

Markt	Dießen am Ammersee Lkr. Landsberg am Lech	
Bebauungsplan	Nr. V r „Ammersee-Gymnasium“ 1. Änderung	
Entwurf	pbr Planungsbüro Rohling AG Niederlassung Stuttgart, Kernerstraße 52, 70182 Stuttgart BEM Landschaftsarchitekten Stadtplaner Part mbB Fritz-Reuter-Str. 1, 81245 München	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Jäger, Dörr, Pawar	QS:ChS
Aktenzeichen	DIS 2-99	
Plandatum	16.08.2021 (Vorentwurf)	

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Erschließung	4
2.3	Bodendenkmäler	5
2.4	Sonstiges	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungsplan	6
4.	Bebauungskonzept	8
5.	Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
5.5	Bauliche Gestaltung	10
5.6	Verkehr	10
5.7	Grünordnung	10
5.8	Eingriff und Ausgleich.....	11
6.	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)	18
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	21
8.	Immissionsschutz	21
9.	Ver- und Entsorgung	22
9.1	Wasserver- und entsorgung	22
9.2	Niederschlagswasserbeseitigung	22
10.	Flächenbilanz und Alternativen	22

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Marktgemeinderat Dießen hat in seiner Sitzung am 16.08.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Dießen Nr. V r „Ammersee-Gymnasium“ zu ändern.

Anlass der Planung ist die Absicht des Landkreises Landsberg am Lech, das vorhandene Ammersee-Gymnasium zu erweitern mit dem Ziel, das 2006 fertiggestellte vierzügige G8-Gymnasiums an die Wiedereinführung von G9 anzupassen. Derzeit hat das Gymnasium 820 Schülerinnen und Schüler, mit der Wiedereinführung von G9 werden ca. 940 Schülerinnen und Schüler pro Schuljahr erwartet. Diese Erweiterungs- und dienen der nachhaltigen Standortsicherung des Gymnasiums und einer zukunftsorientierten Entwicklung.

Ziel der Planung ist es, ein separates zweigeschossiges Gebäude in Ost-West-Richtung im Norden des Bestandsgebäudes anzuschließen die Sporthalle im Norden der bestehenden Halle in gleiche Kontur zu erweitern. Da auch vorhandene Ausgleichflächen entfallen ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs nach Norden erforderlich, um neue Ausgleichflächen in die Planung unmittelbar mit einzubeziehen.

Die Änderung wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt und ersetzt den Bebauungsplans Dießen Nr. V r „Ammersee-Gymnasium“ vollständig. Die Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung erfolgt nach dem neuen Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021. Die Planung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, so dass keine Änderung des FNP erforderlich ist.

Die Ausarbeitung der Planung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Ammersee-Gymnasium liegt nördlich des Ortsteils Lachen/ St. Alban zwischen der Staatsstraße 2055 (Dießener Straße) im Westen, der Bahnlinie Mering-Weilheim im Osten und der Kirzingerstraße (Ortsstraße) im Süden. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 858, 874/1, 893/1, 894, 894/3, 894/4 und zum Teil 879, 954, 895, 865/2, 918/1, 860/8, Gemarkung Dießen.

Im Norden, Westen und Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Südosten ein Allgemeines Wohngebiet an. Die Flächen zwischen der Bahn und dem Ammersee im Osten werden freizeithlich genutzt. Hier befinden sich ein Campingplatz, eine Badestelle, ein öffentlicher Parkplatz und privat genutzte Gärten.

Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 9 m ab und weist im Nordwesten des Plangebiets erhaltenswerten Baumbestand auf. Angaben zu den einzelne Schutzgütern sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.02.2022

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die angrenzenden öffentlichen Straßen verkehrlich und technisch erschlossen. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und den Öffentlichen Personennahverkehr (Bus) erfolgt direkt von der Staatsstraße St 2055 aus. Sowohl von Süden als auch von Norden kommend sind Abbiegespuren eingerichtet worden, um einen Rückstau zu verhindern. Die Dimensionierung von Radien und die Anordnung der Mittelinseln sind auf eine Benutzung mit Linienbussen ausgerichtet. Nur über diese Zufahrt sind alle Stellplätze erreichbar, auch Anliefer- oder Rettungsfahrzeuge fahren hier ein.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim, konnte die Anbauverbotszone entlang der Dießener Straße auf 10 m reduziert werden, weil keine Gebäude errichtet und die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Ortsstraße Lachen-Robacker dient ausschließlich zur Erschließung der Baugrundstücke im Wohngebiet. Am Südrand des Plangebiets verläuft die Kirzingerstraße, die teilweise als Ortsstraße, teilweise als Feldweg gewidmet ist. Der als Ortsstraße gewidmete Teil ist weiterhin für den PKW-Verkehr befahrbar, der Rest ist nur für Fuß- und Radfahrer nutzbar.

Die Bahnunterführung eröffnet die Möglichkeit zur fußläufigen Erreichbarkeit und Nutzung der Uferbereiche für Schul- und Freizeitaktivitäten. Nach der Unterführung bindet dieser Weg in den Seeweg-Süd ein, der entlang des Ufers nach Norden und Süden läuft.

Neben der Zufahrt für Busse und PKW von der Dießener Straße, die eine Haltemöglichkeit für 3 bis 4 Busse mit anschließender Wendemöglichkeit vorsieht, gibt es über den Bahnhofpunkt St. Alban auch eine Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV).

2.3 Bodendenkmäler

Parallel zur Staatsstraße verläuft die ehemalige Straße der römischen Kaiserzeit – ein Teilstück der Trasse Brenner-Augsburg (Bodendenkmal D-1-8032-0004).

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.4 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Baudenkmäler) im Plangebiet und seinem näheren Umfeld.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

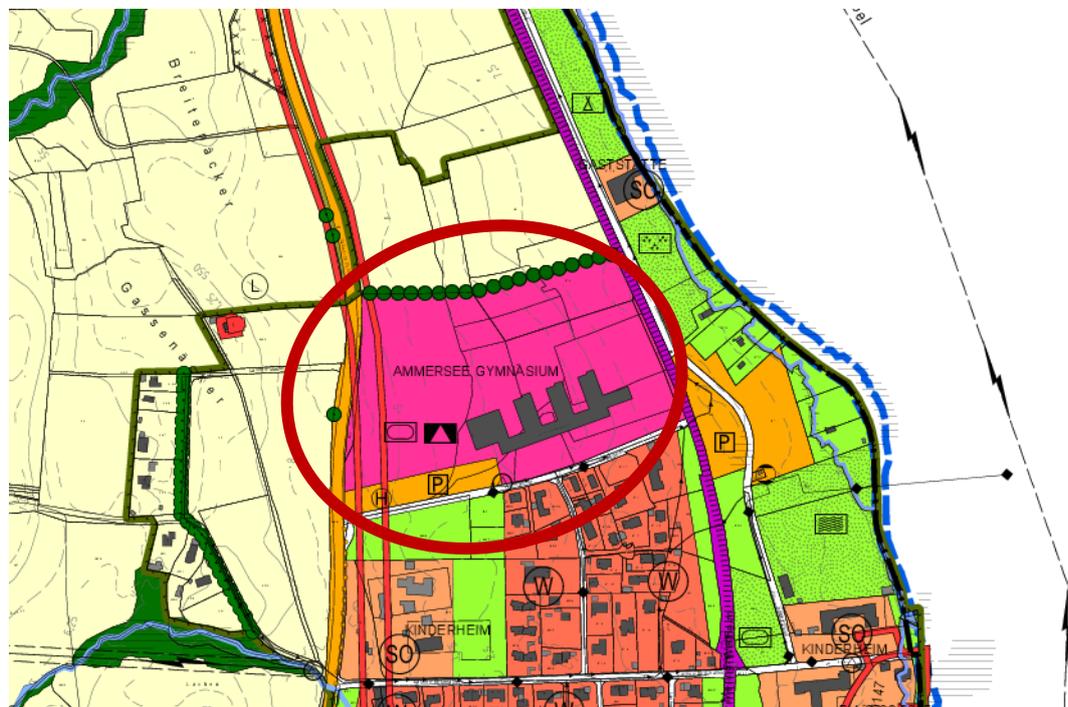


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.04.2018, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.04.2018 ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sport dargestellt. Im Süden grenzen unmittelbar Wohnbauflächen sowie ein Sondergebiet Kinderheim mit umliegenden Grünflächen an. Im Norden sieht der Flächennutzungsplan im Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur eine Ortsrandeingrünung vor.

Im Westen verläuft die Dießener Straße (Staatstraße St 2055), von der das Ammersee-Gymnasium für den MIV und den Busverkehr erschlossen wird, im Osten die Bahnlinie mit der Haltestelle St. Alban, über die das Gymnasium an den SPNV angebunden ist.

Im Flächennutzungsplan wird die Trasse der ehemaligen Römerstraße nachrichtlich als Bodendenkmal dargestellt. Diese verläuft im Bereich des Ammersee-Gymnasiums östlich der Dießener Straße und ragt in den vorhandenen Sportplatz hinein.

3.2 Bebauungsplan

Die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans Dießen Nr. V r „Ammersee-Gymnasium“, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 29.09.2015 basieren auf dem Wettbewerbsentwurf des Architekturbüros Fritsch und Tschaidse, München sowie auf den Freiraumplanung des Landschaftsarchitekten Prof. Jorg Stötzer, Waldkirch.

Das Plangebiet wird untergliedert in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport, in der das Schulgebäude mit der Sporthalle liegt und die übrigen Freiflächen, die als Grün- bzw. Verkehrsflächen festgesetzt sind.



Abb. 3 Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2015, ohne Maßstab

3.2.1 *Schule mit Sporthalle*

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Kombination einer max. zulässigen Grundfläche von 7.250 qm und einer max. Wandhöhe von 550 Meter über NN für die Hauptgebäude vorgegeben. Nur in einem kleinen Teilbereich wird eine höhere Wandhöhe von 552,5 m ü. NN zugunsten von technischen Dachaufbauten zugelassen.

3.2.2 *Grünordnung*

Der Bebauungsplan trifft im Sinne eines minimalen Eingriffs je nach Nutzung unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen:

- Ein großer Sportplatz als Sportfläche mit Einsaat von Sportrasen
- Eine Laufbahn zusammen mit dem Rundbogen nördlich des großen Sportplatzes und der kleine Volleyballplatz nördlich der Sporthalle als Sportfläche mit Kunststoff oder Asphaltbelag
- Dazwischen mehrschürige Wiesenfläche mit Spiel- und Gebrauchsrasen
- Nördlich und südlich des Bauraums 2-schürige, artenreiche Wiesenflächen

Folgende Ausgleichflächen werden im Plangebiet vorgesehen:

- Eine Pflanzfläche mit flächenhafter Bepflanzung zur Eingrünung des großen Sportplatzes nach Norden und Westen
- Eine artenreiche Feuchtwiese mit Krautschichtvegetation zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche
- Und eine Feuchtmulde entlang der Bahntrasse als Oberflächenwasserretention ohne Dauerstau.

3.2.3 *Verkehrliche Erschließung*

Für die äußere Anbindung ans örtliche Straßennetz werden öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen, die sich untergliedern in

- die Fahrbahn sowie gemischt genutzte Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer der Dießener Straße mit Anbindung (weiß),
- zwei Geh- und Radflächen (gelb) entlang der südlichen Plangebietsgrenze,
- einen öffentlicher Parkplatz unmittelbar an der Dießener Straße und
- das Straßenbegleitgrün

Für die innere Erschließung werden private Verkehrsflächen festgesetzt, die sich untergliedern in

- Verkehrs- oder Hofffläche (Zufahrt mit Wendeanlage für MIV/ Bus im Südwesten und Süden sowie Pausenhof im Osten) und
- einer Fläche für Stellplätze für den ruhenden Verkehr südlich der Zufahrt mit Wendeanlage.

4. Bebauungskonzept

Für die Erweiterung und Umstrukturierung der Ammersee-Gymnasiums hat das Landratsamt Landsberg am Lech ein VgV-Verfahren für die Planungsleistungen durchgeführt. Im Ergebnis soll die Planung des Büros pbr Planungsbüro Rohling AG realisiert werden.

Im Rahmen der anstehenden Ausführungsplanung wurde bereits ein 3D-Hochbauplan durch das Architekturbüro pbr und ein Freiflächenplan durch das Landschaftsplanungsbüro BEM erstellt, die die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bilden.



Abb. 4 3D-Entwurf (Architekturbüro pbr, März 2022, ohne Maßstab)

Das bestehende Ammersee-Gymnasium ist ein kammartig gegliedertes, zweigeschossiges Gebäude mit einer Haupterschließungsachse, dem „Steg“ in Ost-West-Richtung, und nördlich daran angegliederten Bauteilen, der Sporthalle und drei „Schiffen“ für Unterricht, Verwaltung und Mensa. Die Erschließung erfolgt von Westen vom Parkplatz und der Busvorfahrt und von Osten von der S-Bahn.

Für den Neubau ist geplant, für die Unterrichtsräume ein separates zweigeschossiges „Schiff“ in Ost-West-Richtung im Norden des Bestands zu errichten. Das neue Schiff soll mit zwei Verbindungsbrücken im Obergeschoss an den Bestand angebunden werden, die Erschließung erfolgt von Süden, aus Richtung S-Bahn. Der Neubau übernimmt die Geschossigkeit des Bestands und die Ausbildung mit Flachdach. Die Eingangshöhe EG 541,50 m ü NHN und die Attikahöhe 549,36 m ü NHN sollen ebenfalls übernommen werden. Eine Unterkellerung ist derzeit nicht vorgesehen, auf den Dachflächen werden ggf. technische Aufbauten für Lüftungsgeräte erforderlich.

Der zusätzliche Teil der Sporthalle wird nördlich der bestehenden Halle in gleicher Kontur angebaut. Dabei werden die Geräteräume im Westen wie beim Bestand durch Erdreich überdeckt, im Osten wird die Halle durch Umkleide- und andere Nebenräume arrondiert. Das auf dem Niveau des Obergeschosses liegende Kleinspielfeld wird nach Norden verschoben.

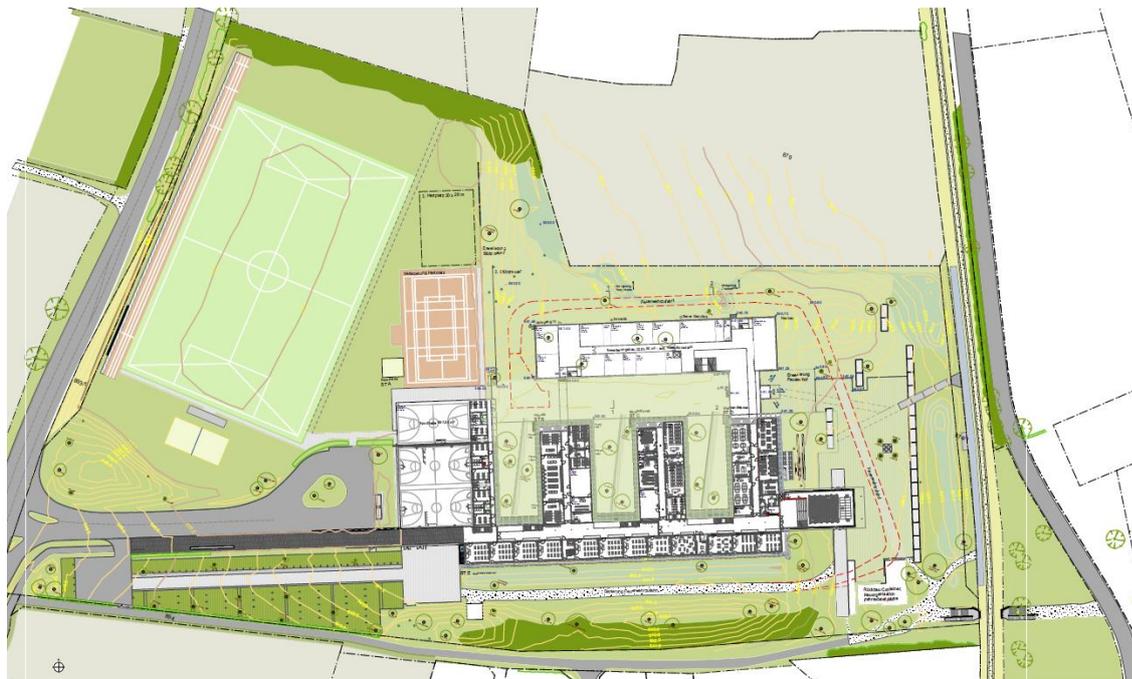


Abb. 5 Freiraumplanung (Landschaftsplanungsbüro BEM, Januar 2022, ohne Maßstab)

5. Planinhalte

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung basieren auf dem Bebauungskonzept des Architekturbüros pbr sowie der Freiraumplanung des Landschaftsplanungsbüro BEM.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es bleibt bei der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport. Um eine flexiblere Situierung von weiteren Sportplätzen im Freien zu ermöglichen, wird die Festsetzung der genauen Lage der Sportplätze mit dazwischen liegenden Grünflächen sowie der internen Erschließungsflächen verzichtet.

Die Gemeinbedarfsfläche umfasst demnach alle Schulgebäude mit Pausenhof, die Flächen für die innere Erschließung (Stellplätze und ihre Zufahrten) sowie sonstige Nebengebäude (überdachte Fahrradständer, etc.).

Allein die Ausgleichsflächen werden als private Grünflächen festgesetzt und zählen nicht mit zur Fläche für den Gemeinbedarf.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungssystematik mit einer max. zulässigen Grundfläche und einer max. zulässigen Wandhöhe wird übernommen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung zu schaffen, werden die zulässigen Grundflächen für die Gebäude und die Sportanlagen und Pausenflächen im Freien entsprechend erhöht.

Darüber hinaus für die Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen eine max. Grundfläche festgesetzt. Da auf die

Festsetzung von Grünflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche verzichtet wird kann so die Flächenversiegelung begrenzt werden.

Für die Schulgebäude und Sporthalle wird eine einheitliche max. Wandhöhe von 550 Meter über NHN vorgegeben. Eine Überschreitung für technische Dachaufbauten wird generell zugelassen und ist nicht mehr auf einen Teilbereich des Bauraums beschränkt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der bisherige Bauraum wird nach Norden erweitert und schließt damit alle Schulgebäude mit Sporthalle sowie die Flächen für den Pausenhof mit ein. Da die Länge der Gebäude 50 m überschreitet, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Bezug auf die Abstandsflächen findet die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Dießen Anwendung.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen generell zulässig, sofern die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden. Stellplätze sind jedoch nur innerhalb der Baugrenzen und der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze zulässig.

Hinsichtlich der Zahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Dießen.

5.5 Bauliche Gestaltung

An der baulichen Gestalt wird weiterhin festgehalten. Dabei sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer als Dachform festgesetzt. Die Überschreitung der Wandhöhe für Technische Dachaufbauten wird auf 2,5 m begrenzt. Aus Gründen des Ortsbildes werden für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie eine max. Höhe und ein Zurücktreten von der Außenwand vorgegeben.

5.6 Verkehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün zur äußeren Erschließung werden übernommen. Für die innere Erschließung wird auf eine Festsetzung von privaten Verkehrsflächen zugunsten einer flexibleren Ausgestaltung verzichtet. Hier besteht keine planerische Erforderlichkeit, da die Zufahrt mit Wendeanlage entsprechend der Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplans umgesetzt wurde.

5.7 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept wird auf der Ebene der Ausführungsplanung näher bestimmt. Durch den öffentlichen Auftraggeber, den Landkreis Landsberg am Lech, wird eine qualitätsvolle Freiraumplanung sichergestellt. Eine wichtige Aufgabe wird die naturnahe Gestaltung großer Teile der Freiflächen sein. Da das Ammersee-Gymnasium als Wahlkurs die Imkerei anbietet, werden bestehende blütenreiche Flächen an anderer Stelle ersetzt. Im Rahmen der Bauleitplanung wird im Wesentlichen lediglich der Mindestumfang an Durchgrünung mit Bäumen geregelt.

5.8 Eingriff und Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der neue Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Folgende Schritte zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sieht der Leitfaden vor.

Schritt 1: Bestandserfassung und –bewertung

Die Bestandserfassung und –bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen (Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung am 21.01.2022).

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Einflussbereich des Vorhabens/ Eingriffsfläche) vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Die Schutzgüter sind Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering (Wertpunkte 1 bis 5), mittel (Wertpunkte 6 bis 10) und hoch (Wertpunkte 11 bis 15) einteilen. Die Einstufung und Vergabe der Wertpunkte erfolgt durch Zuweisung des Schutzgutes Arten und Lebensräume entsprechend seiner Merkmale und Ausprägungen zu einem der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Anlage 1 des Leitfadens (Biotopwertliste).

Als Untersuchungsraum/ Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans abzüglich der Flächen, die von keinen Änderungen betroffen sind, festgelegt (Vergleich rechtskräftiger Bebauungsplan mit gegenständlicher 1. Änderung). Eingriffsrelevant sind Flächen, für die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans noch keine bauliche oder anderweitige intensive Nutzung (z.B. Sportplatz) geregelt ist bzw. Flächen, deren Überbauung bzw. Umnutzung nicht durch die Regelungen zum Maß der Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt sind:

Eingriffsrelevante Flächen			
Flächenbilanz rechtskräftiger BP		Flächenbilanz 1. Änderung	
Bebauung	7.750 qm	9.100 qm	Bebauung (Schulgebäude, Halle)
Überschreitung Grundfläche	unbestimmt	Begrenzung auf 4.500 qm ¹⁾	Überschreitung Grundfläche
Verkehrsf. (Bahn,	12.696 qm	unverändert ²⁾	Verkehrsf. (Bahn,

Eingriffsrelevante Flächen			
Flächenbilanz rechtskräftiger BP		Flächenbilanz 1. Änderung	
Straße, Wege)			Straße, Wege)
Sportfreianlagen	15.000 qm	10.500 qm ³⁾	Sportfreianlagen
Schulhof	1.400 qm ⁴⁾	3.300 qm	Schulhof

¹⁾ Anmerkung zur Tabelle: Die Regelung zur Überschreitung der zulässigen Grundflächen ist im Bebauungsplan unbestimmt und wird erst durch die 1. Änderung begrenzt. Es erfolgt keine Bilanzierung von Flächen, die im Rahmen der Überschreitungsmöglichkeiten überbaut oder versiegelt werden, da die Festlegung eines genauen Rahmens für Überschreitungsmöglichkeiten eine Maßnahme im Sinne der Eingriffsminimierung darstellt.

²⁾ Die festgesetzten Verkehrsflächen bleiben unverändert bzw. werden vom Rahmen der Überschreitungsmöglichkeiten abgedeckt.

³⁾ Die Verringerung der Inanspruchnahme von Boden für Sportfreianlagen im Rahmen der 1. Änderung wirkt sich positiv auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich aus.

⁴⁾ Zeichnerisch ermittelter Wert

Folgende Eingriffsflächen ergeben sich

Bebauung im Bereich von Freiflächen (direkt und indirekt durch Verschiebung des Hartplatzes nach Norden):

$9.100 \text{ qm} - 7.750 \text{ qm} + 3.300 \text{ qm} - 1.400 \text{ qm} = 3.250 \text{ qm}$ davon jeweils zu etwa einem Viertel

338 qm BNT „Grünanlagen mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung“ (4 WP)

813 qm BNT „naturferne Gräben und Kanäle“ (3 WP)

813 qm BNT Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig) (1 WP)

813 qm BNT „struktureiche Gärten“ (8 WP)

Daneben werden 3.670 qm Ausgleichsfläche überplant (verschobene Laufstrecke entlang der Staatsstraße ST2055 und neue Freifläche nördlich des geplanten Schulgebäudes sowie Fußweg vom S-Bahnhalt zum Schulhof). Diese ist flächengleich zu ersetzen und gemäß ihrem Ursprungszustand (Intensivgrünland) zu bilanzieren.

3.670 qm BNT „Intensivgrünland“ (3 WP)

Eine Korrektur der Einstufung kann verbal argumentativ vorgenommen werden, wenn die anderen Schutzgüter in ihrer Bedeutung maßgeblich abweichen. Gleiches

gilt, wenn die erfassten Biotop- und Nutzungstypen weitreichendere Bedeutung haben, als sich allein durch Fokussierung auf den Untersuchungsraum abbilden lässt, z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder für Austauschbeziehungen zwischen Habitaten.

Die Einstufung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch die Vergabe der Wertpunkte für das Schutzgut Arten und Lebensräume zutreffend abgebildet, da eine ergänzende Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild zu keiner anderen Einschätzung führt und sich die ermittelte Bedeutung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen auf den Wirkungsbereich des Vorhabens beschränkt.

Die im Untersuchungsraum erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in den Spalten eins bis drei gelistet.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.

Bei Eingriffsflächen, zu denen keine GRZ vorliegt (z. B. Verkehrsflächen außerhalb von Baugebieten, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Versorgungsanlagen), ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 bis 1,0 zu bilanzieren. Für die gegenständliche Planung wird ein **Beeinträchtigungsfaktor von 0,47** festgelegt. Dieser spiegelt das Verhältnis aus Flächen, die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans einer Bebauung zugeführt werden (3.250 qm), zu Flächen wider, die im Rahmen der Änderung lediglich einer anderen Nutzung zugeführt und einer Bebauung zugeführt werden (3.670 qm + 3.250 qm).

Die ermittelte Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor) ist in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in der Spalte vier gelistet.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens werden festgesetzt/dargestellt:

- Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Verbundes der Grünflächen/ Biotope im Siedlungsbereich mit dem Außenbereich

- Erhaltung der Durchgängigkeit von Grünverbindungen
- Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen
- Erhalt von bestehenden Grünstrukturen
- teilweise naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Eingrünung von Straßen und offenen Stellplätzen
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Da etwa zwei Drittel der Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens umgesetzt werden, kann ein Planungsfaktor von bis zu 13 % berücksichtigt werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

Wertpunkte BNT x Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor – Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 1 bis 3 in der Tabelle: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Schritt 1			Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Bedeutung Schutzgüter, Biotop-, Nutzungstypen	Wertpunkte	Eingriffsfläche m ²	Eingriffsschwere	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Grünanlagen mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	4	813 m ²	GRZ 0,47	13 %	1.329
naturferne Gräben und Kanäle	3	813 m ²	GRZ 0,47	13 %	997
Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig)	1	813 m ²	GRZ 0,47	13 %	332
struktureiche Gärten	8	813 m ²	GRZ 0,47	13 %	2.660
Intensivgrünland	3	3.670 m ²	GRZ 0,47	13 %	4.502

Es ergibt sich eine Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten von 9.820.

Die Verringerung der Inanspruchnahme von Boden für Sportfreianlagen im Rahmen der 1. Änderung zugunsten der Entwicklung von Park- und Grünanlagen wirkt sich

positiv auf die Eingriffsbilanzierung aus und wird durch einen Abschlag auf die errechneten Wertpunkte berücksichtigt:

Zulässige Fläche für Sportfreianlagen gemäß rechtskräftigem BP: 15.000 qm

Zulässige Fläche für Sportfreianlagen gemäß 1. Änderung: 10.500 qm

Differenz: 4.500 qm

Unter Annahme von wenigstens einer Differenz von einem Wertpunkt zwischen BNT „Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen“ und BNT „Park- und Grünanlagen“ ergibt sich auf einer Fläche von 4.500 qm eine Aufwertung um etwa 4.500 Wertpunkte. Durch die Reduzierung der Fläche für Sportfreianlagen und die übrigen Vermeidungsmaßnahmen für Eingriffe wird somit durch das Vorhaben lediglich ein **Ausgleichsbedarf von 5.320 Wertpunkten** ausgelöst.

Daneben werden 3.670 qm Ausgleichsfläche überplant. Diese ist flächengleich zu ersetzen.

Durch die Richtung Dießener Straße verschobene Laufbahn wurde auf 1.069 qm die flächenhafte Bepflanzung mit Gehölzen als Ausgleichsmaßnahme nicht durchgeführt.

Durch die Erweiterung des Schulgebäudes und der Freiflächen nach Norden gehen 2.533 qm artenreiche Feuchtwiese als Ausgleichsmaßnahme verloren.

Durch die Berücksichtigung eines Fußweges vom S-Bahnhalt durch die bestehende Ausgleichsfläche auf den Schulhof sind 68 qm zu ersetzen.

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch:

- eine Beanspruchung von weniger als 3 ha land- oder forstwirtschaftlich genutzter Fläche
- eine Verwendung von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit unterdurchschnittlich ertragreichem Boden im landkreisweiten Vergleich (Acker- und Grünlandzahl)? [Um Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird gebeten.](#)
- eine Reduzierung des Ausgleichsflächenbedarfs durch Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. Verringerung der Beanspruchung von Flächen für Sportanlagen
- Maßnahmen zur Vernetzung von Lebensräumen

Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff soll gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig oder gleichwertig sein.

Hierzu ist zunächst der Ausgangszustand der geplanten Ausgleichsfläche zu ermitteln mittels einer flächenscharfen Erfassung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen.

Die gesamte Ausgleichsfläche kann dem Biotop- und Nutzungstyp „Intensivgrünland“ mit 3 Wertpunkten zugeordnet werden.

Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste. Auf der Ausgleichsfläche ist folgender Biotop- und Nutzungstyp geplant: artenreiches Extensivgrünland

Die im Ausgangszustand der Ausgleichsfläche erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sowie die Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten im geplanten Endzustand der Ausgleichsfläche sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs“ in den Spalten eins bis fünf gelistet.

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ab. Hiervon abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Für Beeinträchtigungen der Funktionen des Landschaftsbildes ist kein gesonderter Ausgleichsbedarf erforderlich, da sich das Landschaftsbild durch die bauliche Erweiterung nicht wesentlich verändert und die Ausgleichsmaßnahmen teilweise zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen.

Ausgleichsmaßnahmen können in Abhängigkeit vom Ausgangsbiototyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (Endzustand) in Anspruch nehmen. In Ansatz gebracht werden kann jedoch nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand. Eine längere Entwicklungszeit (Timelag) wird durch einen Abschlag berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist kein Abschlag erforderlich, da das Entwicklungsziel in 25 Jahren erreicht wird.

Die ermittelte Timelag ist in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs“ in der Spalte sechs gelistet.

Der Ausgleichsumfang berechnet sich wie folgt:

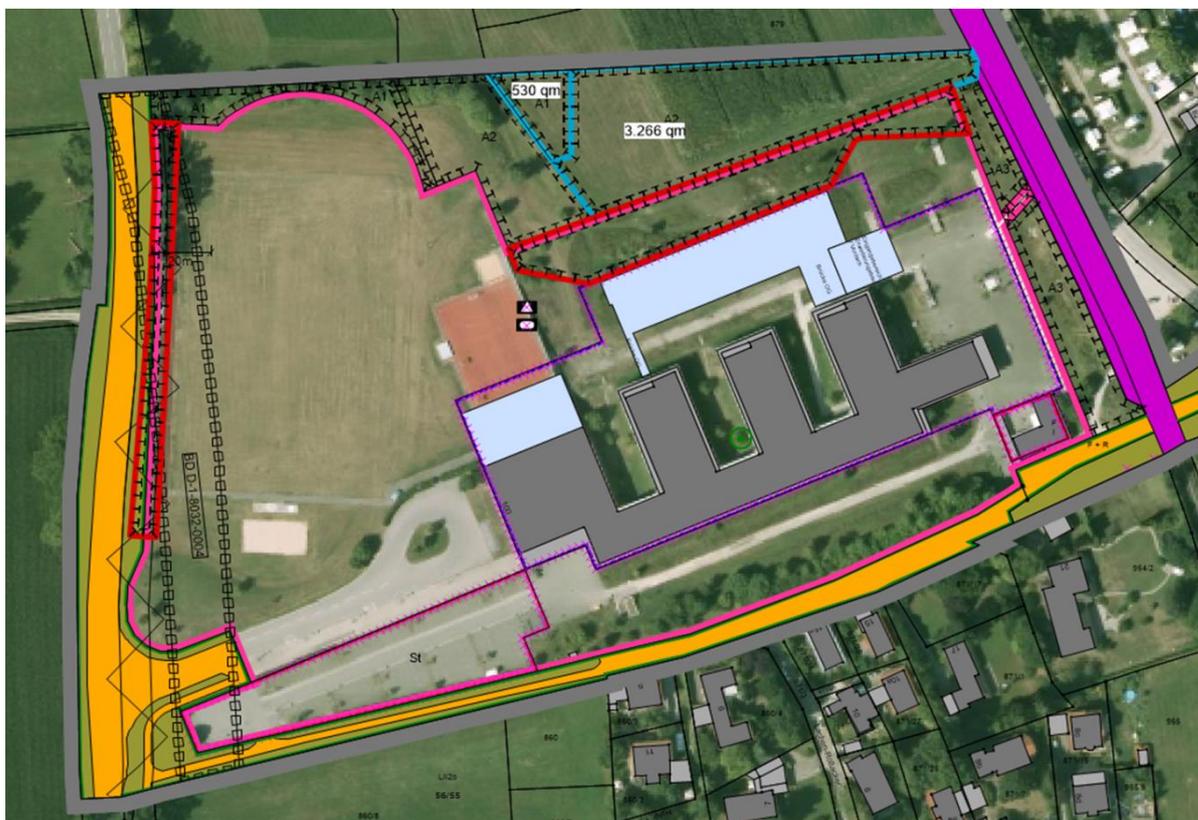
Fläche x (Prognosezustand – Timelag) – Ausgangszustand = Ausgleichsumfang

Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 4 bis 5 in der Tabelle: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Schritt 4				5	Ergebnis
Ausgangszustand	WP	Ausgleichsfläche m ²	Endzustand	WP	Time-lag
Intensivgrünland	3	665 m ²	artenreiches Extensivgrünland	11	0
					5.320

Der Ausgleichsumfang in Höhe von 5.320 WP deckt den Ausgleichsbedarf in Höhe von 5.320 WP. Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff ist somit gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig bzw. gleichwertig.

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 4.335 qm. Im Rahmen der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden 4.795 qm als Ausgleichsfläche festgesetzt. Davon werden auf einer Fläche von 530 qm Gehölzpflanzungen durchgeführt. 3.805 qm werden zu artenreichem Extensivgrünland weiterentwickelt. Da die Ausgleichsflächengröße den Bedarf übersteigt, ist auf einer Fläche von 460 qm eine Nutzung als Schulgarten und Aufstellfläche für Bienenhäuschen zulässig.



rot umrandet mit T-Linie = überplante Ausgleichsfläche; blau umrandet mit T-Linie = neue Ausgleichsfläche

6. Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um das bestehende Schulgelände und dessen geplante Erweiterungsflächen.

Am 21.01.2022 fand eine Begehung des Plangebietes statt mit dem Ziel, das Potenzial an Lebensräumen für geschützte Arten zu erheben. Als mögliche Habitatstrukturen wurden vorgefunden Intensivgrünland und Extensivgrünland, Sträucher und Gehölzgruppen, Einzelbäume, Entwässerungsgräben- und Mulden, Holzfassaden und Dachüberstände an Nebengebäuden.



Intensivgrünland



Extensivgrünland



Sträucher und Gehölzgruppen



Einzelbäume



Entwässerungsgräben



Entwässerungsmulden



Auf Intensivgrünland und Extensivgrünland, in Sträuchern und Gehölzgruppen, in Entwässerungsgräben und -mulden, an Holzfassaden und Dachüberständen konnten keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten gefunden werden. Die Gräben und Mulden werden als potenzieller Lebensraum von Amphibien ausgeschlossen. Die Trockenvegetation mit einem bestandsbildenden Vorkommen des Wilden Majorans lässt darauf schließen, dass die naturnah ausgebildeten Entwässerungsanlagen lediglich selten Wasser führen.

Aufgrund des anzunehmenden Blütenreichtums im Bereich des extensiven Grünlandes kann das Vorkommen geschützter Insektenarten nicht ausgeschlossen werden. Lebensräume werden teilweise erhalten und im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung nördlich angrenzend an das Plangebiet ergänzt.

Die extensiven Flächen grenzen an die Bahnlinie. Dort liegt ca. 200 m nördlich des Plangebietes gemäß Artenschutzkartierung ein Nachweis der Ringelnatter aus dem Jahre 2013 vor. Es handelt sich dabei um eine besonders geschützte Art gemäß Bundesnaturschutzgesetz, die gemäß Roter Liste von Bayern in ihrem Bestand als „gefährdet“ eingestuft ist. Das Extensivgrünland kann zwar als Teillebensraum für die Ringelnatter fungieren. Da die Freiflächen um das Schulgebäude aber relativ stark frequentiert sind, ist ein Vorkommen der sehr scheuen Tiere unwahrscheinlich.

Darüber hinaus bieten die extensiven Flächen mit ihrem teils schütterem Bewuchs Lebensraumpotenzial für die weniger scheue Zauneidechse. Es handelt sich dabei um eine streng geschützte Art gemäß Bundesnaturschutzgesetz, die gemäß Roter Liste von Bayern in ihrem Bestand als „gefährdet“ eingestuft ist. Die benachbarte Bahntrasse könnte zudem ebenfalls als Lebensraum oder zumindest als Biotopverbundstruktur für die Art fungieren. Allerdings liegt für das gesamte Gemeindegebiet lediglich ein Nachweis der Zauneidechse vor. Dieser befindet sich nicht in der Nähe des Plangebietes. [Um Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird gebeten zum potenziellen Vorkommen der Zauneidechse und ggf. zur Erforderlichkeit weiterer Untersuchungen.](#)

Der einzige tatsächliche Nachweis auf das Vorkommen geschützter Arten gelang im mittleren der drei Innenhöfe. Dort wurde auf einem Baum ein intaktes Nest der Elster nachgewiesen. Darüber hinaus kommen zwei Nistkästen als weitere Bruthabitate infrage. Die folgende Abbildung kennzeichnet den Standort des Nestes und der Nisthilfen.



© Bayerische Vermessungsverwaltung Luftbild gemäß Bayernatlas mit roter Markierung der Neststandorte



Nest 1 (Elster)



Nest 2



Nest 3

Der Schutz der Fortpflanzungsstätte der Elster erlischt erst mit Aufgabe des Reviers. Der Baum wird zwar nicht zum Erhalt festgesetzt, im Satzungstext wird jedoch darauf hingewiesen, dass er zu erhalten ist, solange er als Bruthabitat der Elster dient. Die Elster ist nicht störungsempfindlich. Dennoch soll während der Bauzeit der Nahbereich des Biotopbaumes durch einen Bauzaun geschützt werden. Die beiden Nistkästen werden außerhalb der Brutzeit versetzt.

Bei Einhaltung der oben beschriebenen Maßnahmen, blütenreiche Ersatzlebensräume und Erhalt des Bruthabitats der Elster, können Konflikte mit dem Artenschutz [nach derzeitigem Kenntnisstand](#) ausgeschlossen werden.

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Bebauungsplan soll gem. §1a BauGB dafür sorgen, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen wird. Ziel der Planung ist es, einen bestehenden Schulstandort weiterzuentwickeln. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zum Bahn-Halt St. Alban erweist sich das Vorhaben als energieeffizient und ressourcensparend.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem werden durch die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, in Anspruch genommen.

Starkregenereignisse

Zur frühzeitigen Pufferung des Niederschlagswassers sind begrünte Flachdächer vorzusehen.

Hitze und Trockenheit:

Baumpflanzungen schaffen ein angenehmes Mikroklima.

8. Immissionsschutz

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind in die Satzung nicht aufgenommen worden, da schon im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens für die bestehenden Gebäude eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt wurde. Sie hat zum einen die vom Schulgrundstück ausgehenden Geräuschimmissionen ermittelt, als auch die durch Straßenverkehrs- und Bahnverkehrslärm verursachten Einwirkungen auf das Schulgelände abgeschätzt. Für die besonders immissionsträchtigen Nutzungen wie Rasenspielfeld, Allwetterplatz, Pausenhof und Parkplatz wurde eine Optimierung der Lage erarbeitet, die nach Möglichkeit aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) ausgeschlossen haben.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die aus dem Parkplatz und Pausenhof resultierenden Schallemissionen führen an keinem Immissionsort zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-

Lärm, wenn der östliche Parkplatzabschnitt für eine Benutzung nach 22.00 Uhr gesperrt wird.

Dies ist vertretbar, da noch ca. 60 Parkplätze zur Benutzung verbleiben, was für die abendliche Nutzung der Zweifach-Turnhalle ausreicht. Zudem befindet sich der Eingang in die Turnhalle am Ende des Eingangsstegs, so dass der Zugang hauptsächlich von Westen aus erfolgt.

Für den Schienenverkehr ist nach dem Berechnungsverfahren der Schall 03 (Richtlinie zur Berechnung der Schallimmission von Schienenwegen) für Personenbahnhöfe der Emissionspegel vereinfachend wie für die freie Strecke zu berechnen. Nach Auskunft der Bahn ist mit einer Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h (statt bisher 90 km/h) zu rechnen, was zu einer Reduzierung des Emissionspegels um ca. 3 dB(A) führt. Eine Verschlechterung der Immissionspegel ist somit nicht zu erwarten.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserver- und entsorgung

Das Plangebiet ist durch die Ammerseewerke gKU erschlossen. Der Kanal ist durch Grundstückseigentümer zu unterhalten.

9.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Erkundung des Baugrunds einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Ein Baugrundgutachten des Geologischen Büros Dr. Behringer vom 16.02.2022 legt durch seine Untersuchungsergebnisse nahe, dass wenig durchlässige Schichten vorhanden sind und rät von einer Versickerung am Standort ab. Zusätzlich wird die Überprüfung der Versickerungsfähigkeit durch Versickerungstests an den vorgesehenen Standorten empfohlen, wenn die Versickerung am Standort erfolgen soll. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf Ebene des Bebauungsplans schlüssig darzulegen. Hierzu ist die Beauftragung eines Wasserbauingenieurs vorgesehen, um eine detaillierte Analyse und ein Konzept für die Regenwasserentsorgung zu erstellen.

10. Flächenbilanz und Alternativen

Die Flächenbilanz und Alternativenprüfung können dem Umweltbericht entnommen werden.

Markt Dießen am Ammersee, den

.....
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul