

# 1. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Wohngebiet Reithmaier Feld“ (Nr. 104)

Gemeinde Gammelsdorf

LANDKREIS: FREISING

Stand: Entwurf: 23.04.2020  
Geändert: 14.07.2020

Planung: Albert Schneider  
Landschaftsarchitekt  
u. Stadtplaner

Wolframstr. 14  
85395 Billingsdorf  
Tel. 08168/963033

## I. Begründung

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Bebauungsplan	4
2.1	Planungszweck	4
2.2	Planerischer Leitgedanke	4
2.3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	5
2.4	Geplante Art der baulichen Nutzung	5
2.5	Maß der baulichen Nutzung	5
2.6	Bauweise	5
2.7	Erschließung	6
2.8	Versorgung und Entsorgung	6
2.9	Immissionsschutz	7
2.10	Flächenbilanz	8
3	Grünordnung	9
3.1	Zielsetzung	9
3.2	Natürliche Grundlagen	9
3.2.1	Geologie und Boden	9
3.2.2	Wasserhaushalt	9
3.2.3	Landschaftsbild und Relief	9
3.2.4	Vorhandene Nutzungen und Vegetation	9
4	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	10
4.1	Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	10
4.2	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB) gemäß Anlage zur Begründung „Eingriffsermittlung“	10
4.3	Ausgleichsmaßnahmen	10

## II. Planunterlagen:

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan “ (Nr. 104) „Wohngebiet Reithmaier Feld v. 23.04.2020, geändert 14.07.2020 M 1:1000

## III. Anlagen

- Anlage 1: Plan M.: 1: 500 Ersatzausgleichfläche auf Flurstück Nr. 348 Gmkg. Gammelsdorf,
- Anlage 2: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten
- Anlage 4: Vorentwurf Entwässerungskonzept Fl.Nr. 166 Gmkg. Gammelsdorf

## I. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan (Nr. 104) „Wohngebiet Reithmaier Feld“ Gemeinde Gammelsdorf

in der Fassung vom 23.04.2020, geändert 14.07.2020

umfassend die Flurstücke Nr.:

Flurst. Nr. 185/1, 185/2, 185/3, 186/1, 186/2, 186/3, 225/1, 244/2, 245/6,  
Gemarkung Gammelsdorf

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Gammelsdorf plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes am nordöstlichen Ortsrand von Gammelsdorf. Der Geltungsbereich umfasst 3,0 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde war die Fläche des Planungsgebietes als Flächen für die Landwirtschaft und Teilbereiche als Flächen für den ruhenden Verkehr sowie als Teilfläche einer Ausgleichsmaßnahme für das bestehende Baugebiet „Gammelsdorf - Friedrichstraße“ ausgewiesen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Reithmaier Feld “ wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) an.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist hierbei nicht erforderlich.

## 2 Bebauungsplan

### 2.1 Planungszweck

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Reithmaier Feld “ ist der bestehende große Bedarf an Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken für junge Familien, vorwiegend für die einheimische Bevölkerung. In Teilbereichen des Bebauungsplangebietes sollen anstatt 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bis zu 3 zulässig sein. Andere verfügbare Baulandreserven stehen derzeit im Ortsteil Gammelsdorf nicht zur Verfügung. Durch diesen Bebauungsplan sollen insgesamt 43 Wohnbaugrundstücke entstehen.

### 2.2 Planerischer Leitgedanke

Als städtebauliche Ziele sollen auf der nordöstlich an bestehende Wohnbebauung angrenzenden Fläche qualitativ hochwertige Wohn- und Lebensbereiche geschaffen werden.

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

Hierdurch soll auch eine organische Entwicklung der Gemeinde ermöglicht und die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere der Fortbestand der Schuleinrichtungen der Gemeinde langfristig in ihrem Bestand gesichert und gestärkt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Schaffung eines Wohnbaugebietes stehen im Ortsbereich von Gammelsdorf auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung. Ein Versuch zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet auf bisher noch freien Flächen innerhalb des bebauten Ortsbereichs und den nördlich angrenzenden Zonen ist gescheitert, sodass das Vorhaben aufgegeben und das nunmehr geplante Baugebiet als Ersatzziel entwickelt wurde. Darüber hinaus gibt es im Innenbereich nur noch vereinzelt Grundstücke, die ausreichend groß für eine bauliche Nachverdichtung und geeignet sind. Außerdem stehen diese derzeit nicht für den Baugrundstücksmarkt zur Verfügung.

## 2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das geplante Baugebiet umfasst ca. 2,89 ha. Es grenzt im Westen an das bestehende Wohnbaugebiet „Gammelsdorf – Friedrichstraße“ und im Osten und Süden an freie, landwirtschaftlich genutzte Flur an. Im Norden grenzt die Friedrichstraße an, die sich als Kreisstraße FS 19 nach Osten fortsetzt.

Das Planungsgebiet liegt auf einem weitgehend ebenen Plateaubereich, des sich nach Osten fortsetzt. Südlich der geplanten Bebauung fällt das Relief zu einer Seitentalmulde ab.

## 2.4 Geplante Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

## 2.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 und die maximal zulässigen Baugrenzen geregelt. Es sind maximal 2 oder in Einzelfällen 3 Vollgeschosse zulässig. Hierdurch soll dem dringenden Wohnraumbedarf in noch stärkerer Weise entsprochen werden.

Es entstehen insgesamt 43 Bauparzellen. Davon sind die Parzellen 14 – 17, 19 – 20, 26 – 27, 29 – 32, 36 – 37 und 42 - 43 für die Bebauung mit Doppelhaus-Hälften konzipiert. Der durch die festgesetzten Baugrenzen definierte Bereich für die einzeln stehenden Wohngebäude beträgt 11 m x 14 m. Für Doppelhäuser beträgt der Bauraum gemäß den dargestellten Baugrenzen 11 m x 16 m, sodass Doppelhaushälften mit einer Tiefe von 11 m und einer anteiligen Hauslänge von 8 m zulässig sind. Es sind jeweils maximal zwei Vollgeschosse und zwei Wohneinheiten zulässig.

Die Umgrenzungen der Flächen für Garagen sind unterschiedlich nach den Möglichkeiten der jeweiligen Grundstücke festgelegt. Soweit das Baugrundstück es zulässt misst die dargestellte Fläche für Garagen 6 m x 7m. Garagen sind ebenfalls innerhalb angrenzender Baugrenzen für Wohngebäude zulässig. Soweit der Bauraum für Garagen die Mindestabstände für Garagenzufahrten auf öffentliche Straßen unterschreitet (5m), sind die Zufahrten vom Grundstück aus anzulegen.

Die Parzellen der Einzelhausgrundstücke weisen Flächengrößen zwischen ca. 513 qm und 764 qm, sowie die der Doppelhaushälften zwischen ca. 322 qm und 500 qm auf.

## 2.6 Bauweise

Die maximal zulässige Wandhöhe ab Rohfußboden des Erdgeschosses im Eingangsbereich beträgt 6,30 m. Die Dachform für Wohngebäude ist als Satteldach mit Festlegung der Firstrichtung definiert. Die Teilung der unterschiedlich geneigten Dachflächen ist von 1:1 (symmetrisch) bis 1:2 zulässig. Die Dachneigungen sind für Wandhöhen bis 4,30 m zwischen 36° - 42° und für Wandhöhen bis 6,30 m

zwischen 25° - 30° zulässig. Zusätzlich ist geregelt, dass die Firsthöhen der Gebäude nur bis zu einer Höhe von 8,70 m zulässig sind.

Garagendächer sind als Satteldach mit Neigungen von 25 - 30 Grad oder als Flachdach mit Begrünung mit Neigungen von 0° - 5° auszubilden.

Zur Sicherung einer gelände- und nachbarschaftsverträglichen Stellung der Wohngebäude wird deren Höhenlage an die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße im kürzesten Abstand zur angrenzenden geplanten Straßenkante gekoppelt (Satzung Ziff. 2.3.5.3).

## 2.7 Erschließung

Die geplanten Erschließungsstraßen des geplanten Baugebietes werden im Nordwesten an die Friedrichstraße angeschlossen. Innerhalb des neuen Siedlungsgebietes wird eine Ringstraße mit einem einseitigen Gehweg geschaffen. Zusätzlich ist eine, den Ring teilende Verbindungsstraße zur Erschließung der Parzellen erforderlich. Diese ist ohne begleitenden Gehweg geplant.

Die Erschließungsstraßen werden voraussichtlich mit einer Breite von 5,0 m und einem einseitigen, begleitenden Gehweg von 1,5 m Breite geplant. Um den im nordöstlichen Ortsrandbereich situierten Kinderspielplatz wird eine Anbindung des östlich angrenzenden Wirtschaftsweges in einer Breite von 4,5 m geführt und an die Kreisstraße FS 19 angeschlossen. Die bisherige Anbindung dieses Weges verläuft durch das Planungsgebiet und muss verlegt werden.

## 2.8 Versorgung und Entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind 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 wurde bereits von einem beauftragten Ingenieurbüro untersucht und ein Entwässerungskonzept entwickelt. Es ist beabsichtigt eine Entsorgung im Trennsystem durchzuführen. Da jedoch nach genauerer Prüfung auch im Baugebiet und seinem näheren Umfeld keine ausreichenden Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung stehen, ist eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers zunächst nach Süden und dann nach Osten auf das Flurstück Nr. 166 Gmkg. Gammelsdorf zur Pufferung in einem herzustellenden Rückhaltebecken geplant. Das Flurstück grenzt an die Gemeindeverbindungsstraße Gammelsdorf – Starkhof an und befindet sich im Besitz der Gemeinde. Als Anlage 4 zur Begründung ist dieses Planungskonzept beigefügt.

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 das Baugebiet erwarten.

### Geruchsbelastungen:

Auf den südlich 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 das geplante Baugebiet wurde ein Schallgutachten erstellt, das die möglichen Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes 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.

### Haustechnische Anlagen:

Wegen der relativ kleinen Grundstücke und Abstände kann es beim Betrieb von Luft-Wärmepumpen mit Außenkomponenten, Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen zu Geräuschbelästigungen in der Nachbarschaft kommen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung solcher Anlagen, im Rahmen von Bauvorhaben bzw. Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren, ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens nach TA Lärm auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV § 1 abzustimmen.

Hierin ist die Unterschreitung des Immissionsrichtwerts von nachts 40 dB(A) nachzuweisen, ggf. unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch andere Anlagen, sowie unter Berücksichtigung von tieffrequenten Geräuschanteilen. Lässt sich eine besondere Störwirkung durch tiefe Frequenzen (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hz) nicht ausschließen, so muss der Mittelungspegel  $L_{Aeq}$  den (ggf. reduzierten) Immissionsrichtwert um 6 dB(A) unterschreiten.

Auf die Auswahl lärmarmere Geräte und einen günstigen Standort ist bei solchen Anlagen zu achten. Ggf. sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Schalldämpfer, Abschirmungen, Einhausungen, usw.).

Siehe hierzu TA Lärm, Ziffer 7.3 und Anhang A.1.5 sowie DIN 45680.

### Verkehrslärm:

Die Geräusche der FS 36 (Friedrichstraße) halten tagsüber den Immissionsgrenzwert (IGW) der 16.BImSchV (Abwägungsschwelle) ein, nachts wird er geringfügig überschritten; der IGW für Mischgebiete wird nachts eingehalten; das Gebiet ist somit zum Wohnen grundsätzlich geeignet. Die Tagpegel liegen im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109:1989-11. Die entsprechenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB werden bei üblichen Bauweisen eingehalten.

An der ersten Baureihe an der Straße werden nachts an den Fassaden mit Sichtverbindung zur Straße höhere Mittelungspegel als 45 dB(A) berechnet, ab dem nach DIN 18005 ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster oft nicht mehr möglich sei. Die Verkehrsmenge beträgt jedoch nachts nur 6 Fahrzeuge pro Stunde. Für Fenster und Lüftungsöffnungen wurden jedoch entsprechende Festsetzungen

für Schutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine kontrollierte Lüftung wird bei Einhaltung der EnEV-Anforderungen (und ggf. bei Förderung nach KfW) ohnehin vorgesehen werden müssen.

Gewerbelärm:

Die vom "Gewerbegebiet Reithmaier-Feld" bei Ansatz der flächenbezogenen Schalleistungspegel zu erwartenden Geräuschimmissionen unterschreiten am nächstgelegenen geplanten Wohnhaus die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 12 dB(A). Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

## 2.10 Flächenbilanz

Wohnbauflächen	22.075 qm
Öffentliche Grünflächen	1.051 qm
Spielplatz	1.009 qm
Verkehrsflächen:	
Geplante öffentliche Straße	2.999 qm
geplante Gehwege	1.137 qm
Wirtschaftswege	439 qm
Bestehende Straßen im Geltungsbereich	1.327 qm
Gesamte Fläche des Geltungsbereiches	30.037 qm
externe Ausgleichsfläche	3.359 qm

### 3 Grünordnung

#### 3.1 Zielsetzung

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sollen eine ausreichende Begrünung der entstehenden Wohnbebauung und eine landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung sicherstellen. Hierfür wurden in den Randzonen der Baugrundstücke auf ausgewiesenen privaten Grünflächen sowie auf festgesetzten öffentlichen Grünflächen Pflanzgebote 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.

##### 3.2.2 Wasserhaushalt

Niederschlagswasser versickert bisher direkt auf der Ackerfläche oder fließt bei Bodensättigung in die südlich angrenzende Hangmulde ab, von der es über ein Grabensystem weiter nach Osten fließt.

Grundsätzlich können auch örtlich Quellhorizonte in den Hangzonen auftreten. Im Umfeld des Planungsgebietes sind jedoch keine Vernässungshorizonte erkennbar.

##### 3.2.3 Landschaftsbild und Relief

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsgebietes Gammelsdorf auf einer verebneten offenen Hochfläche. Der historische Ortskern befindet sich südwestlich im angrenzenden Talzug, dessen Hänge im Zuge der Bauentwicklungen bereits beidseitig bebaut sind.

##### 3.2.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Teilbereiche des Planungsgebietes und die östlich und südlich angrenzenden Flächen werden bisher ackerbaulich genutzt. Auf Teilflächen des Planungsgebietes besteht derzeit ein größerer geschotterter Parkplatz sowie südlich und östlich angrenzend eine mit Heckensträuchern und Obstbäumen bepflanzte Ausgleichsfläche. Diese ist Teil des Ausgleichsnachweises für das angrenzende bestehende Baugebiet „Gammelsdorf – Friedrichstraße“ und muss ersetzt werden.

## 4 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

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

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- Verlust belebter Bodenschichten
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Verlust von Ausgleichsflächen und Gehölzbeständen
- Aufgabe des bestehenden Parkplatzes

### 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 oder Rückhaltung des Niederschlagswassers minimiert werden.
- Neugestaltung der Ortsrandzone
- Ersatz verlorengender Ausgleichsflächen

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

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wäre nur erforderlich, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen würden, was nicht der Fall ist.

### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Überplanung verloren gehende Ausgleichsfläche von 3.113 m<sup>2</sup> für das angrenzende Baugebiet „Gammelsdorf – Friedrichstraße (Ausgleichsfläche 1) soll auf dem Flurstück Nr. 348, Gemarkung Gammelsdorf ersetzt werden. Dieses Flurstück umfasst eine Gesamtfläche von 3.661 m<sup>2</sup>. Die Flächen werden bisher bis auf schmale Randzonen intensiv ackerbaulich genutzt. Die Ersatzausgleiche und die geplanten Aufwertungsmaßnahmen sind auf dem Plan als Anlage 1 beigefügten Plan dargestellt. Der als Ersatzausgleichsfläche nachgewiesene Anteil des Flurstücks Nr. 348 umfasst 3.360 m<sup>2</sup>.

Als Aufwertungsmaßnahmen sind gemäß den Plandarstellungen geplant:

- Entwicklung feuchter artenreicher Fettwiesenbereiche

- Pflanzung landschaftstypischer Heckenstrukturen
- Anlage einer Rückhaltemulde für das Niederschlagswasser bis 75 cm Tiefe in der bestehenden Hangmulde (ohne Sammelwirkungen)
- Ansaat von Hochstauden- und Grasfluren auf Randstreifen
- Erhaltung vorhandener Ruderalfluren im südlichen Randbereich

Das Flurstück beinhaltet eine Bruttofläche von 3661 m<sup>2</sup>. Davon werden als Ausgleichsfläche gemäß der Abgrenzungssignatur 3359 m<sup>2</sup> als Ersatzausgleichsfläche nachgewiesen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde die Rückhaltemulde mit einem Abstand von mindestens 20 m zur nördlichen Grundstücksgrenze geplant.

Diese Maßnahmen sind unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, jedoch außerhalb der Brut- und Laichzeiten fertig zu stellen. Die Wiesenbereiche sind mit kräuterreichen autochthonen Samenmischungen der Glatthafer- und Hahnenfußwiesen 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 sollte nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Als Saatgut ist nur autochthones Saatgut zu verwenden.

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

Billingsdorf, den 23.04.2020  
Geändert: 14.07.2020

Gemeinde Gammelsdorf, den 23.04.2020  
Geändert: 14.07.2020

.....  
A. Schneider, Verfasser

.....  
R. Menzel, Erste Bürgermeisterin