

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

N R . 1 1 0

SCHUL- UND FREIZEITGELÄNDE

GEMEINDE

GAMMELSDORF

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

Verwaltungsgemeinschaft Mauern
Gemeinde Gammelsdorf
Schloßplatz 1
85419 Mauern

1. Bürgermeisterin
Raimunda Menzel

PLANUNG:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen
Leukstraße 3 84028 Landshut
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 20.03.2024 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 24-1594_BB



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

EINFÜHRUNG

1	LAGE IM RAUM.....	5
2	INSTRUKTIONSGEBIET.....	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	8
3.1	Veranlassung.....	8
3.2	Bestand.....	9
3.3	Entwicklung.....	10
4	VERFAHRENSVERMERKE.....	11
5	RAHMENBEDINGUNGEN.....	12
5.1	Rechtsverhältnisse.....	12
5.2	Umweltprüfung.....	12
5.3	Planungsvorgaben.....	12
5.3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	13
5.3.2	Regionalplan.....	14
5.3.3	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	14
5.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm.....	14
5.3.5	Biotopkartierung.....	14
5.3.6	Artenschutzkartierung.....	14
5.3.7	Schutzgebiete.....	14
5.3.8	Sonstige Planungsvorgaben.....	14
5.4	Aussagen zum speziellen Artenschutz.....	15
5.5	Wasserhaushalt.....	15
5.5.1	Grundwasser.....	15
5.5.2	Hochwasser.....	16
5.6	Alllasten.....	17
5.7	Denkmalschutz.....	17
5.7.1	Bodendenkmäler.....	17
5.7.2	Baudenkmäler.....	18
6	KLIMASCHUTZ.....	18

A) BEBAUUNGSPLAN

7	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	19
8	ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	20
8.1	Vorbemerkung.....	20
8.2	Nutzungskonzept.....	20
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	21
8.4	Abstandsflächen.....	21
8.5	Firstichtung.....	21
8.6	Örtliche Bauvorschriften.....	21
8.7	Innere Verkehrserschließung.....	22
8.8	Grünflächen.....	22
8.9	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	22
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	22
9.1	Verkehr.....	22
9.1.1	Bahnanlagen.....	22
9.1.2	Straßenverkehr.....	22
9.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	23
9.1.4	Geh- und Radwege.....	23
9.2	Abfallentsorgung.....	23
9.3	Wasserwirtschaft.....	24
9.3.1	Wasserversorgung.....	24
9.3.2	Abwasserbeseitigung.....	24
9.4	Energieversorgung.....	25
9.5	Telekommunikation.....	26

10	BRANDSCHUTZ.....	27
11	IMMISSIONSSCHUTZ.....	29
11.1	Verkehrslärm.....	29
11.2	Sport- und Freizeitlärm.....	29
11.3	Gewerbelärm.....	30
11.4	Landwirtschaftliche Immissionen.....	30
12	FLÄCHENBILANZ.....	30
13	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN.....	31

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14	VERANLASSUNG.....	32
15	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUS- HALTES.....	32
15.1	Naturräumliche Lage.....	32
15.2	Geländeverhältnisse.....	32
15.3	Potentielle natürliche Vegetation.....	32
15.4	Reale Vegetation.....	33
15.5	Biotopausstattung.....	33
15.6	Boden.....	33
15.7	Wasser.....	33
15.8	Klima/ Luft.....	33
15.9	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	34
16	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	34
17	ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	35
17.1	Verkehrsflächen.....	35
17.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	35
17.3	Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen.....	35
18	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG).....	36
18.1	Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.....	36
18.1.1	Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs.....	37
18.1.2	Festlegung der Beeinträchtigungsintensität.....	38
18.1.3	Festlegung des Kompensationsfaktors.....	38
18.1.4	Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen.....	39
18.1.5	Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....	39
18.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	40
19	QUELLEN.....	41

ANLAGEN

Anlage 1: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, BL-Consult Piening GmbH, Petershausen, Stand: 06.06.2024

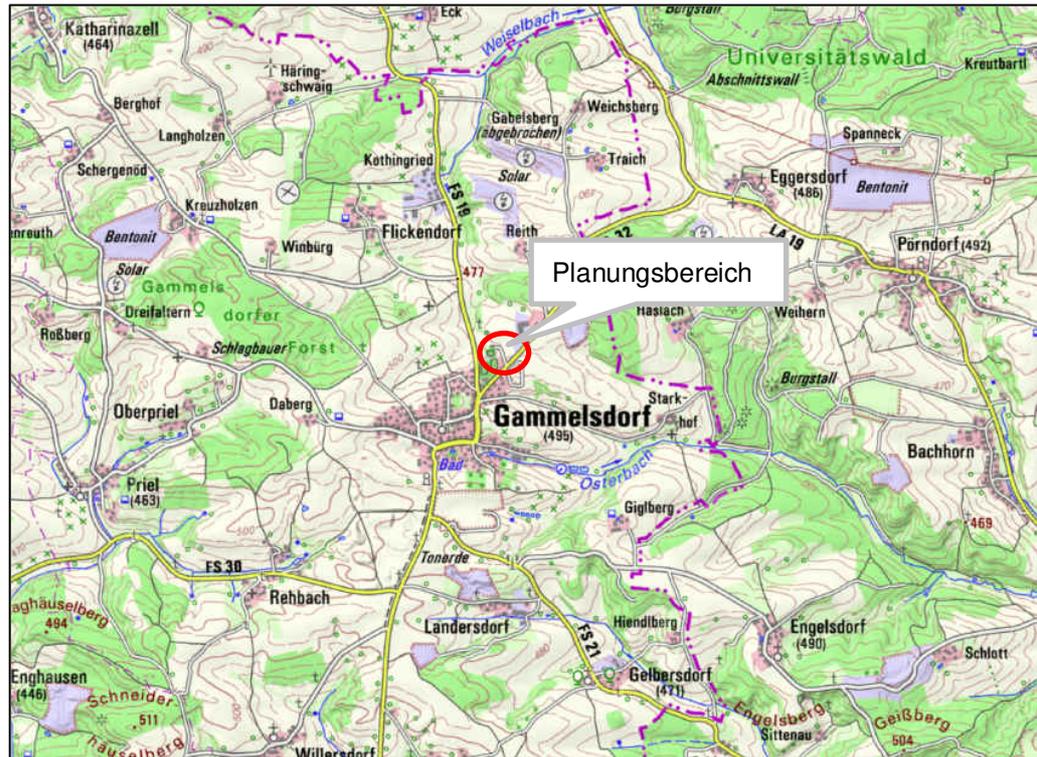
EINFÜHRUNG

1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Gammelsdorf gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Mauern und liegt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Freising. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Gammelsdorf.

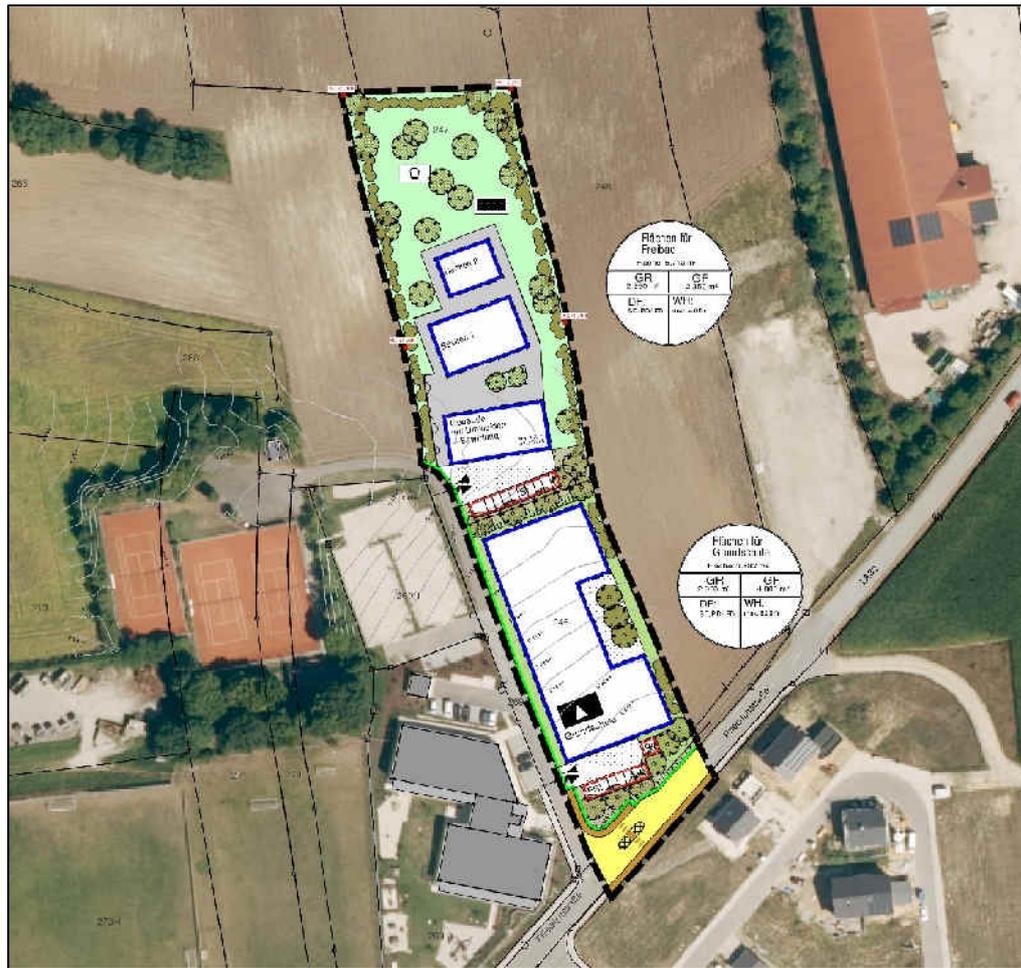
Der Planungsbereich selbst ist im Norden von Gammelsdorf angesiedelt.

Übersichtskarte



Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Lageplan des Bebauungs-/ Grünordnungsplan Nr. 110 „Schul- und Freizeitgelände“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 INSTRUKTIONSGEBIET

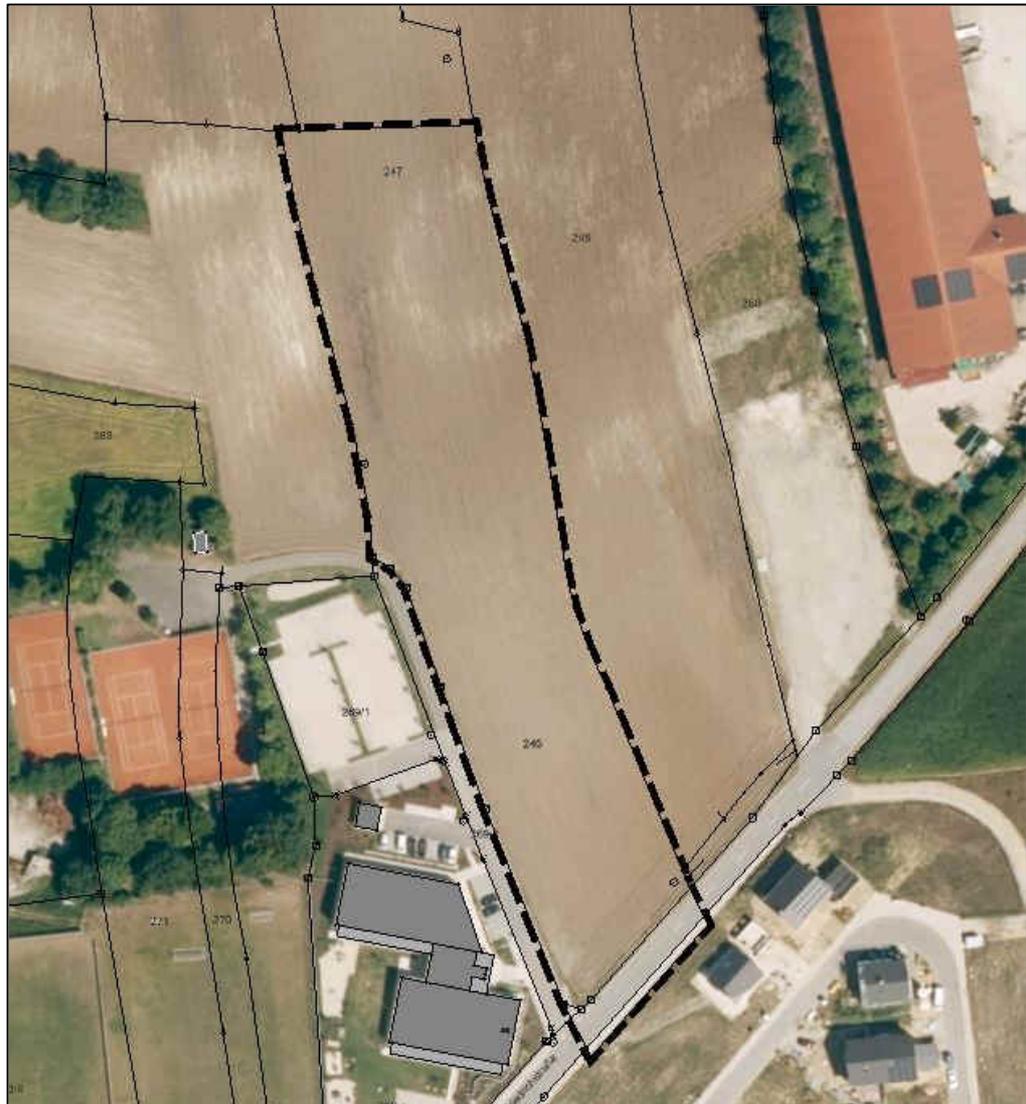
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Schul- und Freizeitgelände“ erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flurnummern 246, 247 TF (Teilfläche), 245 TF, 245/12 TF und 269/2 TF der Gemarkung Gammelsdorf mit einer Fläche von 9.844 m².

Der Planungsumgriff wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Westen landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 266), Erschließungsstraße der Kindertagesstätte und Parkplatzflächen (Fl.-Nr. 269/2) sowie Friedrichstraße und Gehweg (Fl.-Nr. 245 TF, 245/12 TF);
- im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche (Fl.-Nr. 247 TF);
- im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen (Fl.-Nr. 248, 245/1; 244/1) sowie Friedrichstraße und Gehweg (Fl.-Nr. 245 TF, 245/12 TF);
- im Süden Siedlungsgebiet (Fl.-Nr. 245/13 TF, 185/1 TF).

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich ebenfalls in der Gemarkung Gammelsdorf.

Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

3.1 Veranlassung

Die Gemeinde Gammelsdorf möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.110 „Schul- und Freizeitgelände“ das bereits vorhandene Sportareal und die Kindertagesstätte „Reithmaier Feld“ durch die Errichtung eines Freibades sowie einer Grundschule erweitern. Dies dient zum einen der Sicherung der Bildungsinfrastruktur und zum anderen soll ein Naherholungserlebnis für Gemeinde Gammelsdorf geschaffen werden.

Im Vorfeld hat die Gemeinde Gammelsdorf an das Sportareal anknüpfende Grundstücksflächen, welche aktuell noch landwirtschaftlich genutzt werden, erworben. Mit dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ aus dem Jahr 2022 (siehe Anlage 1) wurde die Absicht dort ein Freibad zu errichten abgebildet. Zwischenzeitlich ergab sich nun jedoch auch der Bedarf, in dem Bereich ein neues Schulgebäude zu errichten, um den derzeitigen schulischen Anforderungen einer entsprechenden Betreuungseinrichtung im Ort gerecht zu werden. Das bestehende Schulgebäude kann dies im Weiteren nicht mehr bewerkstelligen. Zudem soll zusätzlich eine Schulturnhalle errichtet werden. Diese soll dabei ausschließlich für schulische Zwecke genutzt werden.

Die Umsetzung des neuen Schulstandortes wird gegenüber der des Freibades priorisiert.

Der Geltungsbereich selbst lässt sich somit in zwei Bereiche gliedern. Im Norden soll der zukünftige Freibadbereich liegen, im Süden die Grundschule.

So sind die Ziele des gegenständlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan die Sicherung der Planungsabsichten in Form der Errichtung einer Grundschule und eines Freibades und die Ausarbeitung entsprechender bauplanungsrechtlicher Vorgaben.

3.2 Bestand

Das Gebiet, welches aktuell noch landwirtschaftlich genutzt wird, wird von Süden von der Erschließungsstraße *Friedrichstraße* und von Westen von der bestehenden Erschließung der Kindertagesstätte und des daran angegliederten Parkplatzes sowie von Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen gefasst.

Die Erschließung des Planungsbereiches soll via der Friedrichstraße, welche zudem Kreisstraße ist, über die bestehend westlich zu liegen kommende Erschließungsstraße erfolgen und kann somit als gesichert betrachtet werden.

Die höchsten Geländepunkte befinden sich im Süden entlang der Friedrichstraße mit rund 495,5 m üNN sowie im Norden mit rund 494,1 m üNN. Das Gelände fällt jeweils zur Mitte hin ab und kommt am Tiefpunkt mit etwa 489,5 m üNN zu liegen. Der Bereich fällt bzw. steigt allerdings relativ gleichmäßig ab.

Fotodokumentation



Landwirtschaftliche Nutzfläche
(Geltungsbereich für Grundschule sowie Freibad)
Blickrichtung Südwesten nach Nordosten



Friedrichstraße im Süden, neue Erschließung, Kindertagesstätte
Blickrichtung Norden nach Süden



Neue Erschließung, Landwirtschaftliche Nutzfläche
Blickrichtung Süden nach Norden, unterer Bereich



Kindertagesstätte, neue Erschließung, Landwirtschaftliche Nutzfläche
Blickrichtung Süden nach Norden, oberer Bereich

Quelle: KomPlan, Ortseinsicht Herbst 2021

3.3 Entwicklung

Die vorliegende Planungsmaßnahme dient der Weiterentwicklung der örtlichen Gegebenheiten und der städtebaulichen Anforderungen. So soll neben dem bereits bestehenden Sportareal und der Kindertagesstätte „Reithmaier-Feld“ eine neue Grundschule sowie ein Freibad errichtet werden. Das im Jahr 2022 mit dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ bereits geplante Freibad rückt somit weiter in den Norden des überarbeiteten Planungsgebietes und schafft im Süden Platz für die Grundschule. Die geplanten Nutzungen des Freibades und der Grundschule gliedern sich bestmöglich in die Umgebung ein und bilden zukünftig eine Einheit mit dem Sportareal und der Kindertagesstätte.

Der Geltungsbereich selbst lässt sich somit in zwei Bereiche gliedern. Im Norden soll der zukünftige Freibadbereich liegen, im Süden die Grundschule.

Die Erschließung des Planungsbereiches soll via der Friedrichstraße über die bestehend westlich zu liegen kommende Erschließungsstraße erfolgen und kann somit als gesichert betrachtet werden. Um die Querung der Friedrichstraße für Fußgänger aus dem südlichen Siedlungsgebiet zu erleichtern, wird auf Höhe der Grundschule eine Querungshilfe errichtet. Der im Westen angrenzende bestehende Parkplatz, der zum einen unter der Woche tagsüber den Bedarf der Kindertagesstätte bedient und auch für die Grundschule genutzt werden soll steht zum anderen nachmittags und in den Ferien für das Sportareal und das Freibad zur Verfügung.

Angesichts des im Süden angrenzenden Wohngebietes „Reithmeier Feld“ wird zu dessen Schutz eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis die Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Auf Ziffer 11 sowie das Gutachten im Anhang wird verwiesen.

In der Planung werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Aussagen zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen,
- Aussagen zur Gestaltung des Geländes mit Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Ausreichende Verkehrsanbindung des Gebietes an das örtliche Straßennetz,
- Überprüfung, Würdigung und Integration der Belange des Immissionsschutzes,
- Sicherstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen,
- Prüfung der Belange des Umweltschutzes.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.110 „Schul- und Freizeitgelände“ wurde am 20.03.2024 gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.110 „Schul- und Freizeitgelände“ wird in der Zeit vom ____ bis ____ das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Öffentlichkeit wird durch die Gemeinde Gammelsdorf in der Sitzung am ____ vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls in der Zeit vom ____ bis ____ durchgeführt.

Die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurfsverfahren seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird durch die Gemeinde Gammelsdorf in der Sitzung am ____ vorgenommen.

Die Öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.110 „Schul- und Freizeitgelände“ in der Fassung vom ____ gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit vom ____ bis ____ durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgt am ____.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Deutsche Telekom AG.
- Regionaler Planungsverband,
- Wasserwirtschaftsamt München,
- Wasserzweckverband Hörgertshäuser Gruppe,
- Landratsamt Freising:
 - Abgrabung
 - Altlasten,
 - Bauleitplanung,
 - Gesundheitsamt,
 - Immissionsschutz,
 - Kreisarchäologie,
 - Kreisbrandrat,
 - Naturschutz,
 - Ortsplanung,
 - Straßenverkehr,
 - Tiefbau,
 - Wasserecht,
- Regierung von Oberbayern:
 - Höhere Landesplanungsbehörde,
 - Brandschutz
 - Bergamt Südbayern
 - Höhere Naturschutzbehörde
- Nachbarkommunen:
 - Gemeinde Bruckberg,
 - Verwaltungsgemeinschaft Furth,
 - Verwaltungsgemeinschaft Mauern, Gemeinde Hörgertshausen,
 - Verwaltungsgemeinschaft Mauern, Gemeinde Mauern,
 - Verwaltungsgemeinschaft Mauern, Gemeinde Wang.

5 RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Rechtsverhältnisse

Entsprechend den Novellierungen der Gesetzgebung im Baugesetzbuch (BauGB) im Jahr 2007 ist der Vorrang der Innenentwicklung ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Um diesen Vorrang zu stärken wurde 2013 mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen eingeführt.

Bauleitpläne sollen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten, den Klimaschutz und die Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Die Innenentwicklung ist zu fördern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Im Ergebnis ist durch die jeweilige gemeindliche Planung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Baurechtliche Situation:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.109 „Schul- und Freizeitgelände“ liegt teilweise im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass derzeit nur im Bereich des Umgriffs des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ Baurecht vorliegt. Für den verbleibenden Geltungsbereich besteht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches noch kein Baurecht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gammelsdorf erfolgt durch die 16. Änderung. Im Detail wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 5.3.3 *Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan* verwiesen.

5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in dem die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Kommune in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt. Im vorliegenden Fall erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichtes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.109 „Schul- und Freizeitgelände“ und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.109 „Schul- und Freizeitgelände“ aufmerksam gemacht, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde Gammelsdorf nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Im Zuge der Planung wird die Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Auf die Aussagen des *grünordnerischen Konzeptes* unter Ziffer 16 der Begründung wird hierzu im Detail verwiesen.

3.2 **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Flächen befinden sich in Ortsrandlage. Ein entsprechendes Potenzial der Innenentwicklung steht nicht zur Verfügung. Auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 *Veranlassung* wird hingewiesen.

3.3 **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Es handelt sich um einen angebundenes Standort.

5.4.1 **Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Bei den betroffenen Flächen im südlichen Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit der Ackerzahl 54, die somit dem Durchschnitt im Landkreis Freising (54) entsprechen. Im nördlichen Bereich liegen Grünlandstandorte mit Grünlandzahlen zwischen 52 und 54 vor, die somit leicht über dem Landkreisdurchschnitt von 46 liegen. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.

Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit, der sinnvollen Anbindung des Freibads und der Grundschule an das bestehende Sportareal und fehlender Alternativstandorte, kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden.

5.3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der *Region 14 – München* ordnet die Gemeinde Gammelsdorf nach der Raumstruktur dem allgemeinen ländlichen Raum zu.

Hinsichtlich Siedlung und Versorgung sind für das Planungsgebiet keine Ziele verzeichnet. Aussagen zu Bodenschätzen, Wasserwirtschaft, Energie, Lärmschutz und Verkehr fehlen.

Festlegungen aus dem Themenkomplex Landschaft und Erholung bestehen für das Planungsgebiet ebenfalls nicht.

5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Gammelsdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (FNP/ LP), in dem der vorliegende Planungsbereich als Grünflächen (Freibad) und als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird daher der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch die 16. Änderung fortgeschrieben und für den betroffenen Bereich werden Grünflächen (Freibad), Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) sowie Flächen der Rubrik Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.



FNP/ LP Gammelsdorf Bestand

Quelle: Gemeinde Gammelsdorf; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.



FNP/ LP Gammelsdorf 16. Änderung

5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 2003) keine Ziele formuliert.

5.3.5 Biotopkartierung

Im Planungsbereich und auch in seiner Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches und im näheren Umfeld sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Sonstige Planungsvorgaben sind nicht bekannt.

5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens fanden keine faunistischen Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund des anzu treffenden Lebensraumtypens einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und den Erkenntnissen, welche bei der Ortseinsicht erhoben wurden, können jedoch nachfolgende Aussagen zum Artenschutz getroffen werden.

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Landwirtschaftliche Nutzflächen können grundsätzlich einen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten darstellen. Aufgrund der Umgebung, sprich die Nähe zur benachbarten Kindertagesstätte und der damit zusammenhängenden Parkplatznutzung im Westen sowie zur HAUPTerschließungsstraße Friedrichstraße und dem entstehenden Wohngebiet im Süden sowie zur landwirtschaftlich genutzten Hofstelle im Osten sowie zum Feldgehölz im Nordwesten und der daraus resultierenden Kulissenbildung bzw. Meidedistanz sowie der Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen und der hängigen und bewegten Topographie des Grundstückes kann man jedoch davon ausgehen, dass die Fläche von Bodenbrütern mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht angenommen wird.

Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Auf die Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Kindertagesstätte Reithmaierfeld“ wird zusätzlich verwiesen. Da der Umgriff des Bebauungsplanes direkt östlich angrenzt und im Bestand u.a. als Lebensraum ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen war, kann davon ausgegangen werden, dass die Aussagen des Gutachtens auch für den vorliegenden Eingriffsbereich zutreffen. Das gutachterliche Fazit lautet, dass sich unter Berücksichtigung der dort dargestellten Vermeidungsmaßnahmen, nämlich der Vermeidung von Bodenzwischenlagerungen außerhalb des Bebauungsplangebietes, keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG v. 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 ergeben.

Vermeidungsmaßnahmen

Die vorgenannte Vermeidungsmaßnahme „Vermeidung von Bodenzwischenlagerungen außerhalb des Bebauungsplangebietes“ wird übernommen.

Prognose der Verbotsverletzung

Durch das Vorhaben wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft überplant. Im Umfeld, vor allem in Richtung Norden und Nordosten befinden sich weiterhin zusammenhängende, großflächige Ackerflächen im Bestand.

Zusätzlich bleibt festzuhalten, dass randlich, im Übergang zur freien Landschaft, zur Eingrünung Pflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen werden, so dass in absehbarer Zeit neue Lebensraumstrukturen entstehen, welche zunächst gehölzbrütenden Vögeln oder langfristig auch Fledermäusen zu Gute kommen. Insgesamt bleibt die ökologische Funktionalität von ggf. betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Es ergeben sich keine erheblichen Störungen, aus denen eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population resultieren würde.

5.5 Wasserhaushalt

5.5.1 Grundwasser

Im Zuge der Aufstellung und Bearbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 108 „Sportareal Gammelsdorf“ wurde bereits eine Baugrunderkundung durchgeführt. So liegen nun verlässliche Informationen für einen Teilbereich des Geltungsbereiches Nr. 109 „Schul- und Freizeitgelände“, insbesondere die zukünftigen Flächen für die Grundschule betreffend, vor.

Laut besagtem Bodengutachten des Büros für Baugrundberatung GmbH, Ebersberg, Stand 03.12.2021, wurde zum Zeitpunkt der Geländearbeiten in den Bohrungen Schichtwasser in Tiefen um 2,6 m bis 3,3 m unter GOK angetroffen. Aufgrund der örtlichen Baugrundverhältnisse und den Ergebnissen der früheren Erkundungsarbeiten auf den benachbarten Grundstücken ist jedoch davon auszugehen, dass auf der untersuchten Fläche kein zusammenhängender Grundwasserhorizont entwickelt ist. Insbesondere nach längeren Regenfällen bzw. Tauwetter ist davon auszugehen, dass es zur vermehrten Bildung von Schichtwasservorkommen insbesondere in den mächtigeren Sandschichten im Nordabschnitt kommen kann, die dann auch größere Flächen umfassen können. Dies ist bei den durchzuführenden Erdarbeiten (Wasserhaltung) und der Ausbildung der Untergeschosse (Bauwerksabdichtung) entsprechend zu berücksichtigen.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Freising – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt München anzuzeigen.

5.5.2 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Entsprechend dem *BayernAtlas PLUS Naturgefahren* liegt der Geltungsbereich weder innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Ferner liegt der Geltungsbereich außerhalb der häufigen Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig} sowie hundertjährigen Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können aber auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Bayern mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese nicht flächendeckend abgebildet werden können.

Wasserschutzgebiet

Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres zu veranlassen.

Wassersensible Bereiche

Gemäß dem *BayernAtlas PLUS Naturgefahren* wird das Planungsgebiet von einem wassersensiblen Bereich tangiert. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *BayernAtlas PLUS Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.



Abbildung: Wassersensible Bereiche im Gebiet um Gammelsdorf.

Quelle: *BayernAtlas PLUS Naturgefahren*; Abfrage am 29.05.2024. Verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

5.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind der Gemeinde Gammelsdorf nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Freising, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu melden. Laut Planbeschreibung ist das neu überplante Gebiet 9.844 m² groß. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Genauere Angaben zur Historie fehlen. In Anbetracht erhöhter, oft schwer kalkulierbarer Entsorgungskosten, die anfallen können, falls Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, wird angeraten, eine genaue historische Recherche zu betreiben.

Falls sich belastbare Hinweise ergeben sollten, sind ggf. weitere Maßnahmen (z. B. orientierende Untersuchungen) von einem Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz durchzuführen. Die Prüf- und Maßnahmenwerte für Park- und Freizeitflächen der BBodSchV sind nachweislich einzuhalten. Boden, der nicht im Plangebiet verwertet werden kann, ist nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

Sollte bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird. Falls der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfad Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten.

5.7 Denkmalschutz

5.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Laut dem *BayernAtlas PLUS Planen und Bauen* befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches kein Bodendenkmal. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Laut dem *BayernAtlas PLUS Planen und Bauen* sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie im näheren Umfeld keine Baudenkmäler registriert.

6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Gemeinde Gammelsdorf ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Diese können direkt bei der Gemeinde erfragt werden.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energieformen wird zusätzlich auf die Ziffer 8.4 *Energieversorgung* der Begründung verwiesen.

TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die vorliegende Planungsmaßnahme dient der Weiterentwicklung der örtlichen Gegebenheiten und der städtebaulichen Anforderungen. So soll neben dem bereits bestehenden Sportareal und der Kindertagesstätte „Reithmaier Feld“ eine neue Grundschule sowie ein Freibad errichtet werden. Das im Jahr 2022 mit dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ bereits geplante Freibad rückt somit weiter in den Norden des überarbeiteten Planungsgebietes und schafft im Süden Platz für die Grundschule. Die geplanten Nutzungen des Freibades und der Grundschule gliedern sich bestmöglich in die Umgebung ein und bilden zukünftig eine Einheit mit dem Sportareal und der Kindertagesstätte.

Das Areal wird von Westen und Süden her durch den Ort Gammelsdorf und von Norden und Osten her durch landwirtschaftlich genutzte Flächen gerahmt.

Von der Friedrichstraße zweigt bereits eine Stichstraße ab, welche die Kindertagesstätte und den dahinter liegenden Parkplatz sowie den Tennisbereich des Sportareals erschließt. Über diese Erschließung werden im Weiteren sowohl die Grundschule als auch das Freibad angebunden. Es wird jeweils eine Zufahrt mit entsprechend vorgelagerten Stellplätzen für PKW und für Fahrräder ausgebildet. Der im Westen angrenzende, zuvor genannte bestehende Parkplatz, der zum einen unter der Woche tagsüber den Bedarf der Kindertagesstätte bedient und auch für die Grundschule genutzt werden soll steht zum anderen nachmittags und in den Ferien für das Sportareal und das Freibad zur Verfügung. Um die Querung der Friedrichstraße für Fußgänger aus dem südlichen Siedlungsgebiet zu erleichtern, wird auf Höhe der Grundschule eine Querungshilfe errichtet. Diese hat zudem einen verkehrsberuhigenden Effekt.

Der Geltungsbereich selbst lässt sich somit in zwei Bereiche gliedern. Im Süden kommt die Grundschule und im Norden kommt der zukünftige Freibadbereich zu liegen.

Für die Gestaltung des Schulgeländes wurde seitens der Kommune bereits ein grundsätzliches Konzept erarbeitet, welches südlich mitunter auf Höhe der Kindertagesstätte ein Schulgebäude sowie weiter nördlich gelegen eine Turnhalle (Einfach-Halle) vorsieht. Der Pausenhof wäre demnach mittig dazwischen angeordnet mit Öffnung nach Osten zum Außenbereich hin. Grundsätzlich soll die Bebauung jedoch möglichst flexibel umgesetzt werden können. Dies wird mittels großzügiger Baugrenze bei der Plandarstellung berücksichtigt. Das Freibad gliedert sich von Süden nach Norden hin in ein Empfangsgebäude mit den Umkleiden, Bewirtung etc. sowie in zwei Becken, gefolgt von einer Liegewiese mit einem Spielplatzbereich. Konkretere Pläne wurden mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ bereits aufgezeigt. Diesen werden mit der Umsetzung geringfügig an die Verschiebung nach Norden hin angepasst, wobei an der Planungsidee im Grundsatz festgehalten wird.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt dabei zudem die topografischen Verhältnisse. Die höchsten Geländepunkte befinden sich im Süden entlang der Friedrichstraße mit rund 495,5 m üNN sowie im Norden mit rund 494,1 m üNN. Das Gelände fällt jeweils zur Mitte hin ab und kommt am Tiefpunkt mit etwa 489,5 m üNN zu liegen. Der Bereich fällt bzw. steigt allerdings relativ gleichmäßig ab. Zwischen der Grundschule und dem Freibad wird eine natürliche Böschung entstehen. Die geplanten Gebäude, sowie die Becken des Freibads sollen sich bestenfalls längs zu den Höhenlinien orientieren.

Damit sich Grundschule und Freibad bestmöglich in die Umgebung einfügen sind entlang der Grenzen des Geltungsbereiches, speziell im Bereich der Liegewiese, Baum-/Strauchpflanzungen oder Einzelgehölzpflanzungen wie z.B. längs zur Friedrichstraße vorgesehen.

Grundsätzlich bleibt noch festzuhalten, dass aufgrund der Topographie und der Eingrünungsmaßnahmen Sichtbeziehungen in den Außenbereich reduziert bzw. nicht gegeben sind.

8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist Neuordnung sowie die Neuausweisung von Flächen für die Grundschule und fürs Freibad der Gemeinde Gammelsdorf. Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

8.2 Nutzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des Geltungsbereiches ist auf die Neuausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ (Grundschule) sowie der Deklaration einer Öffentlichen Grünfläche bzw. Flächen fürs Freibad ausgerichtet.

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ (Grundschule)

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:

- Schulgebäude,
- Turnhalle,
- Schulsportanlagen im Außenbereich,
- Fahrradstellplätze,
- Parkflächen mit Zufahrten,
- Schulgarten,
- Pausenhof,
- sonstige Nebenanlagen.

Öffentliche Grünfläche, Flächen für Freibad

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für folgende Nutzungen:

- Gebäude mit Umkleiden und Bewirtung,
- Schwimmbecken mit Liegewiese,
- Spielplatz,
- Parkflächen mit Zufahrten,
- sonstige Nebenanlagen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) geregelt. Für die Grundschule ist eine GR von 2.000 m² sowie eine GF von 4.000 m² und für das Freibad ist eine GR/GF von 2.350 m² festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Gebäude und bauliche Anlagen definiert:

Gebäude in der Grundschule:	max. 8,00 m
Gebäude im Freibad:	max. 4,00 m
sonstige Nebenanlagen:	max. 3,00 m

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich von der FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist auf das Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße zu legen. Eine Höhendifferenz von max. 0,5 m ist zulässig.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln somit die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

8.4 Abstandsflächen

Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt entsprechend Art. 6 der Bayerische Bauordnung (BayBO).

8.5 Firstrichtung

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Diese hat jedoch grundlegend parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes.

Vor allem die Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

Gestaltung der Gebäude sowie sonstiger Nebenanlagen

Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 35 Grad, Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10 Grad und Flachdächer zugelassen. Die Dachdeckung kann beim Satteldach in Ziegel- oder Betondachsteinen und bei Pult- und Flachdächern als Metalldeckung oder als Gründach ausgebildet werden. Solar- und Photovoltaikmodule sind als eigenständige Dachhaut zulässig. Es ist ein Dachüberstand von 1,50 m bei Ortgang und Traufe zulässig. Eingangsbereiche oder Terrassen Dachaufbauten sind unzulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedung sind Metallzäune, Maschendrahtzäune und lebende Zäune zulässig. Die Höhe der Einfriedung beläuft sich auf 2,00 m ab fertigem Gelände. Sockel sind unzulässig.

Gestaltung des Geländes

Auf Grund des abfallenden Geländes sind Abgrabungen und Aufschüttungen generell bis zu 2,50 m zulässig. Im Hinblick auf Stützmauern ist auszuführen, dass diese bis zu einer Höhe von 2,00 m über der fertigen Geländeoberfläche errichtet werden dürfen. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Gebietsrand sind unzulässig.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zulässt und auch zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird, der aber auch das Orts- und Landschaftsbild nicht außer Betracht lässt. Auf die Ziffer 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

8.7 Innere Verkehrserschließung

Zur verkehrlichen Erschließung des Standortes wurden bereits Aussagen in der vorliegenden Begründung unter Ziffer 6 *Städtebauliches Konzept* getroffen. Auf diese wird an der Stelle zusätzlich verwiesen.

8.8 Grünflächen

Grünflächen sind im Geltungsbereich in Form einer Liegewiese, zugehörig zum Freibad, sowie als Eingrünungsmaßnahmen in Form von Rasen und Extensivgrünland vorhanden. Auf den Teil B Grünordnungsplan der Begründung wird verwiesen.

8.9 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Pflanzgebote bzw. in dem Fall die Eingrünungsmaßnahmen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und biotopvernetzendes Element. Auf den Teil B Grünordnungsplan der Begründung wird verwiesen.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

9.1 Verkehr

9.1.1 Bahnanlagen

Die Gemeinde Gammelsdorf besitzt keinen Bahnanschluss. Dieser Verkehrsträger ist für die vorliegende Planung daher nicht relevant.

9.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in nordöstlicher Ortslage. Übergeordnete Verkehrsstraßen sind die Kreisstraßen *FS 19* im Südwesten (Hauptstraße) und die Kreisstraße *FS 36* (Friedrichstraße). Von der Friedrichstraße zweigt bereits eine Stichstraße ab, welche die Kindertagesstätte und den dahinter liegenden Parkplatz sowie den Tennisbereich des Sportareals erschließt. Über diese Erschließung werden im Weiteren sowohl die Grundschule als auch das Freibad angebunden. Es wird jeweils eine Zufahrt mit entsprechend vorgelagerten Stellplätzen für PKW und für Fahrräder ausgebildet. Der im Westen angrenzende, zuvor genannte bestehende Parkplatz, der zum einen unter der Woche tagsüber den Bedarf der Kindertagesstätte bedient und auch für die Grundschule genutzt werden soll steht zum anderen nachmittags und in den Ferien für das Sportareal und das Freibad zur Verfügung. Um die Querung der Friedrichstraße für Fußgänger aus dem südlichen Siedlungsgebiet zu erleichtern, wird auf Höhe der Grundschule eine Querungshilfe errichtet. Diese hat zudem einen verkehrsberuhigenden Effekt.

Neue Zufahrten direkt zur Kreisstraße sind nicht geplant. Beeinträchtigungen aufgrund der zusätzlichen Stellplatzflächen am Freibadgelände sowie an der Grundschule sind nicht zu erwarten. Das Gelände kommt hier gegenüber dem Straßenniveau der Kreisstraße aufgrund der Höhenlage, deutlich tiefer zu liegen und schließt eine direkte Anbindung faktisch aus.

Die Gemeinde ist sehr daran interessiert, dass die zukünftige Ortsbeschilderung sowie die ODE an den Rand des Siedlungsbereiches verlegt wird, um die Geschwindigkeit auch auf die aktuelle Siedlungsentwicklung an diesem Ortsrandbereich ausrichten zu können. Dies trägt im Ergebnis auch zur einer deutlich sichereren Verkehrserschließung bei. Aufgrund des Flächenbedarfs und der damit verbundenen Anforderung entsprechend zu überbaubare Flächen zur Verfügung zu stellen wird der Abstand zum Fahrbahnrand angemessen auf einen Abstand von 10 m reduziert, da sich das Schulgelände zukünftig im Innerortsbereich von Gammelsdorf befindet.

Es sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

Auflagen für FS 19 und FS 36:

- Neue Zufahrt und ein neuer Zugang dürfen nicht angelegt werden, dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.
- Anliegergrundstücke sind vorrangig über Gemeindestraßen zu erschließen, anderenfalls sind Sondernutzungen vom Straßenbaulasträger zu entscheiden.
- Die Entwässerung der Kreisstraße darf nicht beeinträchtigt werden.
- Lärmschutzmaßnahmen werden durch den Straßenbaulasträger nicht übernommen.
- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Die Entwässerung der Kreisstraße darf nicht beeinträchtigt werden.
- Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrten und Einmündungen zu Kreisstraßen sind zwingend einzuhalten: In diesem Bereich sind Sichthindernisse in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m untersagt.
- Bei Änderungen an Kreisstraßen sind alle Regelungen und Vorgaben der aktuellen Regelwerke, derzeit die RAS06, ERA, EFA, etc., wie zum Beispiel die Sichtbeziehungen, Fahrbahnbreiten, Haltestellen, Querungshilfen, etc. einzuhalten.

Die Anbauverbotszone von 15 m ist einzuhalten. Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen sind Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art in einer Entfernung von 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn verboten. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch Buslinien repräsentiert. Hierzu gehören die Buslinien 501 mit der Strecke Gammelsdorf - Moosburg - Langenpreising - Wartenberg - Erding - K.-Aigner-Gymnasium und die Linie 683 Mainburg - Rudelzhausen - Hörgertshausen - Moosburg, die beide in den Münchner Verkehrsverbund MVV) integriert sind. Die nächstgelegene Haltestelle liegt im Ortszentrum im Südwesten.

9.1.4 Geh- und Radwege

Der Geltungsbereich liegt an der Friedrichstraße und damit an einem offiziellen Radweg des Landkreises Freising. Entlang der Friedrichstraße findet sich zudem ein zum Teil beiderseits zu liegen kommender Gehweg. In der Stichstraße befindet sich ein Gehweg bis zum Eingangsbereich der Kindertagesstätte. Um die Querung der Friedrichstraße für Fußgänger aus dem südlichen Siedlungsgebiet zu erleichtern, wird auf Höhe der Grundschule eine Querungshilfe errichtet. Diese hat zudem einen verkehrsberuhigenden Effekt.

9.2 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Aufgrund geltender Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist. Es sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden. Da das Sportareal Gammelsdorf unmittelbar an das innere Straßennetz angebunden sind, kann der angefallene Müll durch die Müllfahrzeuge direkt bei den Grundstücken abgeholt werden, da am Ende der Stichstraße im Bereich des Parkplatzes der Tennisanlage eine Möglichkeit zum Wenden besteht. Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

Der Wertstoff-/ Recyclinghof der Gemeinde Gammelsdorf befindet sich unweit des Geltungsbereiches im Norden/ Westen des Gemeindegebietes in der Hauptstraße.

Hinweise:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
- die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

9.3 Wasserwirtschaft

9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann über einen Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen des Wasserzweckverbandes Hörgerthausener Gruppe sichergestellt werden.

9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Friedrichstraße ist im Bereich des neuen Baugebietes „Reithmeierfeld“ und der Kindertagesstätte als Trennsystem ausgebildet, so dass der Geltungsbereich an dieses Trennsystem angebunden werden kann.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal des Trennsystems. Ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme sind vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers hat dezentral auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu erfolgen. Auf die hierzu getroffene Festsetzung unter Ziffer 7 Niederschlagswasserbeseitigung wird Bezug genommen.

Entsprechend dem erarbeiteten Bodengutachten des Büros für Baugrundberatung GmbH, Ebersberg, Stand 03.12.2021, welches im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ erstellt wurde, werden sandig-kiesige Böden angetroffen. In Richtung Norden verringert sich die Mächtigkeit der sickerfähigen Schichten deutlich.

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ wurden im Umgriff des damals geplanten Freibades, jetzt Schulgelände, Bereiche zur Versickerung gewählt, welche sich laut Bodengutachten zur Versickerung des Niederschlagswassers eignen. Im Bereich der Grundschule sind jedoch offene Versickerungsmulden nicht denkbar. Aufgrund der vorliegenden wechselnden Bodenverhältnisse wird zudem im Gutachten empfohlen, das anfallende Sickerwasser generell gedrosselt über großzügig dimensionierte Kastenrigolen in den Untergrund einzuleiten. Demnach soll die Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Grundschule mittels Rigolen abgewickelt werden. Leidlich im Bereich der Stellplätze kann zur Entwässerung derer eine Versickerungsmulde vorgesehen werden. Für den Bereich des Freibades werden ebenfalls Versickerungsmulden vorgesehen. Die Mulden sind in offener Bauweise möglichst naturnah zu errichten. Für beides, Kastenrigolen und Versickerungsmulden sollte zudem ein Notüberlauf zum nächst gelegenen Vorfluter (Entwässerungsgraben, Bachlauf oder Regenwasserkanal) vorgesehen werden.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen.

Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

Seitens der Fachstelle Fachabteilung Wasserrecht, Landratsamt Freising werden im Zuge der Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ einige Anmerkungen und Hinweise verzeichnet. Da diese auch für das vorliegende Verfahren repräsentativ sind werden diese nachfolgend erneut zur Dokumentation aufgezeigt. Für die Versickerung und die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Da kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung besteht, sollte dies mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht und Wasserwirtschaft, sowie dem Wasserwirtschaftsamt München abgestimmt werden. Die Erschließungskonzeption, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser beseitigt werden kann, sollte so ausgearbeitet werden, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen. Hierzu ist seitens der Gemeinde ein Fachplaner zu beauftragen, welcher dann neben der Detailplanung der Entwässerung die Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen übernimmt.

9.4 Energieversorgung

Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Gebietes wird durch die *Bayernwerk Netz GmbH Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf* gewährleistet.

Zur Versorgung des neu geplanten Gebäudes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Verkabelung des Hausanschlusses erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich die Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH. Es wird darauf hin verwiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Gebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.

In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

9.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der

Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL/ PTI22Süd, Siemensstraße 20, 84030 Landshut so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort angezeigt werden.

- Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass
- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
 - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
 - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
 - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
 - dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
 - Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der *DIN 14090* sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Das Hydrantenetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sogenannte „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23- 12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-.

Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrt und die Verkehrsflächen für die Feuerwehr sind nach der Technische Regel: RAS 06 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr verwiesen. Die Details (Bewegungsflächen usw.) sind mit der Feuerwehr und im Einvernehmen mit der Kreisbrandinspektion festzulegen.

Löschwasserversorgung:

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung der Erstmaßnahmen bei der Brandbekämpfung ist in einer Entfernung von maximal 75 m zum Objekt eine Wasserentnahmestelle einzuplanen. Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Rettungshöhen:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m, kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (Art. 31 BayBO).

Im Einzelnen sind noch folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 23-010-02 vom 06.06.2024 erstellt.

Die Schalltechnische Untersuchung ist unter Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan einsehbar und vollumfänglich Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Die Untersuchung wurde auf die geplante Schule und auf das geplante Freibad fokussiert. Die Immissionen, die von den benachbarten Sportanlagen im Bestand (Rasensportplätze, Tennisplätze und Turnhalle) ausgehen, wurden bereits im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ abgearbeitet.

11.1 Verkehrslärm

Pkw-Stellplätze der Schule und der Kindertagesstätte

Es wird von einer Nutzung im ähnlichen Tagesrhythmus ausgegangen (Bring-Hol-Verkehr morgens und mittags). Die Lärmstörungen durch Parkvorgänge finden gegenseitig statt und sind hinzunehmen. Wirksame Lärmschutzmaßnahmen an den Parkplätzen sind nicht möglich. Eine Entflechtung und eine adäquate Regelung des Verkehrs zu beiden Einrichtungen sollte geplant werden.

Straßenverkehrsgeräusche an der Schule

Für die am höchsten belastete Südostfassade wurde ein erforderliches bewertetes Gesamt-Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB ermittelt. Dieses wird von bauüblichen Konstruktionen erreicht und wurde daher nicht gesondert festgesetzt. Jedoch ist - trotz der relativ geringen Verkehrsbelastung auf der Friedrichstraße - bei den einzelnen Vorbeifahrten mit Störungen der Sprachverständlichkeit in den straßennahen Unterrichtsräumen zu rechnen, wenn die Fenster während des Unterrichts zum Lüften geöffnet sind. Um dies zu vermeiden, sollten diese Räume mit fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeiten ausgestattet werden.

11.2 Sport- und Freizeitlärm

Geräusche vom Freibad

Die vom Freibad (inkl. der Parkplatznutzung) zu erwartenden Geräuschimmissionen unterschreiten an den nächstgelegenen Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werktags und sonntags, innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten. Dabei wurde von einer Vollaustattung der Anlagen und einem Betrieb zwischen 10 und 20 Uhr ausgegangen. Eine relevante Geräuschbelastung der Schule und der KiTa, ausgehend von der Freibadnutzung, wurde wegen der zeitlich versetzten Nutzungen als nicht gegeben angesehen.

Gesamt-Geräusche vom Freibad und von den Sportanlagen

Auch in der Summe der Geräusche vom Freibad und vom Hauptspielfeld (Fußball-Punkspiel mit Zuschauern) wird im Wohngebiet der Immissionsrichtwert im kritischsten Beurteilungszeitraum Sonntag mittags 13 - 15 Uhr unterschritten. Festsetzungen zum Lärmschutz technischer Art, sowie Festsetzungen organisatorischer Art, über die in solchen Anlagen üblichen Anordnungen hinaus, sind beim Freibad daher nicht erforderlich.

Haustechnische Anlagen der Schule

Der festgesetzte maximale Schalleistungspegel für haustechnische Anlagen ist ggf. auf mehrere Anlagen aufzuteilen. Er kann höher ausfallen, wenn die Anlagen nicht an der Südostfassade, sondern andernorts installiert werden, oder wenn die Anlagen nicht nachts in Betrieb sind. Höhere Schalleistungspegel als festgesetzt können mit Vorlage einer schalltechnischen Berechnung (siehe TA Lärm, Nr. A.2.3) gestattet werden.

11.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe oder gewerblich genutzte Anwesen selbst sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Negative Auswirkungen sind somit in Bezug auf Gewerbelärmimmissionen nicht gegeben.

11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der umliegenden benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden.

12 FLÄCHENBILANZ

Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100,0	9.844
abzgl. Straßenverkehrsfläche		
- Friedrichstraße		
- Gehweg		
- Stichstraße	5,6	549
Flächen für Grundschule	58,0	5.713
Flächen für Freibad	36,4	3.582

13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

Gemeinde Gammelsdorf

- Öffentliche Verkehrsflächen,
- Abwasserbeseitigung für Schmutzwasser,
- Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser,
- Wasserversorgung.

Bayernwerk Netz GmbH

- Stromversorgung.

Deutsche Telekom AG

- Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Freibades sowie einer Grundschule zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

15.1 Naturräumliche Lage

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Gammelsdorf vollständig in der Gruppe *06 Unterbayerisches Hügelland* der naturräumlichen Haupteinheiten, ist darin der naturräumlichen Haupteinheit *062 – Donau-Isar-Hügelland* zugeordnet und innerhalb dieser Einheit wiederum der gleichnamigen Untereinheit *062-A Donau-Isar-Hügelland*.

15.2 Geländeverhältnisse

Seitens der Astho Vermessungs GmbH wurde für den Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ als Planungsgrundlage eine Bestandsvermessung durchgeführt. Dies dient nun auch für vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als Grundlage, sprich für die Flächen der geplanten Grundschule. Für den Bereich des Freibades werden punktuell Höhenkoten gemäß des *BayernAtlas PLUS* abgebildet.

So kann beschrieben werden, dass sich die höchsten Geländepunkte im Süden entlang der Friedrichstraße mit rund 495,5 m üNN sowie im Norden mit rund 494,1 m üNN befinden. Das Gelände fällt jeweils zur Mitte hin ab und kommt am Tiefpunkt mit etwa 489,5 m üNN zu liegen. Der Bereich fällt bzw. steigt allerdings relativ gleichmäßig ab. Das Planungsgebiet weist somit einen Geländeunterschied von rund 6,00 m auf.

15.3 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Im Planungsgebiet würde sich ein *Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald*; örtlich mit *Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald* ausbilden.

15.4 Reale Vegetation

Die Geländebegehung fand im Herbst 2021 statt. Der Geltungsbereich wird durch eine strukturarmer Ackerfläche (Maisacker) geprägt. Baum- und/ oder Strauchstrukturen fehlen.

15.5 Biotopausstattung

Es sind keine im Sinne des Naturschutzes wertigen Flächen vorhanden.

15.6 Boden

Gemäß der Bodenfunktionskarte 1:25.000 ist im Gebiet fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) ausgebildet. Bei den betroffenen Flächen im südlichen Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit der Ackerzahl 54, die somit dem Durchschnitt im Landkreis Freising (54) entsprechen. Im nördlichen Bereich liegen Grünlandstandorte mit Grünlandzahlen zwischen 52 und 54 vor, die somit leicht über dem Landkreisdurchschnitt von 46 liegen. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität.

Um den Verlust dieser landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird der Oberboden abgetragen und auf ertragsärmeren Standorten verteilt. Dies ist ggf. mit Ziffer 5.6 Altlasten abzugleichen.

Aufgrund der Geländeneigung besteht für die Lehmböden eine mäßige Erosionsgefährdung durch Wasser.

15.7 Wasser

Permanent wasserführende Oberflächengewässer fehlen. Nach dem *BayernAtlas PLUS Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete gekennzeichnet, jedoch wird das Planungsgebiet von einem wassersensiblen Bereich tangiert. Für Details wird auf die Ziffer 5.5.2 *Hochwasser* hingewiesen.

15.8 Klima/ Luft

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk *Niederbayerisches Hügelland* zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 700 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 8 °C. Merkmale der Kontinentalprägung sind die im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und hohe Temperaturdifferenzen zwischen wärmstem und kältestem Monat.

Die großräumigen Windverhältnisse werden überwiegend von west- bis südwestlichen Winden dominiert, die feuchte atlantische Luftmassen mit sich bringen. Bei zeitweise östlichem Windeinfluss überwiegen trockene kontinentale Luftmassen.

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind aber nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Frischlufttransportwege setzen Talräume in der Hauptwindrichtung von (Süd-)Westen nach (Nord-)Osten voraus. Diese Konstellation ist im vorliegenden Fall nur andeutungsweise gegeben. Die beabsichtigte Bebauung ist in diesem Zusammenhang daher auch nicht als Barriere zu betrachten.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

15.9 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Eingriffsbereich weist aufgrund seiner direkten Lage an der Kreisstraße *FS 36* sowie der Nutzung als Acker keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung auf. Im Gegenteil werden die geplanten umfassenden Pflanzmaßnahmen den Standort zur umgebenden freien Landschaft einbinden und somit an dieser Stelle eine Aufwertung des Landschaftsbildes bewirken. Grundsätzlich bleibt noch festzuhalten, dass aufgrund der Topographie und der Eingrünungsmaßnahmen Sichtbeziehungen in den Außenbereich reduziert bzw. nicht gegeben sind. Für eine ruhige Erholung ist der Planungsraum nicht geeignet. Jedoch bietet das angrenzende vorhandene Sportareal und das geplante Freibad zahlreiche Möglichkeiten für Sporttreibende und Erholungssuchende, wobei die Erweiterung zu einer attraktiven Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten in der Gemeinde Gammelsdorf beiträgt.

16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Das Konzept der Grünordnung sieht zum einen vor, das entstehende Schulgelände sowie das Freibad visuell in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und zum anderen einen Beitrag für den Natur- und Artenschutz und nicht zuletzt auch für den Klimaschutz zu leisten.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen wird ein Mosaik aus Pflanzengesellschaften, sprich Einzelgehölzen und Baum-/ Strauchgruppen mit biotopvernetzender Funktion geschaffen. Die angebotene Arten- und Blütenvielfalt bildet einen hochwertigen Lebensraum und ein Nahrungshabitat für Tiere und ist nicht zuletzt eine Bereicherung für das Landschaftsbild.

Im Detail sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Entwicklung einer straßenraumwirksamen Baumreihe entlang der Friedrichstraße.
- Eingrünung des neu geplanten Grundschulareals.
- Eingrünung des neu geplanten Freibadareals.
- Pflanzung und Verwendung von überwiegend standortheimischen Baum-/ Strauchgruppen sowie Einzelgehölzen.

17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege, Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

— **Be- und Eingrünung des Schulgeländes – Extensivgrünland, Baum-/Strauchhecken und Einzelgehölze**

Die Randbereiche des Schulgeländes werden durch Baum-/ Strauchhecken und Extensivgrünland gesäumt. Entlang der Friedrichstraße sind Einzelgehölze vorzusehen. Das Extensivgrünland ist zu erhalten und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die Gehölze sind bei Bedarf zu wässern, müssen zu Beginn freigeschnitten werden und im Weiteren bei Bedarf in Form geschnitten werden.

— **Be- und Eingrünung des Freibads – Rasen, Baum-/Strauchhecken und Einzelgehölze**

Die Liegewiese des Freibades wird als Rasenfläche ausgebildet und ist entsprechend zu pflegen und zu mähen. Die Liegewiese wird von Einzelgehölzen zur zukünftigen Beschattung der Badegäste überstellt. Gesäumt wird die Liegewiese von Baum-/ Strauchhecken. Diese sind im Übergang zur freien Landschaft grundsätzlich dicht auszubilden, es dürfen jedoch stellenweise Lücken in der Bepflanzung vorgesehen werden. Die Gehölze sind bei Bedarf zu wässern, müssen zu Beginn freigeschnitten werden und im Weiteren bei Bedarf in Form geschnitten werden.

— **Be- und Eingrünung der Parkplätze – Extensivgrünland, Strauchhecken, Einzelgehölze**

Im Übergang des Parkplatzbereichs vor der Grundschule und der Friedrichstraße sowie zwischen der Grundschule und den Parkflächen des Freibades ergibt sich ein Straßenbegleitgrün. Dieses wird überwiegend durch Strauchhecken in Verbindung mit Einzelgehölzen überstellt. Die verbleibende Fläche ist als Extensivgrünland auszubilden. Wünschenswert ist eine die Ansaat mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung und die Mahd ist auf zwei Mal im Jahr zu beschränken. Das Extensivgrünland ist zu erhalten und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die Gehölze sind bei Bedarf zu wässern, müssen zu Beginn freigeschnitten werden und im Weiteren bei Bedarf in Form geschnitten werden.

18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (BILANZIERUNG)

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen neuen Baurechts ist hier als ausgleichspflichtige Nutzungsänderung von Grundflächen anzusehen.

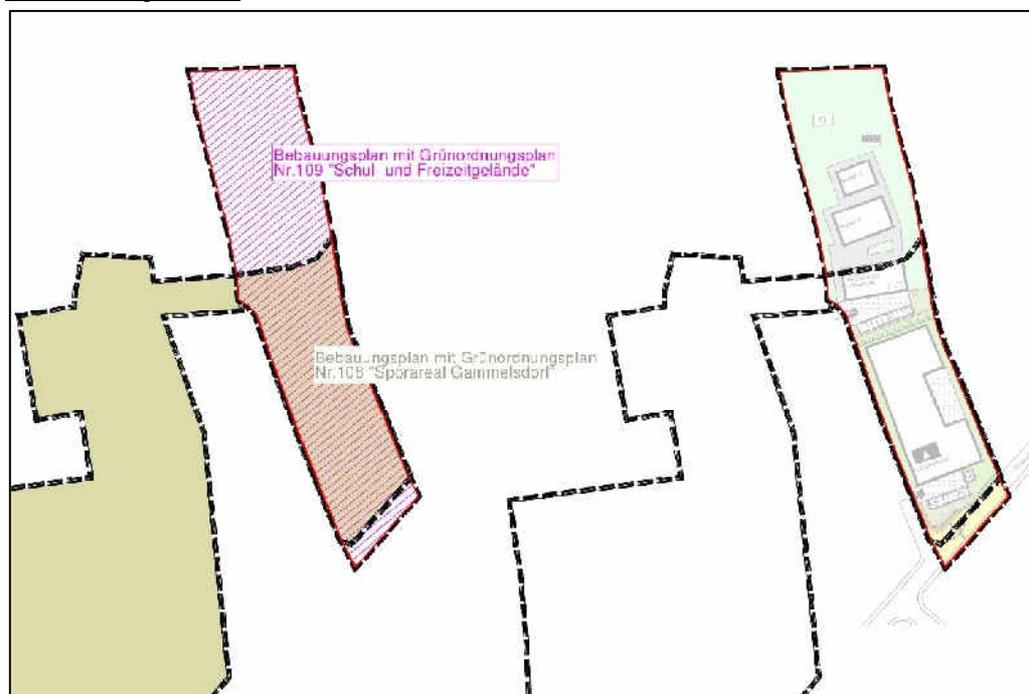
18.1 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff wurde bereits anteilig im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ abgebildet. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 2022 hatte zur Aufgabe, das bestehende Sportareal zu dokumentieren und Erweiterungsflächen aufzuzeigen. Da für den Bestand kein Ausgleich anzusetzen war kann man die Ermittlungen für die Erweiterungsfläche an der Stelle aufgreifen und vollständig übernehmen.

Nachgeführt wird somit lediglich der nördliche Teil des Geltungsbereichs Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.110 „Schul- und Freizeitgelände“. Im Süden des Geltungsbereiches findet sich noch bestehende Straßenverkehrsfläche, welche daher im Weiteren nicht mehr aufgeführt wird. Diese ist ebenfalls nicht ausgleichspflichtig.

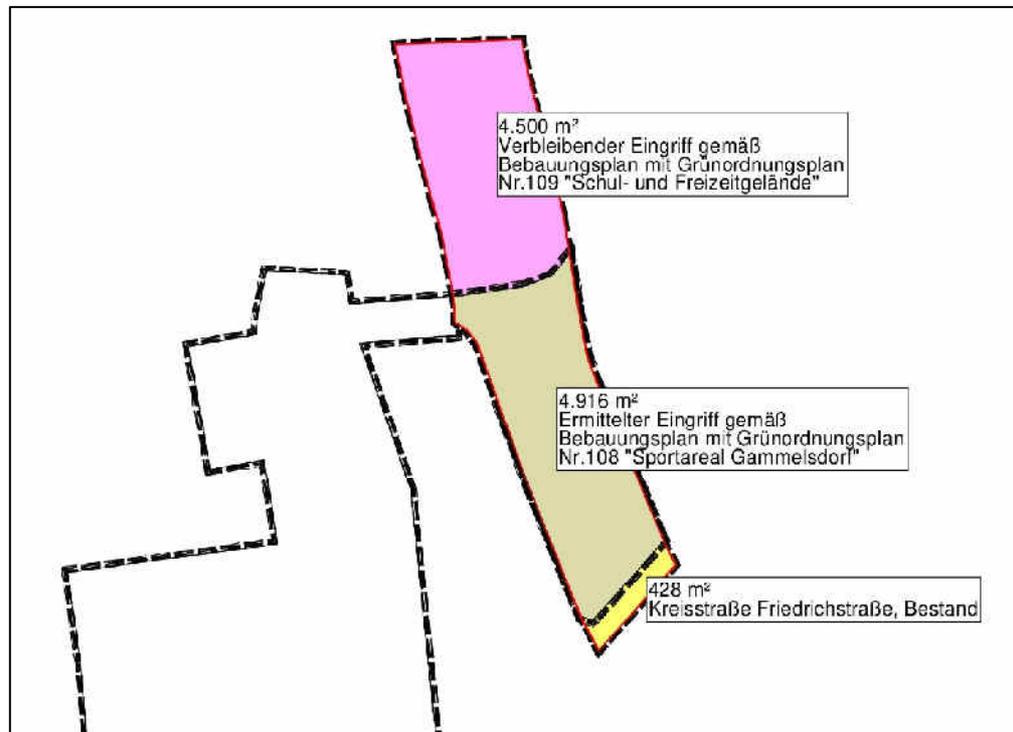
Es bleibt anzumerken, dass die nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“ nicht der Abgrenzung Schulgelände/ Freibad entspricht. Im Weiteren wird somit der Eingriff gemäß der Begrifflichkeiten *Ermittelter Eingriff gemäß Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.108 „Sportareal Gammelsdorf“* sowie *Verbleibender Eingriff gemäß Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.110 „Schul- und Freizeitgelände“* aufgeführt und zur Nachvollziehbarkeit untergliedert.

Gegenüberstellung der Umgriffe des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 108 „Sportareal Gammelsdorf“ mit dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Schul- und Freizeitgelände“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

Übersicht hinsichtlich bereits ermitteltem Eingriff gemäß dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 108 „Sportareal Gammelsdorf“ sowie noch verbleibendem Eingriff gemäß dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Schul- und Freizeitgelände“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich

Grundsätzlich bleibt in Punkto Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu sagen, dass hier die Gebiete verschiedener naturschutzrechtlicher Bedeutung (Kategorie I -III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert werden. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung in der Bauleitplanung nach dem Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden. Die Verwendung des Leitfadens von 2003 wurde im Bauleitplanverfahren Nr. 108 „Sportareal Gammelsdorf“ mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Freising abgestimmt.

18.1.1 Ermittlung der Gesamtfläche des Eingriffs

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE (m ²)
Ermittelter Eingriff gemäß Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 108 „Sportareal Gammelsdorf“	4.916
Verbleibender Eingriff gemäß Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 110 „Schul- und Freizeitgelände“	4.500
Gesamteingriffsfläche	9.416

Die Grundlage des zu ermittelnden Ausgleichs beträgt insgesamt **9.416 m²**.

18.1.2 Festlegung der Beeinträchtigungsintensität

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs bewertet. Teilbereiche des Planungsgebietes, die keine Auswirkungen erfahren, bleiben in nachfolgender Tabelle unberücksichtigt, da für sie auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

SCHUTZGUT DES NATURHAUSHALTES	ZUORDNUNG	SCHUTZGUTBEZOGENE BEWERTUNG (KATEGORIE*)
Arten/ Lebensräume	— <i>Ackerflächen.</i>	I oberer Wert
Boden/ Fläche	— <i>Ackerstandort (keine kulturhistorische Bedeutung), — ohne besonderes Biotopentwicklungspotential, — Erosionsgefährdung im Mittel.</i>	II unterer Wert
Wasser	— <i>kein Überschwemmungsgebiet, — im Norden wassersensibler Bereich, — kein zusammenhängender Grundwasserhorizont, — kein Wasserschutzgebiet.</i>	II unterer Wert
Klima und Luft	— <i>keine übergeordneten kleinklimatischen Funktionen, — Wärmeausgleichsfunktion vorhanden, — geringe Funktion hinsichtlich der Versorgung mit Frischluft.</i>	I oberer Wert
Landschaftsbild/ Erholungseignung	— <i>intensiv genutzte Agrarlandschaft, — Vorbelastung durch angrenzendes Kreisstraße FS 36, — kein kleinteiliges Nutzungsmosaik, — Freizeitnutzungen nicht gegeben.</i>	I unterer Wert

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: Kategorie I = gering, Kategorie II = mittel, Kategorie III = hoch.

Die detaillierte bewertete Bestandsbeschreibung ist auch dem *UMWELTBERICHT* unter den Ziffern 2.6.1.1, 2.6.2.1, 2.6.3.1, 2.6.4.1, 2.6.5.1, 2.6.6.1, 2.6.7.1 und 2.6.8.1 zu entnehmen.

Aufgrund der überwiegenden Homogenität des Eingriffsbereichs bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes kann eine gemittelte Einstufung in die Kategorie I (Oberer Wert) erfolgen. Auf Grund dieser Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes und der Zuordnung der Planung zu Typ B (Flächen mit niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ ≤ 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere) ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- B I 4.916 m²** werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet und entsprechend den Vorgaben des Leitfadens bilanziert.
- B I 4.500 m²** werden der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zugeordnet und entsprechend den Vorgaben des Leitfadens bilanziert.

18.1.3 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Kompensationsfaktor wird für das Feld B I mit **0,35** (Spanne 0,2 bis 0,5) im mittleren Bereich gewählt. Der Abschlag vom Höchsfaktor wird durch folgende Beeinträchtigungsvermeidungen gerechtfertigt:

- Ein- und Begrünung der Grundstücksflächen mit Gehölzen der heimischen Vegetation zur Beschattung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verdunstung,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende, effiziente Verkehrserschließungen.

18.1.4 Umfang der erforderlichen Kompensationsflächen

FLÄCHENTYP	FLÄCHE (M ²)		KOMPENSATIONS- FAKTOR		ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE (M ²)
B I	4.916	x	0,35	=	1.721
B I	4.500	x	0,35	=	1.575
Gesamtausgleichsfläche					3.296

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches mit insgesamt **3.296 m²** bereitgestellt.

18.1.5 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Die Ausgleichsmaßnahmen für den ermittelten Eingriff gemäß Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 108 „Sportareal Gammelsdorf“ wurden zwar bereits umfassend mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Freising abgestimmt. Zwischenzeitlich wurden diese Flächen jedoch anderweitig verbucht.

In Abstimmung mit der Gemeinde Gammelsdorf kann ausgesagt werden, dass im Anschluss an das Freibad weitere Flächenverfügbarkeiten vorliegen, so dass der Ausgleich im Anschluss an den Eingriff erfolgen soll. Der konkrete Ausgleich wurde zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht weiter abgestimmt und wird zum Entwurfsverfahren ausgearbeitet.

Die Ausgleichsflächenpläne werden ebenfalls zum Entwurfsverfahren bereitgestellt.

18.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
 - Errichtung baulicher Anlagen,
 - Einbringen standortfremder Pflanzen,
 - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
 - Flächenaufforstungen,
 - Flächenauffüllungen,
 - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
 - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Grundsätzlich ist nur die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorgelegt werden. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ergänzende Hinweise zur Mahd:
 - Es sind jährlich wechselnde Brachestreifen (ca. 10-20% der Fläche) bei jedem Mähgang zu belassen.
 - Ideal ist eine Mahd von innen nach außen unter Verwendung eines Messermähwerkes.
 - Beim Auftreten von Problempflanzen wie Indisches Springkraut, Goldrute, Stumpfblättriger Ampfer oder Ackerkratzdistel kann eine Mahd der betroffenen Teilflächen auch außerhalb der festgelegten Zeiten erfolgen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, vorgenommen werden.
- Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der jeweiligen Kommune an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Das Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde, ist in geeigneter Weise über die Meldung zu informieren.
- Die Fertigstellung der Gestaltungsmaßnahmen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

VERWENDETE UNTERLAGEN

19 QUELLEN

LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Freising. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Ein Leitfadens (Ergänzte Fassung). München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [BGBl. I, S. 3634], das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 [BGBl. 2023 I S. 394] geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 [BGBl. I S. 3786], die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 [BGBl. 2023 I Nr. 176] geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 [GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B], die zuletzt durch das Gesetz vom 23.06.2023 [GVBl. S. 250], durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GBBl. S. 371) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 [GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I], die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 [GVBl. S. 385, 586] geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 [GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U], das zuletzt durch Gesetz vom 23.12.2022 [GVBl. S. 723] geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 [BGBl. I S. 2585], das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 [BGBl. 2023 I Nr. 409] geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 [GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U], das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9.11.2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 2242-1-K] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 [GVBl. S. 251] geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07.08.2013 [GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U] die durch § 2 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23.02.1999 [GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U], die durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 [GVBl. S. 306] geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHRGESETZ [BayFwG] vom 23.12.1981 in der Bayerischen Rechtssammlung [BayRS 215-3-1-I] veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2020 [GVBl. S. 350] geändert worden ist

GUTACHTEN

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG, BL-Consult Piening GmbH, Petershausen, Stand: 06.06.2024

BESTANDSVERMESSUNG: Astho Vermessungs GmbH, Gammelsdorf, Stand: 29.09.2021

BAUGRUNDERKUNDUNG: Büro für Baugrundberatung GmbH, Ebersberg, Stand: 03.12.2021

SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – REGIONALPLAN REGION MÜNCHEN:

<https://www.region-muenchen.com>