

Gemeinde

# 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

Pawar, Jäger

QS: Jäger

Aktenzeichen

DIS 2-99

Datum

12.12.2022 (2. Entwurf)

25.07.2022 (1. Entwurf)

16.08.2021 (Vorentwurf)



## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

## 1. Vorbemerkung

Anlass der Planung ist die Absicht des Landkreises Landsberg am Lech, das vorhandene Ammersee-Gymnasium zu erweitern, um das 2006 fertiggestellte vierzügige G 8-Gymnasium an die Wiedereinführung von G 9 anzupassen. Derzeit hat das Gymnasium 820 Schülerinnen und Schüler, mit der Wiedereinführung von G9 werden ca. 940 Schülerinnen und Schüler pro Schuljahr erwartet. Mit der vorliegenden 1. Änderung des BP Nr. Vr „Ammersee-Gymnasium“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Ammersee Gymnasiums geschaffen.

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 Rieden.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche (Verbotstatbestände) Prüfung durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Den Planungen liegt ein schalltechnisches Gutachten der Fa. Müller-BBM vom 27.05.2004 und 06.12.2022 zu Grunde. Durch die geplante Änderung (Anbau an das bestehende Schulgebäude mit eigenem Gebäude und Erweiterung der vorhandenen Sporthalle) werden die Lärmimmissionen in der Nachbarschaft nicht relevant erhöht. 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 wurde in der Baugenehmigung von 2004 bereits beauftragt. 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 Eingangstegs, so dass der Zugang hauptsächlich von Westen aus erfolgt.

Des Weiteren liegen der Planung die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen (Verbotstatbestände) zugrunde. Am 21.01.2022 fand eine Begehung des Plangebietes statt mit dem Ziel, das Potenzial an Lebensräumen für geschützte Arten zu erheben.

Der ausschließliche Nachweis auf das Vorkommen geschützter Arten gelang im Rahmen einer Ortsbesichtigung 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. Es werden Festlegungen zum Schutz des Baumes, solange er als Bruthabitat dient, getroffen.

Vom Vorhaben betroffen sind artenreiche Extensivwiesen, die gemäß Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde unter gesetzlichem Schutz stehen und für gefährdete Insektenarten als Lebensraum fungieren. In Bahnnähe und im Bereich des Schulgartens ist zudem das Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, sollen im Vorfeld der Bau-

arbeiten sukzessive Ersatzlebensräume in Form von blütenreichen Wiesen geschaffen und Zauneidechsenhabitate entwickelt werden und während der Bauphase Maßnahmen zur Vergrämung der Zauneidechse ergriffen werden. Die betroffenen Biotoptflächen können im Bereich dieser geplanten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ersetzt werden. Durch das Vorhaben ergeben sich unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen voraussichtlich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie die Lebensraumfunktion und die Puffer- und Filterfunktion des Bodens verloren, so dass es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden kommt. Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert.

Im Planungsgebiet befindet sich entlang der Dießener Straße das Bodendenkmal mit der Nr. D-1-8032-0004 gemäß Denkmalliste. Es handelt sich dabei um eine Straße der römischen Kaiserzeit. Hier ist eine Sportanlage mit einer Trockenmauer entlang der St 2055 in Bestand, die weiterhin genutzt wird. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da im Bereich des Bodendenkmals keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind.

Die getroffenen Festsetzungen zu Grünordnung und Immissionsschutz sorgen dafür, dass mit keiner Eingriffserheblichkeit bei den Schutzgütern Luft und Klima, Pflanzen, Tiere Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter, auszugehen ist, sondern eher mit Verbesserungen.

### **3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegung wurde gemäß § 4a BauGB einmal wiederholt und am 12.12.2022 der Satzungsbeschluss gefasst.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Anregungen und/ oder Bedenken eingegangen.

Im Folgenden wird auf die Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen, die eine Überarbeitung der Unterlagen erforderten:

- Das Landratsamt Landsberg, Untere Bauaufsichtsbehörde weist darauf hin, dass die Baugrenzen vermasst werden sollten, was im Bebauungsplan aufgenommen wurde.
- Die Deutsche Bahn AG Immobilien weist auf die Unzulässigkeit der Versickerung im Nahbereich der Gleise hin, da dies sonst zu einer Gefährdung der Standsicherheit der Bahnanlagen führen wird. Die entsprechende Abwägung ergab, dass entlang der östlichen Grenze des Baugrundstücks unmittelbar an der Bahnlinie Mering-Weilheim bereits eine ca. 137 m lange Versickerungsmulde vorhanden ist. Das aktuell überarbeitete Entwässerungskonzept von BEM Landschaftsarchitekten sieht eine Verlängerung nach Norden vor, ohne näher an die Bahntrasse heranzurücken. Da es in der Vergangenheit keine Probleme durch die bestehende Versickerungsmulde entlang des Bahndamms gab, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen

der Standsicherheit kommen wird. Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Der aktuelle Stand des Entwässerungskonzepts wurde in den Planungsunterlagen ergänzt. Weiterhin sind auch die Angaben zum Mindestpflanzabstand zur Gleisachse (Stellungnahme vom 27.09.2022) auch in den Unterlagen ergänzt worden.

- Die Hinweise 1-4 vom Eisenbahn-Bundesamt gemäß deren Stellungnahme vom 28.04.2022 werden in die Begründung aufgenommen. Weiter wurde abgewogen, dass nach Auskunft der Bahn eine Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h (statt bisher 90 km/h) zu erwarten ist, was zu einer Reduzierung des Emissionspegels um ca. 3 dB(A) führt. Eine Verschlechterung des Immissionspegels ist daher nicht zu erwarten. Weitere Spezifikationen werden im Rahmen der Ausführungsplanung im Detail beschlossen.
- Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim fordert eine Prüfung, inwieweit eine Notentlastung in den Ammersee über ein Mulden-Rigolen-Element mit Notüberlauf erfolgen kann. Unter der Voraussetzung, dass das Rückhaltevolumen erzielt werden und auf eine Notentlastung verzichtet werden kann, ist kein Wasserrechtsverfahren für die Behandlung von Niederschlagswasser nach der NWFreiV erforderlich. Dem Markt Dießen ist bekannt, dass die Durchlässigkeit des Bodens teilweise unzureichend oder grenzwertig ist. Deshalb wurde das Entwässerungskonzept von BEM Landschaftsarchitekten im Hinblick auf den aktuellen Stand der Ausführungsplanung überarbeitet. Dieses sieht mehrere Versickerungsmulden in den Außenanlagen vor. Die geplante Niederschlagswasserentsorgung basiert auf der NWFreiV und dem Merkblatt DWA-M153 sowie dem Arbeitsblatt DWA-A138. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wurde in der Begründung entsprechend überarbeitet.
- Die vom Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Dießen, in seinem Schreiben vom 29.05.2022 vorgeschlagenen Monitoringmaßnahmen wurden in den Umweltbericht integriert. Darüber hinaus wurden die empfohlenen Apfelsorten in die Hinweise unter Umweltberichtspunkt 9.1 "Empfohlene Baum- und Straucharten" aufgenommen.
- Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamtes Landsberg, Untere Naturschutzbehörde (23.05.2022), und die entsprechende Abstimmung der Abwägung haben zu einer Überarbeitung der Planunterlagen geführt. Es wird auf den gesetzlichen Biotopschutz der bestehenden Ausgleichsfläche und auf die Erforderlichkeit einer Befreiung bzw. Ausnahme für Eingriffe in das Biotop hingewiesen. Die Begründung wurde in Bezug auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch die Betroffenheit der von der UNB genannten, geschützten Insektenarten und die erforderlichen konfliktlösenden Maßnahmen noch ergänzt. Um die Tötung einzelner Individuen im Zuge einer Baufeldräumung auszuschließen, sind im Vorfeld Maßnahmen zur Vergrämung der Zauneidechse vorzusehen. Begründung, Umweltbericht und Hinweise im Satzungstext wurden entsprechend ergänzt.
- Die Bayernwerk Netz GmbH weist auf den Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen hin, der rechts und links der Trassenachse jeweils 0,5 m beträgt. Dieser Hinweis wurde in der Begründung aufgenommen.
- Das Elektrizitätswerk Dießen weisen auf die bestehenden Erdgasleitungen der ENB hin. In der Begründung wurde eine redaktionelle Ergänzung vorgenommen.

#### 4. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Änderung des Bebauungsplans basiert auf architektonischen und freiraumplanerischen Entwürfen der Ausführungsplanung. Diese Erweiterungsmaßnahmen dienen der nachhaltigen Standortsicherung des Gymnasiums und einer zukunftsorientierten Entwicklung. Alternativen wurden nicht geprüft, da die Entwurfsplanung das Ergebnis umfangreicher Vorüberlegungen wiedergibt.

Gemeinde

Dießen am Ammersee, den .....

.....  
Sandra Perzul, Erste Bürgermeisterin