

B E G R Ü N D U N G

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

14. ÄNDERUNG

GEMEINDE

GAMMELSDORF

LANDKREIS

FREISING

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:

VG Mauern
Gemeinde Gammelsdorf
Am Bachberg 4
85408 Gammelsdorf

1. Bürgermeisterin

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: 15.03.2022 – Vorentwurf

Projekt Nr.: 21-1388FNPLP_D



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1	VORBEMERKUNG..... 5
2	VERANLASSUNG..... 5
3	PLANUNGSVORGABEN..... 6
3.1	Landesentwicklungsprogramm..... 6
3.2	Regionalplan..... 7
3.3	Arten- und Biotopschutzprogramm..... 7
3.4	Biotopkartierung..... 7
3.5	Artenschutzkartierung..... 7
3.6	Schutzgebiete..... 7
4	VERKEHR..... 7
5	IMMISSIONSSCHUTZ..... 8
6	VER- UND ENTSORGUNG..... 9
6.1	Wasserversorgung..... 9
6.2	Schmutzwasserbeseitigung..... 9
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung..... 9
6.4	Grundwasser..... 9
6.5	Hochwasser..... 9
6.6	Energieversorgung..... 10
6.7	Abfallentsorgung..... 10
6.8	Telekommunikation..... 11
7	ALTLASTEN..... 11
8	DENKMALSCHUTZ..... 11
8.1	Bodendenkmäler..... 11
8.2	Baudenkmäler..... 12
9	BRANDSCHUTZ..... 12
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE..... 12
10.1	Bestandsbeschreibung..... 12
10.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung..... 13
11	UMWELTPRÜFUNG..... 14
11.1	Umweltbericht..... 14
12	Verwendete Unterlagen..... 15

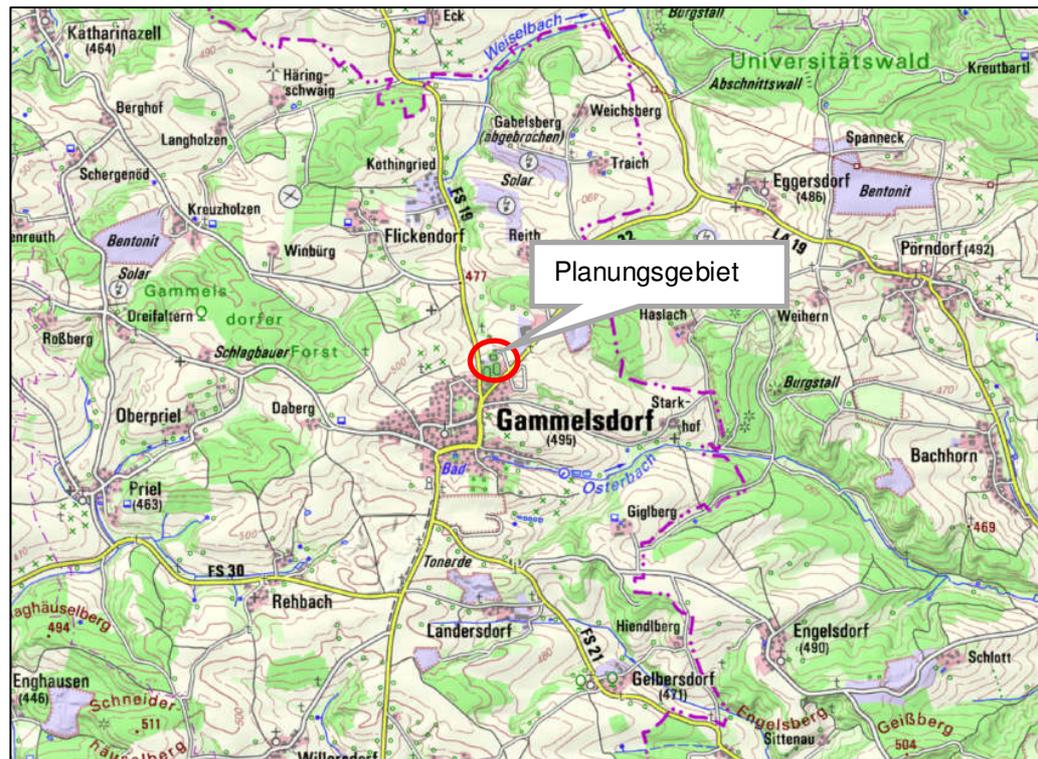
1 VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Gammelsdorf hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan durch die 14. Änderung fortzuschreiben.

Die Gemeinde ist nach der Raumordnung der *Region 14 – München* zuzuordnen und stellt raumordnerisch einen allgemeinen ländlichen Raum dar. Die Gemeinde Gammelsdorf gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Mauern und liegt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Freising. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Gammelsdorf.

Der Änderungsbereich selbst ist im Norden von Gammelsdorf angesiedelt.

Lage im Raum



Quelle: <https://geoportal.bayern.de>; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

2 VERANLASSUNG

Die Gemeinde Gammelsdorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (FNP/ LP), in dem der vorliegende Planungsbereich als Grünflächen (Sportplatz) und als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist. Die Gemeinde sieht auf dem Standort die Errichtung eines Schwimmbades mit zugehörigen Grünanlagen und Gebäuden vor. Für die betroffenen Bereiche werden Grünflächen (Freibad) im Rahmen der Änderung ausgewiesen. Zudem wird der zwischenzeitlich errichtete Wertstoffhof als Flächen für Entsorgungsanlagen und die darüber liegende, mittlerweile landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Durch die Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Gemeinde Gammelsdorf sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen werden.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 108 „Sportareal Gammelsdorf“, dem weitere Informationen und Details entnommen werden können.

Instruktionsgebiet

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die Flurstücke mit den Flurnummern 246, 266 TF (Teilfläche), 269 TF, 270, 271, 271/1, 273 TF, 273/4 mit einer Fläche von 30.382 m². Alle aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Gammelsdorf.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 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 LEP ordnet die Gemeinde Gammelsdorf nach den Gebietskategorien dem *allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

3.1 **Flächensparen**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen 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 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 angebundenen 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 Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit der Ackerzahl 58, die somit geringfügig über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Freising (54) liegen. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität. Auf Grund der städtebaulichen Notwendigkeit, der sinnvollen Anbindung des Freibads an das bestehende Sportareal und fehlender Alternativstandorte, kann im vorliegenden Fall den landschaftsplanerischen Grundsätzen nicht entsprochen werden.

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.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 108 werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 2003) keine Ziele formuliert.

3.4 Biotopkartierung

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

3.5 Artenschutzkartierung

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

3.6 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

4 VERKEHR

Bahnanlagen

Im Gemeindegebiet befinden sich keine Bahnanlagen.

Straßenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich in nördöstlicher Ortslage. Übergeordnete Verkehrsstraßen sind die Kreisstraßen FS 19 im Südwesten (Hauptstraße) und die Kreisstraße FS 36 (Friedrichstraße), über die das Planungsgebiet von Süden erschlossen wird. An diese ist das innerörtliche Straßennetz angebunden.

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.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 21-017-02 vom 03.03.2022 erstellt. Die Schalltechnische Untersuchung ist im Anhang der Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan einsehbar und vollumfänglich Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Verkehrslärm

Parkplatznutzung

Die von der Parkplatznutzung zu erwartenden Geräuschemissionen 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.

Straßenverkehrslärm

Der Planungsbereich wird nicht von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen tangiert. Nach Einschätzung der vorhandenen Planungssituation sind keine Auswirkungen hinsichtlich Lärmbelastungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Sport- und Freizeitlärm

Geräusche vom Freibad

Die vom Freibad (inkl. der Parkplatznutzung) zu erwartenden Geräuschemissionen 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.

Gesamt-Geräusche vom Freibad und von den Sportanlagen

Auch in der Summe der Geräusche vom Freibad und vom Hauptspielfeld (Fußball-Punkspiel mit Zuschauern) wird 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 daher nicht erforderlich.

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.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der westlich und nördlich 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.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Wasserversorgung

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

6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal des Trennsystems.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Laut Bodengutachten des Büros für Baugrundberatung GmbH, Ebersberg, Stand 03.12.2021, welches die Gemeinde Gammelsdorf hat erstellen lassen, werden sandig-kiesige Böden angetroffen. In Richtung Norden verringert sich die Mächtigkeit der sickerfähigen Schichten deutlich. Aufgrund der vorliegenden wechselnden Bodenverhältnisse wird daher im Gutachten empfohlen, das anfallende Sickerwasser generell gedrosselt über großzügig dimensionierte Kastenrigolen in den Untergrund einzuleiten. Zudem sollte ein Notüberlauf zum nächst gelegenen Vorfluter (Entwässerungsgraben, Bachlauf oder Regenwasserkanal) vorgesehen werden.

6.4 Grundwasser

Laut Bodengutachten des Büros für Baugrundberatung GmbH, Ebersberg, Stand 03.12.2021, welches die Gemeinde Gammelsdorf hat erstellen lassen, 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.

6.5 Hochwasser

Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* wird das Planungsgebiet im Norden 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 diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

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.

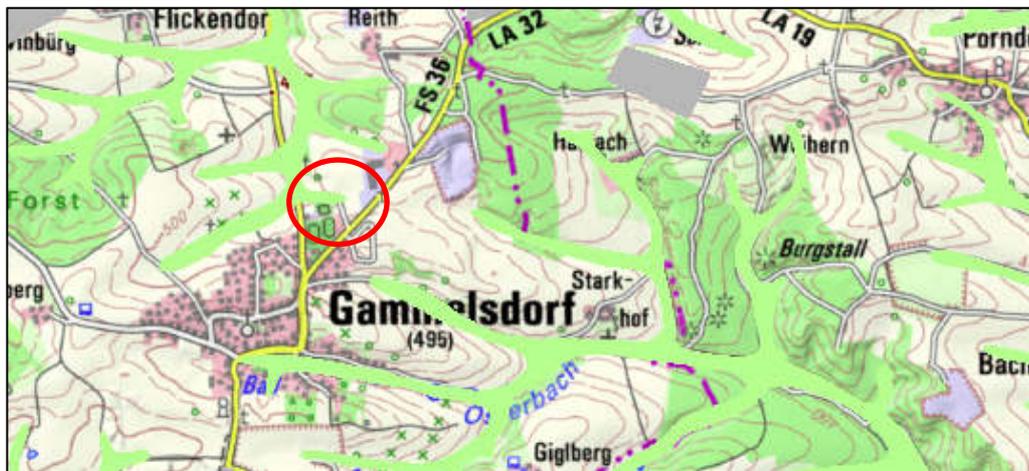


Abbildung: Wassersensible Bereiche im Gebiet um Gammelsdorf.

Quelle: *UmweltAtlas Naturgefahren*; Abfrage am 21.02.2022. Verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

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 *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

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

6.6 Energieversorgung

Elektrizität

Das Versorgungsnetz wird durch die *SWM Services GmbH, Stadtwaldstraße 74, 85368 Moosburg* unterhalten.

6.7 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung bzw. Müllverwertung erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen.

6.8 Telekommunikation

Deutsche Telekom AG

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.

Hinweis:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u. a. Abschnitte 3 und 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 108 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.

8 DENKMALSCHUTZ

8.1 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege 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 Bauräger 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.

8.2 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 108 selbst sowie dessen Umgriff sind keine Baudenkmäler registriert.

9 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.

Im Einzelnen sind 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.

10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

10.1 Bestandsbeschreibung

Naturraum

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*.

Geologie/ Boden

Gemäß der Bodenfunktionskarte 1:25.000 ist im Gebiet fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) ausgebildet. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlerer Bonität. Bei den betroffenen Flächen im Eingriffsbereich handelt es sich um Böden mit der Ackerzahl 58, die somit geringfügig über dem Niveau des Durchschnittes im Landkreis Freising (54) liegen.

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

Vegetationsbestand

Die Geländebegehung fand im Herbst 2021 statt. Die Erweiterungsfläche wird durch eine strukturarme Ackerfläche (Maisacker) geprägt. Das bestehende Sportareal wird entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs durch Baum-/ Strauchhecken gefasst. Zwischen den Fußballplätzen und den Tennisplätzen ergibt sich ein Höhenunterschied, welcher sich als mit mittelalten bis alten Gehölzen überstellter, terrassierter Böschungsbereich darstellt.

10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

Es gilt nach einer vorangegangenen Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft die Schutzgüter des Naturhaushaltes unter Betrachtung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zu bewerten.

Das Kompensationserfordernis wird für das Schutzgut Arten und Biotop flächenbezogen errechnet. Für die restlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie für eventuelle Ergänzungen zum Schutzgut Arten und Biotop erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ.

Nach dem neuen Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Wertpunkten. Hierbei muss der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten der geplanten Ausgleichsfläche in Wertpunkten entsprechen. Zuletzt wird der Ausgleichsflächenbedarf in Wertpunkten unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen in einen konkreten Flächenbedarf umgerechnet.

Der erforderliche Gesamtausgleichsbedarf von 4.203 Wertpunkten ergibt sich aufgrund einer Eingriffsfläche von 4.916 m², einer Bewertung mit 3 Wertpunkten, einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,3 und einem Abschlag mit dem Planungsfaktor von 5%. Die Beschreibung der Kompensationsflächen /-maßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt detailliert im Entwurfsverfahren und wird in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan abgehandelt.

11 UMWELTPRÜFUNG

11.1 Umweltbericht

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 der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes 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 Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 22 der Gemeinde Gammelsdorf und dient somit gleichzeitig als Planungsgrundlage für das laufende Bauleitplanverfahren.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes durch die 14. Änderung der Gemeinde Gammelsdorf verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

12 VERWENDETE UNTERLAGEN

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [BGBl. I, S. 3634], das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 [BGBl. I S. 4147] 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 14.06.2021 [BGBl. I S. 1802] 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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 [GVBl. S. 286] 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 [GVBl. S. 74] geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 [BGBl. I S. 2542], das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 [BGBl. I S. 3908] 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 § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 [GVBl. S. 352] geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 [BGBl. I S. 2585], das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 [BGBl. I S. 3901] 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 Gesetz vom 23.04.2021 [GVBl. S. 199] 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], das zuletzt durch Gesetz vom 9.12.2020 [GVBl. S. 640] 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: 03.03.2022

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/bayematlas>

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – REGIONALPLAN REGION MÜNCHEN:

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