

Gemeinde Apfeldorf

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“

unter Berücksichtigung der 1. Änderung (Fassung vom 26.04.2023).
In dieser Fassung seit 10.01.2024

Die Gemeinde Apfeldorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist, und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Satzung:

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden je nach Eintragung in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Wertstoff bzw. als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet gilt die Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus und Wohnungen“. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind nur Anlagen für Verwaltungen (Feuerwehrhaus und im untergeordneten Maß auch Sozialräume, Büro und Lagerräume für die Betriebsführung Wasserversorgung und angrenzenden Wertstoffhof) zulässig. Wohnungen sind nur im 2. Obergeschoss zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung; § 16 BauNVO

2.1 Grundfläche: GRZ 0,5

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die traufseitige Wandhöhe der Gebäude darf max. 8,50 m betragen. Die Höhe technischer Einrichtungen wie Schlauchtürme, Aufzugsschächte, Kamine etc. darf (gemessen vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage) darf max. 10 m betragen.

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Immissionsschutz

Auf der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof sind Maßnahmen zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor schädlichen Immissionen erforderlich. Die konkrete Maßnahme (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall sowie deren jeweilige notwendige Höhe) sind durch ein Schallgutachten zu ermitteln, welches im Rahmen der Eingabeplanung vorzulegen ist. Die Maßnahmen müssen dazu führen, dass durch den Betrieb des Wertstoffhofs zur Tagzeit am Immissionsort der maßgebliche Immissionswert der TA Lärm von 55 dB(A) eingehalten wird.

5. Wasserwirtschaft

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern (siehe B.8).

Wird nachgewiesen, dass eine Versickerung auf Grund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, so kann auf Antrag bei der Gemeinde ein Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist die gemeindliche Kanalisation einzuleiten.

- 5.2 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
 - 5.3 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine etc.). Dies gilt nicht, sofern auf diesen Flächen aufgrund der vorgesehenen Nutzung mit dem Anfall von verschmutztem Oberflächenwasser zu rechnen ist.
6. Grünordnung
- 6.1 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
Mindestpflanzgröße: Bäume Stammumfang 16–18 cm
Obstbäume Hochstamm Stammumfang 14-16 cm
 - 6.2 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstgehölze zulässig. Nach Möglichkeit ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.
 - 6.3 Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft aus diesem Bebauungsplan sind Ausgleichsflächen in der Größe von 3.347 m² nachzuweisen. Näheres s. Umweltbericht im Anhang zur Begründung.
 - 6.4. Es wird empfohlen, Dächer als extensiv begrünte Dächer auszugestalten und Wände mit Klettergewächsen zu bepflanzen.

B. Hinweise durch Text

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungenaugigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
3. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleiten des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder Teiche o.a.).
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gern.
ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
4. Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind zu dulden.
5. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

6. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
7. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.
8. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten. Ist eine Versickerung nicht möglich, so gilt A. 5.1.

C. Festsetzungen durch Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Gemeinbedarfsfläche mit der in der Planzeichnung eingetragenen Zweckbestimmung



Sondergebiet
Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus und Wohnungen“



Baugrenze



Verbindliche Maßangaben in Metern



Straßenverkehrsfläche



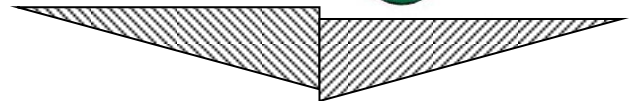
Straßenbegrenzungslinie



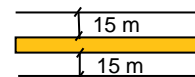
zu pflanzende Bäume



Sichtfeld
Im Bereich der Sichtfelder ist gemäß Art. 26 BayStrWG eine Bebauung nur zulässig, sofern die darüber hinweg verlaufenden Sichtachsen nicht beeinträchtigt werden.

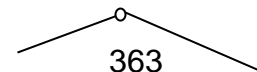


Hauptverkehrsstraße mit Anbaufreier Zone



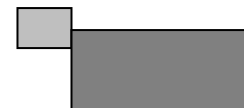
D. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

vorhandene Gebäude und Nebengebäude

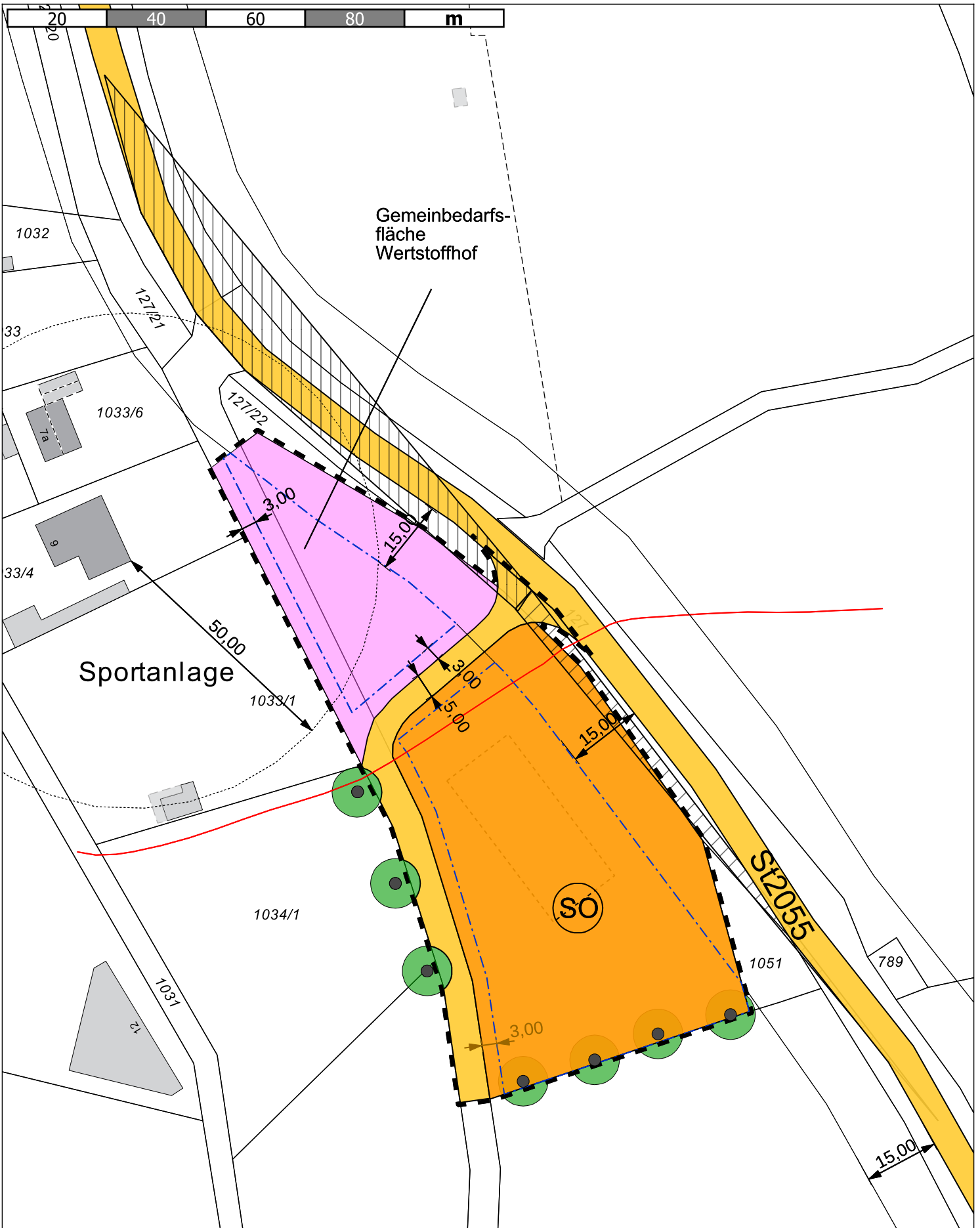


nachrichtliche Kennzeichnung des 50m-Abstands zur nächstliegenden Wohnbebauung (Bereich innerhalb dessen Vorkehrungen für den Immissionsschutz (vgl. Festsetzung A.4. erforderlich sind).



nachrichtliche Kennzeichnung der bestehenden 20 kV-Leitung
Dies ist im Grundbuch gesichert und die entsprechenden Schutzabstände einzuhalten.





Bebauungsplan Feuerwehrhaus
 Anlage zur 1. Änderung

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!
 ©Daten: LDBV 2023



VG Reichling
 Erstellt von: Hentschke, Bauamt
 Erstellt am: 26.04.2023
 Maßstab 1:1000



E. Begründung zum Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“¹

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Planungsbereich umfasst insbesondere das Grundstück FINr. 1050 Gemarkung Apfeldorf am südlichen Rand des Ortsteils Unterapfeldorf.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 6.695 m².

Auf der Zwischenterrasse „Stelleich“ wird eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau des Feuerwehrhauses und einen Wertstoffhof vorgesehen.

Im Rahmen der intensiv durchgeführten Standortsuch für das neue Feuerwehrhaus fiel die Entscheidung letztlich auf diese Fläche.

Zuvor untersuchte Standorte (am Maibaum oder beim bisherigen Wertstoffhof am südöstlichen Ende der Alpenstraße) sind feuerwehrtechnisch nicht geeignet.

Mit der durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet an der Alpenstraße“ erfolgende Änderung der Fläche des bisherigen Wertstoffhofstandorts zu einem Standort für Gewerbe und Wohnen ist auch die Verlegung des Wertstoffhofes erforderlich. Der Wertstoffhof soll gemeinsam mit dem neuen Feuerwehrhaus auf der Zwischenterrasse „Stelleich“ realisiert werden.

Der Standort ist in Bezug auf Belange des Immissionsschutzes und der Verkehrsanbindung grundsätzlich geeignet.

Die für den Feuerwehrhausbetrieb zu erwartenden Emissionen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung der 9. Flächennutzungsplanänderung (damals noch für den Standort ehemaliger Wertstoffhof) ermittelt.

Laut einer überschlägigen Beurteilung der unteren Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 12.07.2022) sind Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf den geplanten Betrieb eines Feuerwehrhauses und des Wertstoffhofs dann gewahrt, wenn ein Abstand von 50m zur nächstliegenden Wohnbebauung auf FINr. 1033/4 eingehalten wird. Da dieser Abstand in der vorliegenden Planung für die Nutzung nördlich der Einmündung nicht eingehalten wird, sind hier Maßnahmen vorzusehen, um die angesprochene Wohnbebauung zu schützen. Die betreffende Fläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die genaue Ausgestaltung (insbesondere die nötige Höhe eines Lärmschutzhindernisses wird durch Erstellung eines Schallgutachtens ermittelt und kann im Rahmen des Bauvollzugs als Auflage im Baugenehmigungsbescheid verankert werden.

Die verkehrsmäßige Anbindung der Zwischenterrasse erfolgt durch die Anbindung an die St2055, wo aber die Einmündung umgestaltet werden muss, um ein Ausbiegen in beide Richtungen zu ermöglichen. Grundsätzlich gilt eine gesetzliche Anbauverbotszone von 20m. Im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger kann hiervon abgewichen werden. Bei einem Ortstermin hat der Straßenbaulastträger seine Zustimmung zu einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 15m in Aussicht gestellt, welche in der vorliegenden Planung berücksichtigt ist.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Apfeldorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid des Landratsamts Landsberg am Lech vom 01.07.1999 Az. 610-5 genehmigt wurde.

¹ Begründung des ursprünglichen Plans. Die Begründung der Änderungssatzung ist hier nicht veröffentlicht.

Der Flächennutzungsplan wird durch die parallele Aufstellung eines Plans zur 12. Änderung geändert. Nach Rechtskraft der Änderung wird der Bebauungsplan aus diesem entwickelt sein.

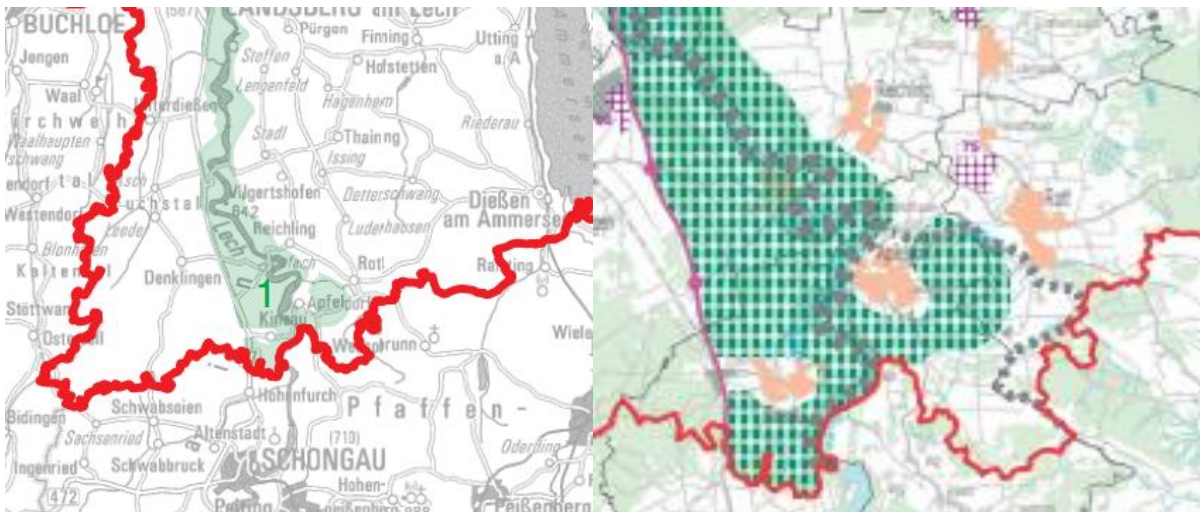
2.2 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (Nrn. 3.1 und 3.2) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Gemäß LEP 3.3 soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Änderungsbereich III kann nach vorheriger Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde noch als angebunden im Sinne des LEP beurteilt werden.

Lt. Regionalplan 14 gehören weite Teile der Apfeldorfer Flur im Südosten des Ortes zum regionalen Grünzug 1 (Ausschnitt aus der Regionalplankarte „regionale Grünzüge“ und Karte 2 Siedlung und Versorgung):



Regionale Grünzüge dienen

- Der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- Der Gliederung der Siedlungsräume
- Der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Regionale Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht (B II Z 4.6.1)

Der Änderungsbereich III grenzt an den regionalen Grünzug an. Durch die Errichtung des Feuerwehrhauses und des Wertstoffhofs wird die Funktion des Grünzugs nicht relevant beeinträchtigt.

3. Umweltbericht

3.1. Inhalt und die wichtigsten Ziele der Planung sind in der vorstehenden Begründung unter Nr. 1 beschrieben worden, die Bindungen an übergeordnete Planung unter Nr. 2.

3.2. Bestandsaufnahme, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Darlegung der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt):

Schutzgut Fläche und Boden

Der Bodenaufbau stellt sich wie folgt dar:

Es handelt sich um eine typische Lech-Terrasse mit kiesigem Untergrund. Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Intensivnutzung verändert.

Durch die geplante Bebauung mit Wertstoffhof und Feuerwehrgerätehaus kommt es zu einer erheblichen Versiegelung. Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen
- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Reduzierung des Flächenbedarfs und der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Insgesamt sind auf das Schutzgut Fläche/Boden mit der Planung erhebliche Auswirkungen verbunden.

Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech ca. 2.000 m westlich des Plangebietes. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung. Versiegelungen können auch nur teilweise minimiert werden, da die Oberflächen von Wertstoffhof und Feuerwehrübungsfläche zum Schutz des Grundwassers in der Regel wasserundurchlässig ausgeführt werden müssen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplans vorgesehen:

- Verpflichtung zur Versickerung des Dachflächenwassers,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)
- Verpflichtung zur Ableitung von belastetem Oberflächenwasser (z.B. vom Wertstoffhof) in die gemeindliche Kanalisation

Insgesamt sind auf das Schutzgut Wasser mit der Planung mittlere Auswirkungen verbunden.

Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Hang am Rande der Staatsstraße im äußersten Osten des Planungsgebietes kann Lebensraum für Reptilien und wärmeliebende Insekten wie Heuschrecken bieten. Sonstige besonders schützenswerte Lebensräume sind nicht erkennbar. Insbesondere ist der Bereich bereits durch die intensive Landwirtschaft (Grünland) geprägt.

Folgende Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplans vorgesehen:

- Freihaltung des Hangs von baulicher Nutzung

3.3. Beschreibung und Bewertung der sonstigen relevanten Umweltauswirkungen

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch den Betrieb des Wertstoffhofs (Geräusche beim Einwurf der Wertstoffe und die Entleerung der Container), des Feuerwehrhauses (Übungsbetrieb, Einsätze etc.) resultieren voraussichtlich Lärmimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung. Aufgrund der Entfernung (mindestens 50m) zur nächstliegenden Wohnbebauung dürften in Bezug auf den Betrieb des Feuerwehrhauses angesichts der Betriebsbeschreibung des vorgesehenen Betriebsablaufs die Belange gesunder Wohnverhältnisse gewahrt sein. Der geplante Wertstoffhof hält einen Abstand von 50m nicht ein. Für diesen sind nach überschlägiger Beurteilung Lärmschutzhindernisse zum Schutz der nächstliegenden Wohnbebauung erforderlich, welche auf der Ebene des Bebauungsplans (bzw. durch Auflagen im Baugenehmigungsbescheid) zu treffen sind.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung/Verwertung

Durch den Betrieb des Wertstoffhofs und des Feuerwehrhauses entstehen keine besonders relevanten Abfälle. Im Gegensatz dient der Wertstoffhof gerade der Verwertung und Beseitigung von Abfällen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Der östliche Teil des Plangebiets ist eine exponierte Zwischenterrasse, die bisher zwar landwirtschaftlich genutzt wird, baulich aber bisher noch völlig unbelastet ist. Durch die geplante Bebauung mit einem Wertstoffhof und Feuerwehrhaus (inkl. eines etwaigen Schlauchturms) wird dieser Landschaftsteil neu angerissen und das Landschaftsbild dort belastet.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Festsetzungen für Pflanzbindungen (Eingrünung)
- Empfehlung zur Berankung der Außenfassaden mit Kletterpflanzen.

Der Feldweg entlang der Zwischenterrasse des östlichen Plangebiets wird nicht unerheblich von Spaziergängern genutzt. Die Erholungsfunktion des wird durch die vorliegende Planung insofern in geringem Maß beeinträchtigt.

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Klima/Luft

Über dem bisherigen Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt. Allerdings bestehen keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Die Verwirklichung des Vorhabens führt zu

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen
- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplans vorgesehen:

- Empfehlung begrünter Flachdächer

Insgesamt sind auf das Schutzgut Klima/Luft mit der Planung mittlere Auswirkungen verbunden.

3.4 Ausgleich:

Aus der Gesamtschau für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich für den Planungsbe-
reich eine mittlere bis erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter. Dieser Eingriff
ist auszugleichen.

Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs erfolgt nach Leitfaden Bauen im Einklang
mit der Natur in der Fassung von 2003.

Zum Ausgleich der Eingriffe durch diesen Bebauungsplan werden folgende Aus-
gleichsfaktoren festgelegt:

Für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt hat das Planungsgebiet eine über-
wiegend geringe Bedeutung (Grünlandnutzung). Durch den mittleren bis hohen Ver-
siegelungsgrad ergibt sich nach dem Leitfaden das Feld Typ A, Kategorie I ein Aus-
gleichsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Auf Grund der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Pla-
nungsgebiet und der Eingriffsschwere wird der Kompensationsfaktor auf 0,5 festge-
legt.

Es ergibt sich somit folgende Ausgleichsverpflichtung:

Ausgleichspflichtig ist das Planungsgebiet mit einer Gesamtgröße von mit einer Flä-
che von 6.780 m².

Die Ausgleichsverpflichtung beträgt somit 6.695 m² x Faktor 0,5 = 3.347,5 m².

Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nach-
gewiesen. Sie werden außerhalb auf der Fl. Nr. 1700/2 der Gemarkung Apfel-
dorf bzw. 1838 Gemarkung Rott nachgewiesen.

| | |
|--|----------------------------|
| FINr. 1700/2 Gmkg Apfeldorf (Restfläche) | 2.141 m ² |
| FINr. 1838 Gmkg Rott | 1.206 m ² |
| <u>Summe</u> | <u>3.347 m²</u> |

a) Maßnahmen FINr. 1700/2 Gemarkung Apfeldorf

Das Grundstück hat eine gesamte Fläche von 14.061 m². Dieses wurde bereits/wird
wie folgt verwendet:

| | |
|----------------------------|---|
| 2.646 m ² | für den BA II des Baugebietes Esele (Nr. 157695) |
| 1.637 m ² | für den BA III des Baugebietes Esele (Nr. 168086) |
| 6.926 m ² | für den Bebauungsplan Römerring-Nord (Nr. 191372) |
| 711 m ² | für den Bebauungsplan Klausenweg (Meldung derzeit nicht möglich; wird nachgeholt) |
| <u>2.141 m²</u> | für den vorliegenden Bebauungsplan |
| 14.061 m ² | |

Damit ist das Grundstück FINr. 1700/2 Gmkg Apfeldorf vollständig als Ausgleichsflä-
che verwendet.

Der bachnahe nördliche Teil der Ausgleichsfläche ist vernässt und soll zur Stärkung
der Bachau der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Es erfolgen keine Pfl-
ge- und keine Ufersicherungsmaßnahmen. Eine zusätzliche Aufwertung wird durch
die Aktivitäten des Bibers erfolgen.

Der bachferne trockene Teil der Ausgleichsfläche ist eine artenarme Glatthaferwiese.
Hier ist die Entwicklung zum artenreichen Grünland vorgesehen. Folgende Maßnah-
men werden durchgeführt:

- 10 m breite Streifen (insgesamt 50 % der Fläche) werden mit dem Kreiselgrubber aufgerissen und erhalten einen Auftrag von Mähgut aus einer artenreichen Wiese der Umgebung
- jährlich 2-malige Mahd unter Abfuhr des Mähgutes und ohne Düngung, Mahdzeitpunkte Juni und September. Alternativ kann die Fläche im August gemäht werden mit anschließender Beweidung.

Die Ausgleichsfläche steht im Eigentum der Gemeinde Apfeldorf und ist damit dadurch gesichert.

b) Maßnahmen FINr. 1838 Gemarkung Apfeldorf

Das Grundstück hat eine gesamte Fläche von 1.206 m².

In diesem Areal hat sich eine Biberfamilie angesiedelt, so dass die angrenzenden Grundstücke vernässt wurden und nicht mehr wie bisher ordnungsgemäß landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden können. Das Grundstück FINr. 1838 Gmkg. Rott liegt zwar derzeit noch seitlich der bereits vernässten Flächen, jedoch ist abzusehen, dass durch die Tätigkeit des Bibers und ohne Eingriff des Menschen auch diese Fläche vernässen wird. Diese wird deshalb aus der landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Intensivnutzung genommen und der natürlichen Sukzession überlassen. Die ökologische Aufwertung des Gebiets wird durch die Aktivitäten des Bibers erfolgen.

Die Ausgleichsfläche steht im Eigentum der Gemeinde Apfeldorf und ist damit dadurch gesichert.

3.5. Alternative Planungsmöglichkeiten ist der Verzicht auf die Planung. Dies führt dazu, dass nach wie vor Feuerwehrhaus im Gemeindegebiet realisiert werden könnte, das aus feuerwehrtaktischer Sicht geeignet ist. Alternative Standorte, die geeignet und verfügbar sind, sind nicht erkennbar. Insbesondere gibt es keine Brachflächen oder sonstige geeignete innerörtliche Potentiale. Das gleiche gilt sinngemäß für die Gemeinbedarfsfläche Kinderbetreuung, die aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Kindergarten und zur Schule nur an diesem Standort sinnvoll zu verwirklichen ist. Die Beibehaltung des Wertstoffhofs am bisherigen Standort ist nicht möglich, weil dieser dringend zur Deckung des Bedarfs für eine gewerbliche Nutzung benötigt wird (vgl. Begründung zur 9. Flächennutzungsplanänderung).

3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung: Unter Berücksichtigung der mit der Planung verbundenen Eingriffe und im Hinblick auf gleichgeeignete Alternativen ist die vorliegende Planung am besten geeignet, den Bedarf an Gemeinbedarfsflächen für Feuerwehr, Wertstoffhof und Kinderbetreuung zu decken.

Apfeldorf, den 01.12.2022

gez.
Schmid,
Erster Bürgermeister