hinteren Auen eine Gesamtmaßnahme zur ökologische Verbesserung des Standorts durchgeführt. Diese Fläche wurde durch das Landratsamt mit Schreiben 23.7.2001 voll als Ausgleichsfläche anerkannt.

Hierbei wurden folgende Maßnahmen verwirklicht:

- Anlage eines naturnahen Gewässerbetts
- Stilllegung einer Verrohrung
- Umwandlung der Ackerfläche in eine artenreiche Wiese
- Schaffung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur

Verzinsung

Die Vorleistung kann durch einen angemessenen Flächenabschlag berücksichtigt werden. Angemessen ist gem. Leitfaden, je nach ökologischer Wertigkeit, eine Verzinsung von bis zu 3% pro Jahr bis zu einem Gesamtabschlag von höchstens 30%.

Aufgrund der Hochwertigkeit der Ausgleichsfläche ist ein Abschlag von jährlich 3% (= 15 % bei 5 Jahren) angemessen.

Damit ist eine Flächenbereitstellung von real 3.037 m² ausreichend, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 3.573 m² zu decken.

Von den 12.050 m² aufwertbarer Fläche wurden bereits für andere Bauvorhaben / Bebauungspläne abgebucht:

- 2.500 m² Neugestaltung Bahnhofsumfeld
- 1.695 m² Bebauungsplan B 40 Bauhof
- 1.206 m² Bebauungsplan B 46 Friesenstr. Nord

Aus der Restfläche sollen nun weitere 3.037 m² für den Bebauungsplan Nr. 41 „Feuerwehrgerätehaus Tannenstraße“ zur Verfügung gestellt werden.

(siehe Plan 5 Ausgleichsflächen)

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Standort

Das zu überplanende Gebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Eichenau. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 5.800 m².

Im Nordwesten grenzt das Bebauungsplangebiet an die Tannenstraße bzw. den Gehweg an, im Nordosten befindet sich der Gemeindefriedhof, sowie eine Wiesenfläche, die im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen ist.

Im Südwesten liegt das Auslieferungslager mit Betriebsgelände der Fa. Aldi, im Südosten der Gemeindebauhof. Das Bebauungsplangebiet grenzt damit südlich an zwei sehr stark versiegelte Grundstücke an.

Die Erschließung des Feuerwehrgerätehauses mit dazugehörigem Parkplatz erfolgt über die Tannenstraße. Gegenüber, auf der anderen Seite der Tannenstraße befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft entlang der südlichen Grenze ein asphaltierter öffentlicher Geh- und Radweg. Dieser stellt eine wichtige Verbindung zwischen dem westlichen Gemeindegebiet und dem Großen Wertstoffhof der Gemeinde dar.

Anlass

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus in der Emmeringer Straße ist baufällig, so dass zum Erhalt der Benutzbarkeit eine Sanierung erforderlich wäre. Da das Gebäude den Ansprüchen einer modernen, leistungsfähigen Freiwilligen Feuerwehr nicht mehr entspricht, und an Ort und Stelle der Platz für ein modernes Feuerwehrgerätehaus nicht zur Verfügung steht, ist an anderer Stelle Ersatz zu schaffen.

Zudem soll eine Fläche, die vom Bauhof bereits jetzt als Lagerfläche genutzt wird, als eine Erweiterungsfläche für den Bauhof festgesetzt werden.

Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan Nr. 41 „Feuerwehrgerätehaus Tannenstraße“ aufgestellt werden.

Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst Flächen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses, mit Hauptgebäude, Nebengebäude, Schlauch- und Übungsturm, Übungsanlagen, Abstellflächen und 36 Stellplätze inkl. Zufahrten, sowie eine Erweiterungsfläche für den gemeindlichen Bauhof. Im Feuerwehrgerätehaus soll eine Betriebswohnung für Geräewart oder Hausmeister eingerichtet werden.

Die Ein- und Ausfahrt für die Feuerwehr mündet in die Tannenstraße und verlängert sich rückwärtig bis zum Bauhof. Da einige Bauhofmitarbeiter ebenfalls bei der Feuerwehr sind ist so ein rascher Einsatz möglich.

Der vorhandene Geh- und Radweg verläuft parallel zur Ein- und Ausfahrt, getrennt vom Feuerwehrgrundstück durch eine Einfriedung und einen ca. 1,5 m breiten Grünstreifen.

Bedarf an Grund und Boden

Die festgesetzte Grundfläche für Haupt – und Nebengebäude, Schlauch- und Übungsturm, Übungsanlagen, Abstellflächen und Stellplätze darf GR 4.650 m² nicht überschreiten.

Eingriffstatbestand und –schwere

Die zulässige Grundfläche entspricht bezogen auf die betrachtete Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (FINr.1993/12 und 1984, Teilfläche) und Bauhof (FINr. 1993/6, Teilfläche) einer GRZ von 0,85. Die zur Verfügung stehende Fläche lässt bei der geplanten Nutzung kaum Eingrünung zu. Lediglich an zwei Seiten u.a. entlang der Tannenstraße soll der Stellplatzbereich mit einer Baumreihe bzw. einigen Einzelbäumen eingegrünt werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. §1 (6) Nr. 7 BauGB u.a. insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes (...) zu berücksichtigen. Gem. §2 (4) ist für die Belange des Umweltschutzes (...) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach §2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. (...) Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.3 Ziele des Umweltschutzes

In Fachgesetzen und –plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Landschaftsplan

1984 wurde zusammen mit den Gemeinden Gröbenzell und Puchheim ein gemeinsamer Landschaftsplan aufgestellt, der jedoch nur als Vorabzug vorliegt.

Im Plan „Planungsaussagen und Maßnahmen“ ist der Bereich des Plangebietes als Freifläche eingetragen. Für das angrenzende Gewerbegebiet gilt, dass zu beachten ist, dass ausreichender Freiflächenanteil, Durchgrünung und landschaftliche Einbindung, sowie die Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu beachten ist.

Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan, zuletzt geändert am 24.7.1997 als Grünfläche – Friedhof (östlicher Teil) und als Wohnbaufläche (westlicher Teil) ausgewiesen.

Schutzgebiete - Naturschutz

Das Bebauungsplangebiet sowie die angrenzenden Flächen enthalten keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete nach Abschnitt III und III a BayNatSchG.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der weiteren Schutzzone W III A des gem. Verordnung des LRA Fürstfeldbruck über das Wasserschutzgebiet in den Gemeinden Alling, Eichenau, Puchheim und Gilching festgesetzten Gebietes vom 10.12.2002.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Daher ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

(siehe Teil 1, Begründung, Ziff. 7. Grünordnung: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter / Umweltschutzbelange

Der Umweltbericht gibt Auskunft darüber, ob die Umweltziele im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung angemessen gewürdigt werden. Ziel ist es, die besondere Empfindlichkeit von Schutzgütern gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in der Regel dann gegeben, wenn:

- a) in Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschritten werden
- b) Schutzgebiete betroffen sind
- c) Fachgutachten eingeholt werden müssen
- d) erheblicher Ausgleichsbedarf erkennbar ist.

Es folgt, bezogen auf das Schutzgut, eine Zustandsbeschreibung mit Bewertung der Empfindlichkeit.

Schutzgut	Zustandsbeschreibung	Bewertung der Empfindlichkeit
Mensch, Bevölkerung	<p>Das Planungsgebiet selbst ist als Erholungsraum ohne Bedeutung, da es keine öffentlich zugänglichen Grünflächen einschließt. Mit dem vorhandenen Fuß- und Radweg wurde die im Landschaftsplan empfohlene Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer erreicht.</p> <p>Der Lärmschutz ist primär in Bezug auf die Wohnbebauung nordwestlich der Tannenstraße relevant, aber auch zum angrenzenden Friedhof (Beerdigungen). Da die Zufahrten des Auslieferungslagers und des Bauhofes in der Holzkirchner Str. liegen ist die bisherige Vorbelastung gering. Durch die derzeitige Nutzung als Lagerplatz ist aber eine gewisse Vorbelastung gegeben.</p> <p>Elektrische Felder: Im Gewerbegebiet (Ringstraße) sind drei Mobilfunkantennen in Betrieb.</p>	gering
Tiere und Pflanzen	<p>Die vorhandenen Lebensräume sind durch die menschliche Nutzung überprägt. Die Ruderalflora sowie die heimischen Sträucher und Ziersträucher sind ökologisch von mittlerer Wertigkeit und mittelfristig ersetzbar.</p> <p>15 Bäume, die nach der Baumschutzverordnung der Gemeinde geschützt sind, darunter eine große Eiche mit einem Stammdurchmesser von 90 cm, müssen der Planung weichen.</p>	hoch
Boden	<p>Die Bodenfunktionen (z.B. Filterfunktion, Lebensraum, Retention von Niederschlagswasser, Ertragsfähigkeit) sind wegen der Nutzung als Lagerfläche bereits eingeschränkt, wobei die Niederschlagsversickerung noch intakt ist, da die Flächen wassergebunden befestigt sind.</p>	mittel
Gewässer, Niederschlagswasser, Grundwasser	<p>Der Grundwasserstand liegt ca. 1,70-2,90 m unter GOK, die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südwest nach Nordost.</p>	mittel
Luft / Klima	<p>Luftschadstoffe: geringe Vorbelastung durch Auslieferungslager Aldi Süd Die Frischluftzufuhr (Hauptwindrichtung von West, Südwest) ist bereits durch das Aldi – Lager am Ortsrand blockiert.</p>	gering
Landschaftsbild Ortsbild	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Im Kontext zum Friedhof sollte dem Sichtschutz Bedeutung beigemessen werden. Die Solitäreiche ist insbesondere für den Fußgänger /Radfahrer zwischen Tannenstr. und Holzkirchner Str. optisch einprägsam. Derzeit bestehen Grünverbindungen in Form von Gehölen entlang der Tannenstraße und zwischen Tannenstraße und Holzkirchner Straße.</p>	mittel
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>nicht vorhanden</p>	---

2.2 Umweltrelevante Beeinträchtigungen

Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigung der Schutzgüter werden umweltrelevante Auswirkungen im Vorfeld untersucht, mit denen bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu rechnen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Eingriff lediglich aus methodischen Gründen auf einzelne Schutzgüter abgestellt wird. Er betrifft ein vernetztes komplexes Wirkungsgefüge, so dass Veränderungen eines Schutzgutes i.d.R. mit Wechselwirkungen auf andere Schutzgüter einhergehen. Auf die Differenzierung in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen wird hier wegen der Überschaubarkeit des Vorhabens verzichtet.

Schutzgut	Zu erwartende Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Mensch, Bevölkerung	Keine Beeinträchtigung des Erholungsraums, vorhandener Fuß- / Radweg bleibt erhalten	---
	Verkehrszunahme in der Tannenstraße Lärmemissionen vom Parkplatz an der Tannenstraße	mittel
	Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Lärmentwicklung zu rechnen.	mittel
	Elektrische Felder: zusätzliche Funkantennen auf dem Dach des Feuerwehrgebäudes	gering
Tiere und Pflanzen	Die fast vollständige Versiegelung des Plangebietes führt zu einem Flächenverlust von Lebensräumen. Der vorhandene Verbund von Grünflächen entlang der Tannenstraße und zwischen Tannenstraße und Holzkirchner Straße wird unterbrochen, zumal im Plangebiet abgesehen von einigen Einzelbäumen und Baumreihen kein Ersatz geschaffen werden kann.	mittel
Boden	Die Bodenfunktionen werden stark dezimiert.	hoch
Gewässer, Niederschlagswasser, Grundwasser	Niederschlagswasser: Verlust von Infiltrationsfläche durch Überbauung und Versiegelung Störung des Grundwasserkörpers durch Kellergeschoss des westlichen Hauptbaukörpers und Bauwasserhaltung	mittel
Luft / Klima	Verkehrszunahme in der Tannenstraße und damit Zunahme von Luftschadstoffen.	gering
Landschaftsbild/ Ortsbild	Verminderung des optischen Qualität entlang dem Fuß- und Radweg durch Verlust der Solitäreiche Turmhöhe 26 m über OK Fußboden.	gering

3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

3.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Umweltrelevante Beeinträchtigungen

Der Eingriff ist vor allem in Hinblick auf die Bodenfunktionen und den Verlust von Grünverbindungen erheblich, da das Plangebiet bis auf wenige Restflächen fast vollständig versiegelt wird. Außerdem verändert sich durch die Verkehrszunahme in der Tannenstraße die Wohnqualität nachteilig. Da die Tannenstraße jedoch keine Durchgangstraße ist (Wendekreis am Ende) erscheint diese Beeinträchtigung zumutbar.

Bei weiteren Planungen sollte darauf geachtet werden, dass die Grünverbindung zwischen Tannenstraße und Holzkirchner Straße und damit letztlich auch zum Ortsrand hin (z.B. im Bereich des Friedhofs) großzügig erhalten bleibt. Die großräumige Versiegelung der Fläche ist durch die Nutzung bedingt und somit eine unvermeidbare Beeinträchtigung.

3.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Durchführung des Vorhabens (Nullvariante) werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine wesentlichen Veränderungen zum Bestand erwartet.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange

Gem. §1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist festgelegt, dass in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

In diesem Fall kann der Eingriff aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Der Naturschutzrechtliche Ausgleich des Eingriffs erfolgt durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Eichenau außerhalb des Siedlungsbereiches (Flst. Nr. 1738, Biotopkomplex Hintere Auen, 3.037 m²).

Wegen der geringen Flächenverfügbarkeit ist auch die Möglichkeit von Vermeidungsmaßnahmen vor Ort stark eingeschränkt. Wo möglich wurden jedoch bei Festlegung des Planungskonzeptes Festsetzungen getroffen um die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren:

Schutzgut	Umweltbezogene Zielvorstellung	Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Mensch, Bevölkerung	Erhaltung und Entwicklung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Erholungsraum, Lärmschutz, Luftreinhaltung, Schutz vor Lichtemission, Schutz vor Bodenkontamination, Altlasten, Schutz vor elektrischen Feldern	Anordnung der Gebäude an der Grenze zum Friedhof, Ausfahrt Feuerwehrgaragehaus zu Aldi Auslieferungslager orientiert, Gebäuderegel zwischen Parkplatz und Wendepplatz / Übungsplatz der Feuerwehr als Lärmschutz, Einhausung der Parkplätze mittels Carports als Lärmschutz
Tiere und Pflanzen	Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer biologischen Vielfalt	---
Boden	Schutz und Entwicklung der Lebensräume (Biotope) einschl. der Biotopvernetzung Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden Abwehr schädlicher Bodenveränderungen Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden Filterfunktion	---
Gewässer, Niederschlagswasser, Grundwasser	Erhaltung und Reinhaltung der Oberflächengewässer, Erhaltung und Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück
Luft / Klima	Vermeidung von Emissionen und nachteiligen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und Verbesserung belasteter Situationen Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas Verbesserung vorbelasteter Situationen	---
Landschaftsbild / Ortsbild	Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft Erhaltung historischer Kulturlandschaften, Visuelle Beeinträchtigung Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes Erhaltung von Denkmälern und Ensembles	Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen entlang der Tannenstraße und dem Friedhof im Bereich des Parkplatzes
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	---
Abfälle und Abwasser	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie Nutzung erneuerbarer Energien	Beim Bau des Gebäudes werden die Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage (Gemeinschaftsphotovoltaikanlage) geschaffen (z.B. Statik des Daches)
Energie		

4.2 Planungsalternativen

Der Standort des Feuerwehrgerätehauses soll ortsnah sein, um Einsatzwege kurz zu halten. Aus Platzgründen ist der Neubau eines zeitgemäßen Feuerwehrgerätehauses an Stelle des bestehenden in der Emmeringer Straße nicht möglich.

Durch die Siedlungsnähe, die Nähe zum Gewerbegebiet und zum Bauhof ist der geplante Standort gut geeignet. Andere vergleichbare Standorte stehen nicht zur Verfügung.

Die Planung bringt abgesehen von der unvermeidbaren Bodenversiegelung keine schwerwiegenden Eingriffe in die Umwelt mit sich. Ein alternativer Standort ist, wie im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt, an der Verlängerung der Tannenstraße. Vorteile, insbesondere aus Umweltgesichtspunkten werden in diesem Standort nicht gesehen, weil dort Flächen ohne jegliche Vornutzung (landwirtschaftlich genutzte Flächen) in Anspruch genommen werden.

Ein alternatives Erschließungskonzept zur Tannenstraße gibt es nicht. Die gemeinsame Nutzung der Bauhof-Zufahrt würde den betrieblichen Ablauf stören und Fahrzeiten der Feuerwehr verlängern.

Die Solitäreiche am Fuß- und Radweg kann wegen der Ein- und Ausfahrt für die Feuerwehr und die notwendigen Übungsflächen nicht erhalten werden.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete technische Verfahren

Keine

5.2 Überwachen der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, daher ist lediglich die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (Neupflanzung, Niederschlagswasserversickerung) zu kontrollieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgten bereits im Vorgriff im Jahr 2001 im Rahmen einer Gesamtmaßnahme in den Hinteren Auen (siehe Stellungnahme zur Grünordnung). Seither werden die Flächen im Auftrag der Gemeinde Eichenau regelmäßig gepflegt.

5.3 Zusammenfassung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 soll Ersatz für das baufällig gewordene Feuerwehrgerätehaus in der Emmeringer Straße schaffen und zugleich den Ansprüchen einer modernen, leistungsfähigen Freiwilligen Feuerwehr entsprechen.

Für die Standortwahl ist die Nähe zur Siedlung und zu potentiellen Einsatzorten maßgeblich, sowie eine verträgliche Einbindung in die bestehende Umgebung.

Das Gerätehaus inklusive Nebengebäude mit Übungsanlagen, Abstellflächen und Parkplätzen bringt zwangsläufig eine hohe Versiegelung mit sich. Diese ist auf Grund der geringen Flächenverfügbarkeit vor Ort nicht auszugleichen. Ebenso können Verminderungsmaßnahmen nur in geringem Umfang festgesetzt werden. Der Ausgleich muss daher an anderer Stelle erfolgen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck eine 3.037 m² große Fläche aus dem Ökokonto in den Hinteren Auen bereit, die im Jahr 2001 durch vorgezogene naturschutzfachliche Maßnahmen aufgewertet wurde.

Durch die Planung erhöht sich das Verkehrsaufkommen in der Tannenstraße. Da die Tannenstraße jedoch keine Durchgangstraße ist (Wendekreis am Ende) erscheint diese Beeinträchtigung zumutbar.

Derzeit bestehende Grünverbindung entlang der Tannenstraße sowie zwischen Tannenstraße und Holzkirchner Straße wird durch die Planung unterbrochen. Bei weiterer Ortsentwicklung sollte darauf geachtet werden, dass die Grünverbindung zwischen Tannenstraße und Holzkirchner Straße und damit letztlich auch zum Ortsrand hin im Bereich des Friedhofs erhalten bleibt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. Verwendete Unterlagen

Luftbild 2003

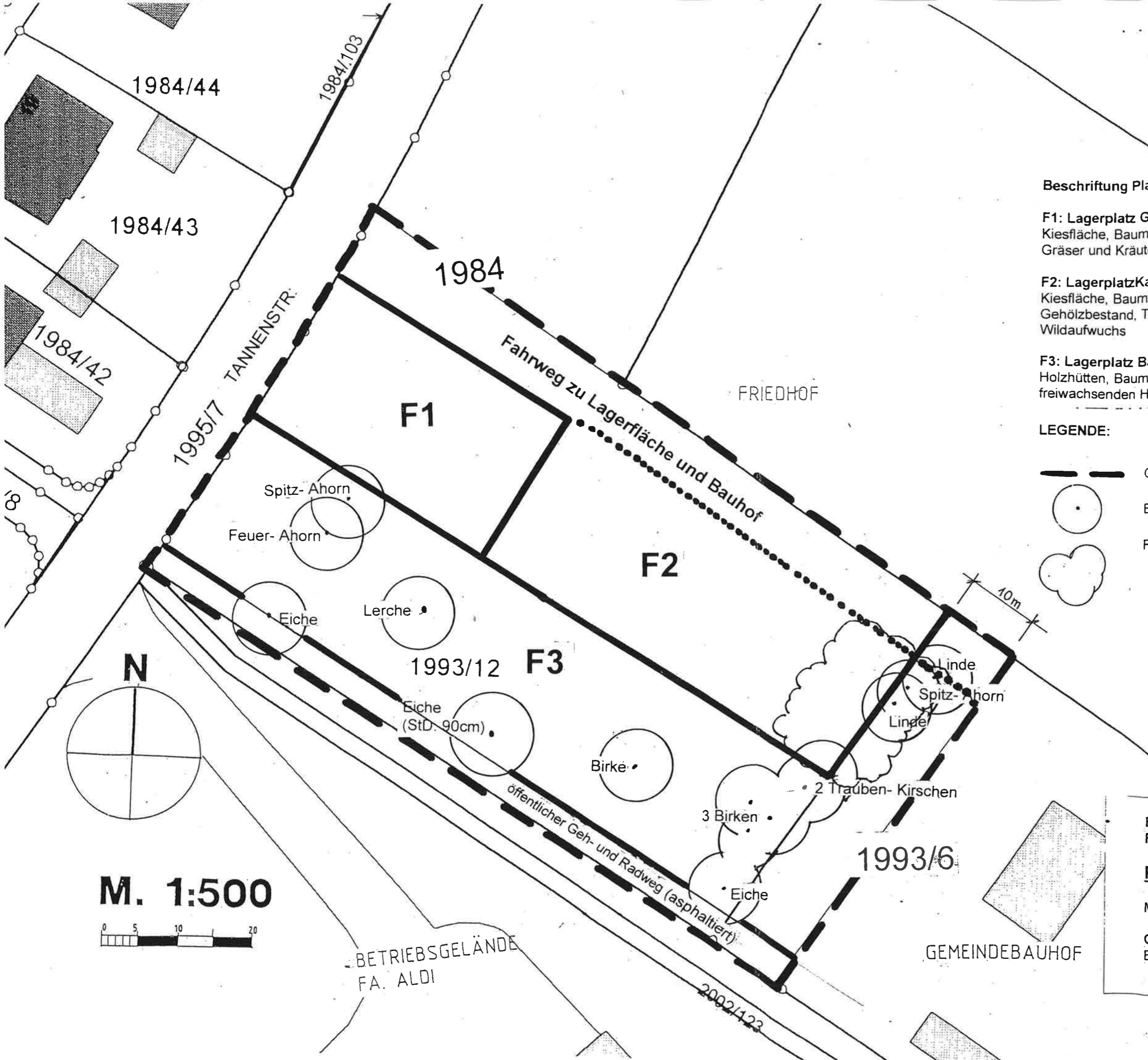
Eigene Bestandsaufnahme von 6/2006

Gemeinde
Eichenau



Eichenau, den 14.02.2008


Hubert Jung, Erster Bürgermeister






Beschriftung Plan

F1: Lagerplatz Garten- und Landschaftsbau
 Kiesfläche, Baumaterialien, Baumaschinen, Holzhütte, Thujenhecke, Gräser und Kräuter, Ruderalflora, Folienteich

F2: Lagerplatz Kanalbau
 Kiesfläche, Baumaterialien, Baumaschinen, Baucontainer und Holzhütten, Gehölzbestand, Thujenhecken, Freiwachsende Hecken, Wildaufwuchs

F3: Lagerplatz Bauhof
 Holzhütten, Baumaterialien, Gräser und Kräuter, Ruderalflora freiwachsenden Hecken, Ziersträucher, Einzelbäume

LEGENDE:

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Einzelbaum
-  Flächiger Gehölzbestand

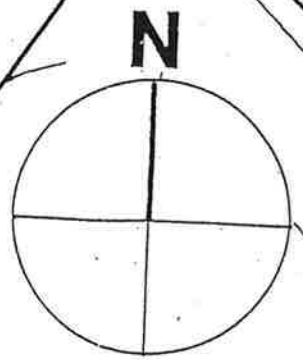
Bebauungsplan Nr. 41
Feuerwehrgerätehaus Tannenstraße

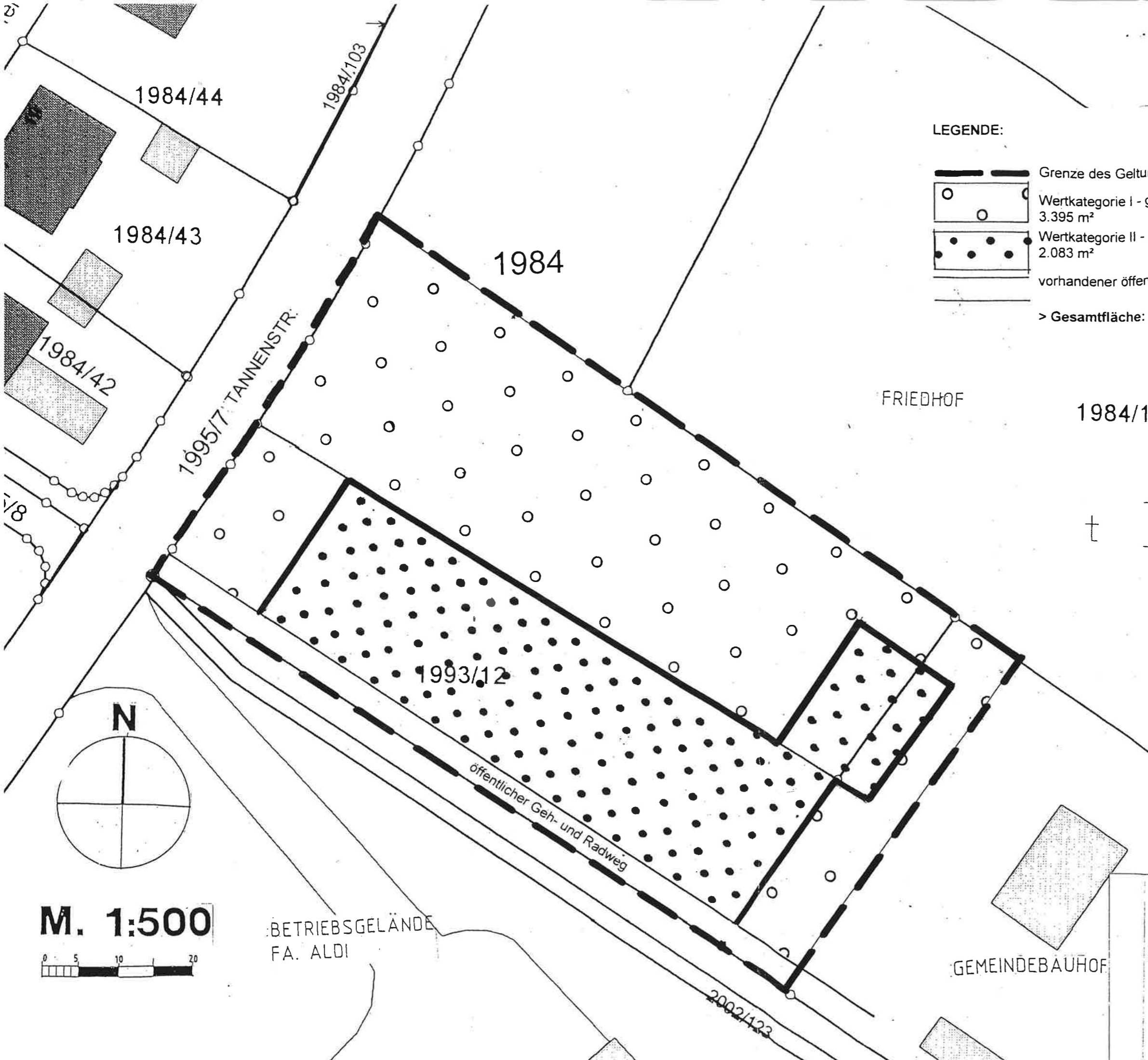
Plan 1: Bestand

M 1: 500


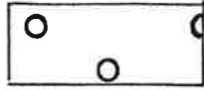

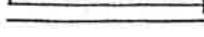
GEMEINDE EICHENAU - Bauamt
 Erstellt: 02.05.2006, M. Dietrich

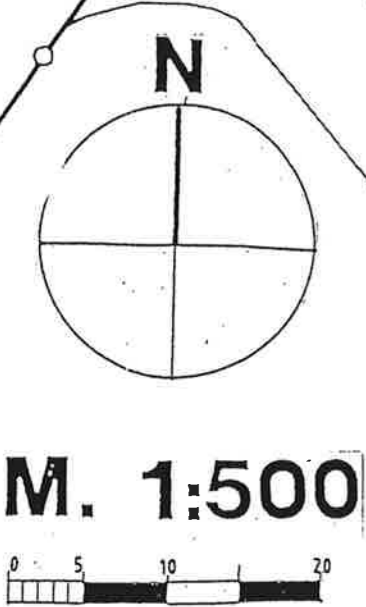
M. 1:500





LEGENDE:





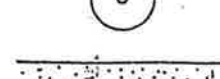
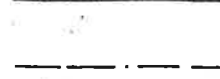


-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Wertkategorie I - geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, 3.395 m²
-  Wertkategorie II - mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, 2.083 m²
-  vorhandener öffentlicher Geh- und Radweg, 340 m²
- > Gesamtfläche: 5.818 m²**



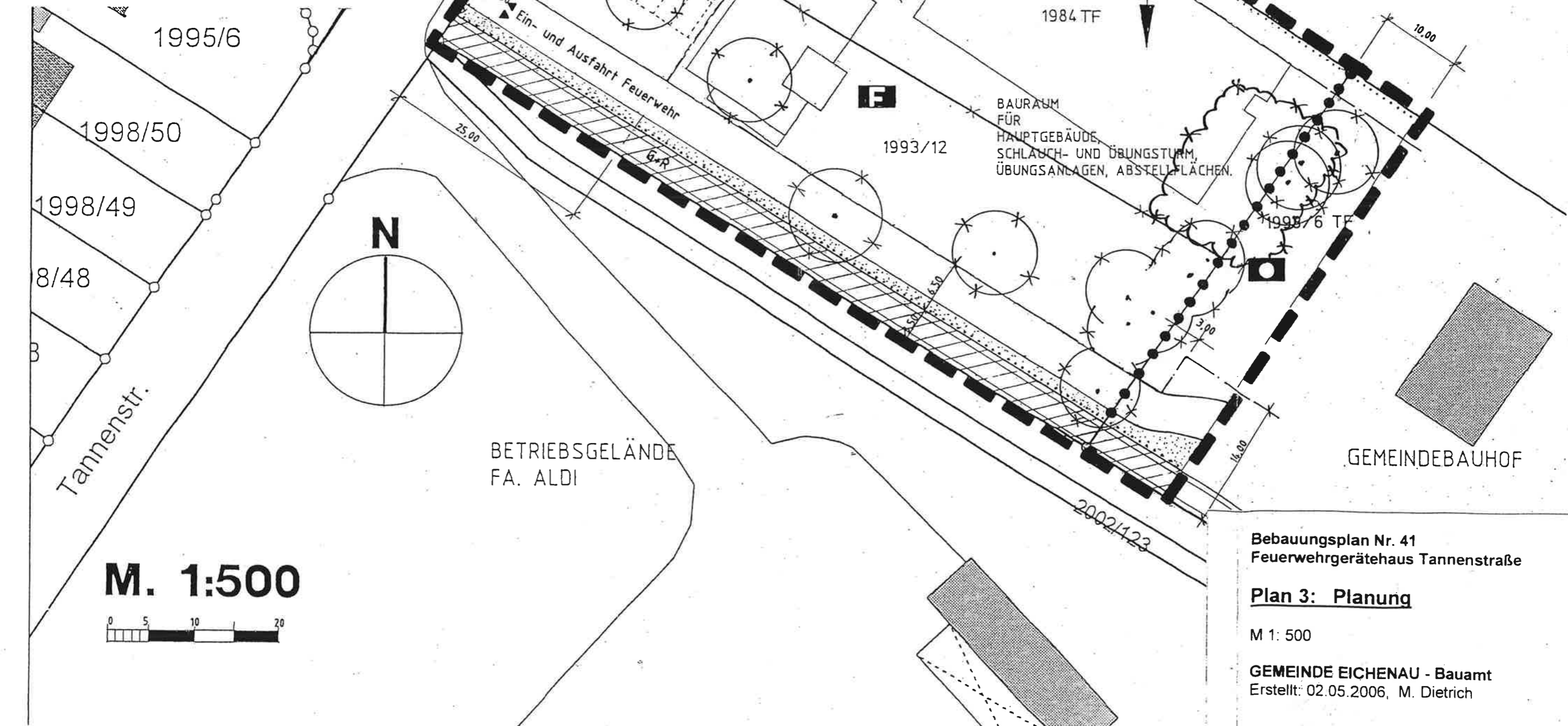
BETRIEBSGELÄNDE
FA. ALDI

Bebauungsplan Nr. 41
Feuerwehrgerätehaus Tannenstraße
Plan 2: Bestandsbewertung
 M 1: 500
 GEMEINDE EICHENAU - Bauamt
 Erstellt: 02.05.2006, M. Dietrich

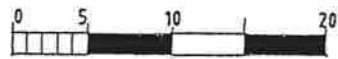
LEGENDE:

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  vorhandener Baum zu fällen
-  Gehölzbestand, zu roden
-  Baum neu zu pflanzen
-  Private Grünfläche
-  Baugrenze
-  Bauraum für Nebengebäude und Stellplätze
-  öffentlicher Geh- und Radweg

Gemeinbedarfsfläche	
II	
GF 2700	GR 4650
SD/FD/PD	10°-35°



M. 1:500

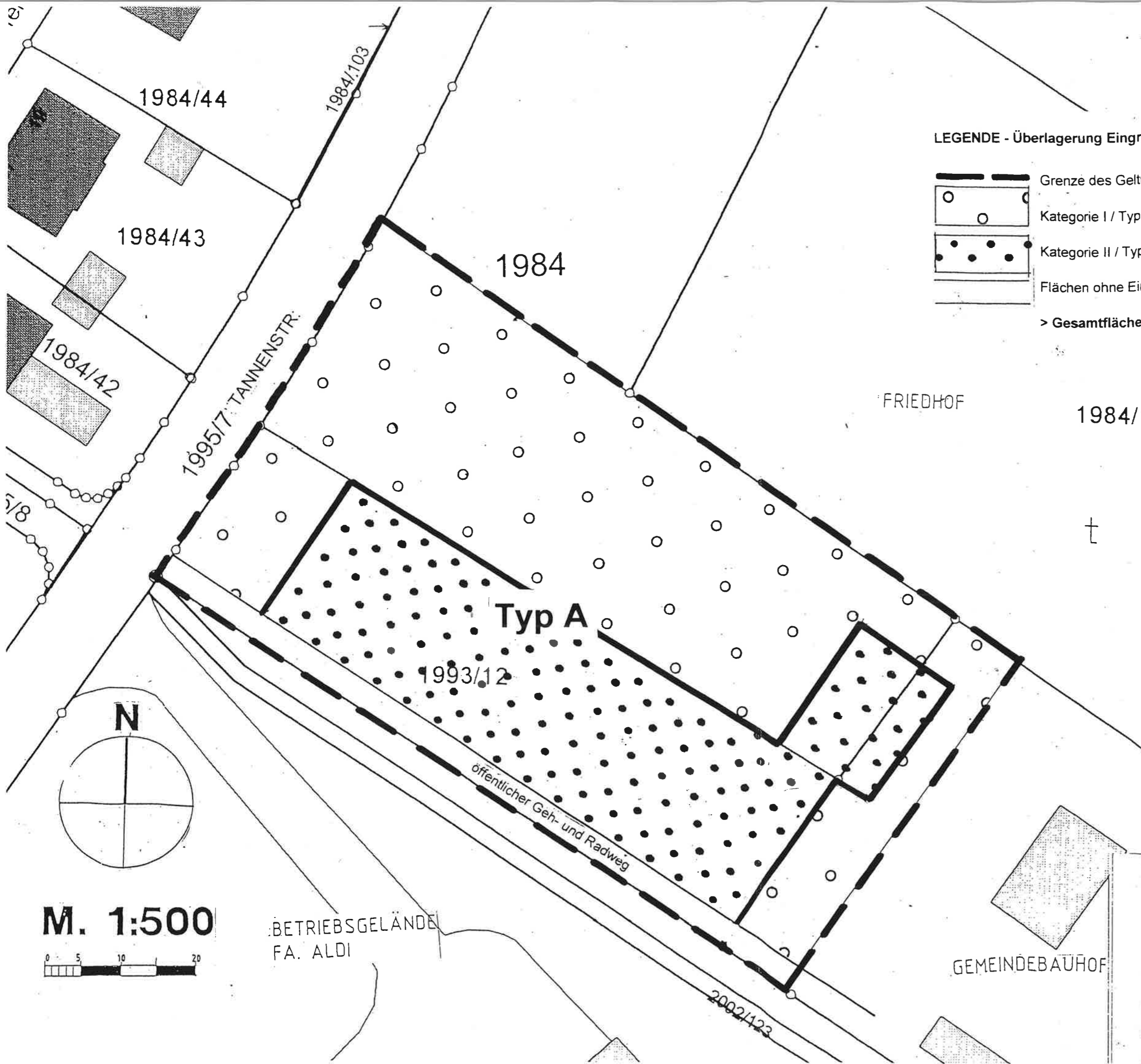


Bebauungsplan Nr. 41
Feuerwehrgerätehaus Tannenstraße

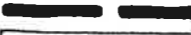
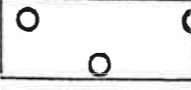
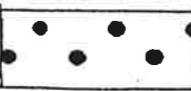
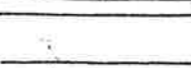
Plan 3: Planung

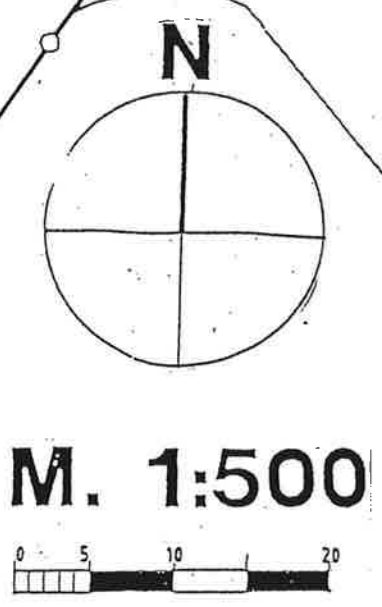
M 1: 500

GEMEINDE EICHENAU - Bauamt
 Erstellt: 02.05.2006, M. Dietrich



LEGENDE - Überlagerung Eingriffsschwere / Wertkategorie

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Kategorie I / Typ A, 3.395 m²
-  Kategorie II / Typ A, 2.083 m²
-  Flächen ohne Eingriff (vorhandener Geh- und Radweg), 340 m²
- > Gesamtfläche: 5.818 m²**



Bebauungsplan Nr. 41
Feuerwehrgerätehaus Tannenstraße

Plan 4: Überschneidung
Eingriffsschwere / Wertkategorie


M 1: 500

GEMEINDE EICHENAU - Bauamt
 Erstellt: 02.05.2006, M. Dietrich

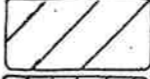
BETRIEBSGELÄNDE
 FA. ALDI


GEMEINDEBAUHOFF

LEGENDE - Flächennachweis

 **Benötigte Ausgleichsfläche, 3.037 m² (Verzinsung berücksichtigt)**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung v
Boden, Natur und Landschaft auf FlstNr. 1738

Ökokonto
Ausgleichsfläche auf FlstNr. 1738 (12.050 m² aufwertbare Fläche)
bereits abgebuchte Flächen:

 Neugestaltung Bahnhofsumfeld, 2.500 m²

 B 40 Bauhof, 1.695 m²

 B 46 Friesenstr. Nord, 1.206 m²

Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Nr. 41
Feuerwehrgerätehaus Tannenstraße
Größe: 3.037 m²

Hinweis:
Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme erfolgte im Frühjahr 2001.

- Folgende Maßnahmen wurden verwirklicht:
- Anlage eines naturnahen Gewässerbetts
 - Stilllegung einer Verrohrung
 - Umwandlung der Ackerfläche in eine artenreiche Wiese
 - Schaffung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur

Die Vorleistung wird mit einem Flächenabschlag von 15% (5 Jahre x 3%) verzinst. Damit ist eine Flächenbereitstellung von real **3.037 m²** ausreichend, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 3.573 m² zu decken.

Bebauungsplan Nr. 41
Feuerwehrgerätehaus Tannenstraße

Plan 5: Ausgleichsflächen

M 1: 1000

GEMEINDE EICHENAU - Bauamt
Erstellt: 02.05.2006, M. Dietrich