



## Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2022/0010/1	14. Februar 2022		
Gegenstand			
<b>5. Änderung des Bebauungsplanes für die Ortsabrundung Puchheim-Ort nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße für den Bereich der Laurenzer Grundschule und Sporthalle sowie eine Kindertagesstätte; 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren</b>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.02.2022	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

1. Vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 und zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird Kenntnis genommen.
2. Die vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefassten Einzelbeschlüsse zu den Anregungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt. Die Entwürfe der Bebauungsplanänderung und der Flächennutzungsplanänderung werden entsprechend den gefassten Einzelbeschlüssen überarbeitet und erhalten das Plandatum 08.02.2022.
3. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich der Laurenzer Grundschule und Sporthalle sowie eine Kindertagesstätte und die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Kindertagesstätte nördlich der Laurenzer Grundschule jeweils in der Planfassung vom 08.02.2022 werden gebilligt.
4. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 und die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

**Abstimmungsergebnis Vorberatung ASU 08.02.2022: 13 : 0 Stimmen**

## Vorschlagsbegründung

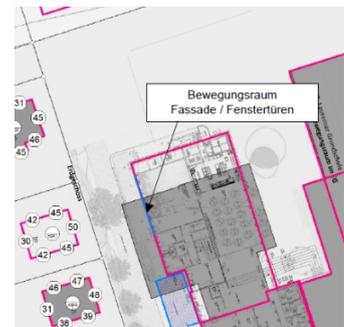
Die Vorentwürfe der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 und der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 29.06.2021 grundsätzlich gebilligt. Mit diesen beiden Bauleitplänen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Laurenzer Grundschule und den Neubau der Kindertagesstätte auf der nördlich anschließenden Fläche geschaffen werden.

Die Beschlussvorlage wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 08.02.2022 vorberaten. Dabei wurden allen Beschlussvorschlägen einstimmig zugestimmt. Die Abstimmungsergebnisse sind jeweils in Fettdruck eingetragen.

Wie bereits in der Ausschusssitzung berichtet, haben sich zu einzelnen Themen noch Änderungen bzw. neue Entwicklungen ergeben, weshalb die entsprechenden Passagen im Text entsprechend geändert oder ergänzt wurden (Text in roter Farbe mit seitlicher Markierung).

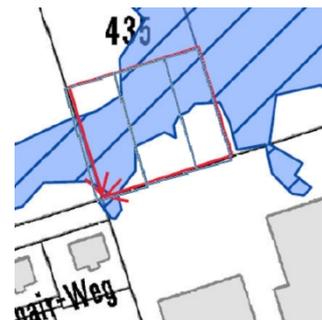
### Weiterführung der Objektplanung

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde die Objektplanung für die Schulerweiterung und die Vorplanung für das Kinderhaus weitergeführt. Die Schulerweiterung wurde inzwischen im Wege der Befreiung im Vorgriff auf die Bebauungsplanänderung baurechtlich genehmigt. Der Bebauungsplan bildet die Schule im genehmigten Umfang ab. Auf der Grundlage der Umsetzungsplanungen wurden noch verschiedene Untersuchungen durch Fachbüros durchgeführt, deren Ergebnisse zum Teil auch in den Bebauungsplan einfließen. Beispielsweise wurden noch schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen hinsichtlich der Nutzung des Bewegungsraumes der Grundschule für außerschulische Nutzungen und über die Nutzung der Freiflächen als Kinder- und Jugendspielplatz vorgelegt. Die Nutzung beider Bereiche ist danach unter Beachtung bestimmter Maßgaben (z.B. Beschränkung der außerschulischen Nutzung des Bewegungsraumes auf die Zeit von 8:00 bis 21:30 Uhr) möglich. Eine Nutzung der Freiflächen durch Erwachsene außerhalb der Schulzeiten muss aber (gem. der Auflage in der Baugenehmigung) ausgeschlossen werden.



### Wasserrecht

Die Errichtung des Kinderhauses im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet wurde inzwischen mittels einer Machbarkeitsstudie untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Voraussetzungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für eine Neubebauung des bisher unbebauten Grundstücks, die Bedingung für den Erhalt einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind, nach Einschätzung des beauftragten Fachbüros als gegeben angesehen werden. Eine



dieser Voraussetzungen ist, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und der Verlust an Rückhalteraum ausgeglichen wird. Es ist ein neuer Retentionsraum zur Aufnahme eines Wasservolumens von 10 m<sup>3</sup> vorzusehen. Diese Retentionsflächen können in der ökologischen Ausgleichsfläche angelegt werden, für die als eine Aufwertungsmaßnahme bereits die Anlage wechselfeuchter Mulden vorgesehen war. Zu den 10 m<sup>3</sup> kommen noch weitere 40 m<sup>3</sup> an erforderlichem Retentionsraum für den Ausgleich aus dem Schulgelände (insbes. wg. Verlust der Versickerungsmulde für die Laurenzer Sporthalle durch Anlage des Hartplatzes) hinzu. Die wasserrechtliche Genehmigung bezogen auf das Schulgrundstück FINr. 435/1 wurde mit Bescheid vom 15.11.2021 erteilt.

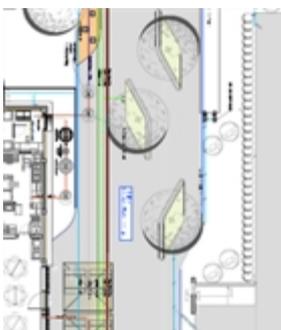
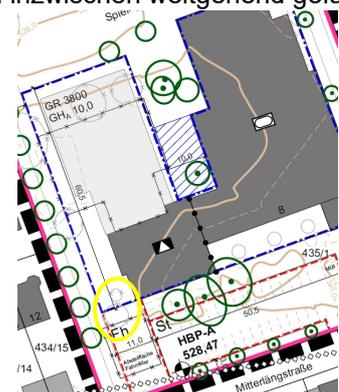
An Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen sind für den Bereich des Kinderhauses auf der Teilfläche des Grundstücks FINr. 435 vorgeschlagen:

- Lichtschächte wasserdicht anschließen
- Aufschwimmen des Gebäudes oder von Bauteilen durch entsprechende Überbauung oder sonstige Sicherungsmaßnahmen ausschließen
- keine Brennstofflagerstätten im UG positionieren
- Oberkante von Gebäudeöffnungen (Lüftungsschächte, Lichtschächte, UK Fensteröffnungen EG) mit ausreichendem Freibord von ca. 0,2 m über HQ100 errichten

Für das Kinderhaus ist keine Unterkellerung vorgesehen, weshalb die meisten Maßnahmen entfallen können. Es wird vorgeschlagen, die Unterkellerung auch über den Bebauungsplan auszuschließen.

### Bäume

Der Baumbestand wurde im Vorfeld der Planungen aufgenommen und soweit möglich als zu erhalten im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Die im Bereich der neuen baulichen Anlagen und insbesondere auch der erforderlichen Feuerwehrzufahrt vorhandenen Bäume wurden inzwischen weitgehend gefällt, um nicht in die Vogelbrutzeit zu kommen. Zwei Bäume vor dem Schulgebäude (gelb umrandet), für deren Erhalt sich die Schulkinder besonders eingesetzt haben, werden verpflanzt. Als neuer Standort eignet sich die ökologische Ausgleichsfläche nördlich des Kinderhauses. Dort sind auch weitere Pflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Obstbäumen geplant, so dass die Fläche auch für den Naturkundeunterricht als Naturerfahrungsraum genutzt werden kann. Eine Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) hat ergeben, dass es grundsätzlich begrüßt wird, vorausgesetzt, dass kein dauerhafter Aufenthalt in der Fläche erfolgt.



Zwei weitere Bäume zwischen der Laurenzer Sporthalle und dem Erweiterungsbau der Schule (rot umrandet) sollten ursprünglich erhalten werden und sind deshalb im Bebauungsplanentwurf entsprechend dargestellt. Es hat sich allerdings herausgestellt, dass in diesem Bereich der

Baukran aufgestellt werden muss. Daher müssen diese beiden Bäume entfernt werden. Eine Verpflanzung erscheint kaum möglich, da die beiden Bäume sehr nahe beieinanderstehen, so dass die Wurzeln einseitig kurz gekappt werden müssten (Einschätzung durch Fachfirma wird noch eingeholt). Stattdessen sollen zwei Ersatzpflanzungen auf dem Schulgelände erfolgen. Diese sind mit etwas größerem Abstand zueinander auch wieder im Bereich des Pausenhofes vorgesehen.

Die Einschätzung der Fachfirma hat ergeben, dass die Umpflanzung der beiden Bäume zwischen Sporthalle und Schulerweiterung möglich ist. Die Verpflanzung wird gem. Angebot vom 08.02.2022 beauftragt.

Nördlich des Kinderhauses war bereits im bisherigen Planentwurf – nach der Erweiterung der Grundstücksfläche zur Schaffung ausreichender Spielmöglichkeiten für die Kinder - eine Baumreihe zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Um hier im zentralen Bereich eine größere Aufenthaltsfläche vorsehen zu können, wurden diese Bäume in der Mitte etwas auseinandergezogen. Nördlich davon grenzt die auf eine Tiefe von 23 m verbreiterte ökologische Ausgleichsfläche an.



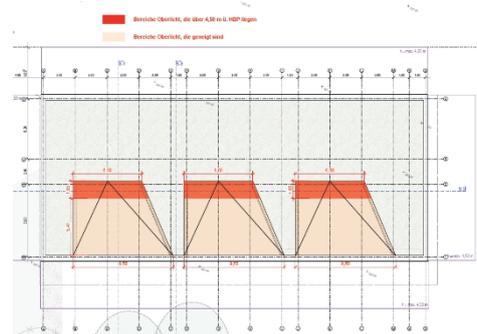
### Denkmal

Das Plangebiet liegt im Bereich des kartierten Bodendenkmals „Siedlung der Latènezeit, weiterhin villa rustica der römischen Kaiserzeit sowie Reihengraberfeld des frühen Mittelalters“. Um das Gelände vor den geplanten Baumaßnahmen zu erkunden, wurde für die Bereiche der Schulerweiterung und des Kinderhauses jeweils eine denkmalrechtliche Grabungserlaubnis eingeholt. Auf dieser Grundlage wurden für beide Gebiete archäologische Erkundungen durch ein Fachbüro beauftragt. Die Erkundung für die neu zu überbauende Fläche im Schulbereich wurde 2021 durchgeführt. Im Rahmen des qualifizierten Oberbodenabtrags wurden dort keine Bodendenkmäler festgestellt. Mit der erkundenden Grabung am künftigen Standort des Kinderhauses wurde im Januar 2022 begonnen. Dort hat das Fachbüro tatsächlich archäologische Funde aufgedeckt (nach ersten Informationen handelt es sich um zwei Brunnen und einen Graben). Die Untersuchungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen. Entsprechend der Auflagen in der Grabungserlaubnis wären diese Funde u.a. sachgerecht und archäologisch qualifiziert auszugraben, soweit es für das Vorhaben erforderlich ist. Wie tatsächlich damit umzugehen ist, muss mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgeklärt werden. Für den Bebauungsplan bedeutet dies zunächst nur, dass die Hinweise zum Denkmalschutz aktualisiert werden, da die zu treffenden Maßnahmen bereits über die denkmalrechtliche Grabungserlaubnis geregelt sind.



### Kinderhaus

Für das Kinderhaus, das auch als Interimslösung für die Auslagerung von Schulklassen während der Bauphase dienen soll, ist die Objektplanung inzwischen ebenfalls weit vorangeschritten. Im Rahmen der Planung wurde eine neue



Dachlösung für eine bessere Belichtung und Belüftung entwickelt. In drei größeren Teilbereichen wird das Dach pultdachartig aufgestellt. Räumlich gesehen wirkt sich diese Dachform sehr positiv aus, da so die eher tiefen Räume auch im innenliegenden Teil gut belichtet werden können und eine Querlüftung der Räume möglich ist, so dass auf jegliche technische Lüftung verzichtet werden kann. Durch diese Dachaufbauten wird allerdings die im Bebauungsplan vorgesehene max. Gebäudehöhe für das Kinderhaus von 4,5 m in den Hochpunkten um bis zu 34 cm überschritten. Da es sich um einen relativ kleinen Bereich handelt (orange in der Dachdraufsicht dargestellt) und eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen um bis zu 2,0 m möglich ist, wird diese Lösung für städtebaulich verträglich gehalten. Dementsprechend wurde eine ergänzende Regelung bei der Festsetzung A 3.6 aufgenommen.



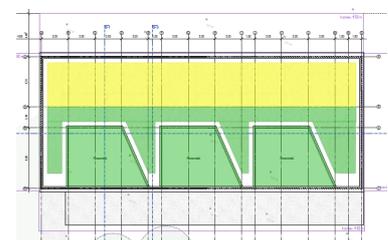
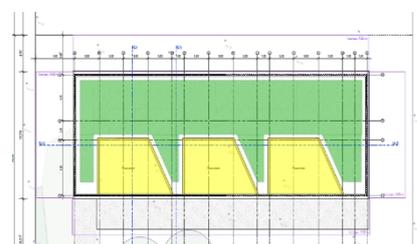
In der letzten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand Vorberatung ASU) wurde der Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe von einem festgelegten Höhenbezugspunkt auf Geländeneiveau auf die mindestens vorgegebene Höhe der Fußbodenoberkante (wegen der hochwasserangepassten Bauweise) geändert. Statt bei 4,5 m liegt die zulässige Gesamthöhe (ab FOK) nunmehr bei 4,0 m; weshalb die Überschreitungsmöglichkeit für die Dachaufbauten auf 1 m angepasst wurde. Insgesamt wird die mögliche Gesamthöhe des Kinderhauses durch diese Anpassung etwas reduziert (und damit auch die Wirkung in die Landschaft; dies entspricht der aktuellen Objektplanung).

Für die dem Kinderhaus vorgelagerte Terrasse, die in der bisherigen Planung bereits vorgesehen war, wird im Bebauungsplan noch eine „eigene“ Baugrenze eingezeichnet, um diesen Bereich konkret festzulegen (die Baugrenze für das Hauptgebäude wurde gleichzeitig auf 17 m verschmälert).



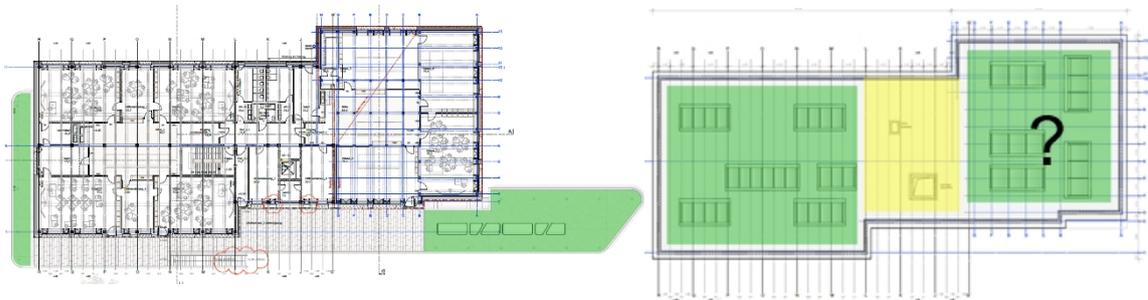
#### *Dachbegrünung und PV-Anlagen*

In der Beratung zum Plankonzept im letzten Juni wurde die Frage, ob eine Dachbegrünung beim Kinderhaus festgesetzt werden soll, zurückgestellt, da die Vereinbarkeit mit der Holzmodulbauweise zunächst geprüft werden sollte. Die Dachbegrünung ist möglich und wird vorgesehen. Zunächst war vorgesehen, den Bereich des Flachdachs mit einer Begrünung zu versehen und auf den nach Süden geneigten Dächern der Belichtungsmodule PV-Anlagen anzubringen. Gemäß einer Besprechung mit den Fachplanern am 27.01.2022 wurde nochmals geändert, da die trapezförmigen Pultdachteile (im Bild oben gelb dargestellt) für die PV-Anlagen nicht gut geeignet sind. Allerdings können diese Dächer mit der vorgesehenen relativ flachen Neigung begrünt werden. Damit kann eine vollflächige Begrünung des Daches erfolgen, was der UNB auch besonders wichtig ist. Dies



trägt auch der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet Rechnung, da damit ein Regenwasserrückhalt verbunden ist. PV-Anlagen sollen im nördlichen nicht verschatteten Bereich auf den begrünten Flächen aufgestellt werden. Auf dem Schulgebäude sind Abschnitte mit Begrünung und PV-Anlagen vorgesehen. Bis auf den Bereich der bestehenden PV-Anlagen, die nach der Baumaßnahme wieder montiert werden, sind auf fast allen Dachbereichen einschließlich der Vordächer Dachbegrünungen eingeplant.

Bei der letzten Abstimmung mit den Architekten hat sich herausgestellt, dass die nachträgliche Anlage eines Gründachs auf dem Bestandsgebäude aufgrund der damit verbundenen Lasten (insbes. wegen der Rückhaltung des Regenwassers) wegen der Statik doch noch fraglich ist. Allenfalls wird hier eine Begrünung nur eingeschränkt mit einem System mit reduzierten Lasten möglich sein. Nachfolgende Texte zu diesem Thema wurden entsprechend angepasst.



### Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit von 05.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021 statt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand auf der Grundlage des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) in digitaler Form durch Veröffentlichung auf der städtischen Internetseite statt. Ergänzend dazu wurden die Planunterlagen „klassisch“ in der Eingangshalle des Rathauses ausgelegt, wo sie während der pandemiebedingt beschränkten Öffnungszeiten und nach Terminvereinbarung eingesehen werden konnten. Dabei bestand für die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich zu informieren, sich zur Planung zu äußern und diese zu erörtern sowie Anregungen zur Planung abzugeben.

Während der Auslegungsfrist sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zur Planung eingereicht worden.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 05.08.2021 bis 17.09.2021 statt. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 19.08.2021

Die Bewertung durch die Regierung als höhere Landesplanungsbehörde lautet: „Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt im regionalen Grünzug (RP 14 B II Z 4.6.1). Regionale Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion nicht entgegensteht. Angesichts der relativ geringen Platzfläche, die in die Randbereiche des regionalen Grünzugs eingreift und der Lagegunst angrenzend an das bestehende Schulgelände erscheint es durchaus möglich, dass die Planungen mit den Funktionen des regionalen Grünzugs in Einklang gebracht werden können. Dies wäre in der Begründung fachkompetent darzustellen (vgl. RP 14 B II zu Z 4.6.1), die bislang dürftigen Ausführungen sind entsprechend zu ergänzen.

Das Plangebiet liegt zudem im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100. Siedlungen sollen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden, die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert werden (LEP 7.2.5 (G)). Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden (RP 14 B I G 2.2.5). In der Begründung wäre daher darzustellen, wie und dass die Planungen mit den Belangen des Hochwasserschutzes in Einklang zu bringen sind.

Bei entsprechender Beachtung der genannten Punkte erscheint es möglich, dass die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.“

Der Stadt ist bewusst, dass ein Eingriff in den regionalen Grünzug soweit wie möglich zu vermeiden ist und nur in besonderen Einzelfällen überhaupt in Betracht kommt. Die Planung war erforderlich, da ein Fehlbedarf für entsprechende Kinderbetreuungseinrichtungen bereits vorliegt und der Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen insbesondere in Puchheim-Ort darüber hinaus wächst. Es stehen keine anderen geeigneten Grundstücke im Stadtteil Puchheim-Ort zur Verfügung, die im Eigentum der Stadt liegen bzw. auf die die Stadt für diesen Zweck Zugriff erlangen kann. Die Synergie, die zwischen den Nutzungen der Grundschule und dem Kinderhaus bestehen, war ein Faktor, der für diesen Standort spricht, da z.B. eine Doppelnutzung von Flächen und Einrichtungen möglich ist und somit kein weiterer Flächenbedarf generiert wird. Für die Deckung des bestehenden Bedarfs für die entsprechende Kindertageseinrichtung wird letztendlich die Entwicklung dieser begrenzten Fläche als notwendig gesehen. Durch die konkreten Festsetzungen wird versucht, den Eingriff in den regionalen Grünzug so gering wie möglich zu halten und die Funktion des Grünzuges so wenig wie möglich einzuschränken. Die Begründung ist hinsichtlich der Lage im regionalen Grünzug und im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet gemäß den Ausführungen der Regierung zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründungen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes sind entsprechend zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

Landratsamt Fürstfeldbruck, Schreiben vom 09.09.2021 zum Flächennutzungsplan

*Anpassung an Landesplanung und Regionalplan*

Von Seiten des Landratsamtes wird ausgeführt, dass das Vorhaben in mehreren Punkten dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) widerspricht: „Dem Grundsatz „Flächensparen“ (LEP (G) 3.1) kann mit der vorgelegten Planung (eingeschossiges Gebäude mit einer GR von 600 qm) ohne weitere Erläuterung nicht entsprochen werden. Dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann ebenfalls nicht entsprochen werden, da nicht hinreichend erläutert wird, weshalb nicht die Freiflächen in den Außenbereich gelegt werden und die Kindertagesstätte in das Schulgebäude integriert wird. Die Abweichung von Zielen und Grundsätzen zum „Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen“ (LEP (G) 5.4.1), zum Erhalt „regionaler Grünzüge und Grünstrukturen“ (LEP (Z) 7.1.4) sowie zum „Hochwasserschutz“ (LEP (G) 7.2.5) werden in der Planung nicht ausreichend begründet.

Im aktuellen Regionalplan der Region München (14) ergeben sich zu folgenden Zielen und Grundsätzen Widersprüche zu der Planung: Die Planung erfolgt nicht flächensparend (RP 14 B II G 1.2), siehe auch unter LEP. Inwieweit von einer organischen Siedlungsentwicklung ausgegangen werden kann, wird nicht hinreichend erläutert (RP B II Z 2.2). Mögliche Innenentwicklungspotentiale sind nicht ausreichend dargestellt (RP 14 B II Z 4.1).

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des regionalen Grünzugs „Grüngürtel München-Südwest: Kreuzlinger Forst/Aubinger Lohe und Bei Alling/Eichenau“ (RP 14 B II Z 4.6.1 (5)). Ob und inwieweit die Siedlungsentwicklung mögliche Beeinträchtigungen des regionalen Grünzugs nach sich zieht, sollte konkretisiert werden. Auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 19.08.2021 wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich daher nicht aus der überörtlichen Planung abgeleitet.

Die Abweichungen und Widersprüche zu den Grundsätzen und Zielen der überörtlichen Planung sind in der Begründung ergänzend zu erläutern und auszuräumen (siehe insbesondere Kapitel 3). Für die Planung des erforderlichen Kinderhauses wurde nach einer Lösung gesucht, die den überörtlichen Grundsätzen und Zielen entspricht. Da diese Lösung nicht gefunden wurde, wurde die Planung in den Details so angepasst, dass sie sich diesen soweit wie möglich annähert, bzw. versucht, die Eingriffe so stark wie möglich zu mildern.

Zum Grundsatz des Flächensparens wird erläutert, dass die eingeschossige Bauweise gewählt wurde, um die Funktion des Grünzugs so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Damit soll der Baukörper möglichst wenig in Erscheinung treten und sich auf die Gliederung der Siedlungsflächen und den Luftaustausch nicht wesentlich auswirken. Städtebaulich fügt sich der Baukörper deutlich reduzierter in die Landschaft ein als ein mehrgeschossiger Baukörper. Zudem ist die zweite und dritte Baureihe der Wohnbebauung wegen der Ortsrandlage mit E+D in reduzierter Höhe vorgegeben worden, was auch mit der eingeschossigen Bauweise aufgegriffen wird. Aufgrund der eingeschossigen Bauweise kann durch die Eingrünung erreicht werden, dass die Bebauung mittelfristig gut in die Landschaft integriert werden kann. Die Größe von 600 m<sup>2</sup> ergibt sich aus dem Bedarf einer dreigruppigen Einrichtung. Durch die Mitnutzung von Einrichtungen der Schule konnte der Flächenverbrauch trotzdem etwas verringert werden.

Im Übrigen wird auf die Ergänzungen in der Begründung verwiesen. Hier werden die einzelnen Punkte im Sinne der Ausführungen des Landratsamtes überarbeitet, ergänzt und zum Teil neu gefasst.

### *Ortsplanung*

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen vom Landratsamt hinsichtlich des spornartigen Eingriffs in schützenswerte Außenbereichsflächen sowie der Widersprüche der Planung auf regionalplanerischer und landesplanerischer Ebene gem. § 1 Abs. 4 BauGB Bedenken. Die dargestellte Gemeinbedarfsfläche ragt deutlich über die Ortsrandgrenze hinaus, wodurch der Ortsrand um mehr als 35 Meter in Richtung Norden verschoben wird. Neben der unerwünschten Ausuferung der Bebauung in den Außenbereich ist auch die „Auflösung“ der durchgängigen Ortsrandeingrünung (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) am nördlichen Ortsrand von Puchheim-Ort als kritisch zu bewerten.

Den Ausführungen, dass die Gemeinbedarfsfläche deutlich über die Ortsrandgrenze hinausragt, kann nicht widersprochen werden. Die Planung wird jedoch zur Deckung eines öffentlichen Bedarfs unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse in Abwägung mit den übrigen Belangen als notwendig angesehen. Die Bebauung an sich ist nur bis zu einem Abstand von 26 m vorgesehen, was jedoch, da die Freiflächen zur Gebietsfläche gehören, im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden kann. Um die Ausuferung der Bebauung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes abzumildern, wird daher vorgeschlagen, eine Baumreihe zur Ortsrandeingrünung im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche aufzunehmen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im Bereich nördlich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche Schule keine Ortsrandeingrünung dargestellt. Die Ortsrandeingrünung ist entlang des gesamten Baugebietes nördlich der Mitterläng- und Schwarzäckerstraße dargestellt mit Ausnahme des Bereichs nördlich des Schulgeländes. Mit der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist keine Ortsrandeingrünung verbunden. Im Bereich des dort geltenden Bebauungsplan Nr. 38 ist entlang der gesamten Ortsrandbebauung mit Ausnahme des Streifens nördlich der Schule eine bisher nicht umgesetzte Obstwiese (meist 15 m breit) festgesetzt.

Der Siedlungsbereich von Puchheim-Ort ist im Flächennutzungsplan nicht geradlinig dargestellt, sondern als gestaffelter Ortsrand mit verschiedenen Ausweitungen der Bauflächen und weist damit eine stufenartige Ausbildung aus. Die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche bildet eine weitere Stufe, die bei einer Fortsetzung bis zur Staatsstraße die spornartige Wirkung verlieren würde. Eine entsprechende Ausweitung des Gebietes wird zur Schonung des regionalen Grünzugs nicht in Betracht gezogen.

### *Begründung*

Das Landratsamt stellt fest, dass die Begründung entsprechend der genannten Bedenken ergänzt und konkretisiert werden sollte. Insbesondere das Kapitel Nr. 3 „Planungsrechtliche Voraussetzungen“ ist entsprechend zu ergänzen und die o.g. Widersprüche auszuräumen.

Diese Vorgabe des Landratsamtes ist durch Ergänzung und Anpassung der Begründung umzusetzen.

#### *Sonstiges*

Die vom Landratsamt angemerkte Ergänzung und Anpassung der Verfahrenshinweise wird umgesetzt.

#### *Abfallrecht*

Es wird mitgeteilt, dass die im Landkreis erfassten Altlasten-/verdachtsflächen von der Flächennutzungsplanänderung nicht berührt werden; es werden deshalb keine Bedenken vorgebracht. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht abgeschlossen ist.

#### *Immissionsschutz*

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

#### *Naturschutz und Landschaftspflege*

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 10. Änderung keine Bedenken.

#### *Wasserrecht*

Im Zusammenhang mit der Lage der Grundstücke FINrn. 435/1 und 435 teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes wird darauf hingewiesen, dass dort das Errichten baulicher Anlagen sowie ein damit verbundenes Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche untersagt ist. Das Landratsamt kann ein derartiges Vorhaben abweichend von diesem Verbot genehmigen, soweit die in § 78 Abs. 5 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beschriebenen Kriterien nachweislich erfüllt werden. Eine Einzelfallgenehmigung kann erteilt werden, sobald den Anforderungen an eine Hochwasseranpassung gem. § 78 WHG entsprochen werden kann.

Die Einzelfallgenehmigung für den Bereich des Schulgrundstückes FINr. 435/1 wurde inzwischen erteilt. Für die auf dem Grundstück FINr. 435 geplante Gemeinbedarfsfläche mit Kinderhaus wurde eine Machbarkeitsstudie zum Bauen im Überschwemmungsgebiet durch ein Fachbüro erstellt. Nach Einschätzung des Fachbüros können die Voraussetzungen nach § 78 WHG als gegeben eingestuft werden. Die Studie wird dem Landratsamt zur Verfügung gestellt. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird eingeholt.

*Straßenverkehrsamt, Verkehrswegeplanung, Öffentlicher Personennahverkehr*

Von Seiten dieser Fachbereiche des Landratsamtes bestehen keine Einwände bzw. bezüglich des ÖPNV kein Handlungsbedarf, da das geplante Bauvorhaben gut an das MVV-Regionalbusnetz sowie an das MVV-RufTaxi-Angebot angebunden ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 09.09.2021 zum Bebauungsplan

*Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne*

Das Landratsamt weist darauf hin, dass der Bebauungsplan erst in Kraft treten kann, wenn das Verfahren für die Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen oder ein entsprechender Planstand gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB erreicht ist.

*Ortsplanung*

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen hinsichtlich des spornartigen Eingriffs in schützenswerte Außenbereichsflächen und der Verschiebung des Ortsrandes um mehr als 35 Meter nach Norden Bedenken. Die Begründung sollte wegen des vorgenommenen Eingriffs in den regionalen Grünzug aus städtebaulicher Sicht konkretisiert werden.

Der Forderung des Landratsamtes, die Begründung zu konkretisieren wird nachgekommen.

Mögliche Varianten, die eine flächensparende Lösung zur Errichtung einer Kindertagesstätte vorsehen, z.B. durch Integration in die Laurenzer Grundschule, werden nicht ausreichend dargestellt und erläutert.

Hierzu kann berichtet werden, dass die Integration der Kindertagesstätte in die Laurenzer Grundschule bereits im Rahmen der Vorplanung geprüft wurde. Nachdem klar war, dass eine Aufstockung nicht in Frage kommt und der Kopfbau der Schule aufgrund der bestehenden Bausubstanz erhalten werden kann, war der erste Planungsansatz (bis zu Leistungsphase 2 geplant) die vom Landratsamt vorgeschlagene Lösung, die ein 2-gruppiges Kinderhaus im Erdgeschoss umfasst hat. In der weiteren Entwurfsplanung musste diese Lösung verworfen werden. Dies hatte zum einen bauliche Gründe, z. B. dass der hierfür notwendige Keller u.a. aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht umzusetzen war und wie die während der Bauphase erforderliche Teilauslagerung der Schule umgesetzt werden kann. Aufgrund des stetig wachsenden Betreuungsbedarfes wurde während der Planung zudem festgestellt, dass ein 2-gruppiges Kinderhaus den Bedarf in kürzester Zeit nicht mehr decken kann. Die Integration einer dritten Gruppe wurde untersucht, konnte aber nicht untergebracht werden.

Ein weiterer wichtiger Grund für die Zwei-Gebäude-Lösung ist die gegenseitige Beeinträchtigung zwischen Kinderkrippe / Kindergarten und der Schulnutzung als offenem Ganztags. Beide Nutzer sahen hier eine gegenseitige negative Beeinträchtigung. Als Beispiel sei hier die zeitliche Beeinflussung von Spielen im Garten und Unterrichtsbetrieb oder auch die Pausenzeiten mit den Schlafzeiten der Krippenkinder erwähnt. Auch der notwendige abgetrennte Gartenbereich für Krippen- und Kindergartenkinder war nicht darzustellen. Dem kann durch die bauliche Trennung der beiden Nutzungen gut Rechnung getragen werden. Trotz der baulichen Trennung ist aber die infrastrukturelle Synergie bei der Doppelnutzung von z.B. Küche, Kleinsporthalle, Spielplatz usw. gegeben. Dieser Lagevorteil mit Nutzung der Synergien zwischen Schule und Kinderhaus ist nur an diesem – wenn auch in zwei Gebäuden – integrierten Standort gegeben.

Auf mögliche Flächen zur Innenentwicklung wird deutlich zu wenig eingegangen, eine entsprechende Erläuterung, warum Potentialflächen nicht zur Verfügung stehen, fehlt gänzlich.

Nachdem sich ein Bedarf für zusätzliche Kinderbetreuungseinrichtungen abgezeichnet hat wurde als erste Option eine Lösung im Rahmen des in Puchheim-Ort bestehenden Kindergartens Maria Himmelfahrt gesucht. Aufgrund eines dort bestehenden Sanierungsbedarfes wurde vom Träger auch ein Neubau untersucht, und zwar auch mit der Möglichkeit zwei zusätzliche Gruppen auf Grundlage einer Vereinbarung mit der Stadt zu errichten. Die im Jahr 2019 aufgenommenen Verhandlungen für diese Erweiterung sind jedoch gescheitert. Der aktuelle Sachstand hierzu ist, dass von Seiten der Eigentümerin/des Trägers keine Bereitschaft mehr zu einer Erweiterung besteht. Auch auf Dauer erscheint der Bestand dieses Kindergartens wegen seines baulichen Zustandes nicht gesichert. Sollte es in Zukunft zu einer Schließung kommen, wäre ein neuer Standort für weitere drei Gruppen zu suchen, der aber in Puchheim-Ort nicht zur Verfügung steht. Nachdem die Erweiterung an dem bestehenden Standort zur Deckung des aktuellen Kinderbetreuungsbedarfs nicht möglich war, war die Stadt gezwungen, einen neuen Standort zu suchen. Hierbei wurde vorrangig ein Standort in Puchheim-Ort gesucht, um die Versorgung mit einer entsprechenden Einrichtung in diesem Ortsteil auch in Zukunft sicherzustellen. Zudem entwickelt sich auch konkret in Puchheim Ort ein zusätzlicher Bedarf, da beispielsweise in den Reihenanlagen aus den 60er/70er Jahren ein Generationenwechsel begonnen hat, der einen vermehrten Zuzug von jungen Familien nach sich zieht. Im dem aktuellen Plangebiet gegenüberliegenden Reihenhausesgebiet sind 30 % der Bewohner über 65 Jahre. Im übrigen Ortsteil erfolgt eine Nachverdichtung. Das Gebiet wurde daher auf mögliche Potentialflächen untersucht. Das Grundstück FINr. 423/46 weist mit über 2.000 m<sup>2</sup> zwar eine ausreichende Größe auf. Hier handelt es sich aber um den einzigen Gebietsspielplatz im nördlichen Teil von Puchheim-Ort und weist aufgrund seiner gefangenen Lage keine geeignete Erschließung auf. Das Grundstück FINr. 381 liegt als Außenbereichsgrundstück innerhalb des Siedlungsgebietes. Diese Fläche liegt nahezu vollständig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Hier kommt außerdem erschwerend hinzu, dass es hier regelmäßig zu Überschwemmungen kommt, was sich auch auf die angrenzenden Grundstücke auswirkt. Deshalb sind hier im Hochwasserkonzept Maßnahmen enthalten, die das Hochwasser zum Schutz der bebauten Nachbargrundstücke auf diesem Grundstück zurückhalten. Weitere städtische Grundstücke oder Grundstücke die zeitnah für diesen Zweck erworben werden könnten und geeignet wären, stehen nicht zur Verfügung.

Aus ortsplanerischer Sicht wird empfohlen, den nördlichen Bauraum für die Kindertagesstätte möglichst weit nach Süden zu verschieben, um den Eingriff in den Außenbereich entsprechend zu reduzieren. Alternativ sieht das Landratsamt in einer Erweiterung des westlichen Bauraumschenkels des Hauptgebäudes eine Möglichkeit ggf. die für die Kindertagesstätte benötigte Fläche zu schaffen. Eine Verlagerung der Sport- und Bewegungsfläche (mit Rasenuntergrund) nach Norden, an die Stelle der Kindertagesstätte, würde den Eingriff in den Außenbereich minimieren und die Ortsabrundung deutlich weniger beeinträchtigen.

Den nördlichen Bauraum für die Kindertagesstätte weiter im Süden anzuordnen, wurde bereits geprüft. In den Vorüberlegungen wurde das Gebäude zunächst auch südlicher vorgesehen. Dort ist allerdings ein großer Baumbestand vorhanden. Dieser Baumbestand wurde im Rahmen der Abwägung sowohl städtebaulich als auch für die Natur als zu erhalten eingestuft. In der inzwischen erteilten Baugenehmigung für die Erweiterung der Schule sind Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde enthalten, um den Baumschutz für diesen Großbaumbestand während der Bauarbeiten zu gewährleisten (einschließlich einer ökologischen Baubegleitung). Um diesen Baumbestand erhalten zu können, war es erforderlich, den Bauraum nördlich davon anzuordnen. Der Bauraum ist jedoch soweit wie möglich an die Grundstücksgrenze geschoben worden. Damit reicht das künftige Gebäude mit der für die Kleinkinder erforderlichen vorgelagerten Terrasse bereits bis zur Außenkante der Baumkronen heran. Damit wird der Baumschutzbereich von „Baumkrone + 1,5 m“ bereits unterschritten. Eine weitere Verschiebung Richtung Süden würde die Rodung dieser großen erhaltenswerten Bestandsbäume bedeuten.

Für eine Anordnung des Kinderhauses südlich der Baumreihe reicht die vorhandene Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Erweiterungsbau der Schule nicht aus, da wiederum ein ausreichender Abstand zu den Großbäumen einzuplanen wäre. Zu einer Integration der Kindertagesstätte in das Schulgebäude wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen; diese gelten entsprechend auch für einen direkten Anbau. Zudem wären die verbleibenden Freiflächen dann zu klein für die erforderlichen Pausenflächen der Schule. Eine Anordnung des Hartplatzes bzw. der Spiel- und Sportfläche auf dem Grundstück FINr. 435 ist nutzungstechnisch nicht realisierbar, da insbesondere auch der Hartplatz nicht nur für den Sportunterricht genutzt wird, sondern auch die Hauptpausenfläche, vor allem bei schlechtem Wetter, darstellt. Die Hauptpausenfläche soll in direkter Anbindung der Schule verortet werden; hier ist bei der Planung insbesondere die Aufsichtspflicht zu beachten.

### *Erschließung*

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollte die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Die Erschließung des Baugrundstücks, insbesondere die Notwendigkeit von zwei sehr langen Zufahrten zum hinteren Teil des Grundstückes, sollte entsprechend begründet werden.

Es werden nur die notwendigen Anlagen für die erweiterte Nutzung der Schule und das Kinderhaus einschließlich Zugängen und Zufahrten mit Abstellflächen sowie z.B. Sport- und Spielflächen vorgesehen. Für den Bereich der Schule wird die Zahl der Vollgeschosse für die Erweiterung von I

auf II angehoben, um die erforderlichen Räume unterbringen zu können. Die beiden Zufahrten sind als Feuerwehzufahrten nach dem Brandschutznachweis erforderlich. Die östliche Zufahrt besteht bereits als Feuerwehzufahrt für die Sporthalle, die um eine Feuerwehrebewegungsfläche (7 x 12 m) ergänzt werden muss. Da diese Zufahrt bereits vorhanden war und beibehalten werden muss, konnten die drei zusätzlichen Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden, ohne eine zusätzliche Versiegelung durch weitere Zufahrtsflächen auszulösen. Zudem wird die Zufahrt nur mit zwei Fahrstreifen und mittig einer Rasenfläche geplant. Die Notwendigkeit der westlichen Zufahrt ergibt sich ebenfalls aus dem Brandschutznachweis, wie auch die dort ebenfalls einzuplanende Feuerwehrebewegungsfläche. Diese Zufahrt wird gleichzeitig für die Anlieferung der Schule (Küche) und als Zuwegung für das im nördlichen Grundstück angrenzende Kinderhaus genutzt. Für die verkehrssichere und barrierefreie Nutzung der Zuwegung zum Kinderhaus ist ein gepflasterter Weg in einer Breite von 1,80 m (Begegnungsfall zwei Rollstuhlfahrer:innen) vorgesehen. Die übrigen für die genannten Nutzungen erforderlichen Flächen werden mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine) befestigt, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Die wasserdurchlässige Ausbildung wird entsprechend im Bebauungsplan vorgegeben.

#### *Festsetzungen durch Planzeichnung*

Das Landratsamt weist u.a. darauf hin, dass die Baugrenzen vollständig vermaßt und mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen eingemaßt werden sollten (insbesondere großer Bauraum im Süden, Fläche für Stellplätze und Nebengebäude).

Hierzu ist festzustellen, dass ein Teil der Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude festgesetzt und damit definiert sind. Für die übrigen Bereiche werden weitere Bemaßungen in die Planzeichnung aufgenommen.

Die weiteren Hinweise bezüglich der Maßstäblichkeit der Planzeichnung und der Abweichungen in der Farbigkeit werden bei den künftigen Druckversionen beachtet.

#### *Festsetzungen durch Planzeichen und Text*

Zu A 2.4 (Zweckbestimmung Gemeinbedarfsfläche) - Das Planzeichen in der Planzeichnung sollte dem der Festsetzung entsprechen.

Die Korrektur des Planzeichens „Sport“ ist erfolgt.

Zu A 3.2 (Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche) – Für die festgesetzte Überschreitung fehlt eine entsprechende Maßangabe.

Bei dieser Festsetzung geht es vor allem auch um die notwendigen Freiflächenanlagen für die Nutzung der Schule und der Kinderbetreuungseinrichtung. Inzwischen liegt die Freiflächenplanung weitgehend vor, so dass der konkrete Flächenbedarf ermittelt werden kann. Vor allem bedingt durch die großflächigen Anlagen wie den Hartplatz und die Laufbahn für den Sportunterricht sowie den Schulhof als Pausenfläche ergibt sich eine hohe überbaubare Fläche. Die erforderlichen Flächen hierfür werden in der neuen Planfassung konkret festgesetzt. Bei vollständiger

Ausnutzung aller Überschreitungsmöglichkeiten kann eine GRZ von 0,75 erreicht werden. Um dies teilweise zu kompensieren, sind die Flächen soweit möglich in wasserdurchlässiger Ausführung geplant.

Zu A 4.2 (Abstandsfläche) – Zur Festsetzung des Bereichs mit einer geringeren Tiefe der Abstandsfläche von 0,7 zwischen dem Erweiterungsteil der Schule und der Sporthalle empfiehlt das Landratsamt das Verhältnis zwischen den Abstandsflächenregelungen der städtischen Satzung und des Bebauungsplanes zu überprüfen und klarzustellen sowie eine einheitliche Darstellung des Planzeichens in blau umzusetzen.

Im Plangebiet gilt die städtische Abstandsflächensatzung und damit als Maß der Tiefe 0,8 H. Nur in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich wird mit 0,7 H ein geringeres Maß festgesetzt, da hier ein geringerer Abstand zwischen den beiden Gebäuden erforderlich ist. Dies wird im Bebauungsplan klargestellt.

Zu A 6 (bauliche Gestaltung) – Im Sinne der Anforderungen an den Klimaschutz sollte die Festsetzung um Regelungen zur Begrünung von Flachdächern erweitert werden.

Die Anregung wird aufgegriffen und eine Regelung zur Dachbegrünung ergänzt, allerdings unter den Festsetzungen zur Grünordnung.

#### *Hinweise des Bauvollzugs*

Zu A 2.4 (Zweckbestimmung Sport) – Die Mehrfachnutzung der Sporthalle sollte hinsichtlich der genannten Veranstaltungen eindeutig formuliert werden (allgemeiner Art oder nur bezogen auf Schul-, Freizeit-, Vereinssport).

Hierzu ist festzustellen, dass es tatsächlich nur wenige nicht schulische oder sportliche Nutzungen in der Laurenzer Sporthalle gibt. Aufgrund des verlegten Bodens eignet sich die Halle nicht für „andere“ Veranstaltungen; die Fläche ist nur mit erheblichem Aufwand anders nutzbar. Grundsätzlich ausgeschlossen werden soll eine entsprechende Nutzung aber nicht, um Puchheim-Ort nicht einen möglichen Veranstaltungsraum zu entziehen. Daher wird vorgeschlagen, eine Nutzung „allgemeiner Art“ in der Festsetzung zu ergänzen.

Zu A 5.1 (Fläche für Stellplätze) – Die Festsetzung sollte um eine Gliederung des Stellplatzhofes durch Bäume ergänzt und die Planzeichnung mit festgesetzten Pflanzflächen für Bäume entsprechend ergänzt werden.

Eine Be- bzw. Eingrünung der Parkplatzfläche ist grundsätzlich auch im Sinne der Stadt. Allerdings wird der Bestandsparkplatz in seiner Lage kaum verändert und nur zwei Behindertenparkplätze ergänzt. Dadurch können die den Parkplatz umstehenden sieben Bäume erhalten werden. Lediglich im nordöstlichen Bereich der Stellplätze ist kein direkt angrenzender Baumbestand vorhanden; dort sind aber aufgrund der Vielzahl der bestehenden Leitungen und der erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sowie der dort geplanten Fahnenmasten keine weiteren Pflanzungen möglich. Lediglich im Bereich des bestehenden Kunstwerks wäre noch die Option für einen Baum gegeben; dieses Kunstwerk soll jedoch erhalten bleiben. Um zusätzliche Bäume innerhalb der Parkplatzfläche pflanzen zu können, müsste die

Anzahl der Parkplätze reduziert werden. Da für die vorgesehenen Nutzungen bereits nur das notwendige Minimum an Stellplätzen festgesetzt werden kann, würde dies auch der Forderung des Landratsamtes zu A 5.2 entgegenlaufen. Daher wird vorgeschlagen, die max. mögliche Stellplatzanzahl von 31 in dieser Stellplatzfläche zu erhalten, weshalb keine Bäume innerhalb der Fläche als zu pflanzen festgesetzt werden können. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass mit den sieben Bäumen, die den Parkplatz eingrünen, hinsichtlich der Anzahl die Vorgaben der Freiflächengestaltungssatzung eingehalten werden (es würden sich sieben Bäume zur Gliederung ergeben, die aber auch am Rand der Stellplatzanlage stehen können).

Zu A 5.2 (Stellplatzanzahl) - Das Landratsamt empfiehlt, die Festsetzung hinsichtlich der Anzahl der Pkw-Stellplätze zu ergänzen, da 34 Stellplätze für Veranstaltungen nicht ausreichen dürften. Das Parken in der Umgebung führt aus Erfahrung in anderen Gemeinden zu Problemen (Anwohner, Rettungseinsätze). Die Stadt sollte den Stellplatzbedarf für Veranstaltungen bedenken und realistisch planen, um späteren Problemen und Beschwerden vorzubeugen.

Alle auf der Grundlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlichen Stellplätze für die Nutzung der Schule inklusive Erweiterung, das Kinderhaus und die 2 ½-fach Turnhalle im Sportbetrieb können durch die festgesetzten 34 Stellplätze nachgewiesen werden. Dabei wurde für die Schule sogar ein Puffer berücksichtigt für den Fall, dass künftig aufgrund eines steigenden Bedarfs Fachräume in Klassenräume umgewandelt werden müssen. Die vorgegebenen 34 Stellplätze werden in Wechselbelegung auch für Veranstaltungen genutzt. Zusätzliche Stellplätze für Veranstaltungen sind seit Inbetriebnahme der Laurenzer Sporthalle nicht vorhanden. Die Erfahrung in den vergangenen bald 20 Jahren hat gezeigt, dass es im Wesentlichen keine größeren Probleme in Bezug auf die Parkplatzanzahl gegeben hat, wenn auch bei Einzelveranstaltungen teilweise die Stellplätze voll belegt sind und auf umliegende öffentliche Flächen ausgewichen wird. Andererseits wird der Schulparkplatz von Anwohnern des angrenzenden Wohngebietes z.B. in den Abendstunden / über Nacht als Parkplatz genutzt, so dass diese Parkplätze für die Veranstaltungsbesucher nicht zur Verfügung stehen. Hier müsste ggf. künftig gegengesteuert werden. Die Sporthalle wird mit der vorliegenden Planung nicht vergrößert und damit die Nutzung auch nicht ausgeweitet. Probleme werden von Seiten des Verkehrsrechts im Pkw-Bring- und -Hol-Verkehr gesehen, der sich durch eine Erweiterung der Schule verstärken könnte. Dieser Bring-und-Hol-Verkehr sollte durch ein über dem Bedarf (für die Schulnutzung) liegendes Stellplatzangebot nicht unterstützt werden. Unabhängig davon wurde geprüft, ob ggf. weitere Stellplatzflächen im Plangebiet ausgewiesen werden können. Hier wird jedoch keine sinnvolle Lösung gesehen. Im Bereich der Stellplatzfläche an der Mitterlängstraße könnten durch Verringerung der vorgesehenen Stellplatzbreite von 2,5 auf 2,3 m ggf. zwei zusätzliche Stellplätze gewonnen werden, was aber aufgrund der geringen Breite zu einer eingeschränkten Nutzung der Stellplätze führen könnte (Fehlparker usw.). Eine Längsparkreihe entlang der östlichen Grundstücksgrenze wäre theoretisch bei sehr knapper Flächenbreite und damit der Gefahr des Hineinragens von parkenden Autos in die Feuerwehrezufahrt denkbar, jedoch wäre damit eine unverhältnismäßig hohe Belastung der direkt betroffenen Anlieger verbunden, so dass hiervon gemäß dem Gebot der Rücksichtnahme Abstand genommen wird. Eine Anordnung von weiteren Stellplätzen im nördlichen Bereich des Grundstücks scheidet ebenfalls aus, da diese Flächen für

die Sport- und Pausennutzung der Schule benötigt werden. Es wird daher vorgeschlagen, an der Festsetzung der 34 Stellplätze festzuhalten.

Zu A 5.5 Fahrradhaus - Das Landratsamt weist darauf hin, dass die Lage der Fläche des Fahrradhauses bis zur Straße hin nicht der vorhandenen Bauflucht entlang der Mitterlängstraße entspricht und schlägt ein Abrücken vor, so dass auch eine Eingrünung ermöglicht wird.

Hierzu ist festzustellen, dass eine Anpassung der Festsetzung erfolgen kann. Geplant ist kein Fahrradhaus sondern die Fahrradständer werden frei unter dem geplanten Vordach angeordnet. Mit dem Vordach soll der Eingang der Schule betont und den Schülern ein trockenes Abstellen der Fahrräder bzw. Roller und Eintreten in die Schule ermöglicht werden. Das Vordach ist ein bewusst gesetztes städtebauliches Element. Die Wirkung des Vordachs entspricht nicht der eines geschlossenen Gebäudes, so dass ein näheres Heranrücken an die Straße als vertretbar angesehen wird. Die Baugrenze kann jedoch um 2,5 m zurückgenommen und die Festsetzung Fahrradhaus in eine Fahrradüberdachung geändert werden.

Zu C 10 Zufahrt – Nach den Ausführungen des Landratsamtes steht die 100 m lange Zufahrt entlang der Ostseite für lediglich 3 neu geplante Stellplätze in keiner Relation zum Flächenverbrauch, weshalb sie näher zur Straße geplant werden sollen (wenn keine Feuerwehzufahrt). Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Baumreihe entlang der Ostseite wird verwiesen und hinsichtlich der Zufahrt nachgefragt. Eine Festsetzung der Lage der Feuerwehzufahrt an der Westseite sollte erfolgen. Aus Erfahrung mit Klagen bei Schulerweiterungen wird empfohlen, auch die Lage des neuen Pausenhofes im Bebauungsplan festzusetzen, damit sich die Anwohner hierauf einstellen können.

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei der östlichen Zufahrt um die notwendige Feuerwehzufahrt für die Sporthalle, die mit der aktuellen Planung noch um eine Feuerwehrebewegungsfläche ergänzt wird. Nur wegen der vorhandenen und auch zukünftig zu sichernden Feuerwehzufahrt wurden die drei Stellplätze in diesem rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen; ein zusätzlicher Flächenverbrauch durch eine weitere Zufahrt wird dadurch vermieden. Die Planung wurde inzwischen noch etwas optimiert, so dass die Stellplatzflächen etwas weiter nach Süden verschoben werden können. Die gewonnene Fläche wird als Schulgarten vorgesehen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellte Baumreihe wurde aufgrund der Feuerwehzufahrt nicht vollständig angelegt. Im Zuge der Neuanlage der Feuerwehzufahrt (zwei Fahrstreifen mit dazwischenliegender Rasenfläche statt der nicht mehr zulässigen Schotterrasenfläche) wird auch die Bepflanzung in diesem Bereich ergänzt. Wegen der neben der erforderlichen Feuerwehzufahrt begrenzten Fläche werden jedoch keine zusätzlichen Bäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Feuerwehzufahrten und der Pausenhof werden ergänzend als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die entsprechende Nutzung auch für Anwohner erkennbar ist. Eine Festsetzung soll nicht erfolgen, da künftig aufgrund rechtlicher oder schulischer Anforderungen Anpassungen erforderlich sein können.

*Hinweise*

Zu C 10 und C 11 Zufahrt / Stellplätze – Die Zufahrten und Stellplätze sollten in die Festsetzungen aufgenommen werden, da sie eine wesentliche Rolle bei der inneren Erschließung des Grundstücks sowie dessen Versiegelung spielen.

Hierzu ist festzustellen, dass die Stellplatzflächen an sich bereits unter A 5.1 bei den Festsetzungen enthalten sind. Der Hinweis betrifft nur die innere Aufteilung der Flächen, die aber flexibel gehalten werden soll. Die Zufahrten zur inneren Erschließung sind nicht zwingend in einem Bebauungsplan darzustellen. Auch hier sollen künftige Anpassungen möglich sein. Die max. Versiegelung ist über die Regelungen zur zulässigen Grundfläche A 3.1 bis 3.3 festgesetzt.

Zu C 12 Hinweis auf die unterschiedlichen Freiflächennutzungen – Nach den Ausführungen des Landratsamtes ist die Spiel- und Sportfläche als Festsetzung aufzunehmen und im Hinblick auf die außerschulischen Nutzungen zu konkretisieren. Der Hinweis auf vorhandene Nutzungen ist entbehrlich.

Es wird als sinnvoll angesehen, dass die Lage von Hartplatz, Laufbahn, Spielfläche und Schulhof in einem gewissen Rahmen flexibel bleibt, um auf sich künftig ändernde Anforderungen reagieren zu können. Deshalb wird vorgeschlagen, für diese Nutzungen eine Gesamtfläche in den Bebauungsplan aufzunehmen und somit den Bereich festzusetzen. Damit können die einzelnen Nutzungen innerhalb dieses Bereiches noch hinsichtlich der konkreten Lage geändert werden. Zu den außerschulischen Nutzungen wird auf den Abschnitt Immissionsschutz verwiesen.

#### *Begründung*

Die Begründung sollte insbesondere bei 3.1 dahingehend ergänzt werden, inwieweit die aufgelisteten landes- und regionalplanerischen Vorgaben in der Planung berücksichtigt und bewältigt werden; zudem sollte dies entsprechend begründet werden. Als Beispiel wird der Punkt „Flächensparen“ im Zusammenhang mit einer GR von 600 qm als eingeschossiger Erweiterungsbau angeführt. In der Begründung sollte dargestellt werden, warum eine Integration der Kindertagesstätte in das Hauptgebäude nicht möglich ist.

Dieser dringenden Empfehlung wird nachgekommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Bezüglich des Punktes „Flächensparen“ wird auf die Ausführungen unter dem Abschnitt Ortsplanung verwiesen.

#### *Sonstiges*

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird vorschlagsgemäß unter den Verfahrenshinweisen ergänzt.

#### *Abfallrecht*

Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf.

#### *Immissionsschutz*

Sofern keine außerschulischen Nutzungen vorgesehen sind, werden aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken vorgetragen. Da solche außerschulischen Nutzungen in einem beschränkten Umfang vorgesehen sind, wurde der Vorgabe des Landratsamtes nachgekommen und ergänzende Untersuchungen durch den Gutachter beauftragt. Ergänzende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen zum Bewegungsraum der Laurenzer Grundschule und zur Nutzung der Freiflächen als Kinder- und Jugendspielplatz wurden vorgelegt. Das Ergebnis ist mit entsprechenden Auflagen in die inzwischen erteilte Baugenehmigung eingeflossen. Die Hinweise im Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.

### *Naturschutz und Landschaftspflege*

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan Bedenken erhoben. Mit der Berechnung des Eingriffs und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs besteht kein Einverständnis. Die im Umweltbericht angegebene GRZ von 0,35 darf gemäß den Festsetzungen um bis zu 50 % überschritten werden, so dass die mögliche Versiegelung bei über 50 % liegt und damit die Eingriffsschwere auf einen hohen Versiegelungsgrad „Typ A I“ steigt. Die Berechnung der ermittelten Eingriffsfläche ist unklar; hier ist das gesamte Grundstück einschließlich Grünflächen zur Eingriffsermittlung heranzuziehen. Die Darstellung der Eingriffsfläche in einer Karte wäre sehr hilfreich.

Es war keineswegs beabsichtigt, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu schmälern. Da auf dem Grundstück für das Kinderhaus eigentlich keine der in § 19 Abs. 4 BauGB genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen) geplant waren, wurde die entsprechende Überschreitungsmöglichkeit fälschlicherweise nicht berücksichtigt. Es ist nunmehr eine Neuermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt. Insbesondere aufgrund der Lage im regionalen Grünzug wird als neuer Kompensationsfaktor 0,6 (bisher 0,5) gewählt. Die gesamte Grundstücksfläche wird als Eingriffsfläche zugrundegelegt und in einer Karte dargestellt. Insgesamt ist nunmehr eine Ausgleichsfläche von 1.061 m<sup>2</sup> erforderlich; der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Die im Anschluss an das Baugrundstück festgesetzte Ausgleichsfläche verbreitert sich daher von 17 m auf 23 m. Zudem werden die Festsetzungen zur Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst.

An sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen wird Folgendes mitgegeben: Mit einer extensiven Dachbegrünung auf den Flachdächern könnte sowohl ein kleinklimatischer Ausgleich als auch ein wichtiger Beitrag zur Regenrückhaltung geschaffen werden. Eine extensive Dachbegrünung trägt zudem zur Eingriffsvermeidung bei (Minderung des Eingriffs-Faktors) und erhöht die Biodiversität.

Wie bereits ausgeführt, wird dieser Empfehlung nachgekommen und eine Festsetzung zur Dachbegrünung im Bebauungsplan ergänzt. Sowohl **auf dem Dach des** Kinderhauses als auch **teilweise** auf dem Komplex der Schule werden begrünte Dächer vorgesehen.

Es wird empfohlen, im neuen Schulgebäude mit guten architektonischen Lösungen künstliche Nistplätze für Mauersegler als bedrohte Gebäudebrüter zu schaffen.

Eine entsprechende Empfehlung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gebäude wurden bereits auf entsprechende Möglichkeiten untersucht. Nistmöglichkeiten insbesondere auch für Mauersegler können in die Fassade integriert werden. Daher wird der Einbau entsprechender Quartiere bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

#### *Wasserrecht*

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände.

#### *Straßenverkehrsamt, Verkehrswegeplanung, Öffentlicher Personennahverkehr*

Wie zur 10. Flächennutzungsplanänderung bestehen seitens dieser Fachstellen keine Einwände bzw. kein Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

#### Regionaler Planungsverband München, Mail vom 23.08.2021

Es wird mitgeteilt, dass zu dem Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

#### Wasserwirtschaftsamt München, Stellungnahme vom 25.08.2021

Zum Bauen im Überschwemmungsgebiet weist das Wasserwirtschaftsamt auf die Untersagung nach § 78 WHG hin. Die rechtliche Behandlung des Vorhabens soll mit der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, abgestimmt werden. Es wird empfohlen, eine Vermessung des Geländes durchzuführen, um die tatsächlichen Geländehöhen mit den zu erwartenden Wasserständen abzugleichen.

Es wird klargestellt, dass der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bisher nur für den Bereich des Schulgeländes gestellt und genehmigt worden ist. Für den Bereich des Kinderhauses wurde vom beauftragten Fachbüro eine Machbarkeitsstudie erstellt. Davor hat die empfohlene Gelände Vermessung stattgefunden. Auch für das kommende wasserrechtliche Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit den Fachbehörden.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt bei den Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise, neben der Gefährdung durch Flusshochwasser auch auf mögliche Starkregenereignisse einzugehen.

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie werden Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise ergänzt. Da für das Kinderhaus im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ein Keller ausgeschlossen wird und auch der Erweiterungsbau der Schule weitgehend ohne Unterkellerung errichtet wird, ist ein Teil der vorgeschlagenen Maßnahmen entbehrlich (z.B. Aufschwimmen des Gebäudes oder von Bauteilen z.B. durch Überbauung ausschließen). Die Maßnahmen sind auch in Bezug auf Starkregenereignisse sinnvoll. Auch die nunmehr festgesetzten Dachbegrünungen sollen dem Regenrückhalt dienen.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wird darauf hingewiesen, dass für den vorliegenden Verfahrensschritt eine Konzeption für die Niederschlagswasserbeseitigung auszuarbeiten und darzustellen ist, wie das Niederschlagswasser beseitigt werden kann. Außerdem wird um die Zusendung des Baugrundgutachtens gebeten.

Das Baugrundgutachten wird zur Verfügung gestellt. Die Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch ein Fachbüro erstellt. Danach wird das anfallende Regenwasser für den Bereich der Schule über flache Blockspeicherrigolen in den Untergrund abgeleitet. Für den Bereich des Kinderhauses ist eine Ableitung über eine Muldenversickerung vorgesehen, da dort aufgrund des zu geringen Abstandes der Oberkante des Geländes zum MHGW (mittleren höchsten Grundwasserstand) der Einsatz einer Rigole nicht möglich ist.

Das Wasserwirtschaftsamt verweist auf die Empfehlung aus dem Umweltbericht, auf eine Unterkellerung zu verzichten und darauf, dass der Einfluss auf das Grundwasser frühzeitig mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck und dem Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen ist.

Der Verzicht auf eine Unterkellerung wird weitgehend umgesetzt. Die Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt durch die Fachplaner entsprechend dem Planungsfortschritt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

Umweltbeirat Puchheim, Schreiben vom 16.09.2021

Von Seiten des Umweltbeirates gibt es keine schwerwiegenden Einwände, es werden aber Hinweise und Anregungen gegeben, die der Stadtrat und die Planer einbeziehen mögen. Der Artenschutz, der Baumschutz und die Ortsrandeingrünung sind berücksichtigt und auch die maximalen Höhen sind moderat gehalten. In der Satzung fehlen jedoch Festsetzungen zu alternativen Energien (z.B. Photovoltaik-Anlagen) und zur Anzahl der Radabstellplätze, Flächen für Lastenräder und Räder mit Kinderanhänger.

Photovoltaik-Anlagen werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt; sie dürfen als technische Anlagen die zulässige Gesamthöhe der Flachdachgebäude überschreiten. Im Zuge der Objektplanung werden u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt: Die vorhandene Solaranlage bleibt bestehen (bzw. wird während der Bauphase demontiert und dann wieder montiert). Photovoltaik-

Anlagen werden auf verschiedenen Abschnitten der Flachdächer angebracht, können aber nicht vollumfänglich für alle Flächen vorgegeben werden. Zum einen ist auf dem Altbau aus statischen Gründen keine PV-Anlage möglich. Zum anderen sind z.B. Bereiche mit vielen Oberlichtern erforderlich, um neben der Belichtung eine technikfreie Lösung für die Belüftung umsetzen zu können. Im Bereich des Kinderhauses sind PV-Anlagen auf den nach Süden geneigten Dachteilflächen vorgesehen. Im Flachdachbereich wird voraussichtlich einer intensiveren Begrünung zur Regenwasserrückhaltung der Vorrang gegeben. Als weitere Maßnahme wird eine Grundwasserwärmepumpe eingesetzt.

Mit dem erforderlichen Umfang von Fahrradabstellplätzen hat man sich schon bei der Vorplanung unter Einbeziehung der Schule konkret auseinandergesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die Fahrradständer überwiegend von Mitarbeiter:innen der Schule und den Kindern während der Schulzeit genutzt werden. Lastenfahrräder und Fahrräder mit Anhängern werden i. d. R. von Eltern genutzt, die Ihre Kinder zur Schule / zum Kinderhaus bringen. Diese stellen ihre Räder nicht dauerhaft ab. Die Ausnahme bilden hier die Besucher:innen von Elternabenden und Veranstaltungen der Schule sowie die Sporthallennutzer:innen, für die aber im Vorbereich der Halle Fahrradabstellplätze vorhanden sind.

Insgesamt sind 48 Fahrradständer in doppelseitiger Anordnung mit dem vom ADFC empfohlenen Abstand bei Hoch- / Tiefeinstellung von 50 cm geplant. Einzelne Fahrräder mit Anhänger o. ä. können, beispielsweise während Elternabenden oder Veranstaltungen der Schule, außerhalb des Bereichs der drei Säulen des Vordaches auf der Ostseite abgestellt werden. Hier wurden die Fahrradständer mit dem Fahrspurabstand von 1,80 m zu den Säulen des Vordachs eingeplant. Der Abstand zur Außenkante des Vordachs (= befestigte Fläche) beträgt mehr als die für Fahrräder mit Anhänger notwendigen 3,0 m.

Der Umweltbeirat bringt die Idee ein, die Ausgleichsfläche durch eine weitere Fläche auf dem Grundstück FINr. 436 zu erweitern und so zu einem größeren Biotop über die gesamte Breite des Schulgeländes aufzuwerten. Damit könnte die Fläche auch für eine mögliche Versickerung des Regenwassers oder zu pädagogischen Zwecken als Beitrag zur Umweltbildung der Kinder genutzt werden und mit einem Teich zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Damit verbunden wären auch die Möglichkeit einer oberirdischen Versickerung und eine Integration in den neuen Ortsrand mit naturnaher Gestaltung.



Die Idee der Erweiterung um das Nachbargrundstück ist grundsätzlich interessant und wurde im Rahmen der Vorberatungen auch (wenn auch wegen Erweiterung der Fläche für das Kinderhaus) bereits eingebracht. Das Grundstück FINr. 436 befindet sich allerdings nicht im Eigentum der Stadt. Für die Umsetzung der Planung ist es nicht erforderlich, weshalb es nicht einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden soll. Für das Kinderhaus ist eine oberirdische Versickerung über Mulden vorgesehen. Die für die Sporthalle im Bereich des künftigen Hartplatzes bestehende Versickerungsmulde wird ebenfalls in den Bereich der Ausgleichsfläche verlegt. Dort

ist als ein Entwicklungsziel die Anlage einer extensiven Wiese Gehölzgruppen und Einzelbäumen sowie mit Mulden vorgesehen. Es ist beabsichtigt, diese Fläche so zu gestalten, dass sie auch für den Naturkundeunterricht der Grundschüler:innen genutzt werden kann. Auch wird im Zuge der Aktualisierung der Planung eine Vergrößerung der Fläche umgesetzt. Aufgrund des Platzbedarfes für Hartplatz und Laufbahn konnte im Abschnitt nördlich der Sporthalle nur ein 2 m breiter Grünstreifen für die Eingrünung eingeplant werden. Hier wäre eine Erweiterung der Fläche für die Zukunft durchaus erstrebenswert. Daher wird vorgeschlagen, die Fläche für das Liegenschaftsmanagement vorzumerken, falls sich eine Gelegenheit zum Erwerb ergeben sollte. Dann käme auch eine Nutzung als Ökokonto-Fläche in Betracht.

Der Umweltbeirat hält es für wünschenswert, eine Dach- und Fassadenbegrünung in die Planung aufzunehmen (Verbesserung des Kleinklimas).

Eine Dachbegrünung wird auf einem großen Teil der Flachdächer vorgesehen. Ausgenommen sind u.a. die Bereiche mit Lichtkuppeln und Dachaufbauten sowie die Fläche der bestehenden PV-Anlage auf dem Schulgebäude. **Beim Bestandsbau der Schule ist es aufgrund der Statik des Gebäudes noch fraglich, ob eine Dachbegrünung umgesetzt werden kann, weshalb hier die Vorgabe des mindestens zu begrünenden Flächenanteils geringer ausfällt.** Eine Fassadenbegrünung ist für den Bereich der Kinderkrippe nicht möglich, da die meisten Kletterpflanzen giftig sind bzw. Früchte oder Dornen aufweisen. Auch für den Bereich der Schule wird eine Fassadenbegrünung von der Landschaftsplanerin kritisch gesehen. Deshalb wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan eine Dachbegrünung aber keine Fassadenbegrünung vorzugeben.

Weiter wird angeregt, Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser für die Toilettenanlage und Waschmaschinen zu nutzen, um Trinkwasser einzusparen.

Hierzu wurde eine Stellungnahme des Fachplaners eingeholt, der sich gegen Regenwassernutzungsanlagen für die hier geplanten Gebäude ausspricht. Dieser führt u.a. aus, dass aufgrund der beengten Platzverhältnisse zusätzliche Zisternen mit der dazugehörigen Leitungsführung schwer umzusetzen sind. Das anfallende Regenwasser wird in das Erdreich versickert. Hiervon profitiert die umliegende Bepflanzung. Als Maßnahme zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs sind z.B. bei der Sanierung der Grundschule bereits Trockenurinale vorgesehen.

Der Umweltbeirat schlägt vor, an der verkleideten Kante des bestehenden Schulgebäudes Nisthilfen, z.B. für Mauersegler und Fledermäuse anzubringen.

Die Möglichkeiten der Schaffung von Quartiersbereichen für Mauersegler usw. wurden fachlich untersucht. Aufgrund der geringen Gebäudehöhe insbesondere beim Kinderhaus aber auch bei der Schule sind die Gebäude nicht ideal, aber durchaus geeignet, um Quartiere für verschiedene Gebäudebrüter zu schaffen. Beim Schulgebäude ist es beispielsweise dort erfolgversprechend Mauerseglerquartiere



anzubieten, wo freie Anflugmöglichkeiten gegeben sind. Andere Bereiche eignen sich für Haussperlinge/Kleinvögel und/oder Fledermäuse. Beim Kinderhaus können Quartiere für Halbhöhlenbrüter angeboten werden. Es wird empfohlen, zwischen 20 und 30 Quartiere anzubieten. Dementsprechend werden Nistmöglichkeiten in die Planung integriert, wobei im Einzelnen noch geprüft werden muss, inwieweit die vorgeschlagenen Standorte (die Ausschnitte zeigen einen Teil davon) umgesetzt werden können. Ein Hinweis zur Anbringung von Nisthilfen wird ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Umweltbeirat hat außerdem um Überprüfung der Fällung von 14 bis 15 Bäumen und Reduzierung auf das notwendige Maß gebeten.

Der Baumbestand auf dem Gelände wurde aufgenommen und auf seine Erhaltungsmöglichkeiten untersucht. Aufgrund der Erweiterung des Baukörpers mit Vordach und der hierfür erforderlichen Baugrube sowie der notwendigen Feuerwehrezufahrt und –aufstellfläche mit Verlängerung der Zuwegung zum Kinderhaus konnten die zur Fällung vorgesehenen Bäume im Wesentlichen nicht erhalten werden. Die Fällung des Großteils dieser Bäume ist inzwischen erfolgt, um dies außerhalb der Vogelbrutzeit abzuschließen. Ein Ahorn im nordöstlichen Grundstücksbereich muss tatsächlich nicht gerodet werden und wird daher ergänzend als zu erhalten festgesetzt. Insgesamt werden 20 Bäume des Bestandes im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Zwei Apfelbäume vor dem Schulgebäude werden in die Fläche nördlich des Kinderhauses umgepflanzt, so dass sie nicht gefällt werden müssen. Allerdings müssen zwei Bäume zwischen dem Erweiterungsbau und der Sporthalle aufgrund der notwendigen Aufstellfläche des Baukrans zusätzlich gefällt werden. Insgesamt gehen 16 vorhandene Bäume aufgrund der Planung verloren (einschließlich der umzupflanzenden Apfelbäume); mindestens 16 Bäume werden nachgepflanzt und auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus Sicht des Umweltbeirates ist es wünschenswert, wenn die zu pflanzenden Bäume nicht in einer Qualität dreimal verpflanzt mit 18-20 cm Stammumfang sondern viermal verpflanzt mit 20-25 cm Stammumfang angelegt werden. Auch die Pflanzqualität der Sträucher soll auf mindestens 2 x verpflanzt mit 60-100 cm Höhe erhöht werden, um eine schnellere Eingrünung zu erreichen.

Dem Wunsch kann weitgehend nachgekommen werden. Es wird vorgeschlagen, die Pflanzqualität für Bäume auf 4 x verpflanzt mit Stammumfang 20-25 cm und für Sträucher sogar auf 3 x verpflanzt mit einer Pflanzhöhe von mind. 100/125 cm. zu erhöhen. Die noch höhere Pflanzqualität der Sträucher ist vorgesehen, damit die Pflanzen eine gewisse Größe und Robustheit haben, um dem Spieldruck standhalten zu können.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

Es wird mitgeteilt, dass der Neubau sowie die Sanierungen grundsätzlich befürwortet werden, wobei allerdings in den Punkten Wasser, Energie, Arten- und Klimaschutz Verbesserungsvorschläge bzw. Einwände bestehen.

#### *Wasser / Hochwasserschutz*

Eine Dachbegrünung für Flachdächer sollte festgesetzt werden (u.a. wg. Reduzierung der Abflussspitzen bei Niederschlagsereignissen, insbesondere Starkregen, Kühlung des darunterliegenden Gebäudes, Beitrag zur Artenvielfalt). Die Dachbegrünung sollte dabei auf allen Dächern, beispielsweise auch auf den Dächern der Fahrradabstellplätze, vorgenommen werden. Pädagogisch und ökologisch wertvoll wäre das Anlegen eines begehbaren Dachgartens.

Eine Festsetzung zur weitgehenden Dachbegrünung für die Flachdächer wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Dachbegrünung ist in der Objektplanung auch schon vorgesehen. **Beim Schulgebäude sind die Möglichkeiten begrenzt.** Ausgenommen ist der Bereich der bestehenden PV-Anlage, die erhalten bzw. nach der Sanierung wieder montiert werden soll. Nicht begrünt werden außerdem die für die Belichtung und Belüftung vorgesehenen Lichtkuppeln und Dachaufbauten. **Ob eine Begrünung beim zu erhaltenden Kopfbau der Schule möglich ist, ist noch nicht endgültig geklärt; die damit verbundenen zusätzlichen Lasten stellen möglicherweise ein Problem im Hinblick auf die Statik des Gebäudes dar.** Dafür ist im Bereich des Vordaches der Schule, das zur Überdachung der Fahrradabstellplätze verlängert wurde, bereits eine Dachbegrünung vorgesehen. Aufgrund der zahlreichen Lichtkuppeln und Dachaufbauten bietet sich das Dach der Schule nicht für einen mit Schülern begehbaren Dachgarten an. Im aktuellen Freiflächengestaltungsplan ist aber auf ebener Erde ein Schulgarten eingeplant worden.

Der BN schlägt vor, Zisternen zur Wasser(zwischen)speicherung vorzusehen (Bewässerung im Grundschul- und Kitabereich, Reduzierung von Abflussspitzen, damit Entlastung des Kanalsystems und Beitrag zu Hochwasserereignissen).

Die Frage der Anlage von Zisternen wurde insbesondere im Hinblick auf Regenwassernutzungsanlagen für die Gebäude durch den Fachplaner überprüft mit dem Ergebnis, dass hiervon abgeraten wird. Das anfallende Regenwasser wird in das Erdreich versickert und nicht in das Kanalsystem eingeleitet. Bei geringeren Regenmengen kommt der Niederschlag der umliegenden Natur zugute. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse sind zusätzliche Zisternen mit der dazugehörigen Leitungsführung schwer umzusetzen. Eine zwingende Vorgabe sollte daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Grundsätzlich ist die Anlage von Zisternen nach Bebauungsplan zulässig, wenn hierfür die max. zulässige überbaute Fläche für Nebenanlagen nicht überschritten wird.

#### *Artenschutz*

Zum Thema Artenschutz wird angeregt, Wohn- und Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse einzuplanen bzw. die Gebäude mit entsprechenden Vorsprüngen und Unterschlüpfen für Vogel- und Fledermausarten zu planen und zu bauen.

Insbesondere hinsichtlich der Möglichkeiten zum Einbau von Quartieren für Vögel und Fledermäuse wurde eine Überprüfung der Gebäudeplanung durch eine Expertin beauftragt. Auch wenn die Gebäude aufgrund ihrer geringen Höhe nicht ideal sind, können Nistmöglichkeiten für Mauersegler, Sperlinge, Fledermäuse und Halbhöhlenbrüter sinnvoll vorgesehen werden. Eine Integration in die Objektplanung ist vorgesehen; der Umfang der möglichen Quartiere muss noch geprüft werden. Ergänzend wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Für Insekten bieten vor allem auch die entstehenden Dachbegrünungen und die ökologische Ausgleichsfläche mit heimischer Bepflanzung neuen Lebensraum.

An der Südfassade der Laurenzer Sporthalle soll eine Fassadenbegrünung vorgenommen werden.

Die Südfassade der Sporthalle ist die Haupteingangsfassade mit viel Glasflächen, welche sich nicht für eine Fassadenbegrünung eignen. Im anschließenden Bereich sind zwischen Tür-/Fenster-elementen zwar Wandflächen vorhanden; derzeit ist keine Neugestaltung mit Eingriff in den Bodenbelag vorgesehen. Eine Vorgabe für den nachträglichen Einbau einer Fassadenbegrünung soll daher nicht erfolgen. Im Bereich der Kindertagesstätte ist eine Fassadenbegrünung nach Aussagen der Landschaftsplanerin aufgrund der Giftigkeit der Pflanzen bzw. Gefahr für Kleinkinder wegen Früchten oder Dornen ausgeschlossen; im Schulbereich wird diese aus den gleichen Gründen nicht empfohlen.

Nach den Ausführungen des Bund Naturschutz müssen die Pflanzlisten als bindend festgelegt werden, wozu ausschließlich autochthone Pflanzen, klimagerechte Laubbaumnachpflanzungen, insektenfreundliche Staudenpflanzungen, Wiesen statt Rasenflächen und Beerengehölze gehören.

Bei den Freiflächen von Schule und Kinderhaus geht es um einen unter speziellen Vorgaben sensibel zu planenden Bereich. Daher wurde zu dieser Frage die Stellungnahme der erfahrenen Fachplanerin eingeholt:

*Ein Großteil der heimischen Sträucher sind ganz oder in Teilen giftig (siehe Lorenz von Ehren, Baumschulkatalog, Planungshilfen, 18 giftige Gehölze) z. B. Pfaffenhütchen (rosa Früchte), Liguster (schwarze Beeren), Holunder (rohe schwarze Beeren), Eibe (rote Beeren), Blut-Hartriegel (schwarze Beeren), Heckenkirsche (schwarze Beeren), Schneebälle (schwarze, rote Beeren),...*

*oder haben Dornen / Stacheln: z. B. Wildrosen, Schlehe, Weißdorn, Berberitze, ...*

*Im Schul- / Kindergarten- / Kinderkrippengelände sind die Vorgaben der KUVB (Kommunale Unfallversicherung Bayern) einzuhalten:*

*Bepflanzung GUV-SI 8018 "Giftpflanzen" (alt GUV 29.15) „Giftige Pflanzen wie Goldregen, Seidelbast, Pfaffenhütchen und Stechpalme sind verboten. Pflanzen und Sträucher, deren Früchte aufgrund von Farbe und Form Kinder zum Verzehr anregen können und die gesundheitsschädigende Stoffe beinhalten, dürfen nicht angepflanzt werden. Gewächse mit Dornen oder Stacheln sind ungeeignet.“*

*Geeignete heimische Pflanzen sind:*

*z. B. Haselnuss (Hier aber nicht geeignet im Krippengarten – Verschlucken der Nüsse - Erstickungsgefahr), Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere, Weiden (z. B. Sal-Weide), Hainbuche (als Hecke eingepflanzt)*

*Bei der Pflanzenauswahl wurden die Vorgaben des KUVB eingehalten und Gehölze mit Blüte (bienen- / Insektenfreundlich) gewählt.*

*Das Schulgelände wird auch durch Kindergarten- / Krippenkinder genutzt.*

*Entlang der Fassade der Turnhalle oder in dem angedachten eingezäunten Schulgarten (Wunsch der Leiterin der Mittagsbetreuung) nördlich der 3 Parkplätze = außerhalb des eigentlichen Schulgeländes, könnten in Abstimmung mit der Schule einzelne heimische Sträucher für den Heimat- und Sachkundeunterricht gepflanzt werden, die z. B. nur „leicht giftig“ sind und / oder Dornen aufweisen z. B. Heckenkirsche, Liguster, Blut-Hartriegel, Holunder, Wildrosen, Weißdorn, Haselnuss (nicht giftig),...*

*Im Bereich der Fläche lt. B-Plan 7.6 „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, im nördlichen Anschluss an den Garten des Kinderhauses, können mit ausreichendem Abstand zum Zaun des Kinderhauses (Krippe) heimische Gehölze eingeplant werden.*

*Eine Festsetzung ausschließlich heimischer Gehölze für das gesamte Gelände ist aufgrund der Vorgaben des KUVB für den Schul- / Kindergarten- / Kinderkrippenbereich nicht sinnvoll.*

*Insektenfreundliche Stauden, Beerensträucher:*

*Blühende (insektenfreundliche) Sträucher wie der Sommerflieder (auch Schmetterlingsstrauch genannt – nicht heimisch) wurden bereits eingeplant.*

*Eine Abstimmung zu weiteren Strauchpflanzungen findet mit der Schule / Mittagbetreuung statt, insbesondere die Anordnung von Beerensträuchern im Schulgarten.*

*Wiese anstelle Rasenflächen:*

*Da der Spieldruck aufgrund der Anzahl der Kinder auf die Ansaatflächen groß ist, werden sich unberührte blühende extensive Wiesenflächen vermutlich kaum etablieren.*

*Hinweis aufgrund von Erfahrungen in anderen Kindergärten / Schulen zum Thema Bienen / Wespen: Z. B. Im Container-Kiga Franz-Marc-Straße musste der Klee entfernt werden, wegen der dadurch vermehrt auftretenden Bienen.*

*Wenn die Außenanlagen der Schule deutlich größer wären, könnten in Teilflächen auch extensive Wiesen vorgesehen werden.*

*In der Fläche nördlich des Kinderhauses sind u. a. auch extensive Wiesenflächen vorgesehen, siehe 7.6 B-Plan.*

Unter diesen zu beachtenden Rahmenbedingungen wird vorgeschlagen, weiterhin auf die Vorgabe ausschließlich autochthoner Pflanzen zu verzichten. Um auch eine gewisse Artenvielfalt zu erhalten, sind im Bebauungsplan neben den standortgerechten heimischen auch bienen- bzw. insektenfreundliche Bäume und Sträucher festgesetzt, wobei die Pflanzliste nur einen Hinweis darstellt, da sich die Liste in Bezug auf standortgerechte Baum- und Straucharten im Hinblick auf den Klimawandel im Laufe der kommenden Jahrzehnte durchaus verändern kann.

### *Klimaschutz / Energie*

Im Bereich des Klimaschutzes wird von Seiten des BN Verbesserungspotential gesehen. Die Baumaterialien sollen zukunftsfähig sein, d. h. ohne größere Schwierigkeiten zu reparieren, zu erweitern oder umzugestalten und in jedem Fall vollständig recyclingfähig sein. Dämmmaterialien, wie z.B. PU-Schäume (Sondermüll) werden abgelehnt. Es sollte ein Passivhaus-Baustandard, bei Neubau mindestens ein Null-Emissions-Gebäude, noch besser Plus-Energie, realisiert werden. Trotz höherer

Investitionskosten ist die Wirtschaftlichkeit auf Dauer aufgrund der eingesparten Energiekosten besser.

Die Baumaterialien und der Baustandard können in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da hierfür keine gesetzliche Grundlage im Regelungskatalog des § 9 Baugesetzbuch enthalten ist. Allerdings sind in der bisherigen Planung für die Schulerweiterung auch die Aspekte der Nachhaltigkeit und Ökologie untersucht worden. Hierzu wird auf die nachfolgenden Ausführungen der Architekten verwiesen:

#### Sanierung vor Neubau

*Das Tragwerk des zu erhaltenden Gebäudeteils wurde im Vorfeld untersucht. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass das Tragwerk hinsichtlich der statischen Anforderungen erhalten werden kann. Die brandschutztechnischen bauzeittypischen Schwächen können mit einer Brandmeldeanlage kompensiert werden. Dadurch ist es möglich, einen Komplettabbruch (verbunden mit einem Neubau) zu vermeiden und eine ressourcenschonende Sanierung umzusetzen.*

#### Verwendung von Holz

*Holz ist das bestimmende Material sowohl beim Innenausbau als auch bei der Fassade. Die nichttragenden Fassadenausfachungen sowie die Fassadenbekleidung werden in Holz ausgeführt. Auch die akustisch wirksamen Wandbekleidungen sowie der Bodenbelag in den Lernlandschaften sind ökologisch sinnvoll in Holz geplant.*

#### Nachhaltigkeit beim Unterhalt

*Bei der Wahl der Materialien wurde darauf geachtet, dass der Aufwand beim Unterhalt so weit als möglich minimiert wird. Dies betrifft neben der Haustechnik insbesondere die Fassade. Hier wurde mit karbonisiertem Holz (Yakisugi-Verfahren) eine Bekleidung gewählt, welche wartungsfrei ist. Dadurch kann auf umweltschädliche Holzschutzmittel verzichtet werden. Auch im Innenbereich wird der Großteil der Oberflächen sichtbar gelassen (Holz- bzw. Sichtbetonoberflächen), so dass hier auf Wiederholungsanstriche verzichtet werden kann.*

#### Nachhaltigkeit beim Tragwerk

*Das Tragwerk der Erweiterung wird, als Fortführung des bestehenden Tragwerks des zu sanierenden Gebäudeteils, als Stahlbeton-Skelettkonstruktion ausgeführt. Die Innenwände werden, bis auf wenige aussteifende Elemente, nichttragend ausgeführt. Damit ist das Gebäude für die Zukunft gerüstet. Sollten künftig (bspw. bei einer Umnutzung) andere Raumkonfigurationen gewünscht werden, können diese mit verhältnismäßig geringem Aufwand ressourcenschonend vorgenommen werden.*

#### LowTech

*Nicht zuletzt aufgrund der Erstellungs- sowie der Unterhaltskosten wird die Schule ressourcenschonend als LowTech-Gebäude geplant. D.h. es werden bauliche statt technische Lösungen umgesetzt. Beispielsweise kann durch das „klassische“ Lüften mittels Fassadenöffnungen und Oberlichtern (Querlüftung) auf eine maschinelle Lüftungsanlage in den Lernlandschaften verzichtet werden.*

*Durch die Nutzung des kühlen Grundwassers in der Fußbodenheizung sowie einer Nachtauskühlung kann zudem auf eine Klimaanlage verzichtet werden.*

#### Kinderhaus

*Ähnlich wie in der Schule wird auch im Kinderhaus das Konzept „Low-Tech“ und „Rohbau ist gleich Ausbau“ umgesetzt. Diese Art des Bauens nimmt Rücksicht auf geringen Ressourcenverbrauch und stellt einen nachhaltigen Umgang mit Baumaterialien sicher. Durch den umfangreichen Einsatz von Holzwerkstoffen wird ein nachwachsender und recyclingfähiger Rohstoff im Bau verwendet. Auch ist auf den Dachflächen (sowohl Flachdachbereich, als auch Schrägdächer) eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, in Teilflächen kombiniert mit einer PV-Anlage.*

*Bei der gestaltprägenden Fassade handelt sich um eine hinterlüftete Holzfassade aus karbonisiertem Holz, welches besonders langlebig und unterhaltsarm ist.*

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Bestand die Passivhausbauweise kaum umsetzbar ist. Auch die Nachrüstung einer zentralen Lüftungsanlage ist dort kaum möglich (Raumhöhen, Trassenverlauf, Durchbrüche, Statik). Deshalb wurde für die Umgestaltung und Erweiterung der Schule das Konzept Low-Tech verfolgt, d. h. möglichst wenig Technik und möglichst wenig Einsatz von Energie.

Nach Ansicht des Bund Naturschutz sollte die Energieversorgung vollumfänglich auf Basis erneuerbarer Energieträger geplant werden. Dazu wird u.a. ausgeführt, dass, falls ein BHKW/Nahwärme nicht wirtschaftlich bzw. nicht machbar sein sollte, alternativ eine Grundwasserwärmepumpe oder eine Brennstoffzelle für Heizung und Warmwasserbereitstellung zum Einsatz kommen sollte. Begrünbare und nicht begrünbare Dächer und ggf. die südlichen Fassaden sollten max. mit Photovoltaik und ggf. Solarthermie-Anlagen versehen werden; sie sind mit Gründächern kompatibel.

Da es sich nicht um einen kompletten Neubau handelt, wurde zunächst geprüft, ob die derzeit genutzte Anlage weiterverwendet werden kann, was der Fall ist. Die vorhandene Heizungsanlage bleibt somit bestehen und versorgt weiterhin die Schule und die Laurenzer Sporthalle. Das neue Kinderhaus wird ebenfalls über diese Heizanlage angebunden. Zusätzlich wird eine Grundwasserwärmepumpe mit eingebunden. Sowohl auf dem Kinderhaus als auch auf der Schule ist eine PV-Anlage geplant. Bei der Schule wird die vorhandene Anlage wieder montiert. Auf dem übrigen Dach des Altbaus ist eine PV-Anlage aus statischen Gründen nicht möglich. Im Bereich des Erweiterungsbaus wird das Dach durch viele Oberlichter und Dachaufbauten für die Belichtung und Belüftung vielfach unterbrochen, so dass dort keine zusammenhängende Dachfläche zur Verfügung steht. Beim Kinderhaus sind zum Teil geneigte Dachflächen vorgesehen, die aufgrund ihrer geringen Größe und ihres Zuschnitts nicht gut für PV-Anlagen geeignet sind. Hier wird derzeit eine Lösung für die Situierung der PV-Anlagen im nördlichen nicht verschatteten Bereich vorgesehen. Auch darunter ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, da diese insbesondere wegen der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet auch zur Regenwasserrückhaltung dienen soll. Die geneigten Dachbereiche der Dachaufbauten sollen ebenfalls begrünt werden.

Weiter wird vom BN ausgeführt, dass PKW-Stellplätze als PV-Carports mit Ladeanschlüssen gebaut werden sollten (einfachste Ladetechnologie ausreichend bei intelligentem Lademanagement, Speicherbatterie).

Für die E-Mobilität soll im Bereich der PKW-Stellplätze mindestens eine Ladesäule vorgesehen werden; der übrige Stellplatzbereich soll vorgerüstet werden. Die Errichtung von PV-Carports wäre prinzipiell möglich, wenn mit dem Bebauungsplan eine Überdachung zugelassen werden würde. Allerdings müsste dann der Baumbestand, der um die Stellplatzanlage herum vorhanden ist, beseitigt werden. Zudem ist auf dem Grundstück bereits eine sehr flächige Versiegelung durch die großen Schulbauten vorhanden. Deshalb sind die Stellplatzflächen an sich in wasserdurchlässiger Ausbildung vorgegeben und über die notwendigen Schulbauten hinaus keine weiteren Gebäude

vorgesehen. Auch aus städtebaulicher Sicht wird ein großflächiger Carport mit einer Länge von rd. 50 m in 3 m Abstand von der Straße als nicht unproblematisch angesehen. Die Umsetzung einer entsprechenden Anlage wird daher nicht vorgeschlagen.

Der BN fordert außerdem, dass die Beleuchtung der Gebäude und Außenbereiche auf Basis von LED-Technik gelöst werden und einen insektenfreundlichen Standard aufweisen muss.

Die Beleuchtung ist ausschließlich auf Basis von LED-Technik geplant. Im Außenbereich wird besonders auf einen insektenfreundlichen Standard geachtet.

Im Rahmen der Zusammenfassung bringt der Bund Naturschutz noch vor, dass der Stadt Puchheim eine besondere Vorbildfunktion beim Bauen als auch beim Arten- und Klimaschutz zukommt und die Schule aufgrund des großen Publikumsverkehrs ein geeignetes Demonstrationsobjekt ist. Abschließend wird noch darauf eingegangen, dass man, da ein Teil der Erweiterung in den regionalen Grünzug ragt, vermuten könnte, dass auf lange Sicht eine zweite Baureihe als Folge zu erwarten ist. Es wird mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass ein solches Vorhaben als „Sündenfall“ zu bewerten ist. Daher wird eine Überprüfung der Planung gefordert, um diesen potentiellen Eingriff zu vermeiden.

Hierzu ist festzustellen, dass die Erweiterung in den regionalen Grünzug nur aufgrund des besonderen öffentlichen Bedarfs für die zu errichtende Kinderbetreuungseinrichtung erfolgt. Um den Baumbestand am Rand des heutigen Schulgeländes erhalten zu können, ragt der Bauraum des Kinderhauses weiter in den Außenbereich hinein, als es rein baulich notwendig wäre. Hier wurde dem Baumschutz der Vorrang gegeben. Eine andere Möglichkeit für die Errichtung des notwendigen Kinderhauses wurde letztendlich nicht gesehen, nachdem eine Integration in die Schule ausschied und keine andere Fläche zur Verfügung stand. Eine weitere Ausdehnung der gesamten Siedlung in den regionalen Grünzug soll nicht erfolgen. Im Bereich des Wohngebiets nördlich der Mitterläng-/Schwarzäckerstraße ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 32 als Abschluss des Baugebietes jeweils eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 38 sind in Fortführung der Eingrünung für die Zukunft Streuobstflächen eingetragen. Im Bereich der Schule war bisher weder eine Ortsrandeingrünung noch eine Streuobstwiese vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

Seniorenbeirat, Mail vom 16.09.2021

Der Seniorenbeirat verlangt die Beachtung der Vorgaben zur Barrierefreiheit, soweit dies nicht bereits geschehen ist.

Aus der Sicht der Objektplanung kann mitgeteilt werden, dass die Vorgaben zur Barrierefreiheit bei der Planung berücksichtigt werden. Insbesondere wird auch der Altbau der Grundschule durch einen Aufzug barrierefrei angebunden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

Behindertenbeirat Puchheim, Mail vom 22.09.2021

Es wird mitgeteilt, dass die Belange des Behindertenbeirats nicht betroffen sind bzw. dies nicht erkennbar war.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

AmperVerband, Schreiben vom 19.08.2021

Nach Mitteilung des Amperverbandes ist das Baugrundstück durch die öffentlichen Schutzwasserkanäle in der Mitterlängstraße abwassertechnisch erschlossen. Es werden u.a. Hinweise zum Umgang mit den vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen im Zuge von Neubauten bzw. bei Abbruch und zur Herstellung entsprechender Anlagen im Überschwemmungsgebiet gegeben und auf die Schutzabstände für Baumpflanzungen verwiesen. Aufgrund der Erhöhung der Geschossflächen wird zudem ein zusätzlicher Beitrag für die Abwasserentsorgungsanlagen ausgelöst.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Bauvollzug zu beachten.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 05.08.2021

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Es werden Hinweise zum Bauvollzug gegeben, wie z.B. auf den Schutzzonenbereich und die Freihaltung von Bepflanzung. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Es wird darum gebeten, dafür eine Fläche von ca. 19 m<sup>2</sup> in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Der Standort für die neue Transformatorenstation wurde bereits festgelegt und wird auch in den Bebauungsplan aufgenommen. Die übrigen Hinweise sind im Bauvollzug zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt; der Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 07.09.2021

Es wird darauf hingewiesen, dass am Rande des Plangebiets bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden ist. Bezüglich Grabungen am und im Erdreich wird auf die bestehende Kabelschutz-Anweisung verwiesen, die unbedingt zu beachten ist. Auf die rechtzeitige Anzeige zur Anbindung neuer Bauten wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Bauvollzug zu beachten.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, Mail vom 20.09.2021

Von der Aufstellung und Änderung wird nach Mitteilung ohne Einwände Kenntnis genommen. Die Versorgungsanlagen befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Die vorhandene Hausanschlussleitung wird bei den Objektplanungen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

Vodafone Kabel Deutschland, Mails vom 10.09.2021

Es wird mitgeteilt, dass sich im Planbereich des Bebauungsplanes Telekommunikationsanlagen befinden, die bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Die Hinweise zu den Telekommunikationsanlagen sind im Bauvollzug zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt.

**Abstimmungsergebnis ASU 08.02.2022: 13 : 0**

Alle weiteren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben dem Bebauungsplanentwurf ohne Einwände zugestimmt bzw. haben keine Stellungnahme hierzu abgegeben. Bei den Beteiligten, die keine Stellungnahme abgegeben haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

### **Weiteres Verfahren**

Nach Abwägung der einzelnen Stellungnahmen kann der Billigungsbeschluss zu den gemäß den Einzelbeschlüssen geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung gefasst werden.

Als nächster Verfahrensschritt nach der Billigung der Bauleitplanentwürfe erfolgen die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Pandemielage und der damit verbundenen begrenzten Zugänglichkeit wird vorgeschlagen, auch die öffentliche Auslegung auf der Grundlage des Planungssicherungsgesetzes (PlanSiG) durchzuführen. Dabei erfolgen die Bekanntmachung und die öffentliche Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet. Parallel dazu wird die Beteiligung wiederum auch in analoger Form durch eine Auslegung im Rathaus zu den Öffnungszeiten und nach Terminvereinbarung durchgeführt.

### **Beiräte, Referent/in**

Die Referent:innen für Stadtentwicklung, Umwelt, Schulen, Kinderkrippen und Kindergärten sowie Verkehr wurden beteiligt.

### **Vorhergehende Beschlüsse**

Änderungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 32:	ASU 06.10.2020
Erweiterung des Geltungsbereiches:	ASU 08.12.2020
Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan und grundsätzliche Billigung der Plankonzepte:	ASU 29.06.2021

### **Anlagen:**

Bebauungsplan-32-5-Satzung-Entwurf Fassung 08.02.2022  
 Flächennutzungsplan-10-Ä-Entwurf Fassung 08.02.2022  
 Bebauungsplan-32-5-Begründung Fassung 08.02.2022  
 Flächennutzungsplan-10Ä-Begründung Fassung 08.02.2022  
 Bebauungsplan-32-5-Umweltbericht Fassung 08.02.2022  
 Flächennutzungsplan-10Ä-Umweltbericht Fassung 08.02.2022  
 StN-Regierung-210819  
 StN-LRA-210909-FP-10 Änd  
 StN-LRA-210909-BP-32-5

StN-Regionaler Planungsverband-210823

StN-WWA-210825

StN-Umweltbeirat-210916

StN-Bund-Naturschutz-210913

StN-Seniorenbeirat-210916

StN-Behindertenbeirat-210922

StN-AmperVerband-210819

StN-Bayernwerk-Netz-210805

StN-Deutsche Telekom-210907

StN-Stadtwerke München 210920

StN-Vodafone-FP-BP-210910

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung-IG Greiner-Bewegungsraum vom 15.09.2021

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung-IG Greiner-Freiflächen vom 28.09.2021

Machbarkeitsstudie-Bauen im Überschwemmungsgebiet vom 06.10.2021

Nistmöglichkeiten für Mauersegler - Mail 27.12.2021

Baugrunduntersuchung Kinderhaus

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.07.2021

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung-IG Greiner vom 15.12.2020

### Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 40.1 Stadtentwicklung	Az. 40.1-610/32-5	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in	Freigabe Erster Bürgermeister	