

# MARKT INCHENHOFEN

## 4. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Feuerwehr“



### INHALT:

- A. Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan
- B. 4. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Feuerwehr“
- C. Planzeichen
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung zur Änderung Flächennutzungsplan (5 Seiten)

**Genehmigungsfassung vom 13.09.2017**

**Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)**

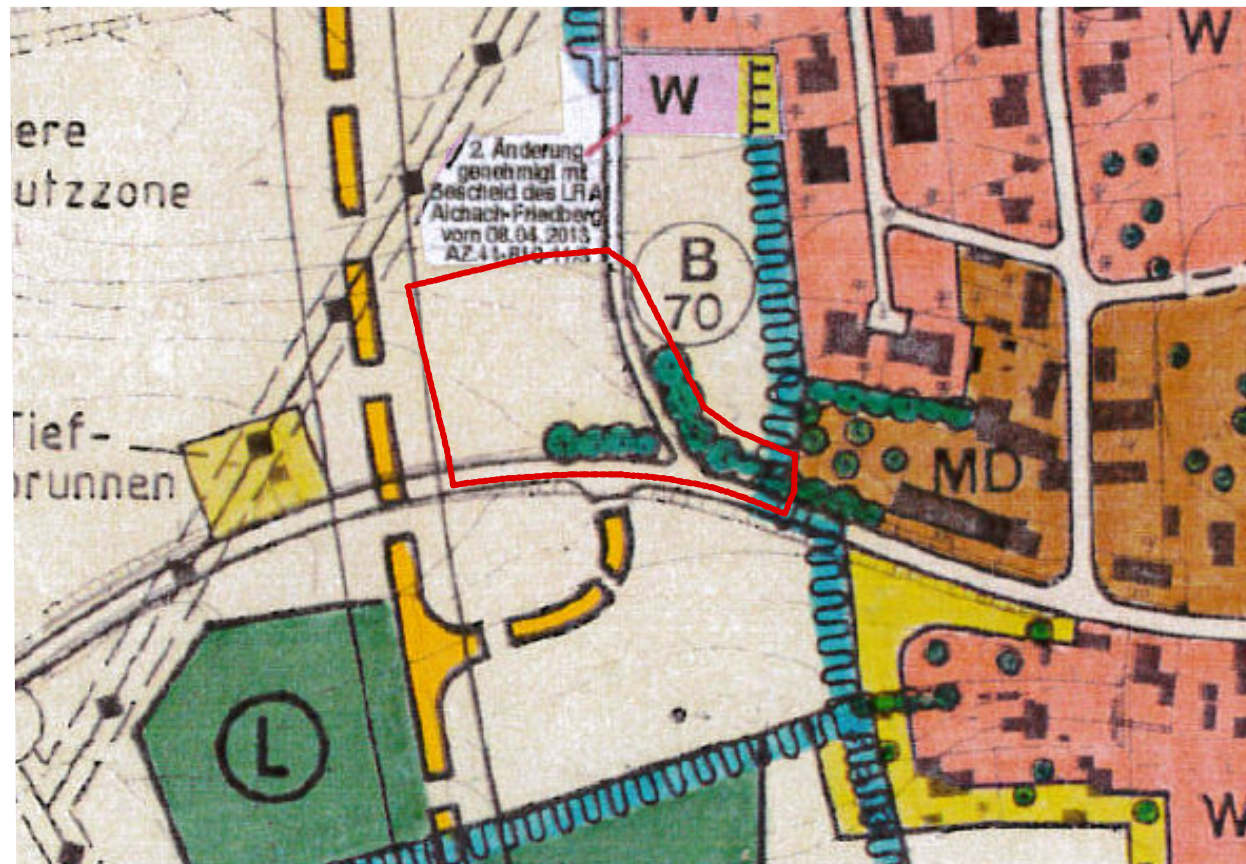
Bergstraße 11  
86875 Emmenhausen  
Tel.: 08246/ 960 758  
Fax.: 08246/ 960 780  
e-mail: Mohrenweis.LA @t-online.de



Inchenhofen, den .....

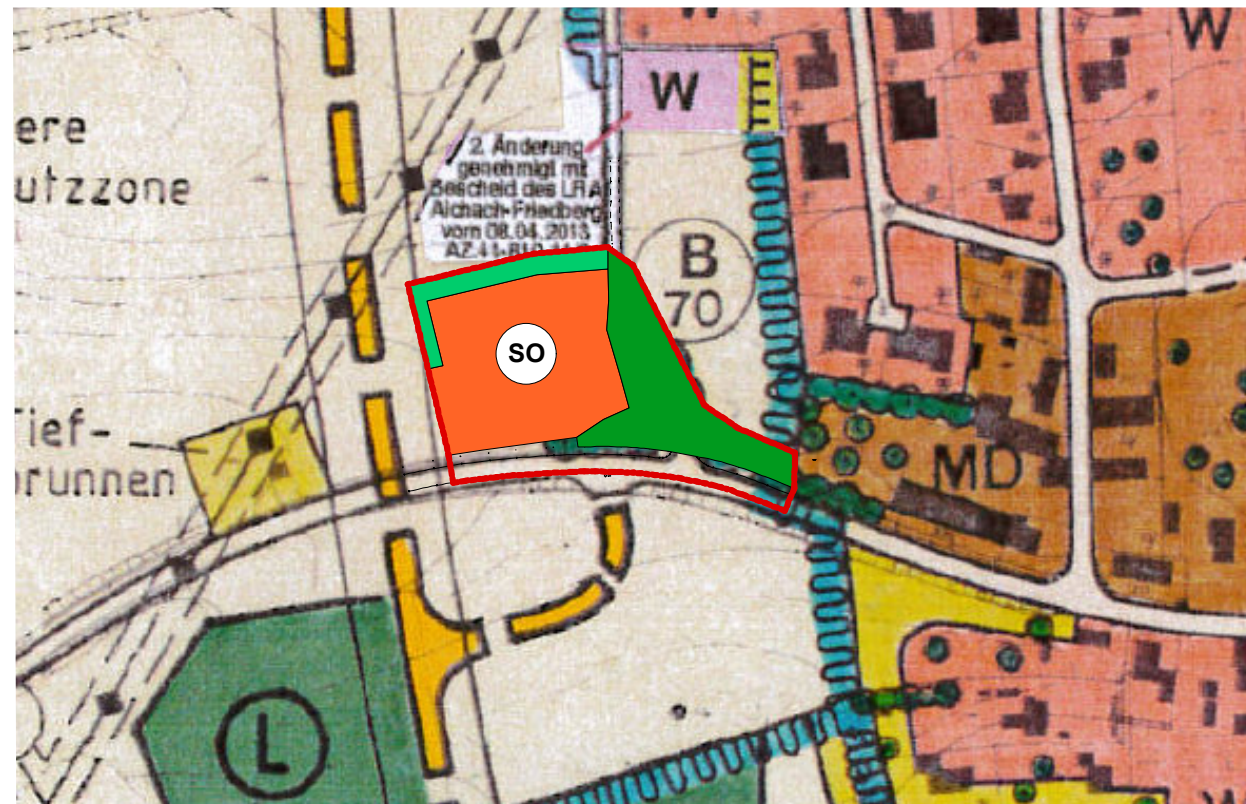
.....  
Karl Metzger, Erster Bürgermeister





**A AUSSCHNITT aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung**

M 1 : 2.500














**B 4. FLÄCHENNUTZUNGS-PLANÄNDERUNG Sondergebiet "Feuerwehr"**

M 1 : 2.500

Inchenhofen, den .....

.....  
Karl Metzger, Erster Bürgermeister

**C PLANZEICHEN**

-  Sonderfläche Planung
-  Planung "Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung" Biotop Feldhecke mit Pufferfläche
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Verkehrsfläche Bestand und Planung
-  räumlicher Geltungsbereich der Änderung
-  Landwirtschaftsfläche Bestand
-  öffentliche Grünfläche Bestand
-  Gebäude Bestand
-  zu erhaltende Gehölze / Biotop Bestand
-  Wasserschutzgebiet Bestand (zwischenzeitlich aufgehoben)
-  Trasse Umgehungsstraße

**D VERFAHRENSVERMERKE**

- a Der Marktrat Inchenhofen hat am 17.02.2017 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- b Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 21.03.2017 hat in der Zeit vom 10.04.2017 bis 11.05.2017 stattgefunden.
- c Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.07.2017 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB fand vom 07.08.2017 - 08.09.2017 statt.
- d Die Marktgemeinde Inchenhofen hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 13.09.2017 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 13.09.2017 festgestellt.
- e Genehmigung dieser 4. Änderung gemäß § 6 BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom 21.12.2017 Az. 6100-2.
- f Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.1.2018 gemäß § 6 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Inchenhofen, den .....  
Gemeinde Inchenhofen

.....  
Karl Metzger, Erster Bürgermeister

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)  
Bergstraße 11  
86875 Emmenhausen  
Tel.: 08246 - 960758  
Fax.: 08246 - 960780  
email: Mohrenweis.LA@t-online.de



**Markt Inchenhofen**  
**4. Flächennutzungsplanänderung**  
**Änderungsbereich**

**"Sondergebiet Feuerwehr"**

**-Genehmigungsfassung-**

M 1:2.500

13.09.2017



## **E. BEGRÜNDUNG**

### **1. Geltungsbereich**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die künftige Sondergebietsfläche umfasst die Flur-Nr. 462 (Kernbereich des Vorhabens), 200, 200/1, 197/3 sowie 434/1 (Sainbacher Straße) und 235 (Martiniweg/Feldweg) der Gemarkung Sainbach.

Der Geltungsbereich beträgt 6.529 qm, die befestigte und bebaute Fläche 3.146 qm und liegt am westlichen Ortsrand von Inchenhofen.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich eine nicht mehr genutzte Pumpstation mit Tiefbrunnen des nun aufgelösten Wasserschutzgebiets. Im Osten liegt hinter einem nach Norden führenden Feldweg (Martiniweg) und bisher nicht bebauten Grundstücken die Wohnbebauung am Georgiweg, die den östlichen Ortsrand bildet.

Prägend für den östlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine feldgehölzartig verbreiterte Baumhecke, die als amtlich kartiertes Biotop kartiert ist (Biotop-Nr. 7432-0070-009 „Heckenstrukturen westlich Inchenhofen“).

### **2. Planungs- und Baurecht**

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des Geländes als Sondergebiet geschaffen werden.

Die Planung kann inhaltlich nicht aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden, weil darin das Gebiet in der Art der baulichen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan wird daher entsprechend geändert. Ein neuer FNP befindet sich erst in der Anfangsphase der Neuaufrichtung.

### **3. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

Die Marktgemeinde möchte für die Feuerwehr des Hauptortes eine neue Fahrzeughalle sowie Räume für Nebennutzungen errichten.

Das Planungsgebiet wird als „Sondergebiet (SO) Feuerwehr“ ausgewiesen.

Eine direkte Anbindung des Gebiets an den bestehenden Ortsrand wäre ohne Beeinträchtigung des oben genannten Biotops nicht möglich. Deshalb hat die Gemeinde entschieden, mit dem Feuerwehrgrundstück etwas nach Westen abzurücken. Der Feldweg am Biotop wird ohne weiteren Ausbau erhalten, das Biotop zum Erhaltungsschutz in den Geltungsbereich einbezogen und die Erschließung von der Sainbacher Straße im Süden aus durchgeführt.

Das Biotop ist eine ortsbildprägende Grünstruktur, deren Erhalt für die Gemeinde von höchster Priorität ist. Daher wird der Kronenbereich mit einem Pufferstreifen in den Geltungsbereich einbezogen und dessen Erhalt als planerisches Ziel der Gemeinde festgeschrieben.

Die topografische Lage lässt mehrere Erschließungsvarianten zu. Die Gemeinde möchte aber die Ausfahrt und die Erschließung für die PKW von der Sainbacher Straße aus erstel-

len, um die Eingriffe in die Hanglage möglichst gering zu halten. Das Baufenster wird von der bestehenden Hecke abgerückt und eine direkte Erschließung von der Sainbacher Straße aus ist möglich.

Das Gebiet ist also so weit als unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Gesichtspunkte möglich an den östlichen Ortsrand räumlich angebunden.

#### **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde hat die Eignung diverser Grundstücke und ihrer Verfügbarkeit geprüft und keine Alternativen gefunden. Die Anbindung direkt an den Ortsrand ist aus den oben dargestellten Gründen nicht möglich.

#### **5. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Außer dem oben genannten Baumheckenbiotop befinden sich auf dem Gelände keine Gehölzstrukturen.

Der Geltungsbereich liegt in topographisch bewegtem Gebiet. Er steigt auf einer diagonal gemessenen Länge von ca. 87 m um fast 9 m an. Die Nordostgrenze des Geltungsbereichs liegt auf einer Höhe von 472 m ü.NN, der tiefste Punkt an der Südwestgrenze bei 463,5 m ü.NN. Das Baugelände liegt im unteren Hangbereich, nördlich verläuft in West-Ost-Richtung eine kuppenartige Geländestufe, ein typischer Rücken des Hügellandes.

Das Baufenster wurde so situiert, dass es im Norden nur bis zur derzeitigen Nutzungsgrenze des Ackerbaus reicht. Wo im steileren Hangbereich die Grünlandnutzung beginnt, wäre eine Bebauung nur mit sehr starken Eingriffen in die Topographie möglich. Der Bauort liegt somit nicht exponiert, sondern unterhalb der Geländerückens, trotzdem kommt einer ausreichenden Eingrünung hohe Priorität zu.

Die geplante Ortsrandeingrünung (7 m Breite im Norden, 5 m Breite im Nordwesten) mit Sträuchern, Heistern und Bäumen wird eine harmonische Einbindung in den Landschaftsraum gewährleisten. Von Westen her stellt der vorhandene Gehölzbestand am Pumphauschen, von Osten die Baumhecke eine natürliche Grünkulisse dar.

Der Naturraum, in dem das Änderungsgebiet liegt, ist der naturräumlichen Haupteinheit des „Donau-Isar-Hügellandes (062.) und der Untereinheit: „Hügelland zwischen Paar und Donaumoos“ (062.20) zuzuordnen. Es handelt sich um äußerst intensiv abgetragenes Hügel- und Rückenland aufgrund vorwiegender Sande. Breite Muldentäler sind typisch für Ausbläsungen bis auf den Grundwasserspiegel (Graul, S. 24)

Der Bodentyp des Geltungsbereichs ist Braunerde aus kiesführendem Lehmsand (Molasse) mit hohem Retentionsvermögen bei Niederschlägen (laut Umweltatlas Boden Bayern).

Im Änderungsbereich sind keine oberirdischen Gewässer oder oberirdische wasserführende Gräben vorhanden. Die nächsten Fließ- und Stillgewässer sind der Weiherbach und Graben zum Weiherbach ca. 570 m bzw. 450 m südlich; der Knauerbach mit kleinem Wei-

her ca. 800 m südwestlich sowie der Inchenhofener Moosgraben ca. 850 m nord-westlich. Die Paar fließt 3,7 Kilometer östlich der Sondergebietsfläche. Der Tiefbrunnen des Wasserschutzgebiets wird seit 2003 nicht mehr genutzt, das Wasserschutzgebiet wurde aufgelöst.

Im Änderungsbereich und seinem weiten Umfeld sind keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG § 23 bis 30 oder europarechtlich geschützte Gebiete (Natura 2000; Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop ist Biotop-Nr. 7432-0070-009 „Heckenstrukturen westlich Inchenhofen“ mit 9 Teilflächen (TF). Die nächstgelegene TF liegt im östlichen Teil des Änderungsgebiets, die weitere Teilflächen bis 650 m westlich.

Alle weiteren Biotope liegen in mehr als einem Kilometer Entfernung.

## **6. Geplante Nutzung**

Das Planungsgebiet ist gem. § 11 Baunutzungsverordnung als Sondergebiet (SO) „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen, die diesem Zwecke dienen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Süden von der Sainbacher Straße aus. Im östlichen Bereich ist eine zusätzliche fußläufige Erschließung über den Martiniweg (unbefestigte Feldweg) vorgesehen.

## **8. Gestaltungsvorschriften**

Im Bebauungsplan wurden neben dem Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,5 und der Bauweise hauptsächlich gestalterische Festsetzungen zu Dachneigung und Dachaufbauten getroffen.

Durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzung (maximale Firsthöhe 10 m, Wandhöhe 8 m, Schlauchturm 13 m) werden die optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds reduziert.

Bei der Gestaltung wurde eine Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen, Dachaufbauten sind nicht zulässig. Bei Flachdächern ist der obere Abschluß als Attika auszubilden. Auch wurden Vorgaben zu Werbeanlagen eingeführt.

Bei der Gestaltung wurde überwiegend nur die Kubatur festgelegt und bei der Fassadengestaltung u.a. weitgehende Freiheiten gelassen.

## **9. Grünordnung, Naturschutz und Ausgleich:**

Die grünordnerischen Festsetzungen regeln die Einbindung gegenüber der freien Landschaft im Norden und Nordwesten sowie im Osten und Südosten

Im Norden und Nordosten sind „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (zweireihige Hecken, zusätzlich alle 15 m eine Baum) festgesetzt, die der Ortsrandeingrün-

nung dienen. Von Westen her stellt der vorhandene Gehölzbestand am Pumphauschen, von Osten die Baumhecke eine natürliche Grünkulisse dar.

Durch die Einbeziehung des Biotops und weiter Pufferflächen in den Geltungsbereich mit der Festsetzung als „Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ kann eine dauerhafte Sicherung der Gehölze und ihres Wurzelraums erreicht werden. Im Bereich des Baumheckenbiotops ist eine Flächenversiegelung nicht zulässig.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist die Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“ zu wählen.

## **10. Technische Versorgung**

Das Grundstück wird an die bestehende Erschließung in der Sainbacher Straße angeschlossen.

## **11. Flächenbilanz**

Flächenverteilung:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>6.529,17 qm</b>
Sonderfläche	3.146,20 qm
<i>davon Baufenster:            2.698,04 qm</i>	
Verkehrsfläche öffentlich	1.006,20 qm
Fläche zum Schutz, Pflege u. Entwicklung“	1.800,02 qm
Fläche zum Anpflanzen Bäume und Sträucher	576,75 qm
	-----
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.529,17 qm</b>

## **12. Immissionsschutz**

### 12.1. Lärmimmissionen:

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm: 1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691 ist nicht zu beachten, sie wird ausgeschlossen.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 09.06.2017 mit der Auftrags-Nr. 6011.0 / 2017 - FB angefertigt, um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Ferner ergab eine Prognose der Lärmsituation durch die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses, dass die Vorgaben des

zugrundeliegenden Bebauungsplanes eingehalten werden können und somit das Feuerwehrgerätehaus auch realisierbar ist.

12.2. Luftverunreinigende Emissionen

Durch die zulässige Nutzung als Feuerwehrhaus/ Feuerwehrgerätehaus sind keine bes. luftverunreinigenden Belastungen zu erwarten.

**13. Umweltbericht**

Der gemeinsame Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung mit Anlagen liegt der Begründung als eigener Textteil bei.

Inchenhofen, den .....

.....  
Karl Metzger, Erster Bürgermeister

## MARKT INCENHOFEN:

### 4. Änderung Flächennutzungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“

Genehmigungsfassung vom 13.09.2017

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

§ 6 Abs. 5 BauGB

*„Ihm [dem Flächennutzungsplan] ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“*

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wurde der Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Feuerwehr“ aufgestellt.

#### **Vorbemerkung:**

Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung wurden durchgeführt, weil der Markt Inchenhofen ein neues Feuerwehrgebäude errichten will. Er hat dazu verschiedene Standorte geprüft und aus mehreren Gründen das Grundstück an der Sainbacher Straße ausgewählt. Der östliche Teil des Geltungsbereichs besteht aus einem als Biotop geschütztem Feldgehölz. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet für die Feuerwehr (westliche Bereich) und Grünfläche (Biotop) gewidmet. Ebenso ist in der Flächennutzungsplanänderung die Erschießung von der Sainbacher Straße aus gewidmet.

#### Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zusätzliche Bebauung sowie die Herstellung von befestigten Flächen bedeutet eine Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Durch entsprechende Hinweise und Festsetzungen im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur getroffen. Der berechnete Bedarf an Ausgleichsflächen wird vom Ökokonto der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Im Norden und Westen sind Grünflächen zur Eingrünung vorgesehen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in einem detaillierten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Durch private Grünstreifen und detaillierte Vorgaben zur Eingrünung ist das Vorhaben gut in die Landschaft eingefügt.

#### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Weder bei der Beteiligung der Öffentlichkeit noch bei der öffentlichen Auslegung wurden grundsätzliche Bedenken vorgebracht. Insgesamt wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zweimal zur Flächennutzungsplanänderung beteiligt und die Bauleitplanung zur öffentlichen Beteiligung zwei Mal ausgelegt.

Bei der zweimaligen öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Anregungen betrafen vorhandene Kabelleitungen, Anregungen zur Wasserwirtschaft und die Einfügung des Gebäudes in das geneigte Baugrundstück. Eine wesentliche Anregung war die Forderung nach immissions-



schutzfachlichen Vorgaben. Die Gemeinde hat daher ein Fachgutachten erstellen lassen, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Die Abwägung und die Beschlüsse zu den zwei Verfahrensschritten wurden mitgeteilt.

#### Andere Planungsmöglichkeiten

Für den notwendigen Neubau des Feuerwehrgebäudes wurden verschiedene Standorte geprüft. Dabei spielten Lage, Erreichbarkeit, Erschließung und die notwendigen Flächengrößen die entscheidenden Kriterien für den ausgewählten Standort.

Parallel wurde die Hochbauplanung betrieben und in enger Abstimmung an die Bauleitplanung angepasst.