

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Kindertagesstätte Reithmaier Feld“

Gemeinde Gammelsdorf

LANDKREIS: FREISING

Stand: Vorentwurf: 04.12.2018  
Geändert: 07.02.2019  
11.04.2019

Planung: Albert Schneider  
Landschaftsarchitekt  
u. Stadtplaner

Wolframstr. 14  
85395 Billingsdorf  
Tel. 08168/963033

## I. Begründung

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2	Bebauungsplan	5
2.1	Planungszweck	5
2.2	Planerischer Leitgedanke	5
2.3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	5
2.4	Geplante Art der baulichen Nutzung	6
2.5	Maß der baulichen Nutzung	6
2.6	Bauweise	6
2.7	Erschließung	6
2.8	Versorgung und Entsorgung	6
2.9	Immissionsschutz	7
2.10	Flächenbilanz	7
3	Grünordnung	8
3.1	Zielsetzung	8
3.2	Natürliche Grundlagen	8
3.2.1	Geologie und Boden	8
3.2.2	Wasserhaushalt	8
3.2.3	Landschaftsbild und Relief	8
3.2.4	Vorhandene Nutzungen und Vegetation	8
4	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	9
4.1	Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	9
4.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB) gemäß Anlage zur Begründung „Eingriffsermittlung“	9
4.3	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen	9
4.4	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	10
4.5	Ausgleichsmaßnahmen	10
5	Umweltbericht	11
5.1	Einleitung	11
5.1.1	Lage und Umfang des Vorhabens	11
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5.2.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplans	11
5.2.1.1	Tiere und Pflanzen	11
5.2.1.2	Boden	12
5.2.1.3	Wasser	13
5.2.1.4	Klima und Luft	13
5.2.1.5	Landschaftsbild	14
5.2.1.6	Kultur und Sachgüter	14
5.2.1.7	Mensch	14

5.2.1.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	14
5.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	15
5.2.2.1	Prognose bei Durchführung der Planung	15
5.2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
5.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerungen des Eingriffs	16
5.2.3.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
5.3	Zusätzliche Angaben	16
5.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	16
5.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	16
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

## II. Planunterlagen:

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000 v. 04.12.2018, geändert 07.02.2019, 11.04.2019

## III. Anlagen

- Anlage 1: Plan M.: 1: 500 Ausgleichfläche auf Flurstück Nr. 166 Gmkg. Gammelsdorf,
- Anlage 2: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten
- Anlage 4: Eingriffsermittlung und Flächenbewertung

## I. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Kindertagesstätte Reithmaier Feld “

Gemeinde Gammelsdorf

in der Fassung vom 04.12.2018, geändert 07.02.2019, 11.04.2019

umfassend die Flurstücke Nr.:

Flurst. Nr. Flurst. Nr. 246/TF, 269/TF

Gemarkung Gammelsdorf

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Gammelsdorf plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Kindertagesstätte am nordöstlichen Ortsrand von Gammelsdorf. Der Geltungsbereich umfasst 0,91 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde ist die Fläche des Planungsgebietes bisher als sonstige Grünfläche ausgewiesen.

Es ist geplant eine 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchzuführen mit dem Ziel einer Änderung der Nutzungsart zugunsten einer Fläche für den Gemeinbedarf. Zugleich wird die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans für die Ausweisung des bis zum Inkrafttreten der 10. Änderung rechtswirksamen Bebauungsplans „Wohngebiet Reithmaier Feld“ dargestellt.

## 2 Bebauungsplan

### 2.1 Planungszweck

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Reithmaier Feld“ ist der große Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten für junge Familien, insbesondere auch durch den zu erwartenden Zuzug im Baugebiet Wohngebiet Reithmaier Feld. Andere verfügbare Kindertagesstätten stehen nicht zur Verfügung.

### 2.2 Planerischer Leitgedanke

Als städtebauliches Ziel soll auf der nordöstlich der bestehenden Sportanlage gelegenen gemeindlichen Grünfläche eine Kindertagesstätte angrenzend an den bebauten Ortsbereich geschaffen werden.

Neben einer flächensparenden Erschließung soll auch eine günstige Anbindung an das bestehende Ortsgebiet und Wegenetz geschaffen werden.

Hierdurch soll auch eine organische Entwicklung der Gemeinde ermöglicht und die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen bedarfsgerecht gestärkt werden.

### 2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das geplante Baugebiet umfasst ca. 0,9 ha. Es grenzt im Westen an eine bestehende Sportanlage mit Tennisplätzen und im Osten und Norden an eine befestigte Zufahrtstraße und jenseits davon an freie, landwirtschaftlich genutzte Flur an. Im Südosten grenzt die Friedrichstraße an, die sich als Kreisstraße FS 36 nach Osten fortsetzt.

Das Planungsgebiet liegt auf einem leicht von Südosten nach Nordwesten abfallenden Hang.

## 2.4 Geplante Art der baulichen Nutzung

Der südliche Teil des Planungsgebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit der Widmung als Kindertagesstätte und der nördliche Teil der Planungsfläche wird als Fläche für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

## 2.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die festgesetzte Grundflächenzahl 0,6 und die dargestellten, maximal zulässigen Baugrenzen geregelt.

## 2.6 Bauweise

Die Bauweise wird aufgrund der speziellen Anforderungen der geplanten Nutzung nicht durch Festsetzungen eingeschränkt, um den noch zu entwickelnden baulichen Lösungen einschränkend vorzugreifen. Weil in diesem Fall die Gemeinde als Bauherr und ein Bauantrag für das Vorhaben zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen ist und, kann hierauf verzichtet werden.

## 2.7 Erschließung

Die geplante Erschließungsstraße der geplanten Kindertagesstätte verläuft nordöstlich des Planungsgebietes und wird an die Friedrichstraße/FS 36 angeschlossen. Nördlich der geplanten Kindertagesstätte ist ein Parkplatz mit 75 Stellplätzen zuzüglich 15 direkt der Kindertagesstätte zugeordneten Stellplätzen geplant.

Die Erschließungsstraße wird voraussichtlich mit einer Breite von 5,0 m und einem einseitigen, begleitenden Gehweg bis zum Eingangsbereich der Kindertagesstätte von mindestens 1,75m Breite geplant.

## 2.8 Versorgung und Entsorgung

Die Kindertagesstätte ist vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Regenwasserbehandlung wird derzeit von einem beauftragten Ingenieurbüro geplant. Es ist beabsichtigt eine Entsorgung im Trennsystem durchzuführen. Das im Baugebiet anfallende Regenwasser soll auf den dafür ausgewiesenen Flächen vorrangig über Mulden versickert werden. Zusätzlich soll nach Norden eine Ableitung hergestellt werden, die bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen anfallendes Überschusswasser aufnehmen und in den nächstgelegenen Vorfluter einleiten kann. Hierfür ist ein entsprechendes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Netz GmbH, die Abfallbeseitigung durch den Landkreis Freising.

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt.

## 2.9 Immissionsschutz

Die baulichen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches lassen keine unzumutbaren Immissionen für die geplante Kindertagesstätte erwarten.

### Geruchsbelastungen:

Auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen findet auch künftig eine landwirtschaftliche Nutzung statt. Hierdurch entstehende Geruchs- oder Lärmbelastungen sind zu dulden, solange sie im Rahmen der guten landwirtschaftlichen Praxis auftreten.

### Schallimmissionsschutz:

Für die geplanten baulichen Nutzungen wurde ein Schallgutachten erstellt, das die möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Kindertagesstätte durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie sportliche Einrichtungen im Umfeld untersucht hat. Hieraus haben sich keine Anhaltspunkte für unzulässige Beeinträchtigungen ergeben. Das Gutachten ist als Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

## 2.10 Flächenbilanz

Kindertagesstätte	3333 qm
Öffentliche Grünflächen	359 qm
Verkehrsflächen:	
geplante Verkehrsflächen	1278 qm
geplante Stellplätze	1125 qm
geplante Gehwege	168 qm
vorhandener Wirtschaftsweg	798 qm
bestehende Kreisstraße im Geltungsbereich	1117 qm
straßenbegleitende Grünflächen	347 qm
zu erhaltende Gehölzbestände	588 qm
Gesamte Fläche im Geltungsbereich	9113 qm
externe Ausgleichsfläche	2452 qm

### 3 Grünordnung

#### 3.1 Zielsetzung

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sollen eine ausreichende Eingrünung der entstehenden Kindertagesstätte und eine landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung sicherstellen. Hierfür wurden in den Randzonen der Freianlagen der Kindertagesstätte sowie im Bereich des Parkplatzes Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen festgelegt.

#### 3.2 Natürliche Grundlagen

##### 3.2.1 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich tertiärer Kiese und Sande mit Mergeleinlagerungen, die im Planungsgebiet von mächtigen quartären Decklehmschichten überlagert werden.

Hierauf steht tiefgründige Braunerde an, die im Umfeld des Planungsgebietes bisher überwiegend ackerbaulich genutzt wurde. Im Bereich der Sportanlagen ist dieser natürliche Aufbau nicht mehr vorhanden.

##### 3.2.2 Wasserhaushalt

Niederschlagswasser versickert bisher direkt auf der Grünfläche oder fließt bei Bodensättigung in die nördlich liegenden Flächen ab.

Grundsätzlich können auch örtlich Quellhorizonte in den Hangzonen auftreten. Im Planungsgebiet und seinem Umfeld sind jedoch keine Vernässungshorizonte erkennbar.

##### 3.2.3 Landschaftsbild und Relief

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsgebietes Gammelsdorf an einem leicht nach Norden abfallenden Hang. Der historische Ortskern befindet sich südwestlich im angrenzenden Talzug, dessen Hänge durch die Bauentwicklungen inzwischen bereits beidseitig bebaut sind. Der bestehende Ortsrand wird zur Zeit von bestehenden Sportanlagen und einem bereits von Grünstrukturen eingegrüntem, jüngeren Baugebiet geprägt. Vom Ortsrand abgesetzt dominiert eine sehr groß dimensionierte Gewerbehalle das Landschaftsbild.

##### 3.2.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Teilbereiche des Planungsgebietes und die östlich und nördlich angrenzenden Flächen werden bisher ackerbaulich genutzt. Westlich grenzt eine Sportanlage mit Tennisplätzen an. Südöstlich verläuft die Friedrichstraße.

## 4 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Realisierung der geplanten Nutzungen wird im Wesentlichen folgende Auswirkungen mit sich bringen:

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche bzw. gemeindlichen Grünfläche
- Verlust belebter Bodenschichten
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

### 4.1 Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

- Beanspruchung bereits vorbelasteter Landschaftsbereiche
- Pflanzgebote auf dem Baugrundstück und öffentlichen Grünflächen
- Verzicht auf Zaunsockel, die als Barrieren für Kleintiere wirken können
- Der Verlust belebter Bodenschichten kann durch sparsame Ausweisung von Verkehrsflächen und die Ausweisung von Grünflächen minimiert werden.
- Nachteilige Veränderungen des Wasserhaushaltes können durch geeignete Maßnahmen wie Versickerung des Niederschlagswassers
- Neugestaltung der Ortsrandzone

### 4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB) gemäß Anlage 4 zur Begründung „Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächenbedarf“

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Gemäß Anlage 4 zu dieser Begründung sind die zugrunde gelegte Eingriffsfläche und die Flächenbewertung dargestellt.

#### Flächenbewertung

Das Planungsgebiet ist der Kategorie I, Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen (intensiv genutztes Grünland).

#### Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung ist mit einer zulässigen GRZ von 0,6 als hoher Nutzungsgrad einzustufen und folglich dem Typ A zuzuordnen.

### 4.3 Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Durch nachfolgend genannte im Bebauungsplan festgesetzte eingriffsmindernden Maßnahmen kann der anzuwendende Faktor reduziert werden:

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Beanspruchung bereits vorbelasteter Landschaftsbereiche

- Pflanzgebote auf dem Baugrundstück
- Verzicht auf Zaunsockel, die als Barrieren für Kleintiere wirken können
- 

#### Schutzgut Wasser

- Versickerung des Niederschlagswassers, soweit möglich über Mulden

#### Grünordnerische Maßnahmen

- Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen und Baugrundstücken

### 4.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der zugrunde zu legende Eingriffsbereich umfasst die bisher als Grünland genutzten Bereiche zwischen den vorhandenen Straßen und dem zu erhaltenden Gehölzbestand sowie dem Geltungsbereich am Westrand mit einer Fläche von 6.123 qm (vgl. Anlage 4 zur Begründung).

Gemäß der Matrix in Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung ergibt sich bei geringer Wertigkeit der Eingriffsfläche und hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eine zugeordnete Spanne des Kompensationsfaktors von 0,3 – 0,6.

Aufgrund funktionaler planerischer Anforderungen kann der neu entstehende östliche Ortsrand nur teilweise begrünt werden. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Faktor 0,5 für angemessen gehalten.

Hieraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

$$6123 \text{ m}^2 \times 0,5 = 3061,5 \text{ m}^2$$

### 4.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Planungsgebietes auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 166, Gemarkung Gammelsdorf von 3062 qm nachgewiesen. Die Flächen werden bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Als Aufwertungsmaßnahmen sind gemäß den Plandarstellungen geplant:

- Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese
- Heckenpflanzungen
- Krautsäume entlang der Grundstücksgrenze der Ausgleichsfläche

Diese Maßnahmen sind unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen fertig zu stellen. Die Wiesenbereiche sind mit kräuterreichen Samenmischungen der Glatthaferwiesen anzusäen. Die Pflege der Wiesenflächen ist in den ersten 3 Jahren mit 2-3 schüriger Mahd mit Abtransport des Mähgutes zur Bildung einer dichten Grasnarbe, danach mit zweischüriger Mahd mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten (§15 Abs. 4 BNatSchG). Als Saatgut ist nur autochthones und standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten (§15 Abs. 4 BNatSchG).

## 5 Umweltbericht

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Lage und Umfang des Vorhabens

Die Gemeinde Gammelsdorf plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Kindertagesstätte am nördlichen Ortsrand von Gammelsdorf. Der Geltungsbereich umfasst ohne Ausgleichsflächen 0,9 ha.

#### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Baugrenzen festgelegt.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets ist ein Parkplatz mit 90 Stellplätzen ausgewiesen.

#### 5.1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004, zuletzt geändert am 05.09.2006) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (geändert am 29.07.2009 und am 01.03.2010 in Kraft getretene Fassung) anzuwenden. Die hiernach erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Der Regionalplan München weist das Planungsgebiet als allgemeinen ländlichen Raum aus. Die Gemeinde Gammelsdorf ist dem Mittelzentrum Moosburg a. d. Isar zugeordnet. Gemäß Karte Landschaft und Erholung bestehen keine Zielvorgaben für den Planungsbereich. Gemäß der Karte Siedlung und Versorgung bestehen mehrere Vorranggebiete für den Bentonitabbau im Umfeld des Ortsbereiches von Gammelsdorf, jedoch nicht in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde sind die Flächen im Planungsgebiet bisher als Grünflächen ausgewiesen. Die nördliche Hangmulde des Planungsgebietes und angrenzende Bereiche sind als Bereiche für den Aufbau von Biotopverbindungen und Gehölzpflanzungen gekennzeichnet.

### 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 5.2.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans

##### 5.2.1.1 Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung:

Vom Planungsvorhaben betroffen sind ackerbaulich genutzte Flächen mit geringer Habitatfunktion und zum Teil intensiv genutztes Grünland. Im Planungsgebiet sind keine Einträge gemäß dem Arten-

und Biotopschutzprogramm Landkreis Freising vorhanden. Die Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern (Stand März 2010) weisen keine Kartierungen im Vorhabensbereich aus. In südwestlicher Richtung befindet sich in ca. 280 m Entfernung auf der anderen Seite der Friedrichsstraße, die das Baugebiet südöstlich abgrenzt, eine Streuobstwiese die als Biotop Nr. 7437-0230-001 gelistet ist. Im weiteren Umfeld gibt es zwei Biotope: Biotop 229.01 Streuobstwiese (ca. 350 m entfernt) sowie Biotop 230.01 Hecken und Feldgehölze in Gammelsdorf (ca. 230 m entfernt).

Auswirkungen:

Die bisherigen überlagernden potenziell geringen Habitatfunktionen für Offenlandbewohner gehen verloren. Sie werden jedoch durch Pflanzgebote für Hecken und Einzelbäumen mit überlagernden Habitatfunktionen für Hecken- und Höhlenbrüter ersetzt.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen, als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände weisen vor allem Habitatfunktionen für Heckenbrüter auf. Eine Beeinträchtigung durch die angrenzenden Nutzungen ist aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung und Anpassung nicht zu erwarten. In den als Anlage zur Begründung beigefügten *Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)* sind die zu erwartenden Auswirkungen für die möglicher Weise betroffenen Artengruppen untersucht. Bei Beachtung der dabei zugrunde gelegten Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen bzw. Verbotstatbestände zu erwarten.

Ergebnis:

Das Planungsvorhaben wird aufgrund des geringen aktuellen Habitatwertes bzw. bestehender Vorbelastungen des Planungsgebietes insgesamt nur sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut ausüben.

### 5.2.1.2 Boden

Beschreibung:

Im Planungsgebiet stehen tiefgründige Braunerden, entstanden aus den darunterliegenden, sandig-lehmigen quartären Decklehmen an. Diese weisen einerseits ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential und andererseits ein hohes Adsorptionsvermögen auf.

Auswirkungen:

Nutzungsbedingt wird Oberboden auf befestigten Flächen dauerhaft entfernt bzw. während der Bauphase zwischengelagert. Hierdurch geht Oberboden im Planungsbereich verloren bzw. wird in seinem Gefüge gestört. Durch Begrenzung der zulässigen Grundfläche (GR) und der Versiegelung von Freiflächen können diese Auswirkungen reduziert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der nutzungsbedingten erforderlichen Flächenversiegelung entstehen grundsätzlich hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### 5.2.1.3 Wasser

#### Beschreibung:

#### Oberflächenwasser

Im Planungsgebietes und seinem näheren Umfeld sind keine Gewässer vorhanden.

#### Grundwasser

Grundwasser steht nicht oberflächennah an. Mit Schichthorizonten ist jedoch aufgrund der Untergrundverhältnisse zu rechnen.

#### Auswirkungen:

Die zu erwartende Flächenversiegelung wird sich nur gering auf den Niederschlagswasserabfluss auswirken. Die Grundwasserneubildung wird jedoch nur in geringem Umfang reduziert, weil eine vollständige Versickerung geplant ist. Dabei soll vorrangig die Muldenversickerung mit Filterung durch eine Vegetationsschicht gewählt werden. Nur bei extremen Starkregenereignisse soll eine schadlose Ableitung in einen geeigneten Vorfluter erfolgen.

#### Ergebnis:

Das Planungskonzept berücksichtigt bereits Maßnahmen zur Vermeidung der möglichen negativen Auswirkungen, sodass insgesamt von geringen Auswirkungen auszugehen ist.

### 5.2.1.4 Klima und Luft

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich mit einem mittleren Jahresniederschlag von 750 bis 850 mm. Auf der Anhöhe ist bei vorherrschenden Westwinden mit stärkerer Windeinwirkung zu rechnen. Die nördlich angrenzende Talmulde wirkt insbesondere bei Hochdruckwetterlagen als Kaltluftabflussbereich.

#### Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung werden nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Gewisse Auswirkungen entstehen durch die Verringerung der offenen Bodenfläche zugunsten von Flächenbefestigungen und Bebauung, wodurch sich das Strahlungsverhalten zugunsten trockenerer und wärmerer Verhältnisse in geringem Maße ändert. Auch wird die Entstehung von Kaltluft und somit der Abfluss in geringem Maße reduziert

Weitere Funktionen wie z. B. lufthygienisch wirksame Kaltluftabflussbahnen erfüllt das Planungsgebiet nicht.

#### Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt als sehr gering einzustufen.

#### 5.2.1.5 Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsgebietes Gammelsdorf an einem nach Norden abfallenden Hang. Die ackerbaulich geprägte Hangzone ist teils offen wo sie nicht von Sportanlagen und randlichen Gehölzstrukturen geprägt ist. Der bestehende Ortsrand wird zur Zeit von bestehenden Sportanlagen und einem bereits von Grünstrukturen eingegrüntem, jüngeren Baugebiet geprägt.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung verändert den Ortsrand im Nordosten. Während der Bauzeit wird die Ortsrandlinie zunächst negativ verändert. Nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen entsteht ein neu gestalteter Ortsrand mit Grünstrukturen.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen sind insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

#### 5.2.1.6 Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kulturgüter bekannt.

#### 5.2.1.7 Mensch

Beschreibung:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte und den Ersatz eines Parkplatzes, der an anderer Stelle verloren geht.

Auswirkungen:

Die Schaffung einer Kindertagesstätte trägt zu einer hohen Qualität des Wohnumfeldes bei, wenn hierbei keine beeinträchtigenden Nutzungskonflikte auftreten. Von angrenzenden Nutzungen und ebenso von der geplanten Nutzung gehen keine relevanten Störwirkungen aus. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist bleibt auf die übergeordnete Kreisstraße konzentriert. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist nicht mit unzumutbaren Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

#### 5.2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Realisierung des geplanten Wohngebietes verursacht aufgrund der festgestellten Auswirkungen insgesamt nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Bewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
Tiere u. Pflanzen	Verlust landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen	gering
Boden	teilweiser Verlust und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	hoch
Wasser	geringere Versickerung, höherer Oberflächenwasserabfluss	gering
Luft und Klima	Geringe Veränderung des Kleinklimas	gering
Landschaftsbild	Keine relevanten Auswirkungen	gering
Kultur und Sachgüter	Keine Auswirkungen	---
Mensch	keine Belastung durch angrenzende Nutzungen	gering

## 5.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

### 5.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Es entsteht eine im Rahmen der beabsichtigten Ortsentwicklung benötigte Kindertagesstätte. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen kompensieren oder mindern mögliche negative Auswirkungen. Das gemeindliche Ziel gute und gesunde Wohnverhältnisse im Rahmen einer organischen Ortsentwicklung zu schaffen, kann somit erfüllt werden.

### 5.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine bauliche Nutzung würde die bisherige Nutzung vermutlich weitergeführt werden. Die gemeindliche Planungsabsicht die benötigte Kindertagesstätte zu schaffen, könnte zunächst nicht realisiert werden. Derzeit sind keine verfügbaren Flächen mit vergleichbarer Eignung vorhanden.

### 5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerungen des Eingriffs

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes

- Festsetzung von für Kleintiere durchlässigen Zäunen
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Baum- und Heckenpflanzungen
- Festsetzung von Grünflächen und Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

#### Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Ausweisung der erforderlichen Ausgleichsflächen mit Aufwertungsmaßnahmen durch Gehölzpflanzungen und Wiesenentwicklung.
- Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden mit Vegetationsschicht

#### 5.2.3.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Ortsbereich von Gammelsdorf sind derzeit keine anderen geeigneten Flächen verfügbar.

### 5.3 Zusätzliche Angaben

#### 5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Angaben zu den örtlichen Klima- und Wasserverhältnissen wurden aufgrund fehlender Einzeluntersuchungen nach allgemein aus der Topographie ableitbaren Kriterien beurteilt.

#### 5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Nachweis der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf gemeindlichen, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Fertigstellung ist ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen nachzuweisen. Im Abstand von zwei Jahren sollen die Maßnahmen hinsichtlich der gesetzten Ziele bis zu deren Erreichung überprüft werden.

### 5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes plant die Gemeinde am nordöstlichen Ortsrand von Gammelsdorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer Kindertagesstätte sowie den Ersatz bestehender Parkplätze im Umfeld. Der Geltungsbereich umfasst 0,91 ha.

Für das Baugebiet sind Pflanzgebote sowie eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt durch Anschluss an die Kreisstraße FS 36.

Als Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB die bisher festgestellt wurden sind zu nennen:

- Verlust von Boden und Bodenfunktion
- Geringere Versickerung und bei extremen Niederschlägen erhöhter Oberflächenabfluss

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind möglich:

- Pflanzgebote im Bereich der Kindertagesstätte und der geplanten Parkplätze
- Vermeidung von Barrieren für freilebende Tiere
- Ausweisung von Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Bebauung für das Schutzgut Boden hohe und für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Wasser, Luft und Klima geringe Auswirkungen nach sich zieht.

Billingsdorf, den 11.04.2019

Gemeinde Gammelsdorf, den 11.04.2019

.....  
A. Schneider, Verfasser

.....  
P. Bauer, Erster Bürgermeister