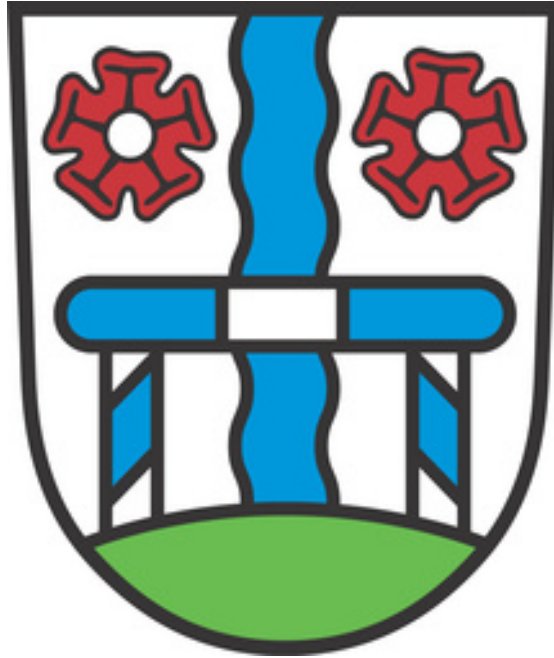


Gemeinde Gröbenzell



Bebauungsplan Nr. 7 N - Erweiterung Gymnasium Gröbenzell -

Begründung

11.01.2024

Stadtplanung Breunig
Helmut Breunig
Architekt + Stadtplaner
Seitzstrasse 19
80538 München
Tel. 089 / 46 138 238

Fisel + König Landschaftsarchitekten
Elisabeth Fisel
Landschaftsarchitektin
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Tel. 08161 / 49 650 46

Inhaltsverzeichnis

1. Bestand.....	3
1.01 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.02 Lage im Gemeindegebiet, Grundeigentum	4
1.03 Naturraum und Naturhaushalt.....	4
1.04 Topographie	6
1.05 Bedeutung für Erholung.....	7
1.06 Denkmalschutz.....	7
1.07 Planerische und planungsrechtliche Ausgangslage	7
1.08 Bebauungsplanverfahren.....	8
2. Planungskonzept.....	9
2.01 Art der Nutzung	10
2.02 Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.03 Baugrenzen, Bauräume.....	10
2.04 Höhe baulicher Anlagen	11
2.05 Abstandsflächen	11
2.06 Dächer	12
2.07 Erschließung, Verkehrsflächen, Wegeverbindungen.....	12
2.08 Kfz-Abstellplätze.....	12
2.09 Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen	13
2.10 Grundwasseraufstau	13
2.11 Niederschlagswasser.....	14
2.12 Schutz von Bodendenkmälern	14
2.13 Schall	15
2.14 Grünordnung	15
2.15 Einfriedungen	17
2.16 Nachhaltigkeit.....	17
2.17 Kosten und Finanzierung.....	17
2.18 Auswirkungen der Planung.....	18
2.19 Städtebauliche Eckdaten	18

Gender-Disclaimer:

Zur besseren Lesbarkeit von Personenbezeichnungen und personenbezogenen Wörtern wird die männliche Form genutzt. Diese Begriffe gelten jedoch für alle Geschlechter.

1. Bestand

1.01 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Gymnasium Gröbenzell war Anfang der 1980er-Jahre ursprünglich als Progymnasium (5. bis 10. Jahrgangsstufe) genehmigt und entsprechend baulich angelegt. Analog zur steigenden Nachfrage wurde das Gymnasium Gröbenzell immer wieder erweitert. Zuletzt wurde 2014 ein Erweiterungsbau errichtet.

Mittlerweile kommt das Gymnasium räumlich wieder an seine Grenzen. Nach wie vor besteht ein Raummangel, insbesondere in den Fachbereichen IT, Chemie und Biologie. Um diesen Fehlbedarf zu decken, wurden in der Vergangenheit durch Umwidmung von Klassenzimmern zwei IT-Räume geschaffen. Die Räume sind für diesen Zweck nicht optimal und entsprechen nicht dem Stand der Technik; gleiches gilt für die Nebenräume. Für einen weiteren IT-Raum, wie er durch die Lehrinhalte im neuen Lehrplan des G 9, das im Schuljahr 2025/2026 eingeführt wird, vorgegeben wird, steht kein Raum zur Verfügung. Bereits jetzt fehlen die zwei o. g. umgewidmeten Klassenräume. Darüber hinaus benötigt die Schule aufgrund des neuen Schulkonzepts einen Meditationsraum als Ruhezone, um Schülern in schwierigen (Konflikt-)Situations Unterstützung und einen Rückzugsraum anbieten zu können.

Der bestehende Lehrerbereich ist für die große Anzahl von Lehrerinnen und Lehrern nur sehr bedingt geeignet. Die Ausstattung und Anordnung ist nicht zeitgemäß. Das 1983 mit dem Schulgebäude errichtete und 1997 erweiterte Lehrerzimmer birgt hinsichtlich des Brandschutzes erhebliche sicherheitsrelevante Mängel, die auch das Hauptgebäude tangieren. Der Lehrerbereich entspricht insgesamt nicht mehr den heutigen technischen und energetischen Anforderungen. Zudem sind die Fassadenelemente des Lehrerzimmers mit Schadstoffen belastet.

Durch eine kostenintensive Sanierung würde lediglich der Bestand entsprechend der genannten Mängel ertüchtigt werden. Der zusätzliche Raumbedarf könnte nicht gedeckt werden. Vor diesem Hintergrund erscheint eine bauliche Erweiterung sinnvoller und nachhaltiger.

Die planungsrechtlich mögliche Aufstockung des Bestandsgebäudes auf drei Vollgeschosse wurde geprüft, aber aus mehreren Gründen verworfen: Das Bestandsgebäude ist statisch nicht auf eine dreigeschossige Bauweise ausgelegt. Es ist zudem fraglich, ob der Baugrund für eine dreigeschossige Bauweise ausreichend tragfähig ist. Die vorhandenen Fluchtwege sind nicht für eine dreigeschossige Bauweise ausgelegt. Ein weiteres ausschlaggebendes Argument gegen eine Aufstockung ist auch der Umstand, dass der laufende Schulbetrieb im Falle einer Aufstockung nicht beibehalten werden könnte. Mit der Umsetzung des vorgesehenen Anbaus kann der laufende Schulbetrieb beibehalten werden.

Eine Vergrößerung des Baukörpers, um die Schülerzahl weiter wachsen zu lassen, ist dabei nicht maßgeblicher Hintergrund der Maßnahme. Vielmehr steht die Deckung des bereits bestehenden Bedarfs und die Schaffung von zeitgemäßen Raumstrukturen im Vordergrund.

Im September 2021 nahm ein Mitarbeiter der Ministerialbeauftragten das Gymnasium Gröbenzell hinsichtlich der bei der Beantragung der schulaufsichtlichen Genehmigung genannten Defizite in Augenschein. Sämtliche vom Landratsamt benannten Fehlbedarfe sind in Art und Umfang bestätigt worden.

Wegen der vorhandenen räumlichen und baulichen Defizite an der Schule wurde eine Potentialanalyse durchgeführt, um festzustellen, welche maximalen baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück noch möglich sind.

Der aktuellen Planung liegen folgende räumliche Überlegungen zugrunde:

- An Stelle des sanierungsbedürftigen Lehrerzimmers soll ein neuer Erweiterungsbau entstehen, der die bestehenden Mängel (Brandschutz und Schadstoffe) beseitigt.

- Im Erdgeschoss kann ein neuer Lehrerbereich mit Funktionsräumen (Besprechung, Kopierraum), drei IT-Räumen, einer Bücherei, zwei Zeichensälen und einem zusätzlichen Sanitärbereich realisiert werden.
- Im Obergeschoss können fünf Klassenzimmer und mehrere Fachräume (z.B. für Chemie und Biologie) und ein Meditationsraum untergebracht werden.
- Die bisher für IT genutzten Räume im Bestand können auf diese Weise wieder als Klassenzimmer genutzt werden.

Um die vorgesehene bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes umsetzen zu können, wird der bestehende Bebauungsplan geändert.

In den Sitzungen am 30.01.2020 (2014-2020/2421) und 24.02.2022 (2020-2026/0842) hat der Gemeinderat von den Planungsabsichten Kenntnis genommen. Am 28.07.2022 hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 Index N beschlossen.

Für die Änderung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Ziele für das Planungsgebiet beschlossen:

- Stärkung des Standorts als sprachliches und naturwissenschaftlich - technologisches Gymnasium für rund 1.290 Schüler durch ein zeitgemäßes Raumangebot für zusätzliche Klassenräume, IT, Fachbereiche, Lehrerzimmer und einen Meditationsraum.
- Schaffung einer zweigeschossigen Erweiterung zur Deckung des Raumbedarfs des Gymnasiums Gröbenzell.
- Neustrukturierung bzw. Schaffung eines zeitgemäßen Angebots an rund 860 gut nutzbaren Fahrradabstellplätzen.

1.02 Lage im Gemeindegebiet, Grundeigentum

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Teil des Gemeindegebiets und hat eine Größe von ca. 1,65 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.St.Nr. 3188 (Gymnasium Gröbenzell) vollständig und die südwestlich gelegenen Fl.St.Nrn. 3185/1, 3203, 3204, 3204/1 teilweise, jeweils Gemarkung Gröbenzell.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Planungsgebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gröbenzell.

Erschlossen ist das Areal über die Wildmoosstraße.

1.03 Naturraum und Naturhaushalt

Das Vorhabengebiet liegt im Naturraum der Münchener Ebene und ist damit von einer ebenen Topographie und hinsichtlich der Standortbedingungen von einem durchlässigen, kiesreichen Schotterkörper mit relativ hoch anstehendem Grundwasser gekennzeichnet.

Aufgrund seiner Lage im städtischen Umfeld ist der Geltungsbereich stark anthropogen überprägt und beinhaltet keine naturnahen, ungestörten Bereiche. Weder im Plangebiet selbst noch in seinem Einflussbereich sind daher gesetzlich geschützte Flächen und Schutzgebiete vorhanden, ebenso liegen im Umfeld keine in der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfassten Strukturen. Entsprechend der Potentiell Natürlichen Vegetation (PNV) würden hier verschiedene Ausprägungen von Waldgesellschaften mit den vorherrschenden Baumarten Esche und Hainbuche vorkommen.

Das Gymnasium Gröbenzell gehört zu einem Bereich verschiedener Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Sport- und Freizeitflächen. Dieser Komplex ist im Süden und Westen durchzogen vom naturnah angelegten, gehölzreichen Bürgerpark und damit stadträumlich gut eingebunden.

Hinsichtlich **Flora und Fauna** ist der Geltungsbereich selbst stark anthropogen überprägt und bis auf wenige randliche Gehölzbereiche weitgehend überbaut und versiegelt. Bezüglich der Vegetation sind die größten Bäume innerhalb des Schulgrundstücks zwei große Winter-Linden, eine Silber-Weide und eine große Weiß-Birke im nordwestlichen Bereich in der Nähe der hier vorhandenen Versickerungsmulde. Des Weiteren sind der dichtere Gehölzbestand südwestlich der Schule und die größeren Bäume, hier insbesondere eine große Silber-Weide, an der südlichen Durchwegung für das Stadtbild und in ökologischer Hinsicht hochwertig. Die sonstigen Bäume auf den Flächen der Schule sind meist wenige Jahrzehnte alt und im Zuge verschiedener Bauphasen der Schule gepflanzt worden. Teils sind sie in ihrer Entwicklung deutlich eingeschränkt aufgrund zu kleiner oder durch Einpflastern eingeschränkter Wurzelräume.

Auch faunistisch bestehen aufgrund der intensiven Nutzung und Überbauung keine bedeutsamen Lebensräume. Grundsätzlich können Vögel in den größeren Bäumen oder an den Fassaden brüten, auch Quartiersnutzungen von Fledermäusen in Ritzen von Gebäuden oder abplatzender Rinde der älteren Bäume sind nicht ausgeschlossen. Da diese Tiergruppen artenschutzrechtlich bedeutsam sind, wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt, in dessen Zuge Vögel und Fledermäuse im Geltungsbereich selbst und seinem näheren Umfeld erfasst wurden.

Die weitgehend im Jahr 2022 durchgeführten Erfassungen ergaben den Nachweis von insgesamt 29 Vogelarten. Von den sieben saP-relevanten Arten kommen Feldsperling und Goldammer innerhalb des Geltungsbereichs vor. Eine unmittelbare Betroffenheit ergibt sich für drei Brutpaare des Haussperlings, die an den nördlichen Fassaden und damit im Eingriffsbereich ihre Brutstätten haben. Ein Brutplatz der Goldammer liegt im Garten des Hausmeisterhauses und ist vom Vorhaben nicht betroffen. Im zeitigen Frühjahr 2023 wurden zudem die Vogelarten Eulen und Spechte erfasst. Die Kartierung ergab trotz geeigneter Gehölzstrukturen, z.B. für den Grünspecht, keine Brutnachweise im Untersuchungsbereich.

Die Kartierung der Fledermäuse erfolgte anhand von Ausflugs- und Schwärmkontrollen sowie Transektbegehungen mit Ultraschalldetektor. Während der Ausflugs- und Schwärmkontrolle wurden keine aus- bzw. einfliegenden Tiere entlang der Fassaden bzw. Bäumen beobachtet. Die Transektbegehungen zeigten insgesamt eine höhere Aktivität im Bereich der nördlichen Gebäudefassaden im Vergleich zu den übrigen Bereichen des Untersuchungsraums.

Klimatisch ist das Vorhabengebiet natürlicherweise von gemäßigt kontinentalen Klimabedingungen mit deutlichen Temperaturschwankungen und Niederschlagsschwerpunkten von Mai bis August geprägt. Die Bebauung mit zugehörigen Verkehrsflächen in der Umgebung, wie Altenheim und Waldorfschule im Norden, Freizeitheim und Wildmooshalle im Süden und die umfangreichen Stellplatzanlagen schränken den natürlichen Luftaustausch ein. Im Vergleich zu unbebauten, begrünten Flächen findet im Geltungsbereich keine nennenswerte Frisch- und Kaltluftbildung statt.

In Bezug auf das Schutzgut **Boden** liegt das Grundstück nach der Geologischen Karte von München, Blatt L 7934, in einem Bereich von hochwürmglazialen Niederterrassenschottern. Unterlagert werden die Kiese von den meist schluffig-feinsandigen Schichten der Oberen Süßwassermolasse, die den Grundwasserstauer bilden.

Als Vorbereitung für die Planung wurde ein hydrogeologisches Gutachten (Blasy + Mader 2022) erstellt, das die geologischen Bedingungen, die Grundwasserverhältnisse und die Auswirkungen des Bauwerks auf das Grundwasser untersuchte. Die in diesem Zuge erbrachten Bohrungen zeigten im gesamten Untersuchungsbereich unter der Oberbodenschicht künstliche Auffüllungen aus Kies- / Schluffgemischen bis zu einer Tiefe von 1,40 bis 1,60 m. Die darunter liegenden quartären Kiese mit sandigen Anteilen reichen bis zu einer Tiefe von ca. 10 m. Diese Kiesschicht ist von Tonen der Oberen Süßwassermolasse unterlagert, die eine gering wasserdurchlässige Stauschicht bilden.

Im Bestand wird ein großer Flächenanteil (ca. 70 % des Geltungsbereichs) durch die Gebäude und die befestigten Erschließungs- und Pausenhofflächen, eingenommen. Auf diesen vollständig überbauten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Lebensraumfunktion, die Funktion als Bestandteil im Naturhaushalt, Ausgleichsfunktionen zur Filterung und

Pufferung sowie die Archivfunktion stark beeinträchtigt oder vollständig verloren gegangen. Dem gegenüber erfüllen die Böden im Bereich der Vegetationsflächen und im Besonderen der Gehölzzone westlich der Schule die wesentlichen natürlichen Funktionen, beispielsweise dienen sie als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, sind zentraler Bestandteil des Wasser- und Stoffkreislaufs und übernehmen Filter- und Pufferfunktionen.

Das beim Landratsamt Fürstenfeldbruck geführte Altlastenkataster verzeichnet im Einflussbereich des Vorhabens keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen. Die rechtlichen Vorgaben zum sachgerechten Umgang mit dem Boden sind zu beachten, insbesondere im Hinblick darauf, dass voraussichtlich bisher asphaltierte Flächen zurückgebaut werden. Sollten bei Aushubarbeiten dennoch (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen wäre in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

Mit Blick auf das Schutzgut **Wasser** steht aufgrund der beschriebenen geologischen Verhältnisse das Grundwasser hoch an. Es wurde in Tiefen zwischen 1,45 m und 1,55 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der im Zuge der Untersuchungen angetroffene Wasserspiegel lag rund 0,15 m unter dem langjährigen Mittelwasserstand. Der bisher höchste gemessene Wasserstand lag 1,1 m über dem Mittelwasserstand. Mit Bezug auf die nächstliegende Grundwassermessstelle (GROEBENZELL 286 A) in 1,2 km Entfernung wurde der langjährige Mittelwasserstand abgeschätzt.

Für das Baugrundstück werden folgende Wasserstände angesetzt:

Mittelwasserstand: 503,90 m ü. NN

Mittelhochwasserstand: 504,50 m ü. NN

Bemessungswasserstand: 505,30 m ü. NN

(= Höchstwasserstand + 0,3 m Sicherheitszuschlag)

Damit liegt der Bemessungswasserstand auf Höhe der aktuellen Geländeoberkante und ist in der Planung und hier insbesondere für die erforderliche Niederschlagswasserversickerung zu berücksichtigen.

Die Grundwasserfließrichtung ist von Südsüdwest nach Nordnordost. Das Untersuchungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, jedoch außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das insgesamt hochwertige **Landschafts-/Siedlungsbild** der Umgebung ist geprägt einerseits von der Nähe zum Bürgerpark und der Gehölzzone entlang der Bahn und andererseits von den Gemeinbedarfsgebäuden und ihren Außenbereichen. Die Gehölzpflanzungen binden die Bebauung gut in die nach Osten offene Landschaft ein. Der Bürgerpark mit seiner geschwungenen Wegeführung, der naturnahen Wasserfläche und den vielen Bäumen wirkt identitätsstiftend für den Stadtteil.

Das Grundstück der Schule selbst ist dicht bebaut und die Nachverdichtungen der verschiedenen Erweiterungsphasen zeigen ein eher heterogenes Erscheinungsbild.

1.04 Topographie

Die Geländeoberkante im Planungsgebiet steigt sehr sanft von einer Höhe von ca. 505 m ü. NN im Norden auf ca. 506 m ü. NN im Süden.

1.05 Bedeutung für Erholung

Die südlich durch den Geltungsbereich führende Wegeverbindung stellt für den Stadtteil einen gut frequentierten, attraktiven, autofreien Rad- und Fußweg zu den Sporteinrichtungen (Fußballfelder, Tennisanlagen, Baseballpark) im östlichen Gemeindegebiet, Richtung Erlbachtal und zum östlichen Bereich des Graßfinger Moores dar.

Davon abgesehen hat das Planungsgebiet eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung. Die vorhandenen Gehölze sind grundsätzlich erholungswirksam und ergänzen den Baumbestand im westlichen Bürgerpark.

1.06 Denkmalschutz

Weder innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch im näheren Umfeld sind Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.

1.07 Planerische und planungsrechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet im Bereich des Gymnasiums als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Der nordöstliche Teilbereich, der zukünftig für Fahrradabstellplätze genutzt werden soll, ist als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist mit den Zielen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans vereinbar. Der nordöstlich gelegene Bereich soll im Wege der Berichtigung an die tatsächliche Nutzung (Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz) angepasst werden.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungsplan Nr. 7 (Urplan)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7, der seit dem 25.06.1981 rechtsverbindlich ist (Urplan). Als Art der Nutzung ist eine „Gemeinbedarfsfläche“ mit Zweckbestimmung „Sporthalle“, als Maß der Nutzung sind eine GRZ von 0,5 sowie eine GFZ von 0,7 und 2 Vollgeschosse, im westlichen Teilbereich eine dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde in der Folgezeit mehrfach geändert.

Ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 7 gab es auch einen Grünordnungsplan i.d.F. vom 10.11.1980. Dieser setzte in den randlichen, organisch ausgeformten Grünflächen Baumpflanzungen und ein Wasserbecken fest. Nördlich des Schulgebäudes, im Bereich des heutigen „Kindercampus“, ist ein baumgesäumter Schulgarten dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 7 A

In der 1. Änderung des Urplans (Nr. 7 A) ist als Art der Nutzung „Schule“ mit der Zweckbestimmung Gymnasium festgesetzt. Auch das Hausmeisterhaus, der Pausenhof und Fahrradabstellplätze sind Teil der Festsetzungen. Die Höhenentwicklung wurde gegenüber dem Urplan auf maximal 3 Vollgeschosse erhöht. Das Maß der Nutzung ist mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Zulässige Dachformen sind Pult-, Flach- und Satteldach. Der Bebauungsplan Nr. 7 A wurde am 18.11.1985 rechtsverbindlich. Östlich des Gymnasiums liegt ein großer Parkplatz, der als „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ sowie Verkehrsbegleitgrün festgesetzt ist.

Bebauungsplan Nr. 7 B bis 7 G

Diese Änderungen sind für die vorliegende Planung nicht relevant, da diese Bereiche außerhalb des Planungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegen.

Bebauungsplan Nr. 7 H

Diese Änderung schuf die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Gymnasiums und die Fläche für Gemeinbedarf im nordwestlichen Bereich. Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung blieben unverändert.

Der Bebauungsplan Nr. 7 H wurde am 30.03.2001 rechtsverbindlich.

Bebauungsplan Nr. 7 I

Um die zuletzt erfolgten Erweiterungen auf der Südostseite des Gymnasiums umsetzen zu können, wurde in der Änderung Nr. 7 I der Bauraum in diesem Bereich entsprechend aufgeweitet. Die sonstigen Festsetzungen der Bebauungspläne 7 und 7 A gelten unverändert weiter.

Ergänzend wurde östlich des Grundstücks des Gymnasiums und östlich des bestehenden Parkplatzes ein weiterer, vom Gymnasium unabhängiger, (gemeindlicher) Kfz-Parkplatz festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 I ist seit dem 02.08.2006 rechtsverbindlich.

Bebauungsplan Nr. 7 J

Diese Änderung ist für die vorliegende Planung nicht relevant, da diese Bereiche außerhalb des Planungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegen.

Bebauungsplan 7 K

Diese Änderung betrifft den unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Bereich der Gemeindegartens „Flohkiste“. Als Art der Nutzung wird hier eine „Soziale Einrichtung“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten, Kinderkrippe“ festgesetzt.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 7N überlappen sich die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 7K und des Bebauungsplans Nr. 7N, sodass der Bebauungsplan Nr. 7K durch den vorliegenden Bebauungsplan teilgeändert wird. Dies hat in der Realität aber keine Auswirkungen, da der in Rede stehende Bereich funktional ohnehin dem Gymnasium zugeordnet ist.

Der Bebauungsplan Nr. 7 K ist seit dem 22.09.2008 rechtsverbindlich.

Bebauungsplan Nr. 7 L

In der als Textbebauungsplan aufgestellten Bebauungsplanänderung 7 L werden die Festsetzungen zu Dachformen ersatzlos aufgehoben. Diese Aufhebung gilt auch für das vorliegende Planungsgebiet.

Bebauungsplan Nr. 7 M

Diese Änderung ist für die vorliegende Planung nicht relevant, da der Bereich außerhalb des Planungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegt

1.08 Bebauungsplanverfahren

Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Bebauungsplanänderung soll im Verfahren nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die vorgesehene Planung stellt durch die Nachverdichtung einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Aufgrund der maximal zulässigen GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 8.000 m² werden die Obergrenzen nach § 13a Abs.1 Nr.1 (GR max. 20.000 m²) eingehalten.

Gleichwohl sollen alle Verfahrensschritte des Bebauungsplan-Regelverfahrens durchgeführt werden (Bürgerbeteiligungen nach § 3 Abs.1 und Abs.2 BauGB, Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB).

Entsprechend der rechtlichen Grundlagen wird eine Prüfung der Artenschutzbelange durchgeführt, um Verbotstatbestände gemäß § 44 ff. BNatSchG auszuschließen.

Mit der beschriebenen Vorgehensweise wird den Belangen des Artenschutzes, der Bürger und der Träger öffentlicher Belange Rechnung getragen.

2. Planungskonzept

In der aktuellen Entwurfsplanung wird die Erweiterung des Gymnasiums in einem nördlichen Anbau an das Bestandsgebäude untergebracht.

Anstelle des bestehenden Lehrerzimmers aus dem Jahr 1997 tritt ein zweigeschossiger Anbau, der mit eingeschossigen Verbindungsbauten direkt an den 2014 errichteten Verwaltungsanbau und die bestehende Aula („Chamäleon“) anschließt. Dieser Erweiterungsneubau ist im Erdgeschoss in zwei Bereiche gegliedert. Im Osten entsteht ein neuer Lehrerbereich mit den notwendigen andienenden Räumen, im Westen die drei dringend gebrauchten IT-Räume. Von Neu- und Altbau gerahmt, soll ein „Garten der Stille“ als Kunst-, Zeichenhof oder als Konzertraum genutzt werden. Mit dem Anbau werden die bislang vorhandenen Mängel (Brandschutz und Schadstoffe) beseitigt.

Die Erschließungsachsen des Bestands werden im Neubau aufgenommen. Entsprechend ist das Haupttreppenhaus genau in der Mitte des Anbaus platziert und vermittelt sowohl zwischen Lehrer- und Schülerbereich als auch zwischen Alt- und Neubau. Die Klassenräume werden von einer einem Laubengang ähnlichen Situation entlang des Innenhofs erschlossen. Im Westen mündet dieser „Laubengang“ im ersten Stock in einer Brücke, wodurch die neu geplanten naturwissenschaftlichen Fachräume mit ihren Vorbereitungsräumen, die drei weiteren Klassenräume und im Osten der neue Meditationsraum gut angebunden werden.

Die im Norden durch den geplanten Erweiterungsbau verdrängten Fahrradstellplätze können durch neue und zeitgemäße Fahrradabstellmöglichkeiten im Freiraum, u. A. durch die Reaktivierung des zur Hausmeisterwerkstatt/-garage umgenutzten ehemaligen Fahrradunterstandes ersetzt werden. Im Süden des Geltungsbereichs werden die schon vorhandenen überdachten Fahrradabstellmöglichkeiten modernisiert und durch neue Abstellplätze ergänzt. An der Wildmoosstraße werden im Bereich der nicht mehr benötigten Busstellplätze weitere Fahrradabstellplätze ermöglicht. Insgesamt können somit 860 zeitgemäße Fahrradabstellplätze entstehen.

Das grünordnerische Konzept folgt dem städtebaulichen Entwurf. Aufgrund der Überbauung des nördlichen Abschnitts des Pausenhofs mit der Schulerweiterung sind die verbleibenden Freiflächen umso attraktiver und möglichst gut nutzbar zu gestalten. Der Baumbestand ist möglichst zu erhalten, soweit dies mit dem Flächenbedarf für den Neubau und die Fahrradstellplätze vereinbar ist.

Das Freiraumkonzept verortet die weitgehend befestigten und damit intensiv benutz- und spielbaren Schulhöfe entsprechend des Bestandes im Südwesten und Südosten des Schulgebäudes. Des Weiteren entsteht ein schulisch nutzbarer, offener Innenhof.

Der Haupteingang im zentralen östlichen Bereich wird über einen baumüberstandenen Eingangshof erreicht. Die Gehölzzone im Südwesten bleibt erhalten, ebenso wie möglichst viele der vorhandenen Einzelbäume.

Für die erforderlichen Baumfällungen sind der Bedeutung im Siedlungsbereich und ihrer Vitalität angemessene Ersatzpflanzungen vorgesehen, möglichst innerhalb des Schulgrundstücks, unter Berücksichtigung des Standorts, der gestalterischen Qualität und der Herausforderungen des Klimawandels.

Die beiden bisher nahezu durchgängig asphaltierten Pausenhöfe sollen durch eine Entsiegelung von Teilbereichen und hier die Pflanzung einzelner Bäume gegenüber sommerlicher Überhitzung besser geschützt und damit attraktiver gestaltet werden, soweit die vorhandenen Leitungen und Kanaltrassen dies erlauben. Gleichzeitig können die Baumstandorte eine gewisse Retentionsfunktion übernehmen. Ebenfalls mit dem Ziel einer dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers können in den Randbereichen Mulden für eine oberflächliche Versickerung vorgesehen werden.

Für die neu zu errichtenden Fahrradabstellplätze werden dezentral an verschiedenen Stellen des Geltungsbereichs Flächen vorgesehen, damit für die konkrete Entwurfsplanung eine bestmögliche Flexibilität besteht.

Die bisherige Wegeführung kann weitgehend erhalten bleiben.

In der weiteren Verfestigung der Planung werden Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung geprüft.

2.01 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung stellt der gültige Flächennutzungsplan eine „Fläche für Gemeinbedarf“ dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 A setzt für das Planungsgebiet ebenso eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Gymnasium“ fest. Diese Festsetzung wird auch in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans beibehalten. Die Nutzung als Gymnasium mit Hausmeisterhaus und den notwendigen Nebenanlagen wird entsprechend in den Festsetzungen berücksichtigt.

2.02 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan Nr. 7 A vom 18.11.1985 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 vor, bei maximal 3 Vollgeschossen. Dabei ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 heranzuziehen. Damit zählt vor allem das Hauptgebäude zur GRZ.

Bei Zugrundelegung der aktuellen BauNVO (Fassung von 1990) ist für die geplante Erweiterung die Festsetzung einer GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 8.000 m² erforderlich. Dieser Wert schließt das Bestandsgebäude, den Erweiterungsbau, das Hausmeistergebäude und die Heizzentrale ein. Dieser Wert entspricht umgerechnet einer GRZ von 0,53.

Um die Planung umsetzen zu können, wird eine GF von 13.000 m² festgesetzt. Dieser Wert schließt ebenfalls das Bestandsgebäude, den Erweiterungsbau, das Hausmeistergebäude und die Heizzentrale ein. Dieser Wert entspricht umgerechnet einer GFZ von 0,86.

Im Bebauungsplan wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 ermöglicht. Dieser Wert ist erforderlich, um die versiegelten Funktionsbereiche, die für einen Schulbetrieb zwingend erforderlich sind, umsetzen zu können. Dies betrifft in erster Linie den Pausenhof und die Neuanlage der Fahrradabstellplätze.

2.03 Baugrenzen, Bauräume

Der Bauraum, der im Bebauungsplan Nr. 7 A und 7 I für den Baukörper des Gymnasiums festgesetzt ist, wird entsprechend der Planung nach Norden aufgeweitet, um die bauliche Erweiterung umsetzen zu können.

In den Festsetzungen der Überschreitung der Baugrenzen wird dabei zwischen dem Bestandsgebäude und der Erweiterung unterschieden. Beim Bestandsgebäude wird das Maß der Überschreitung aus dem Bebauungsplan Nr. 7 I übernommen und eine maximale Überschreitung von 3,0 m festgesetzt. Beim Erweiterungsbau wird dieses Maß aufgrund der geringen Entfernung zur nördlichen Grundstücksgrenze auf maximal 1,0 m beschränkt.

Gleichsam werden Überschreitungen der Baugrenzen für Dachüberstände, Fluchttreppen und Fluchtbalkone zugelassen, um eine funktionale Nutzung des Gebäudes zu sichern.

Vor dem Hintergrund der Klimaveränderung sollen auch in den Freibereichen überdachte Pavillons und Pergolen ermöglicht werden. Diese ermöglichen schattige Aufenthaltsbereiche.

2.04 Höhe baulicher Anlagen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 A ist innerhalb des Bauraums für den Baukörper des Gymnasiums eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig. Der geplante Erweiterungsbau ist mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Deshalb wird die maximal mögliche Wandhöhe nach Norden im Bereich der Erweiterung auf 8,0 m beschränkt.

2.05 Abstandsflächen

Die von der Gemeinde Gröbenzell erlassene Satzung über von Art. 6 BayBO abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächenverlängerungssatzung) vom 21.01.2021 setzt außerhalb von Gewerbe-, Kerngebieten und Urbanen Gebieten eine Abstandsflächentiefe von 0,8 H, mindestens 3,0 m, fest. Da das Planungsgebiet außerhalb der vorgenannten Gebiete liegt, muss eine Abstandsflächentiefe von 0,8 H eingehalten werden.

Durch die Erweiterung kann die Abstandsflächentiefe von 0,8 H nach Norden nicht auf der gesamten Fassadenlänge innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans eingehalten werden. Auf einer Länge von ca. 30 m, einer maximalen Tiefe von 1,5 m und einer Fläche von ca. 20 m² liegt die Abstandsfläche des Erweiterungsgebäudes auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Fl.St.Nr. 3204). Auf diesem Grundstück ist der „Kindercampus“ mit dem Gemeindecindergarten „Flohkiste“ und der Kinderkrippe „Sterntaler“ untergebracht. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Gröbenzell.

Für den Kindergarten gilt der Bebauungsplan Nr. 7 K. In diesem sind Baugrenzen festgesetzt, die nach Süden einen Abstand von 12,0 m zur Grundstücksgrenze des Gymnasiums einhalten müssen. Somit kann ausgeschlossen werden, dass sich die Abstandsflächen des Kindergartengebäudes und der Erweiterung des Gymnasiums überlappen. Der Überhang der Abstandsflächen der Erweiterung des Gymnasiums auf das Grundstück des Kindergartens liegt in einem Bereich, in dem sich Kinder nur temporär zum Spielen aufhalten bzw. in einem Bereich mit erhaltenswertem Baumbestand, in dem kein Kinderspiel stattfindet. Der weitaus größte Teil des Freibereichs des Kindergartens wird durch die Erweiterung des Gymnasiums nicht tangiert.

Durch die vorgenannten Umstände ist davon auszugehen, dass das Überkragen eines Teils der Abstandsflächen der Erweiterung des Gymnasiums auf das Grundstück des Kindergartens zu keinen Einschränkungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen wird.

Zwischen dem Erweiterungsbau und dem Bestandsgebäude können im Bereich der neu entstehenden Hofsituation („Kunst- und Zeichenhof“) die Abstandsflächen von 0,8 H nicht vollständig eingehalten werden. Die Abstandsflächen liegen hier bei ca. 0,65 H. Von einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der am Hof anliegenden Räumlichkeiten ist dennoch auszugehen, zumal vor den jeweiligen Fassaden ein Lichteinfallswinkel von mind. 45° gewährleistet ist.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO gelten soll, nach der in einem Bebauungsplan ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen werden kann. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit § 3 der Abstandsflächenverlängerungssatzung der Gemeinde Gröbenzell, der in Bebauungsplänen eine Abweichung von den Regelungen der Satzung ermöglicht.

Um neben nicht überdachten auch überdachte Fahrradabstellplätze in den Randbereichen bzw. entlang der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen, dass überdachte Fahrradabstellanlagen keine Abstandsflächen einhalten müssen. Dies gilt auch bei grenzständiger Anordnung. Dabei würde die nach Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO maximal zulässige Gesamtlänge von 15 m für grenzständige Bauungen in Teilbereichen überschritten. Dies betrifft nach aktueller Planung nur die südliche Grenze. Hier sind aufgrund der Nutzung als Sportflächen auf dem Nachbargrundstück keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

An der nördlichen Grenze zur Kindertageseinrichtung sind nur ebenerdige und nicht überdachte Abstellanlagen geplant, die hinsichtlich der Abstandsflächenthematik nicht relevant sind.

2.06 Dächer

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 7 L erfolgte Freigabe der Dachformen soll beibehalten werden. Deshalb werden Pult-, Flach- und Satteldächer zugelassen.

Für den Erweiterungsbau ist ein leicht geneigtes Pultdach mit ca. 8° Dachneigung in Verbindung mit Flachdächern auf Zwischenbauten geplant. Die Dächer der Bestandsgebäude weisen eine Dachneigung von ca. 15° auf.

Auf dem Pultdach der Erweiterung sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie vorgesehen. Auf den Dächern des Bestandsgebäudes sind diese aus statischen Gründen nicht umsetzbar.

2.07 Erschließung, Verkehrsflächen, Wegeverbindungen

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über die Wildmoosstraße. Das Grundstück des Gymnasiums selbst ist autofrei. Östlich des Gymnasiums befinden sich ausgedehnte Kfz-Stellplatzanlagen und nicht mehr genutzte Busstellplätze, die durch die Wildmoosstraße erschlossen sind. Die Stellplatzanlagen sind in den Bebauungsplänen Nr. 7 A und 7 I als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ mit Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Auf der Südseite des Gymnasiums verläuft in Ost-West-Richtung eine stark frequentierte Fuß- und Radwegeverbindung, die den Ortskern Gröbenzells mit dem S-Bahnhof im Westen und mit den Sportflächen im Osten verbindet. Im Bebauungsplan Nr. 7 A ist der Weg als „öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes beibehalten.

2.08 Kfz-Abstellplätze

Der Stellplatznachweis für die Baumaßnahme erfolgt nach Vorgaben der Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS) in der Fassung vom 28.07.2021.

Demnach muss für allgemeinbildende Schulen je 25 Schüler 1 Kfz-Stellplatz nachgewiesen werden, zusätzlich je 8 Schüler über 18 Jahre ein weiterer Stellplatz.

Im Rahmen der bisherigen Baugenehmigungen bis 2006 ergab sich ein Bedarf von 52 Kfz-Stellplätzen, bei einer Schüleranzahl von 1.146 Schülern. Bis zu diesem Zeitpunkt sind jedoch in keiner der bisherigen Genehmigungen die Schüler über einem Alter von 18 Jahren als Berechnungsgrundlage herangezogen. Dies wird jetzt gerade gezogen, auch vor dem Hintergrund der Wiedereinführung des G9.

Die heutige Schüleranzahl beträgt 1.290 Schüler, die Schülermehrung seit 2006 bis heute also 144 Schüler (1.290 – 1.146). Gemäß Stellplatzschlüssel der Gemeinde Gröbenzell (Stand 2004) ergeben sich daraus 6 Stellplätze ($144/25 = 6$ **Stellplätze**).

123 Schüler besuchen im Schnitt die Abiturklassen, was rund 10 % der Gesamtschülerzahl entspricht. Wir sind dabei von 77 Schülern ausgegangen, die über 18 Jahre alt sind und kommen bei diesem Ansatz auf weitere 10 Stellplätze für PKWs ($77/8 = 10$ **Stellplätze**).

In Summe werden durch den Erweiterungsneubau zusätzliche 16 Stellplätze ausgelöst. In der Gesamtbetrachtung für die gesamte Schule ergibt sich eine Anzahl von 68 Stellplätzen, wovon 52 Stellplätze durch bisherige Genehmigungen abgedeckt sind.

Der zusätzliche Stellplatzbedarf soll durch Ablösevereinbarungen zwischen dem Landkreis Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Gröbenzell geregelt werden, da de facto keine neuen Kfz-

Stellplätze im Planungsgebiet errichtet werden können. Konkrete Abstellmöglichkeiten für Autos bestehen auf dem großen Parkplatz östlich des Gymnasiums. Hier sind auch für den Bedarf aus der Erweiterung des Gymnasiums noch Kapazitäten vorhanden.

Durch die Schaffung von zeitgemäßen und nutzerfreundlichen Fahrradabstellplätzen und die Nähe des Gymnasiums zu Haltestellen des ÖPNV (z.B. S-Bahn S3 Haltestelle Gröbenzell ca. 500 m, MVV Buslinie 832 Haltestelle Sportzentrum ca. 150 m) bestehen zudem starke Anreize zum Verzicht auf das Auto.

2.09 Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen

Gemäß der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Gemeinde Gröbenzell (Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS) i. d. F. vom 22.09.2022 muss auch in weiterführenden Schulen eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen nachgewiesen werden. Laut Satzung soll bei weiterführenden Schulen ein Fahrradabstellplatz für je 2 Schüler vorgesehen werden.

Bei einer Anzahl von 1.290 Schülerinnen und Schülern ergibt sich gemäß FAbS damit ein neu nachzuweisender Bedarf von rund 650 Fahrradabstellplätzen.

Für das hier vorliegende Vorhaben wird jedoch von einem höheren Bedarf an Fahrradabstellmöglichkeiten ausgegangen. Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Gröbenzell vom 27.07.2023 sollen für das Gymnasium insgesamt 860 Fahrradabstellplätze angeboten werden.

Die Größe und Ausstattung der Fahrradabstellplätze soll dabei den Anforderungen des § 4 Abs. 1 der Satzung Rechnung tragen und Mindestabstände zwischen den eingestellten Fahrrädern von 0,70 m bei ebenerdiger und 0,50 m bei höhenversetzter Aufstellung anbieten. Teilweise werden diese überdacht.

Im Bebauungsplan werden die Bereiche, in denen die Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden können, entsprechend festgesetzt. Die bestehenden Fahrradabstellplätze in Nachbarschaft zur Heizzentrale werden ertüchtigt und um die Flächen der ehemaligen Weitsprunganlage im Südwesten des Planungsgebietes erweitert. Weitere Fahrradabstellplätze werden im Norden zwischen Gebäude und Grenze sowie im Nebengebäude des Hausmeisterhauses nachgewiesen. Nordöstlich des eigentlichen Schulgrundstücks sollen an der Wildmoosstraße, im Bereich der nicht mehr benötigten Busstellplätze, weitere Flächen für Fahrradabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Im Bebauungsplan Nr. 7 A ist dieser Bereich bislang als „öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ und „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Um Fahrradabstellplätze zu ermöglichen, wird der Bereich nunmehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Umgrenzung für „Fahrradabstellplätze“ festgesetzt.

Die vier bestehenden Bäume in diesem Bereich haben eine gute Vitalität und werden deshalb im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt. Die unter den Bäumen bestehenden Vegetationsflächen können im Rahmen der Anordnung der neuen Fahrradabstellplätze angepasst werden. Sie sind in ihrer Ausdehnung mindestens flächengleich zu erhalten.

Im baulichen Zusammenhang mit dem Hausmeisterhaus ist im Bebauungsplan eine Nebenanlage in Form einer Garage bzw. eines Carports festgesetzt. Hier kann der Hausmeister die für die Pflege und den Unterhalt des Schulareals notwendigen Gerätschaften unterbringen.

2.10 Grundwasseraufstau

In der ursprünglichen Planung der Erweiterung war eine Unterkellerung vorgesehen. Die aktuelle Planung sieht von einer Unterkellerung ab. Da der Bebauungsplan grundsätzlich eine Unterkellerung zulässt, wurden die möglichen Auswirkungen auf die Hydrogeologie (z.B. den Grundwasseraufstau) durch ein Fachbüro geprüft (Hydrogeologischer Bericht mit Aufstaube-rechnung Projekt Nr. 12368, Blasy + Mader vom 13.04.2022).

Im Ergebnis würde der Aufstau an der ungünstigsten Stelle des Verbaus rechnerisch selbst im Bauzustand, für den ein vollständiges Absperrern des Grundwassers (keine Unterströmung möglich) angenommen wird, weniger als 10 cm betragen. Da im Endzustand eine Unterströmung des Bauwerks wieder ermöglicht wird, fällt der Aufstau hier deutlich geringer aus. Bei Einbindetiefen der Unterkellerung zwischen 2,5 und 4,0 m in den Bemessungswasserstand kommt es rechnerisch zu einem Aufstau zwischen 0,6 und 3,2 cm an der ungünstigsten Stelle des Bauwerks.

Ein Aufstau bis maximal 10 cm gilt entsprechend dem Hydrogeologischen Bericht, für den mit dem Landratsamt FFB, Sachgebiet Wasserrecht, Rücksprache gehalten wurde, als unbedenklich. Wie oben beschrieben wird dieser bauzeitlich um rund 1 cm, im Endzustand sehr deutlich, unterschritten. Da selbst aus einem vollständigen Absperrern des Grundwassers bis zum Stauerhorizont durch einen wasserdichten Verbau rechnerisch ein Aufstau < 10 cm resultiert, besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Grund, die Herstellung des Untergeschosses in der Tiefe zu beschränken.

Da die ursprüngliche Unterkellerung nicht mehr vorgesehen ist, wurde das hydrogeologische Gutachten durch eine Stellungnahme des Fachbüros ergänzt, um die Auswirkungen auf den Grundwasseraufstau ohne Unterbauung darzustellen (Ergänzende Stellungnahme von Blasy + Mader vom 17.04.2023). Da das Gebäude ohne Unterkellerung deutlich geringer in den Bemessungswasserstand eingreift, verringert sich der rechnerische Grundwasseraufstau deutlich. Der Einfluss des Erweiterungsbaus auf den Grundwasserstrom ist daher als noch geringer bzw. aus wasserwirtschaftlicher Sicht als positiver zu betrachten.

Sind im Rahmen von Bauvorhabens Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen) ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

2.11 Niederschlagswasser

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist eine unterirdische Versickerung in Form von Rigolen oder Versitzgruben nicht zielführend. In der Freiraumplanung im Bereich des Erweiterungsbaus sind deshalb Sickermulden mit einem ausreichenden Einstauvolumen zur Aufnahme von Dach- und Freiflächenentwässerung vorzusehen. Sollte das benötigte Einstauvolumen nicht umsetzbar sein, müsste z.B. ein Überlauf in den bestehenden Weiher westlich des Gymnasiums geprüft werden.

Im südlichen Teil des Planungsgebiets (Pausenhof) wird das Niederschlagswasser bereits im Bestand über Einlaufschächte und eine Ringleitung in den Weiher abgeleitet.

Unabhängig davon sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) mit Arbeitsblatt DWA-A 138 zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bauvollzuges wird eine Bauherrenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgelegt.

2.12 Schutz von Bodendenkmälern

Wie bereits dargestellt sind derzeit keine Bodendenkmäler im Einflussbereich des Vorhabens bekannt. Sollten jedoch während der Erdarbeiten im Zuge der Maßnahme Bodendenkmäler auftreten, sind diese unverzüglich gemäß Art. 8 BayDSchG zu melden und es ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denk-

malpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan aufgenommen.

2.13 Schall

Bei Bebauungsplanverfahren sind zum einen die auf die Planung einwirkenden Schallimmissionen und die von der Planung ausgehenden Schallemissionen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft bzw. Umweltauswirkungen zu prüfen.

Zu den relevanten Themen Verkehrsgeräusche, Anlagengeräusche (Gewerbe sowie Sport und Freizeit) wurde durch das Büro Möhler + Partner eine Grobeinschätzung durchgeführt (Möhler und Partner Ingenieure AG, Stellungnahme vom 15.05.2023).

Verkehrsgeräusche

Im Ergebnis der Prüfung sind bzgl. der Verkehrsgeräusche keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über den baulichen Mindest-Schallschutz nach der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ hinausgehen. Ebenso können negative Auswirkungen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Anlagengeräusche

Auch hinsichtlich der Anlagengeräusche (Gewerbe, Sport und Freizeit) können aufgrund der Abstände der Anlagen zum Planungsgebiet Konflikte, sowohl innerhalb des Planungsgebietes, als auch in der Nachbarschaft, ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend bestehen aus schallgutachterlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Erweiterung. Konkrete immissionsschutzfachliche Auflagen können bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Auf eine Detailbetrachtung der Lärmthemen im Rahmen der Bauleitplanung wird verzichtet.

2.14 Grünordnung

Die allgemeinen Festsetzungen zum Erhalt der Bäume, zur Begrünung nicht bebauter Flächen, zu Nachpflanzungen in entsprechender Qualität sowie zu den notwendigen durchwurzelbaren Flächen sollen ein optisch und ökologisch wirksames Maß an Gehölzen und eine ausreichende Standortqualität für die zu pflanzenden Bäume sicherstellen.

Der Bezug zur DIN 19820 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ soll einen fachgerechten, für die gesamte Dauer von Baumaßnahmen wirksamen Schutz aller zu erhaltenden Gehölze gewährleisten.

Für die zu fällenden Bäume wurden konkrete Pflanzgrößen in Abhängigkeit vom Stammumfang festgesetzt. Diese sind gegenüber den laut kommunaler Baumschutzverordnung erforderlichen Pflanzgrößen erhöht. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die zu fällenden Bäume eine hohe Bedeutung im Hinblick auf das Siedlungsbild und in ökologischer Hinsicht haben. Gleichzeitig besitzen sie eine hohe Vitalität. Die Verwendung höherer Pflanzgrößen trägt dazu bei, dass die Neupflanzungen früher eine visuelle und ökologische Wirkung entfalten können. Gleichzeitig wird die Wahl sehr hoher Pflanzgrößen vermieden, da in diesen Fällen der Anwuchserfolg häufig gefährdet ist.

Die Entwurfsplanung zu den Freiflächen zeigt, dass im Pausenhof eine stellenweise Entsiegelung und die Pflanzung von Bäumen möglich sind. Allerdings ist eine Verträglichkeit mit den vorhandenen Sparten und den vorhandenen Versickerungseinrichtungen sicherzustellen. Des Weiteren können einzelne Bäume in den randlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs im Nordwesten und Südosten gepflanzt werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die notwendigen Ersatzpflanzungen vor Ort verwirklicht werden können.

Nur wenn fundiert nachgewiesen und begründet wird, dass weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in direkter Umgebung ausreichende Ersatzpflanzungen möglich sind, ist ein monetärer Ausgleich zulässig. Diese Ersatzzahlung wird dann seitens der Gemeinde zielgerichtet für Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund verwendet.

Grundsätzlich ist für Neupflanzungen eine ausreichend groß dimensionierte, offene und gut durchwurzelbare Baumscheibe vorzusehen. Falls es jedoch beispielsweise innerhalb des Pausenhofs notwendig werden sollte, überdeckte Baumscheiben zu schaffen, ist dies unter Beachtung der fachlichen Regelungen mit Verwendung geeigneter Pflanzsubstrate ebenfalls möglich.

Die festgesetzten Maßnahmen zum europäischen Artenschutz beruhen auf den Ergebnissen des Artenschutzbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Naturperspektiven 2023). Sie sollen sicherstellen, dass das Vorhaben keine Verbotstatbestände entsprechend der zugehörigen Gesetzgebung auslöst.

Daher sind Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden grundsätzlich im Winterhalbjahr durchzuführen. Falls aus zwingenden terminlichen Gründen der Gebäudeabbruch oder eine Sanierung von Gebäudeteilen nicht im Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. - 28./29.02.) und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.10. - 31.03.) durchgeführt werden kann, ist wie im Fachbeitrag dargestellt, folgendermaßen vorzugehen: In diesem Fall sind die Einflugöffnungen in der Winterzeit vor dem Eingriff, also vor dem 01. März, zu verschließen. Hierfür sind durch eine fachliche geschulte Person die Brutstätten nochmals zu lokalisieren. Vor dem Verschluss der Gebäudeöffnungen sind diese auf Winterquartiersnutzung durch Fledermäuse unter Einsatz eines Endoskops zu überprüfen. Bei Besatz mit Fledermäusen sind die Brutstätten mit Einwegverschlüssen zu versehen, die den Ausflug der Fledermäuse ermöglichen aber einen erneuten Einflug verhindern. Bei nicht gegebenem Besatz können die Einflugöffnungen durch Mörtel, Bleche, Bretter oder ähnliche geeignete Materialien permanent verschlossen werden. Durch die Verschließung wird verhindert, dass Vögel eine Brut im Frühjahr beginnen oder sich Fledermäuse einquartieren.

Im vorliegenden Fall wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Fürstenfeldbruck entschieden, die Untersuchung der Baumhöhlen und die in diesem Zuge erfolgende Anbringung von Einwegverschlüssen erst in der Winterperiode unmittelbar vor Baubeginn durchzuführen, um höhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen möglichst lange diese Lebensstätten zur Verfügung zu stellen. Daher umfassen die festgesetzten Maßnahmen unter 4.3 auch den Handlungsbedarf, falls eine tatsächliche Nutzung festgestellt wird. Dem genannten Artenschutzbeitrag ist eine detaillierte Beschreibung der erforderlichen Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse und eine ausführliche Begründung der weiteren Maßnahmen zu entnehmen.

Des Weiteren gilt die kommunale Freiflächensatzung der Gemeinde Gröbenzell (Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der unbebauten Grundstücke, aktuelle Fassung vom 22.09.2022). Diese beschreibt die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine angemessene Gestaltung und Durchgrünung der Baugebiete in der Gemeinde. Dies sind im Besonderen die Minimierung der Versiegelung sowie die Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher und sie umfasst eine Artenliste, die beispielhaft geeignete Baum- und Straucharten sowie Kletterpflanzen benennt. Außerdem ist hier geregelt, dass die Pflanzungen innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Bebauung zu erfolgen haben.

Die hier genannten heimischen Baumarten sind besonders wertvoll für die ortstypische Fauna, z.B. als Futterquelle für heimische Wildbienen und Schmetterlinge. Zusätzlich ist das Spektrum an zu verwendenden Bäumen um stadtklimaverträgliche und dem Klimawandel standhaltende Baumarten nichtheimischer Herkunft zu erweitern. Hierzu zählen beispielsweise Purpur-Erle (*Alnus x spaethii*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), resistente Sorten der Ulme (z.B. *Ulmus 'Rebona'* oder *Ulmus 'lobel'*), Woll-Apfel (*Malus tschonoskii*) oder Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos 'Skyline'*).

Baumbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Gröbenzeller Baumschutzverordnung. Im Eingriffsbereich ist nach derzeitigem Planungsstand die Fällung von 15 Bäumen erforderlich, die aufgrund ihres Stammumfangs den Kriterien der Baumschutzverordnung entsprechen.

Entsprechend der Festsetzungen sind 15 Bäume als Ersatzpflanzung anzupflanzen, davon

- drei Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm,
- elf Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20-25 cm,
- ein Baum als Solitär mit einem Stammumfang von 25-30 cm.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten tragen dazu bei, dass die Bäume nach einer ersten Entwicklungsphase bald gestalterisch und ökologisch wirksam werden. Die Entwurfsplanung zeigt, dass die erforderliche Anzahl der Bäume auf dem Grundstück der Schule gepflanzt werden kann. Entsprechende Standorte sind hinweislich in der Planzeichnung dargestellt.

Wie hinweislich unter dem Punkt Leitungsschutz dargestellt, haben Pflanzungen im Schulhof die hier vorhandenen Sparten und Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen.

Das in den Hinweisen durch Text („Leitungsschutz“) erwähnte Merkblatt zeigt Möglichkeiten auf, wie durch entsprechende bautechnische Schutzmaßnahmen Baumpflanzungen und sachgerechte Leitungs- und Kanalplanung vereinbar sind.

2.15 Einfriedungen

Einfriedungen sollen möglichst einfach und einheitlich in Erscheinung treten, eine Schutzwirkung entfalten können und gleichzeitig eine gewisse optische Durchlässigkeit erzeugen. Gemäß der kommunalen Einfriedungssatzung können diese Maßgaben erreicht werden. Daher wird auf die derzeit gültige Einfriedungssatzung der Gemeinde mit Stand vom 12.06.2004 verwiesen.

2.16 Nachhaltigkeit

Durch die Nachverdichtung eines schon bebauten Areals in der Nähe von Haltestellen des ÖPNV im Sinne eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird einer zusätzlichen Versiegelung von nicht bebauten Flächen am Ortsrand entgegengewirkt. Damit wird ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung Gröbenzells geleistet und den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Durch die zeitgemäße Erweiterung des Raumangebotes wird das Gymnasium insgesamt gestärkt. Den Schülern aus Gröbenzell und Lochhausen steht damit eine weiterführende Schule auf kurzem Wege zur Verfügung.

Das Projekt wird nach den aktuellen Energiestandards und dem GEG (Gebäudeenergiegesetz) geplant. Die Anforderungen des GEG werden deutlich übererfüllt.

Nach Möglichkeit werden Fassadenbegrünungen vorgesehen.

Das Planungsvorhaben bezieht den Energieverbrauch für die Baustoffe im Bauprozess (Graue Energie, d. h. die benötigte Energie für Herstellung, Transport, Lagerung und Entsorgung von Rohstoffen) mit ein. Die Nachhaltigkeit der Baumaßnahme wird im gesamten Realisierungsprozess überwacht.

Durch die Realisierung von rund 860 nutzerfreundlichen Fahrradabstellplätzen werden Anreize geschaffen, auf die Nutzung des Autos zu verzichten.

2.17 Kosten und Finanzierung

Die ursächlichen Kosten der Planung werden durch den Landkreis Fürstentum Bruck getragen.

2.18 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen:

- Stärkung des Standorts als sprachliches und naturwissenschaftlich - technologisches Gymnasium durch ein zeitgemäßes Raumangebot.
- Schaffung einer zweigeschossigen Erweiterung zur Deckung des Raumbedarfs des Gymnasiums Gröbenzell.
- Schaffung eines zeitgemäßen Angebots von mindestens 860 gut nutzbaren Fahrradabstellplätzen.
- Angemessene Kompensation der entfallenden Bäume im Hinblick auf ihre Bedeutung im Siedlungsbild und ihre Vitalität .
- Sicherstellung einer bestmöglichen Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen und einer attraktiven und ökologisch wirksamen Begrünung der Gebäude, Pausenhöfe und sonstigen Außenanlagen.

2.19 Städtebauliche Eckdaten

	Fläche in m²	Anteil an Gesamtfläche
Fläche für Gemeinbedarf	15.190	92,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.272	7,7%
Geltungsbereich	16.462	100 %