

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	12.12.2022 (2. Entwurf Satzungsbeschluss) 25.07.2022 (1. Entwurf) 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	Nachrichtliche Übernahmen	5
2.4	Sonstiges	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Bebauungsplan	7
4.	Bebauungskonzept	9
5.	Planinhalte	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
5.5	Bauliche Gestaltung	11
5.6	Verkehr	11
5.7	Grünordnung	11
5.8	Eingriff und Ausgleich.....	12
6.	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)	19
7.	Biotopschutz	24
8.	Klimaschutz, Klimaanpassung	25
9.	Immissionsschutz	25
10.	Ver- und Entsorgung	26
10.1	Wasserver- und entsorgung	26
10.2	Niederschlagswasserbeseitigung	26
10.3	Energieversorgung	27
11.	Flächenbilanz und Alternativen	27

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, 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 G 9 werden ca. 940 Schülerinnen und Schüler pro Schuljahr erwartet. Diese Erweiterung dient 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 und die bestehende Sporthalle im Norden in gleicher Kontur zu erweitern. Da auch vorhandene Ausgleichsflächen entfallen, war im Laufe des Verfahrens eine Erweiterung des Geltungsbereichs nach Norden erforderlich. Somit konnten die neuen Ausgleichsflächen 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 Dießener Straße (Staatsstraße 2055) im Westen, der Bahnlinie Mering-Weilheim im Osten und der Kirzingerstraße 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 Rieden.

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. 9m ab und weist im Nordwesten des Plangebiets erhaltenswerten Baumbestand auf. Angaben zu den einzelnen 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.

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).

Die Ortsstraße Lachen-Robacker dient ausschließlich der 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.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

2.3.1 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.

2.3.2 Eisenbahnanlagen

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

- 1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan, der Schienen-Verkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.
- 2.) Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen (mind. 4-8 Wochen vor Kranaufstellung), durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.
- 3.) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.
- 4.) Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 5.) Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- 6.) Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- 7.) Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- /Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkungsbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

8.) Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

9.) Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien sind entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

2.4 Sonstiges

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.

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), befinden sich nicht im Plangebiet und seinem näheren Umfeld.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

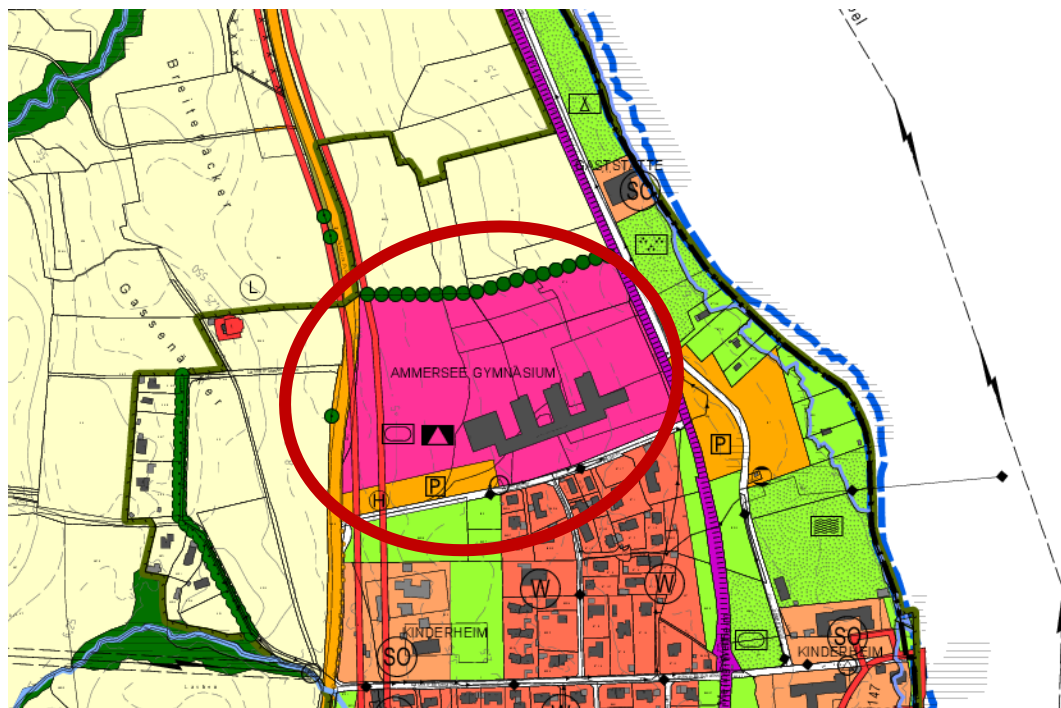


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.04.2018, ohne Maßstab

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 die 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 Astphaltbelag,
- 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,
- Eine artenreiche Extensivwiese mit Krautschichtvegetation zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche,
- Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse entlang der Bahntrasse.

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 Hoffläche (Zufahrt mit Wendeanlage für MIV/ Bus im Südwesten und Süden sowie Pausenhof im Osten) und
- eine Fläche für den ruhenden Verkehr südlich der Zufahrt mit Wendanalage.

4. Bebauungskonzept

Für die Erweiterung und Umstrukturierung des 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.

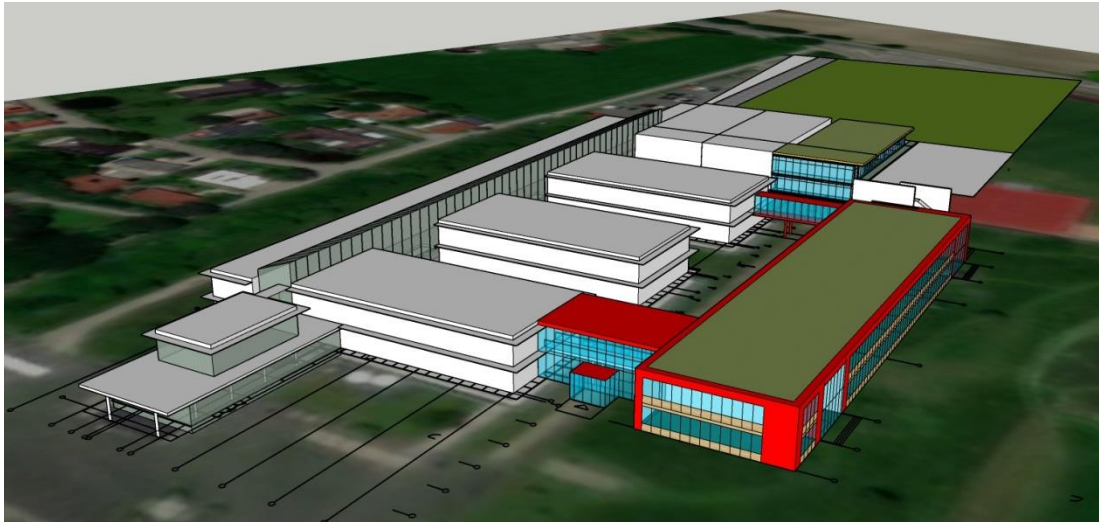


Abb. 4 3D-Entwurf (Architekturbüro pbr, März 2022, ohne Maßstab)

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 sowie von Osten von der S-Bahn.

Für die Erweiterung der Unterrichtsräume wird ein separates zwei-geschossiges „Schiff“ in Ost-West-Richtung im Norden des Bestands errichtet. Das neue Schiff soll mit zwei Verbindungsbrücken im Obergeschoss an den Bestand angebunden werden. Der Haupteingang soll zukünftig im Süden liegen, da die meisten Schüler von der S-Bahn kommen. Der Neubau übernimmt die Geschossigkeit des Bestands und die Ausbildung mit einem 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 (siehe Abbildung 4).

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 Nebeneräume arrondiert. Das auf dem Niveau des Obergeschosses liegende Kleinspielfeld wird nach Norden verschoben (siehe Abbildung 5).

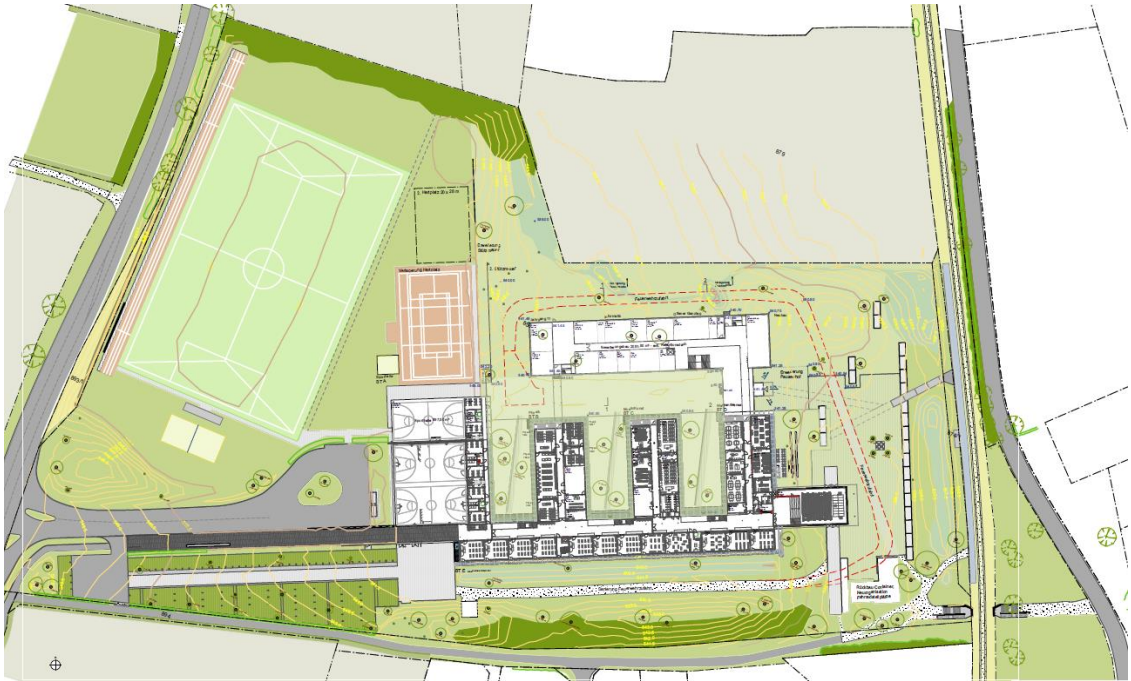


Abb. 5 Freiraumplanung (Landschaftsplanungsbüro BEM, Januar 2022, ohne Maßstab)

5. Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 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 auf die Festsetzung der genauen Lage der Sportplätze mit dazwischenliegenden 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 wird 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 m 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. Dazu 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 Anforderlichkeit, 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 und am 21.07.2022 zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde).

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 wurden zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Vororttermin am 21.07.2022 die unversiegelten Bereiche, die von der geplanten Erweiterung des Baufeldes für die neuen Hauptgebäude umgrenzt sind bis an die Nordgrenze der bestehenden Ausgleichsfläche, welche überplant wird, definiert (entspricht auch nördlichster Ausdehnung eines Weges gemäß aktueller Ausführungsplanung). Sonstige kleinflächige Eingriffsflächen, z.B. neue Fahrradstellplätze und ein weiteres Spielfeld für Beachvolleyball, werden in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt, weil im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan die Versiegelung für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen begrenzt wird und im Rahmen der 1. Änderung weniger Sportflächen zugelassen werden (siehe folgende Tabelle).

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
Verkehrsfl. (Bahn, Straße, Wege)	12.696 qm	unverändert ²⁾	Verkehrsfl. (Bahn, 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, weil 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

Abbildung 6 zeigt die Lage der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Ammerseegymnasium“ mit Stand vom 13.09.2004 festgesetzten Ausgleichsflächen (umgrenzt mit T-Linie).



Abb. 6 Lage der bisher festgesetzten Ausgleichsflächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ammerseegymnasium“; Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.02.2022

Folgende Eingriffsflächen (in Abbildung 7 gelb unterlegt) ergeben sich:

952 qm BNT 1 „Grünanlagen mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung“ (4 WP)

689 qm BNT 2 „Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig)“ (1 WP)

756 qm BNT 3 „struktureiche Gärten“ (8 WP)

7.302 qm BNT 4 „artenreiches Extensivgrünland“ (auch innerhalb bestehender Ausgleichsfläche = T-Linie mit grüner Umrandung) (11 WP)

Daneben wurden 1.198 qm Ausgleichsfläche nicht umgesetzt: verschobene Laufstrecke entlang der Staatsstraße ST2055 und zwei Fußwege vom S-Bahnhalt zum Schulhof. Diese werden flächengleich ersetzt. Ebenfalls flächengleich ersetzt wird eine Teilfläche der bestehenden Ausgleichsfläche von 137 qm, die sich mit dem geplanten Beachvolleyballfeld überschneidet. Durch Umnutzung in Schulgelände und Freianlagen ist eine Teilfläche der bestehenden Ausgleichsfläche von 2.533 qm zu ersetzen.

Abbildung 7 zeigt den Umgriff und die Abgrenzung der vorgefundenen oben genannten Biotop- und Nutzungstypen auf Basis der Besprechungsergebnisse beim Vororttermin mit der Unteren Naturschutzbehörde am 21.07.2022 (Flächen mit Nrn. 1 - 4) sowie die von der Neuplanung betroffene Ausgleichsfläche (grün umrandet) und die bisher nicht umgesetzten Ausgleichsflächen, die an anderer Stelle ersetzt werden (rot umrandet):

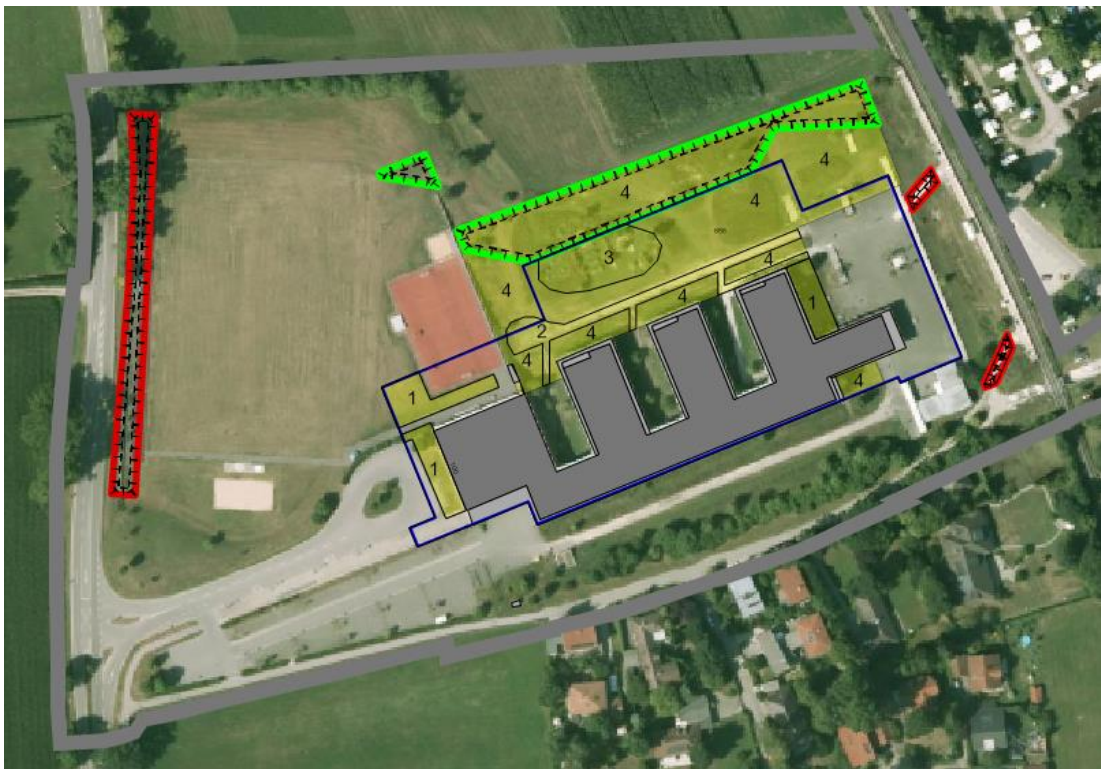


Abb. 7 Umgriff und die Abgrenzung der vorgefundenen oben genannten Biotop- und Nutzungstypen; Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.02.2022 und eigene Darstellung

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 0,34** festgelegt. Dieser spiegelt das Verhältnis aus Flächen, die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans einer Bebauung zugeführt werden (3.250 qm = Erweiterung Hauptgebäude und Erweiterung Schulhof), zu Flächen wider, die im Rahmen der Änderung lediglich einer anderen Nutzung zugeführt und einer Bebauung zugeführt werden (9.699 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	952 m ²	GRZ 0,34	13 %	1.126	
Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig)	1	689 m ²	GRZ 0,34	13 %	204	
struktureiche Gärten	8	756 m ²	GRZ 0,34	13 %	1.789	
artenreiches Extensivgrünland	11	7.439 m ²	GRZ 0,34	13 %	24.205	

Es ergibt sich eine Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten von 27.324.

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** (27.324 WP - 4.500 Wertpunkte =) **22.824 Wertpunkten** ausgelöst.

Durch die in Richtung Dießener Straße verschobene Laufbahn wurde auf 1.069 qm die flächenhafte Bepflanzung mit Gehölzen als Ausgleichsmaßnahme nicht durchgeführt. Für die zwei Querungen vom S-Bahnsteig auf das Schulgelände wurden auf 129 qm die dort geplante Anlage von Schilfflächen als Ausgleichsmaßnahme nicht durchgeführt.

Aufgrund der Überschneidung mit einer geplanten Sportfläche ist eine Teilfläche der bestehenden Ausgleichsfläche von 137 qm zu ersetzen. Auch die Umnutzung einer Teilfläche der bestehenden Ausgleichsfläche in Schulgelände und Freianlagen von 2.533 qm ist zu ersetzen (beide Flächen werden auch als artenreiches Extensivgrünland bilanziert).

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),
- 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 mittels einer flächenscharfen Erfassung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen zu ermitteln.

Die gesamte Ausgleichsfläche, auf welcher der errechnete Kompensationsflächenbedarf gemäß gegenständlicher Planung gedeckt wird, 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 Ausgangsbiozotyp 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	Ausgleichsumfang
Intensivgrünland	3	2.853 m ²	artenreiches Extensivgrünland	11	0	22.824

Der Ausgleichsumfang in Höhe von 22.824 WP entspricht dem Ausgleichsbedarf in Höhe von 22.824 WP. Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nach dem Eingriff ist somit gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig bzw. gleichwertig.

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.853 qm. Zuzüglich der bisher nicht umgesetzten und verlegten Ausgleichsflächen ergeben sich (2.853 qm + 129 qm + 1.069 qm + 137 qm + 2.533 qm) ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 6.721 qm.

Demgegenüber stehen geplante Ausgleichsflächen auf Intensivgrünland mit 4.796 qm (nördlich des geplanten Anbaus) und geplante Ausgleichsflächen auf mäßig extensiv bis extensiv genutztem Grünland mit 2.063 qm im Nordwesten und Südosten des Geltungsbereiches (insgesamt 6.859 qm). Auf einer Fläche von 623 qm werden Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen angelegt. 6.236 qm werden zu artenreichem Extensivgrünland entwickelt.



Abb. 8 Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (hellgrün und dunkelgrün (A3 im Süden) ausgefüllt mit T-Linie = Ausgleichsflächen); Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.02.2022 und eigene Darstellung

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

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.



Intensivgrünland



Extensivgrünland



Sträucher und Gehölzgruppen



Einzelbäume



Entwässerungsgräben



Entwässerungsmulden



Holzfassaden



Dachüberstände

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.

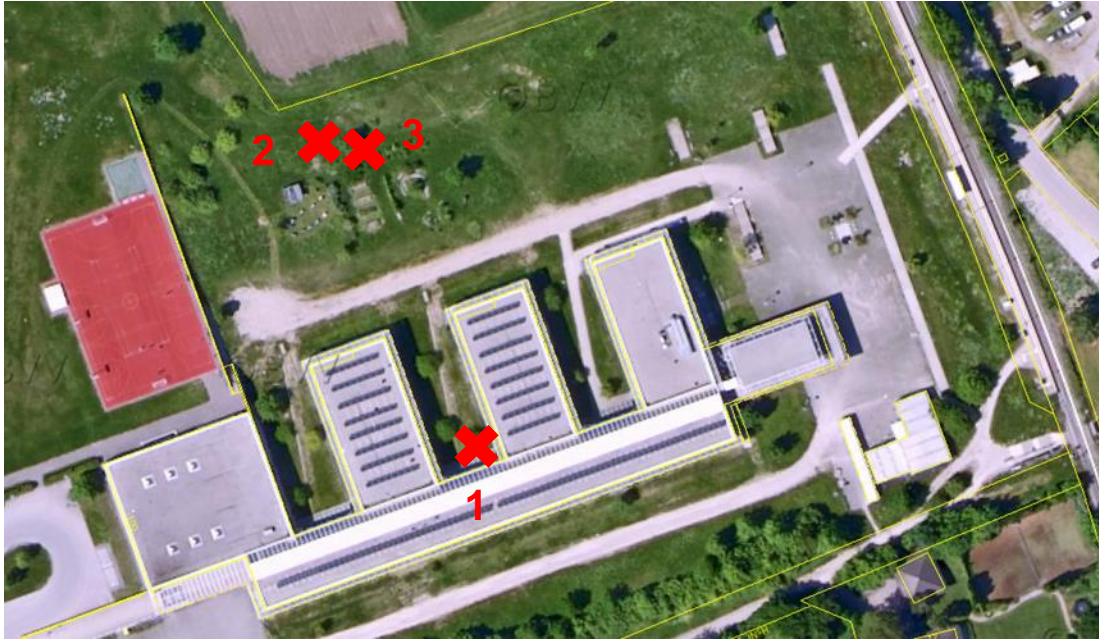
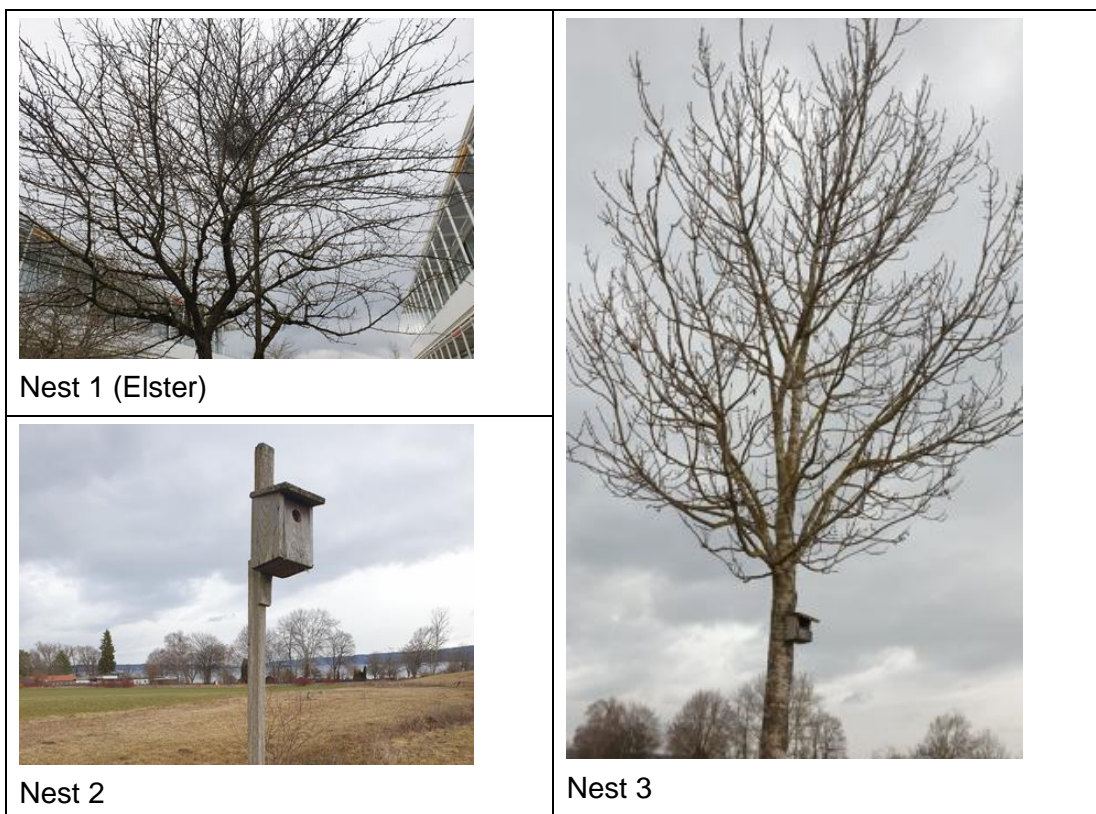


Abb. 9 Nachweis geschützter Arten mit roter Markierung der Neststandorte; Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.02.2022 und eigene Darstellung



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.

Die extensiven Flächen grenzen an die Bahnlinie. Dort liegt ca. 200m 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 schütterten 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.

Bei ihrer Begehung am 12.05.2022 konnte seitens der Unteren Naturschutzbehörde kein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet festgestellt werden, kann aber gemäß der Stellungnahme vom 23.05.2022 (Az.: 173-62.2/Fu-Natur) nicht ausgeschlossen werden, weil in den vorhandenen Mulden und Senken hohes Habitatpotenzial besteht. Beim Vororttermin mit der Unteren Naturschutzbehörde am 21.07.2022 konnte das Plangebiet als Fortpflanzungshabitat weitgehend ausgeschlossen werden, da es an entsprechenden Lebensraumstrukturen fehlt und fast flächendeckend sehr dichte Vegetationsbestände vorhanden sind. Das Plangebiet dürfte somit in erster Linie als Nahrungshabitat fungieren. Zumindest im Nahbereich des Schotterkörpers der Bahn ist das Vorkommen der Zauneidechse jedoch sehr wahrscheinlich. Da auch im Zuge einer Worst-Case-Betrachtung von keiner hohen Betroffenheit der Zauneidechse durch das Vorhaben auszugehen ist, wurde sich beim Vororttermin mit der Unteren Naturschutzbehörde darauf verständigt, die Eignung des Plangebietes an einigen Stellen entlang der Bahnstrecke als Fortpflanzungsstätte der Zauneidechse zu verbessern. Hierfür wurden die beiden südlichen Teilflächen der Ausgleichsflächen entlang der Bahnstrecke ausgewählt (A3). Auf diesen sollen zu jeweils etwa einem Drittel der Fläche steinige Flächen mit Lesesteinhaufen, Sandflächen mit losem Astwerk und Wurzelstöcken sowie schütter bewachsene Flächen mit krautigen Pflanzen und Gräsern angelegt werden. Vorhandene Gehölze können als strukturanreichernde Elemente und Möglichkeit zum Unterschlupf erhalten werden.



Abb. 10 Ausgleichsfläche A 3 ; Quelle: Ausschnitt aus Planzeichnung (Stand: 12.12.2022)

Am 28.11.2022 fand ein weiterer Vororttermin statt, an welchem ein Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde, zwei Vertreterinnen des Bund Naturschutz, eine Vertreterin des Landratsamtes als Träger des Ammerseegymnasiums, ein Vertreter des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München sowie eine für den Schulgarten zuständige Lehrkraft teilnahmen. Seitens der für den Schulgarten zuständigen Lehrkraft wurde eine Beobachtung der Zauneidechse im Bereich des Schulgartens erwähnt. Dieser Bereich fungiert für die Zauneidechse möglicherweise als Winterhabitat. Vor Abräumen des Schulgartens ist daher sicherzustellen, dass keine Zauneidechsen betroffen sind. Dies lässt sich am sichersten bewerkstelligen, indem Eingriffe im Bereich des Schulgartens während der Überwinterungszeit der Zauneidechse in den Monaten September bis März vermieden werden. Um die Tötung von Zauneidechsen, welche das Plangebiet als potenzielles Nahrungshabitat nutzen, zu vermeiden, wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde auch nochmal auf die Notwendigkeit von Maßnahmen zu deren Vergrämung hingewiesen, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen sind.

Aufgrund des Blütenreichtums im Bereich des extensiven Grünlandes kann das Vorkommen geschützter Insektenarten nicht ausgeschlossen werden. Dies bestätigt die Untere Naturschutzbehörde gemäß Stellungnahme vom 23.05.2022 (Az.: 173-62.2/Fu-Natur). Demnach wurden im Rahmen einer kurzen Begehung des Plangebietes am 12.05.2022 mehrere Schreckenfalter beobachtet. Bei einem gemeinsamen Vororttermin mit der Unteren Naturschutzbehörde am 21.07.2022 wurden zudem mehrere Bläulinge gesichtet. Gemäß UNB kann davon ausgegangen werden, dass die extensiven Flächen insbesondere für zahlreiche Tagfalter- und Heuschreckenarten der Roten Liste eine wichtige Habitatfunktion erfüllen.

Da in Abstimmung mit der UNB zugunsten eines zügigen Projektablaufes auf Kartierarbeiten verzichtet wird, ist der Worst-Case anzunehmen und von einer Betroffenheit geschützter Arten der Gruppe Schmetterlinge sowie weiterer gefährdeter Insektenarten auszugehen. Dies hat zur Folge, dass Ersatzlebensräume für die betroffenen Flächen mit Habitatfunktion sukzessive und in den östlichen Teilbereichen vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen sind. Durch Maßnahmen wie das Abtragen und Versetzen der mit Blühpflanzen bewachsenen oberen Schicht des Erdbodens sowie

Verwendung von Heudrusch und/oder autochthonem Saatgut auf dazwischen liegenden Fehlstellen, kann eine rasche Begründung der Ersatzlebensräume sichergestellt werden. Im Spätsommer konnten von den blütenreichen Extensivwiesen im Plangebiet noch große Mengen an Saatgut gewonnen werden. Kommendes Jahr wird die Gewinnung von Saatgut wiederholt, um auch das frühblühende Artensektrum abzudecken. Da die Ersatzhabitats bis zu Beginn der Bauarbeiten jedoch noch nicht vollständig entwickelt sein werden, ist das Funktionsdefizit durch eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich zu kompensieren. Hierfür wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der intensiven Begrünungsmaßnahmen (Versetzen von Soden) ein Faktor von 1:1,1 von bestehendem betroffenem blütenreichen Extensivgrünland zu neu angelegtem blütenreichen Extensivgrünland als Ersatzlebensraum festgelegt. Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass eine Fläche von etwa 7.439 qm artenreichen Extensivgrünlandes betroffen ist. Daraus ergibt sich eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche von etwa 8.183 qm, auf welche die geplanten Ausgleichsflächen des Maßnahmentyps A 2 (artenreiches Extensivgrünland) und A 3 (Zauneidechsenhabitat) sowie die gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen mit Feuchtmulden, Schilf, Rohrkolben und Weidensteckholz, die im Rahmen der gegenständlichen Planung umfunktioniert werden zu Ausgleichsflächen mit artenreichem Extensivgrünland, angerechnet werden (insgesamt ca. 8.230 qm). Nicht als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme fungieren bestehende naturschutzfachliche Ausgleichsflächen mit Gehölzen und bereits bestehendem artenreichem Extensivgrünland.

Neben den anlagebedingten Verlusten, ist auch mit temporären baubedingten Verlusten von artenreichem Grünland zu rechnen, z.B. Zufahrten für Baufahrzeuge. Diese temporär beanspruchten Flächen wurden vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde abgegangen. Da diese zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen kleinflächig sind und überwiegend auf weniger artenreichen Teilflächen liegen, ist davon auszugehen, dass es über die Dauer der Bauzeit in diesen Bereichen zu keinen erheblichen Funktionsverlusten kommen wird.

Bei Einhaltung der oben beschriebenen Maßnahmen, blütenreiche Ersatzlebensräume, Verbesserung der Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse und Erhalt des Bruthabitats der Elster, können Konflikte mit dem Artenschutz ausgeschlossen werden.

7. Biotopschutz

Bei dem vom Vorhaben betroffenen artenreichen Extensivgrünland handelt es sich gemäß Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde um den gesetzlich geschützten Biotoptyp G214 „artenreiches Extensivgrünland“. Gemäß Stellungnahme vom 23.05.2022 (Az.: 173-62.2/Fu-Natur) ist dieser Biotoptyp flächengleich an anderer Stelle herzustellen. Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG ist ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Abs. 2 zu stellen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass eine Fläche von etwa 7.439 qm artenreichen Extensivgrünlandes betroffen ist. Der erforderliche flächengleiche Ersatz erfolgt im Bereich der geplanten neuen Ausgleichsflächen, auf denen artenreiches Extensivgrünland und Lebensräume für die Zauneidechse entwickelt

werden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens kann daher die Befreiung von den Verboten gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG in Aussicht gestellt werden.

8. 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.

9. Immissionsschutz

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. Bezüglich der Höhe der Lärmimmissionen können somit weiterhin die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. Müller-BBM vom 27.05.2004 und die schalltechnische Voruntersuchung der Fa. Müller-BBM vom 06.12.2002 herangezogen werden.

Sie haben 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 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 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.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserver- und entsorgung

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

Das Plangebiet ist über das bestehende Hydrantennetz ausreichend mit Löschwasser versorgt.

10.2 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.



Abb. 11 Entwässerungskonzept (BEM Landschaftsarchitekten, 19.05.2022)

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.

Inzwischen liegt mit Stand vom 19.05.2022 das Entwässerungskonzept von BEM Landschaftsarchitekten vor, welches auf den Ergebnissen des Baugrundgutachtens basiert. Dieses sieht mehrere Versickerungsmulden in den Außenanlagen vor (siehe Abbildung 11).

10.3 Energieversorgung

Strom

Im Plangebiet befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Auskünfte über die Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen sind online über deren Planauskunftsportal zu erhalten:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html>

Erdgas

Darüber hinaus gibt es eine bestehende Erdgasleitung der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG.

11. Flächenbilanz und Alternativen

Die Flächenbilanz und Alternativenprüfung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Markt Dießen am Ammersee, den

.....
Erste Bürgermeisterin Sandra Perzul