

Gemeinde Dornstadt – Tomerdingen

Bebauungsplan

"Kindergarten Tomerdingen"

Begründung zum Bebauungsplan

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Neu-Ulm, 26.07.2023

Bearbeitung:

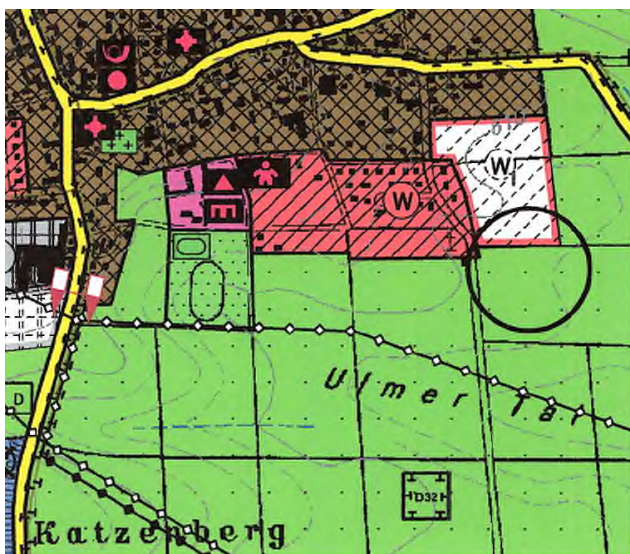
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

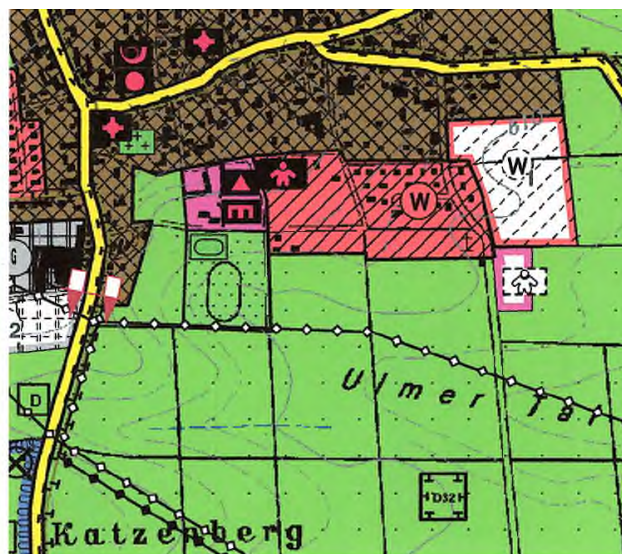
1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Dornstadt stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan kann aktuell somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wurde bereits eingeleitet. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“. Die frühzeitige Beteiligung der Flächennutzungsplanänderung wurde bereits durchgeführt, so dass das Planungsziel bereits aus dem Flächennutzungsplan ablesbar ist.



Bestandsdarstellung



Planänderung 11. FNP-Änderung

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Tomerdingen besteht ein Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, sowohl im Bereich der Regelgruppenbetreuung (Kinder ab 3 Jahre) als auch im Bereich der Krippenbetreuung (Kinder unter 3 Jahre).

Aktuell besteht für die Kinderbetreuung ein dreigruppiger Kindergarten unter katholischer Trägerschaft. Um die Kinderbetreuung und den Bedarf an Betreuungsplätzen zu sichern, soll nun ein weiterer Kindergarten mit Krippe am südlichen Ortsrand, am Dornstadter Weg entstehen.

Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf einer langfristigen und nachhaltigen Lösung für den Neubau der Kindertageseinrichtung. Aus diesem Anlass lädt die Gemeinde Dornstadt im Rahmen eines Gutachterverfahrens 5 bis 6 Architekturbüros ein, um Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Da für den vorliegenden Planungsgriff derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan besteht und die Fläche im Flächennutzungsplan bislang noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, ist für die Umsetzung des Planungsziel – Schaffung einer Kinderbetreuungs-einrichtung – die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Plangebietes gesichert.

3. Angaben zum Bestand

Der Vorhabenstandort befindet sich am südlichen Ortsrand von Tomerdingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 0,62 ha auf und umfasst die Teilfläche des nordwestlichen Grundstücksbereich des Flurstücks Nr. 441 sowie Teile der Flurstücke Nr. 426 (Dornstadter Weg) und Flurstück Nr. 1892.

Die Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Im nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes Flurnummer 441 befindet sich das Regenrückhaltebecken für die südlichen Gebiete des Ortsteil Tomerdingen. Nördlich des Rückhaltebeckens ist eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Dornstadter Weg als 2. Bauabschnitt sowie nördlich daran anschließend das Wohngebiet Hahnenweiler Süd vorgesehen.

Unmittelbar östlich an den Vorhabenstandort schließt eine Streuobstwiese an den Geltungsbereich an. Der Streuobstbestand wird durch das geplante Vorhaben nicht tangiert und bleibt im Bestand erhalten.

Der bestehende südliche Ortsrand von Tomerdingen ist geprägt durch eine 2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit einer Satteldachausbildung.

Südlich schließt die geplante Heizzentrale an den Geltungsbereich an. Hierzu hat der Gemeinderat zur Entwicklung und zum Aufbau eines Nahwärmenetzes des Bebauungsplans „Nahwärme Tomerdingen“ aufgestellt und den Bebauungsplan Ende 2022 als Satzung beschlossen. Es ist der Bau einer Heizzentrale mit Wärmepumpen sowie einer südwestlich anschließenden Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Produktion des zum Betrieb der Heizzentrale benötigten Stromes vorgesehen. Die Planung sieht vor den Standort der Heizzentrale nach Norden zum geplanten Kindergarten sowie nach Osten zur freien Landschaft hin durch Bäume und Sträucher einzugrünen.

Der vorgesehene Kindergartenstandort wird an die nördlich angrenzende Straße „Dornstadter Weg“ angebunden. Die Straße ist mit 5,50 m ausreichend dimensioniert, um den geplanten Kindergarten an das öffentliche Straßenverkehrsnetz anzubinden. Die Straße „Dornstadter Weg“ ist bereits in einer asphaltierten Form vorhanden.

4. Planungskonzeption

Um im Ortsteil Tomerdingen auch weiterhin ausreichend Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung zu stellen, plant die Gemeinde im südlichen Ortsteil den Neubau eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte. Es ist geplant, für einen 4-gruppigen Kindergarten bzw. Kinderkrippe neue Räumlichkeiten zu schaffen.

Es werden davon 2 Gruppen für Kinder ab 3 Jahre und 2 Krippengruppen für Kinder zwischen 1 und 3 Jahren veranschlagt. Für die Ermittlung des Raumangebotes wurde vom Büro nps Bauprojektmanagement GmbH ein Raumkonzept erstellt. Dieses Raumkonzept enthält sowohl alle benötigten Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudes sowie ausreichende Außenspielflächen und Stellplätze.

Erschlossen wird das Plangebiet über den nördlich verlaufenden Dornstadter Weg. Der Dornstadter Weg ist mit einer Straßenbreite von ca. 5,50 m und einem straßenbegleitenden Gehweg von 2,00 m ausreichend dimensioniert, um den Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt und im Regelverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Entwicklung der südlich anschließenden Heizzentrale wurde bereit eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung ist aus dem Jahr 2022 und umfasst den Standort des geplanten Kindergartens bereits mit. Eine erneute Begutachtung des Plangebietes ist daher nicht erforderlich, die Ergebnisse aus der Untersuchung zum Bebauungsplan „Nahwärme Tomerdingen“ können für dieses Bauleitplanverfahren herangezogen werden. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Innerhalb des Planumgriffes sind nur Einrichtung für die Kinderbetreuung bzw. Kindergarten, Flächen für Außenspielbereiche sowie die dazugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die maximal zulässige bauliche Höhe bestimmt.

Die GRZ wird auf einen Wert von 0,6 festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ kann ein entsprechender Baukörper mit den Raumanforderungen eines 4-gruppigen Kindergartens bzw. Kinderkrippe entstehen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird dem baulichen Umfeld entsprechend sowie auf der Grundlage vergleichbarer Referenzplanungen auf maximal 8,50 m festgesetzt. Dies entspricht einer zwei-geschossigen Bebauung. Da noch keine konkrete Gebäudeplanung vorliegt werden derzeit im Bebauungsplan keine Dachformen geregelt. Die Gebäudeplanung kann dadurch flexibel entwickelt werden.

Die Gebäudeoberkante (Flachdach – Attika, Satteldach - First) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Verlängerung Dornstadter Weg), nördlich des Geltungsbereiches. Gemessen wird in der Mitte der baulichen Anlage.

Da für die geplante Kindergartenbebauung noch keine konkrete Gebäudekonzeption vorliegt wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches so festgesetzt, dass eine möglichst flexible Gebäudeplanung umgesetzt werden kann. Insofern einer detaillierten Gebäudeplanung im Laufe des Verfahrens vorliegt, werden die Festsetzungen auf die konkrete Planung abgestimmt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, um bei der konkreten Gebäudeplanung einen flexiblen Baukörper entwickeln zu können. Ebenfalls kann auf der Grundlage einer abweichenden Bauweise eine ggf. spätere Erweiterung des Kindergartenbaukörpers ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

Das Baufenster ist so ausgebildet, dass das Grundstück unter Berücksichtigung der Abstandsflächen flexibel bebaut werden kann.

6.4 Verkehrserschließung

Der Vorhabenstandort wird über den bestehenden, nördlich angrenzenden verlängerten Dornstadter Weg an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Dornstadter Weg ist bereits in einer ausreichend dimensionierten Straßenbreite (Fahrbahn ca. 5,50 m + Gehweg ca. 2,00 m) ausgebaut.

Die für eine Kindergartennutzung erforderlichen Stellplätze sind gemäß der LBO auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Die Flächen werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich für ackerbauliche Zwecke genutzt.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes am südlichen Ortsrand von Tomerdingen wird gegenüber der östlich anschließenden freien Landschaft eine 5,00 m breite Randeingrünung festgesetzt.

Für die südlich geplante Heizzentrale ist ebenfalls eine östliche Randeingrünung festgesetzt, so dass gegenüber der östlichen freien Landschaft eine durchgängige Eingrünung gegeben ist.

Innerhalb der östlichen Pflanzgebotsfläche sind Einzelbaumpflanzungen sowie die Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt.

Ebenfalls wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume innerhalb der östlichen Pflanzgebotsfläche dürfen dabei angerechnet werden.

Insofern das Kindergartengebäude mit einem Flachdach errichtet wird, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude mit einer Substratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen sind. Durch die Festsetzung und Herstellung einer extensiven Dachbegrünung kann zum einen das anfallende Niederschlagswasser gepuffert und über Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden, zudem wirkt sich eine extensive Dachbegrünung positiv auf das lokale Kleinklima aus.

Die nicht überbauten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Dies ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist eine Ein- und Durchgrünung des Vorhabenstandortes gegeben.

6.6 Umweltbericht, naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil B der Begründung ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschrieben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht aufgeführt. Die Gemeinde Dornstadt nimmt die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (bayerisches System) vor. Es wird die

Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Durch die Herstellung des Kindergarten-Neubaus ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von 5.606 Wertpunkte.

Als planinterne Minimierungsmaßnahmen können die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen, die Festsetzung, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist sowie dass die Dachflächen extensiv zu begrünen sind, herangezogen werden.

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 5.606 Wertpunkte kann aus dem Ökokonto der Gemeinde Dornstadt entnommen werden.

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die detaillierte Darstellung der Eingriffsschwere ist im Teil B der Begründung dargestellt.

6.7 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Ebenfalls liegen innerhalb des Plangebietes keine Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung vor.

Im Rahmen des Planungsprozesses des südlich anschließenden Bebauungsplanes „Nahwärme Tomerdingen“ wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung vorgenommen. Dabei wurde der Vorhabenstandort des geplanten Kindergartens ebenfalls untersucht. Die Untersuchung ist aus dem Jahr 2022, so dass die Ergebnisse für das Bauleitplanverfahren „Kindergarten Tomerdingen“ herangezogen werden kann.

Die Begutachtung des Vorhabenstandortes und dessen Umfeld hat an insgesamt sechs Begehungsterminen im Zeitraum zwischen April und Juli 2022 stattgefunden. Dabei wurden hauptsächlich das Vorkommen von Brutvögel untersucht.

Für alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten konnte ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit ausgeschlossen werden. Der Untersuchungsumfang wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf diese Artengruppen begrenzt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass tradierte Fledermausquartiere nicht betroffen sind. Das Gebiet ist möglicherweise Durchflughabitat und untergeordnetes Nahrungshabitat für im Umfeld vorkommende Arten.

Es sind allenfalls Nahrungs- und Transferflüge über das Gebiet zu erwarten. Diese können weiterhin ohne Einschränkungen stattfinden. Die geplante Eingrünung und Grünlandnutzung erhöht eher die Qualität als Nahrungshabitat. Eine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung der Fledermäuse ist nicht erforderlich.

Bzgl. des Vorkommens von Vögeln werden im artenschutzrechtlichen Gutachten besonders die Feldlerche mit drei bis vier Revieren im Untersuchungsgebiet hervorgehoben. Dabei wird vom Gutachter aufgeführt, dass ein Revierzentrum der Feldlerche im Bereich der südlich geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage betroffen ist. Im Bereich des geplanten Kindergartenstandortes ergab das Gutachten kein Feldlerchen Nachweis.

Es wurden jedoch auf der direkt östlich anschließenden Streuobstwiese einige Meisenarten festgestellt. Der Streuobstbestand wird vom Vorhaben jedoch nicht tangiert und bleibt

im Bestand erhalten. Durch die östlich geplante Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern können neue Habitate geschaffen werden.

Insgesamt ist laut Gutachten eine für die Albhochfläche geringe Revierdichte der Feldlerche vorhanden. Weitere Offenlandarten wie Schafstelze, Rebhuhn und Wachtel fehlen gänzlich.

Als weitere Nennenswerte Art wird gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung der Feldsperling in den randlichen Bereichen mit einem Brutpaar aufgeführt.

Als reine Nahrungsgäste wurden die Bachstelze, Mäusebussard, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Rotmilan und der Turmfalke beobachtet.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind laut Gutachter folgende Maßnahmen zu berücksichtigen.

V1: Freiräumen des Baufeldes vor dem 31. März und nach dem 15. August.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

Das Gutachten kommt nach eingehender Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Streuobstbäume findet derzeit statt. Die Ergebnisse fließen in die weitere Planung ein.

6.8 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen gesichert. Sämtliche anfallende Schmutzwässer werden dabei über das bestehende Entwässerungssystem der Kläranlage zugeführt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Netze vom Dornstadter Weg aus gesichert.

Energetisches Konzept

Die Kinderbetreuungseinrichtung wird an die derzeit in Planung befindliche Nahwärmeversorgung angeschlossen.

Ebenfalls stehen bei dem geplanten Neubau ein energieeffizientes Bauen sowie ein energieeffizientes Betreiben des Kindergartens im Fokus. Dabei sind bei der Entwicklung des Energiekonzeptes die Anforderungen an die aktuell gültige KfW 40 Bauweise einzuhalten.

6.9 Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, private Verkehrs- und Platzflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich verzichtet werden.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser in die nördlich angrenzenden Versickerungsbecken eingeleitet werden kann.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Plangebietes und zur Einbindung in das bestehende Landschaftsbild werden Gestaltungsanforderungen nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Freiflächengestaltung und die Einfriedungen bestimmt.

7. Flächenbilanz

| | |
|--|--|
| Geltungsbereich Satzungsgebiet gesamt | ca. 6.790 m² (100,0 %) |
| Gemeinbedarfsfläche | ca. 4.179 m ² (61,5 %) |
| Private Grünfläche | ca. 2.320 m ² (34,2 %) |
| Davon Pflanzgebotsfläche (Randeingrünung) | ca. 197 m ² (2,9 %) |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | ca. 291 m ² (4,3 %) |

B. Umweltbericht

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes "Kindergarten Tomerdingen".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung.

2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Im Ortsteil Tomerdingen besteht ein Bedarf an weiteren Kindertagesbetreuungsplätzen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Dornstadt dazu entschlossen für die Entwicklung eines weiteren Kindergartens bzw. Kinderkrippe ein Gutachterverfahren mit insgesamt 5 bis 6 ausgewählten Architekturbüros durchzuführen.

In Tomerdingen besteht bereits ein dreigruppiger Kindergarten unter katholischer Trägerschaft. Mit dem nun am südlichen Ortsrand von Tomerdingen vorgesehenen Neubau eines 4-gruppigen Kindergartens/Kinderkrippe sollen die Kinderbetreuungsplätze für Kinder bis drei Jahre und Kinder über drei Jahre gesichert werden.

Insgesamt soll Platz für 70 weitere Kinderbetreuungsplätze sowie den dazugehörigen Außenspielbereichen geschaffen werden.

Das Gutachterverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Vom Büro nps Baumanagement GmbH wurde hierzu ein Raumkonzept erarbeitet. Das Raumkonzept enthält sowohl alle erforderlichen Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudes als auch die entsprechend umfangreichen Außenspielbereiche sowie die Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr und das Personal.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dornstadt weist die Flächen derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche aus. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern ist.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein Baurecht. Das erforderliche Planungs- und Baurecht muss durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Es ist die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtungen – Kindergarten/Kindertagesstätte vorgesehen.

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes u. ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4. BauGB.

Regionalplan

Im Regionalplan der Region Donau-Iller liegt die Gemeinde Dornstadt mit ihren Ortsteilen auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ulm – Neu-Ulm und Memmingen. Dabei wird die Gemeinde Dornstadt dem Verdichtungsraum zugeordnet.

Die Karte 3 Natur und Landschaft weist für den Vorhabenstandort und das direkte Umfeld keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete und keine Schutzgebiete aus.

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Dornstadt stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aktuell ein Änderungsverfahren durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten. Die frühzeitige Beteiligung hat bereits stattgefunden so dass das Planungsziel aus dem Flächennutzungsplan bereits abgeleitet werden kann.

4. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und der Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in verbal-argumentativer Form dargestellt.

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

5.1 Gebietscharakterisierung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Tomerdingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,68 ha auf und umfasst die nordwestliche Teilfläche des Grundstücks Nr. 441 sowie Teile der Flurstücke Nr. 426 (Dornstadter Weg) und Flurstück Nr. 1892.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Im südöstlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 441 befindet sich das Regenrückhaltebecken für die südlichen Wohngebiete von Tomerdingen. Nördlich des Rückhaltebeckens ist die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Dornstadter Weg als 2. Bauabschnitt sowie nördlich daran anschließend die wohnbauliche Entwicklung des Gebietes Hahnenweiler Süd vorgesehen.

Der derzeitige Ortsrand ist geprägt durch eine 2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit einer Satteldachausbildung. Östlich an den Vorhabenstandort schließt ein Baumhain mit Obstbäumen an. Darüber hinaus schließen nach Osten strukturarme landwirtschaftlich intensiv genutzte, Ackerflächen an den Planumgriff an. Im Süden soll die zukünftige Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung der ansässigen Wohnbevölkerung Tomerdingen errichtet werden. Hierzu wurde im vergangenen Jahr (2022) ein Bauleitplanung durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren umfasst die Entwicklung der Heizzentrale sowie südwestlich dran anschließend die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Produktion des zum Betrieb benötigten Stromes.

Der Vorhabenstandort wird über die Straße Dornstadter Weg erschlossen. Der Dornstadter Weg ist bereits in asphaltierter Form und in einer ausreichenden Dimensionierung vorhanden, um den durch den Kindergartenbetrieb entstehenden Verkehr aufzunehmen.

Das topografische Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann als weitestgehend eben beschrieben werden. Das Gelände liegt bei rund 611 m ü. N.N.

Innerhalb des Planungsgebietes sowie im näheren Umfeld sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk Natura 2000 gem. § 19a BNatSchG vorhanden.

5.2 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Gemäß der Bodenkarte (M 1 : 50.000) des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau kommen im Plangebiet Böden aus Parabraunerde aus Lösslehm sowie im Übergang mittleres bis tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen vor.

Die ökologische Bodenfunktion (nach Bodenschutz 23) werden vom Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg wie folgt angegeben:

Flurstück Nr. 441

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Natürliche Bodenfruchtbarkeit: | Stufe 3,0 = hoch |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: | Stufe 2,5 = mittel |
| Filter und Puffer für Schadstoffe: | Stufe 3,0 = hoch |
| Gesamtbewertung: | Stufe 2,83 = hoch |

Das Grundstück ist derzeit noch vollständig unversiegelt, so dass im Vorhabenstandort die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer, Filter, Speicher, etc.) gegeben sind.

Im Rahmen des Planungsprozesses ist der Baugrund entsprechend gutachterlich zu untersuchen. Die Ergebnisse fließen, soweit sie vorliegen in die weitere Planung ein.

Das Schutzgut Boden ist insgesamt von **mittlerer bis hoher Bedeutung**.

Auswirkungen der Planung:

Die vorhandene Bodenstruktur wird durch die geplanten Maßnahmen zur Nutzung als Gemeinbedarfsfläche und den Neubau eines Kindergartens mit den dazugehörigen Spielflächen, Zufahrten und Parkplätzen in den überbauten Bereichen dauerhaft verändert. Durch die Erschließung und Bebauung kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens. In

den versiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen nachhaltig verändert bzw. die natürliche Bodenfruchtbarkeit zerstört. Die derzeitige Ackerfläche gehen durch die Umnutzung der Landwirtschaft verloren, decken jedoch im Gegenzug den Bedarf an Kindergartenplätzen im Ortsteil Tomerdingen.

Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen bzw. ist dieser durch eine Dachbegrünung oder sonstige geeignete Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten.

Fazit: Eingriff mit **mittlerer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

5.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers als menschliche Lebensgrundlage vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit weist der Standort eine hohe Filter- und Pufferfunktion auf. Der Oberboden weist gemäß des LGRB eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit, der Unterboden hingegen eine geringe Durchlässigkeit auf.

Das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

Auswirkungen der Planung:

Aufgrund der Versiegelung durch den geplanten Kindergarten-Neubau mit der dazugehörigen Zufahrt und den Stellplätzen geht die Grundwasserneubildungsrate in diesen Bereichen verloren. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenschicht versickert werden. Ob und wie weit eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgen kann, ist ebenfalls im Rahmen der weiteren Planung über eine Bodenuntersuchung zu prüfen. Um einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle vorzunehmen bzw. ist dieser durch eine Dachbegrünung oder sonstigen geeigneten Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.

Fazit: Eingriff mit **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

5.4 Schutzgut Luft/Klima

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet und dessen Umfeld südlich von Tomerdingen besitzt die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Die auf den Flächen entstehende Kaltluft fließt der Topografie folgend in Richtung Süden ab. Der Planbereich liegt gemäß der Klimaanalyse Donau-Iller am nördlichen Rand einer Kaltluftbahn.

Die Veränderung von Flächennutzungen, wie z.B. die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden wirkt auf das lokale Kleinklima.

Im Bebauungsplan sind klimaverbessernde Maßnahmen in Form einer östlichen, 5 m breiten Gebietseingrünung festgesetzt. Weitere klimaverbessernde Maßnahmen sind, dass je 500 m² Grundstückfläche ein standortheimsicher Laubbaum zu pflanzen ist, dass Wege

und Platzflächen versickerungsfähig auszubilden sind sowie dass bei der Ausbildung eines Flachdach, dieses entsprechend zu begrünen ist.

Auswirkungen der Planung:

Durch die geplante Bebauung geht deren Grundfläche als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch das Kindergartengebäude und die damit verbundene Versiegelung erhöht sich die Abstrahlung. Durch die Festsetzung von begrüneten Flachdächern, der Festsetzung einer Randeingrünung sowie der Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes (je 500 m² Grundstücksfläche) werden klimaverbessernde Maßnahmen getroffen. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen wird von keinen nachhaltigen Klimaveränderungen ausgegangen.

Fazit: Eingriff mit **keinen** nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

5.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung:

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald; örtlich Heinsimsen-Buchenwald die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet. Aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung weicht die reale Vegetation jedoch von der potentiell-natürlichen Vegetation ab. Der Vegetationsbestand innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die landwirtschaftlich intensive Ackernutzung geprägt.

Östlich befindet sich teilweise innerhalb des Vorhabenstandortes ein Streuobstbestand. Dieser bleibt im Bestand erhalten. Die Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereiches werden als zu erhalten festgesetzt und müssen in die Kindergartenplanung integriert werden.

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk Natura 2000 gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Eine Bestandserhebung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Laufe des Verfahrens durchgeführt.

Das Gutachten kommt nach eingehender Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

V1: Freiräumen des Baufeldes vor dem 31. März und nach dem 15. August.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

Auswirkungen der Planung:

Durch den Neubau des Kindergartens am südlichen Ortsrand von Tomerdingen kann es zu temporären Störungen mit mittelbaren Belastungen (Verlärmung, Staubemission) randlich angrenzender Habitats kommen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine nachhaltige Beeinträchtigung auf das Vorkommen von vorhandenen Arten ausgeschlossen werden.

Fazit: Eingriff mit **geringer** Erheblichkeit in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

5.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung:

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die nördlich anschließende Wohnbebauung von Tomerdingen sowie durch die umliegende freie und weitestgehende Agrarlandschaft. Östlich an den Vorhabenstandort schließt ein Streuobstbestand an. Einzelne Bestandsbäume befinden sich innerhalb des Plangebietes. Die Bestandsbäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt und müssen in die Kindergartenplanung integriert werden.

Im Weiteren, östlichen und westlichen Umfeld verlaufen die Ortsverbindungsstraße Richtung Dornstadt und Richtung Bollingen. Südlich verläuft in gut einem Kilometer Entfernung die Autobahn A8.

Der südliche Ortsrand von Tomerdingen ist überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

Im Anschluss an das Umfeld des südlichen Siedlungskörper soll der Kindergarten-Neubau entstehen.

Im Bebauungsplan werden maximal zulässige Höhen der baulichen Anlagen sowie eine Gebietseingrünung festgesetzt.

Auswirkung der Planung:

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baustelleinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und nur als sehr gering erheblich einzustufen. Mit der geplanten Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen in der festgesetzten und zulässigen Form kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes am südlichen Ortsrand von Tomerdingen.

Die zulässige bauliche Höhe wird mit maximal 8,50 m in Erscheinung treten. Der Kindergarten-Neubau ist zwischen dem südlichen Ortsrand und der südlich an den Vorhabenstandort geplanten Heizzentrale vorgesehen. Für die Heizzentrale ist eine maximal zulässige Höhe von 9,00 m für die technischen Anlagen festgesetzt. Das Vorhaben wird durch die östliche, 5 m breite Gebietseingrünung in das Landschaftsbild eingegliedert. Ebenfalls ist im anschließenden Bebauungsplan „Nahwärme Tomerdingen“ eine umschließende Eingrünung der Heizzentrale vorgesehen, so dass der südliche Standort des geplanten Kindergartens ebenfalls durch die 10 m breite, sich außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Gebietseingrünung eingegrünt ist.

Fazit: Eingriff mit **geringer** Erheblichkeit in das Schutzgut Landschaft.

5.7 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Verlängerung des Dornstadter Weg sowie darüber hinaus an die Wohnbebauung von Tomerdingen an. Im Osten grenzt der Vorhabenstandort an den bestehenden Streuobstbestand sowie darüber hinaus an die freie Feldflur an. Im Süden schließen derzeit ebenfalls landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Auf den südlichen Freiflächen ist jedoch die Errichtung einer Heizzentrale sowie einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Nahwärmeversorgung der ansässigen

Wohnbevölkerung von Tomerdingen geplant. Das Bauleitplanverfahren hierzu ist bereits abgeschlossen.

Über den Dornstadter Weg ist der zukünftige Kindergarten auch an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Dornstadter Weg ist ausreichend für den entstehenden Ziel- und Quellverkehr dimensioniert.

Der planbedingte Fahrverkehr wird aufgrund des geplanten Kindergarten-Neubaus auf dem angrenzenden Straßenverkehrsnetz zunehmen.

Die Fahrten begrenzen sich auf das morgendliche Bringen und abendliche Abholen der Kinder. Für das Bringen und Abholen der Kinder stehen den Eltern ausreichend Parkplätze auf dem Kindergartengrundstück zur Verfügung. Der planbedingte Fahrverkehr wird aufgrund der temporären Nutzungszeiten und dass der Kindergarten an ein bereits ausgebautes und leistungsfähiges Straßenverkehrsnetz angebunden wird, als zumutbar angesehen.

Der von Kindertageseinrichtungen, Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehende Kinderlärm gilt als sozial adäquat und zumutbar (§ 22 Abs. 1a BImSchG, in Kraft getreten am 28. Juli 2011).

Auswirkungen der Planung:

Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr und den Baubetrieb kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung der angrenzenden Wohnbebauung.

Der Bau einer neuen Kindertageseinrichtung führt zu einer Reduzierung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen.

Um den Ziel- und Quellverkehr der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung aufzunehmen ist bereits ein ausgebautes und leistungsfähiges Straßennetz vorhanden.

Der planbedingte Fahrverkehr wird aufgrund der temporären Nutzungszeit als zumutbar angesehen. Ebenfalls gilt Kinderlärm als sozial adäquat und hinnehmbar, so dass die umliegende schutzwürdige Wohnbebauung keine Beeinträchtigung erfährt.

Das Plangebiet wird nach Osten in Teilen durch eine 5 m breite Gebietseingrünung in die freie Landschaft bzw. im Übergang an den Streuobstbestand eingebunden. Im Bereich des Streuobstbestandes wird auf eine Randeingrünung verzichtet, da die Streuobstwiese im Übergang zum Plangebiet bereits eine Eingrünung des Vorhabenstandortes darstellt. Im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Durch die getroffenen Festsetzungen sowie dass die nicht überbauten Flächen landschaftsgärtnerisch anzulegen sind, kann eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden.

Mit der Entwicklung der neuen Kindertagesbetreuungseinrichtung kann der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Bollingen auf lange Sicht gedeckt werden.

Fazit: Eingriff mit **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch.

5.8 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung:

Die Fläche befindet sich bereits in einem anthropogen geprägten Umfeld. Im Norden schließt die bestehende Wohnbebauung von Tomerdingen an das Plangebiet an. Im Osten sowie im Süden erstreckt sich die freie, landwirtschaftlich intensiv genutzte Landschaft. Auf den südlich anschließenden Freiflächen wird zukünftig die Heizzentrale sowie die dazugehörige Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Nahwärmeversorgung entwickelt.

Es befinden sich keine Schutzgebiete und Biotope innerhalb des Plangebietes.

Das Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg weist den Standort für die landwirtschaftliche Nutzung mit einer hohen Wertigkeit aus.

Auswirkungen der Planung:

Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen, die Lebens- und Produktionsgrundlagen darstellen sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind, gehen nahezu unwiederbringlich verloren. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird in den versiegelten Bereichen zerstört. Aufgrund der notwendigen Entwicklung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die bestmögliche Nutzung der beanspruchten Flächen anzustreben.

Ein Teil der derzeit genutzten Ackerfläche geht durch die Umnutzung und die Errichtung eines Kindergartens verloren.

Durch die Errichtung des Kindergartens können im Ortsteil ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung gestellt werden.

Die Inanspruchnahme der Flächen durch den Bau des Kindergartens sowie der dazugehörigen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze rufen durch die Versiegelung verschiedene Auswirkungen hervor. Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlags an Ort und Stelle vorzusehen bzw. ist das Niederschlagswasser durch geeignete bauliche Maßnahmen entsprechend zurückzuhalten.

Fazit: Eingriff mit **geringer bis mittlerer** Erheblichkeit in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

5.9 Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von geringer Bedeutung.

Auswirkungen der Planung:

Innerhalb sowie im näheren Umfeld ergeben sich keine Denkmalhinweise.

Fazit: Eingriff mit **keiner** Erheblichkeit in Kultur- und Sachgüter.

7. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Wasser

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzung einer östlichen Eingrünung mit Anpflanzung von Bäumen
- Festsetzung, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung, dass je 500 m² private Grundstücksflächen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist
- Festsetzung einer östlichen Randeingrünung sowie Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Randeingrünung

Schutzgut Arten und Biotope

- Sockellose Einfriedungen
- Festsetzung, dass je 500 m² private Grundstücksflächen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist
- Festsetzung einer östlichen Randeingrünung sowie Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Randeingrünung
- Festsetzung, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

Schutzgut Boden

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Schutzgut Klima/Luft

- Festsetzung einer östlichen Randeingrünung sowie Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Randeingrünung
- Festsetzung, dass Flachdächer extensiv zu Begrünen sind

8. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Grundlage der Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen" 2021.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,62 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Vorhabenstandort wird mit einem 5 m breiten Pflanzgebot gegenüber der östlich anschließenden freien Landschaft eingegrünt.

Entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung können die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches folgenden Nutzungstypen zugeordnet werden

- Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (Gebiet mit **geringer** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)
- Verkehrsfläche, versiegelt (Gebiet mit **geringer** Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)

Aufgrund der geplanten Entwicklung liegt mit einer festgesetzte GRZ von 0,6 ein hoher Versiegelungsgrad vor. Gemäß dem aktuellen Leitfaden ergibt sich daraus bei Eingriffen in Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein Eingriffsfaktor von 0,6.

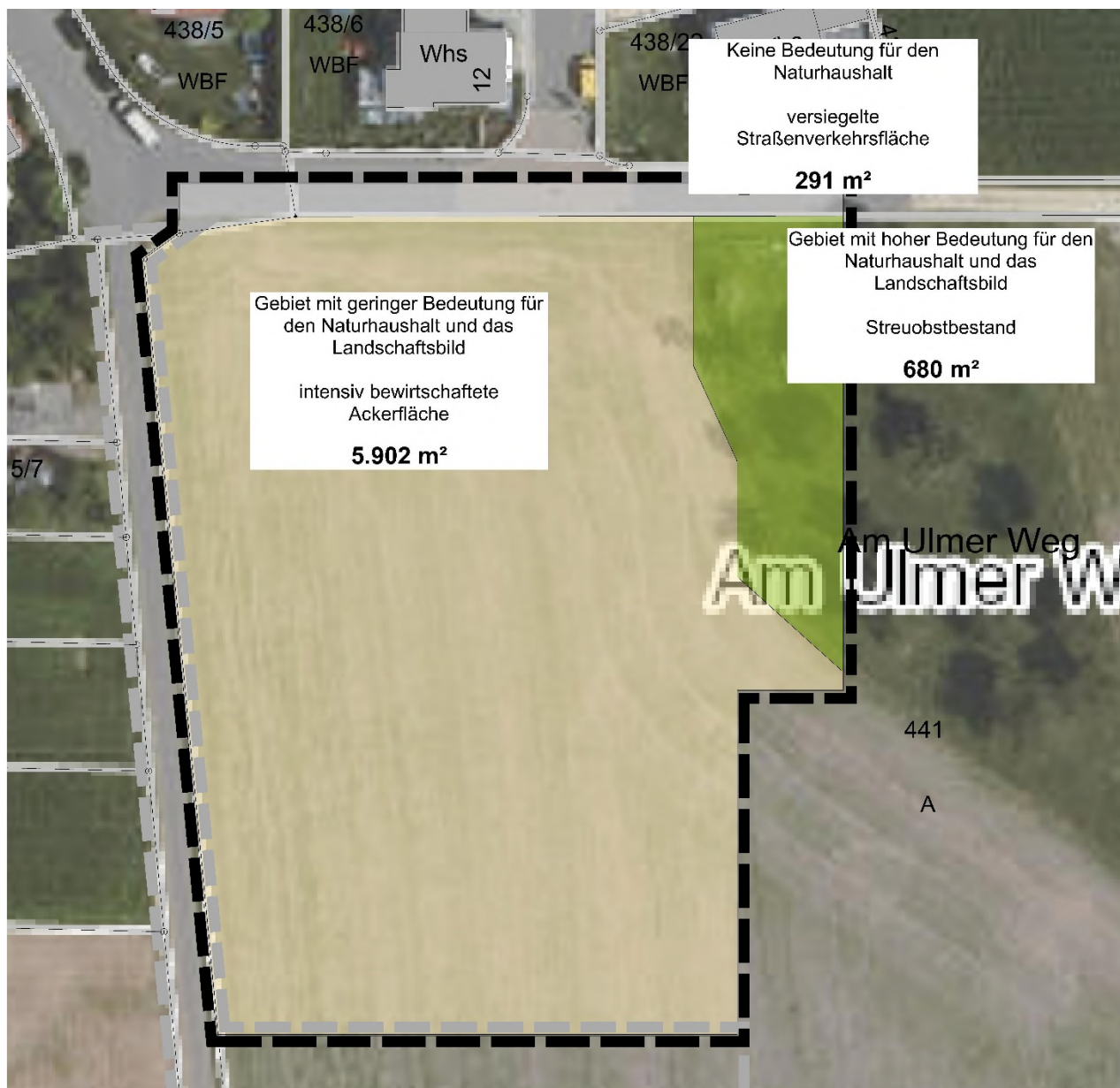
Die Flächenverteilung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs ist unter der nachfolgenden Tabelle aufgeschlüsselt.

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume | | | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Code BNT-Liste | Bezeichnung | Fläche (m²) | Bewertung (WP) | GRZ/ Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
| A11 | Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche | 5.902 | 3 | 0,6 | 10.624 |
| B412 | Streuobstbestand mittlere Ausprägung | 680 | 8 | 0,6 | 3.264 |
| V11 | Verkehrsfläche Straße versiegelt | 291 | 0 | 0 | 0 |
| Summe | | 6.873 m² | | | 13.888 WP |

| Planungsfaktor | Begründung | Sicherung |
|--|---|--|
| Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung | Rückhaltung von Niederschlagswasser. Durch Verdunstung kann ein Teil des Niederschlagswassers wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Positive Wirkung auf das Kleinklima. | Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a BauGB |
| Festsetzung, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist. | Durchgrünung des Vorhabenstandortes und Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna. Positive Wirkung auf das Kleinklima. | Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a BauGB |
| Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellplätzen. | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens. | Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a BauGB |
| Summe (max. 20%) | | 15 % |
| Summe Ausgleichsbedarf | | 11.805 WP |

| Ausgleichsumfang Schutzgut Arten und Lebensräume | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------------|----------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------|--------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| Maßnahmen Nr. | Ausgangszustand nach der BNT-Liste | | | Prognosezustand nach der BNT-Liste | | | Ausgleichsmaßnahme | | | |
| | Code | Bezeichnung | Bewertung (WP) | Code | Bezeichnung | Bewertung (WP) | Fläche (m²) | Aufwertung | Entsiegelungsfaktor | Ausgleichsumfang (WP) |
| 1 | A11 | Intensivbewirtschafteter Acker | 3 | B212 | Feldgehölz mittlere Ausprägung | 10 | 197 | 7 | 0 | 1.379 |
| 2 | A11 | Intensivbewirtschafteter Acker | 3 | P221 | Privatgräten, Grünfläche Kindergarten | 5 | 2.410 | 2 | 0 | 4.820 |
| 3 | B412 | Streubestand mittlere Ausprägung | 8 | B412 | Streubestand mittlere Ausprägung | 8 | 680 | 0 | 0 | 0 |
| Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten | | | | | | | | | | 6.199 |

| Bilanzierung | |
|------------------------|----------------|
| Summe Ausgleichsumfang | 6.199 |
| Summe Ausgleichsbedarf | -11.805 |
| Differenz | - 5.606 |



Bestandsplan



Plan Überschneidung Biotopbestand und geplanter Eingriff

Berechnung der Kompensation und

Um den Eingriff zu mindern und zu minimieren werden innerhalb des Geltungsbereichs mehrere grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

So werden im Bebauungsplan verbindlich nachfolgende Minimierungs- und Minderungsmaßnahmen getroffen.

- Es wird festgesetzt, dass Flachdächer von Haupt und Nebengebäude extensiv zu begrünen sind.
- Es wird festgesetzt, dass bei Stellplätzen versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind.
- Es wird festgesetzt, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Diese getroffenen Maßnahmen wirken sich positiv auf die Flora und Fauna sowie auf das Kleinklima aus, weshalb der ermittelte Ausgleichsbedarf in Wertpunkte um 15 % reduziert wird.

8.2 Ausgleichsfläche

Für die Kompensation des Eingriffs ist ein Ausgleichsbedarf von 11.805 Wertpunkten notwendig. Davon können 6.199 Wertpunkte innerhalb des Geltungsbereiches durch die Randeingrünung, die Baumpflanzungen und die Anlage der privaten Grünfläche ausgeglichen werden. Der darüberhinausgehende Kompensationsbedarf von 5.606 Wertpunkte ist auf einer externen Fläche auszugleichen.

Der externe Ausgleichsbedarf kann aus dem Ökokonto der Gemeinde Dornstadt abgebucht werden.

Die genaue Ausgleichsfläche und -maßnahmen wird im weiteren Verfahren benannt.

9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftliche genutzt werden. Eine Aufwertung der Flächen ist nicht zu erwarten.

8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die geplante Bebauung im direkten Anschluss an die nördliche Wohnbebauung von Tomerdingen kann ein bedarfsgerechter Kindergartenstandort mit den jeweils benötigten Betreuungsplätzen geschaffen werden. Der Kindergarten-Neubau kann an das bestehende und bereits ausreichend dimensionierte Straßenverkehrsnetz angebunden werden.

Im Vorfeld wurde bereits überprüft, ob der bestehende Standort ggf. saniert und erweitert werden kann. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Flächen am derzeitigen Kindergartenstandort nicht mehr ausreichen, um weitere Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung zu stellen. Durch den Neubau kann ein den aktuellen Standards entsprechendes und modernes und den Ansprüchen eines modernen Kindergartens geschaffen werden. Ebenfalls können durch die Neuplanung ausreichend Außenspielflächen in entsprechendem Umfang zur Verfügung gestellt werden.

Der geplante Standort kann über das bestehende Straßenverkehrsnetz sowie über das vorhandene technische Infrastrukturnetz angebunden werden.

Das Plangrundstück konnte bereits von der Gemeinde Dornstadt erworben werden, und steht somit einer kurzfristigen Entwicklung zur Verfügung. Andere vergleichbare Alternativen in ähnlicher Ortslage und entsprechender Anbindung bestehen nicht.

9. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es lagen die Grundlagen des Daten- und Kartendienst des LUBW, der Regionalplan, der Kartendienst des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde im Laufe des Bauleitplanverfahrens „Nahwärme Tomerdingen“, welches direkt südlich an den Vorhabenstandort anschließt erarbeitet. Der artenschutzfachliche Untersuchungsumfang umfasst das jetzige Plangrundstück. Die Untersuchung ist aus dem Jahr 2022 so die Ergebnisse für das jetzige Bauleitplanverfahren herangezogen werden können. Die Ergebnisse der Daten- und Kartendienste sowie die vorliegenden Gutachten wurden in der Planung berücksichtigt.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen

Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen" 2021. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Kompensationsbedarf wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Dornstadt entnommen. Die Ausgleichsfläche wurde bereits hergestellt, und der Entwicklungszustand regelmäßig überwacht.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, sind die Fachbereiche am Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu informieren. In Absprache mit den Fachbereichen des Landratsamtes sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan "Kindergarten Tomerdingen" liegt südlich des Siedlungskörpers von Tomerdingen und schließt im Osten unmittelbar an eine Streuobstwiese sowie darüber hinaus an die freie Feldflur an.

Am Standort ist der Neubau eines Kindergartengebäudes mit Außenspielflächen für insgesamt 4 Kindergruppen geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher auf der Gemarkung Tomerdingen liegt, umfasst den nordöstlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 441 sowie Teile der Flurstücke Nr. 426 (Dornstadter Weg) und Flurstück Nr. 1892, und eine Fläche von ca. 0,68 ha.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit den dazugehörigen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Als schwerwiegendste können dabei die Eingriffe in das Schutzgut Boden beschrieben werden, da durch die Überbauung die Grundfläche zur Versickerung, sowie die natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen.

Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse kurz tabellarisch dargestellt.

| Schutzgut | Eingriffsschwere |
|-----------------------|------------------|
| Mensch | Gering |
| Pflanzen und Tiere | Gering |
| Fläche | Mittel bis Hoch |
| Boden | Mittel bis Hoch |
| Wasser | Mittel |
| Klima | Gering |
| Landschaftsbild | Gering |
| Kultur- und Sachgüter | Keine |

Es ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich, der 11.805 Wertpunkte umfasst. Ein Teil des Ausgleichbedarfs, 6.199 Wertpunkte kann innerhalb des Geltungsbereiches in Form der östlichen Randeingrünung, der Baumpflanzungen und der Anlage der Wiesenfläche erbracht werden. Der darüberhinausgehende Kompensationsbedarf von 5.606 Wertpunkte ist außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Der

externe Ausgleichsbedarf wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Dornstadt abgebucht. Die detaillierten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren benannt.