

Bebauungsplan Nr. 7 O mit integriertem Grünordnungsplan Neubau Turnhalle und Betreuungsge- bäude Rudolf-Steiner-Schule Gröbenzell

Begründung VORENTWURF

Gemeinde Gröbenzell

vertreten durch
Erster Bürgermeister
Martin Schäfer

Rathausstraße 4
82194 Gröbenzell
Telefon 08142 505-0
Telefax 08142 505-259
gemeinde@groebenzell.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke
B. Eng. Theresa Heß

Landshut, den 31. Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	3
2.	Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
3.	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	4
3.1	Vorgaben der Landesplanung	4
3.2	Vorgaben der Regionalplanung	5
3.3	Weitere übergeordnete Planungsvorgaben	5
4.	Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung	6
4.1	Planungsauftrag	6
4.2	Aufgabenstellung – Grundzüge der Planung	8
4.3	Städtebauliche Gründe	8
5.	Wesentliche Planungsinhalte	10
5.1	Gemeinbedarfsflächen und bauliche Anlagen	10
5.2	Erschließung	11
5.3	Grünordnerische Aspekte	12
6.	Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltbericht nach § 1a BauGB	14
7.	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	16
8.	Ver- und Entsorgung	17
9.	Immissionsschutz	18
10.	Nachrichtliche Übernahmen	18
11.	Flächenbilanz	19
■	Rechtsgrundlagen	20

Anlagen

- zu textliche Festsetzung Punkt 0.2.3. im Bebauungsplan
Artenliste für Gehölzpflanzungen..... 21-22
- **Bedarfsdarstellung** zur Sporthalle Waldorfschule Gröbenzell, Januar 2024,
Waldorfschulverein Gröbenzell 7 Seiten
- Zusammenstellung möglicher **Standortalternativen** im Umfeld des Bebauungs-
plans Nr. 7 O mit integriertem Grünordnungsplan Neubau Turnhalle und Betreu-
ungsgebäude Rudolf-Steiner-Schule Gemeinderat Gröbenzell 31. Juli 2025 1 Seite (A3)
- **Umweltbericht nach § 2a BauGB**
zum Bebauungsplan Nr. 7 O Neubau Turnhalle und Betreuungsgebäude
Rudolf-Steiner-Schule Gröbenzell, Gemeinde Gröbenzell 33 Seiten
mit
- Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000

1. Anlass

Auf Antrag des Waldorfschulvereins Gröbenzell stellt die Gemeinde Gröbenzell den Bebauungsplan Nr. 7 O auf. In diesen integriert ist ein Grünordnungsplan. Am östlichen Siedlungsrand im Bereich des bestehenden Schul- und Sportzentrums mit integriertem Bürgerpark wird eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Anlagen für schulische Zwecke, Anlagen zur Kinderbetreuung und Turnhalle vorgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 4.669 m², zum einen das gesamte Grundstück Fl.Nr. 3179/1 und eine 1.170 m² großen Teilfläche der Fl.Nr. 3184, jeweils Gemarkung und Gemeinde Gröbenzell. Der Bauleitplanung ging eine interne Machbarkeitsstudie des Waldorfschulvereins Gröbenzell voraus.

In Gröbenzell besteht in enger Nachbarschaft zum Gymnasium Gröbenzell seit über 30 Jahren das Waldorf-Gymnasium. Bereits die ursprüngliche Planung der Waldorfschule Gröbenzell hatte bereits eine eigene Mehrzweckhalle bzw. einen Mehrzwecksaal vorgesehen. Aufgrund von finanziellen Abhängigkeiten im Schulverein und der räumlich beengten Situation auf dem Schulgelände Fl.Nr. 3184, Gemarkung Gröbenzell, konnte trotz großer Anstrengungen und mehrfacher Initiativen bisher der Bau einer Sporthalle nicht realisiert werden.

Die Klassen 5 bis 13 des Waldorf-Gymnasiums dürfen derzeit die Hallen des Landratsamts auf Grundlage des Mietvertrags der Gemeinde Gröbenzell mit dem Landratsamt nutzen. Hierzu wurde zwischen der Gemeinde Gröbenzell und der Waldorfschule ein entsprechender Vertrag geschlossen.

Allerdings werden die Hallenzeiten durch das Gymnasium Gröbenzell nach deren Stundenplan festgelegt. Nur die verbleibenden Zeiten können dann durch das Waldorf-Gymnasium belegt werden. In den letzten Jahren konnten die Stundenkontingente im minimal notwendigen Umfang meist berücksichtigt werden. Die Abstimmung im Detail erfolgt dann auf Ebene der Lehrer untereinander.

Die gesamte Stundenplangestaltung am Waldorf-Gymnasium Gröbenzell ist somit nach den zur Verfügung gestellten Hallenzeiten zu richten. Für das Konzept an der Waldorfschule stellt diese ungünstige Zerstückelung des Stundenplans ein erhebliches Problem dar. Die Abhängigkeiten wirken sich auch auf die Gestaltung der Arbeitszeiten des Lehrpersonals aus. Vor allem im Bereich Sport ist es somit ausgesprochen schwer die Arbeitszeiten kontinuierlich zu planen. Aber auch die indirekten Auswirkungen auf alle anderen Fächer und deren zeitliche Organisation sind negativ spürbar.

Neben dem rein notwendigen Bedarf an Hallenzeiten für den vorgeschriebenen Sportunterricht ergibt sich ein weiterer Bedarf aufgrund von Angeboten, wie dem Zirkusprojekt, der Betriebskindertagesstätte, dem Hort und der offenen Ganztageschule (OGTS). Zusätzlich sollen für die Abschlussjahrgänge Übungsmöglichkeiten für entsprechende Fächerkombinationen mit Sport zur Verfügung gestellt werden. Somit entsteht aufgrund der pädagogischen Konzepte ein Gesamtbedarf von ca. 70 bis 80 Stunden pro Woche.

Bei den Betreuungseinrichtungen sind gegenwärtig Kindertagesstätte und Hort in Räumen untergebracht, welche ursprünglich als Gruppenräume für den Schulbetrieb geplant wurden. Für die Klassen 1 bis 4 wird in den nächsten Jahren ein nahezu vollständiger Betreuungsbedarf entstehen, somit müssen ca. 140 Kinder betreut werden. Die OGTS findet im so genannten „Kleinen Haus“ statt und ebenfalls in Gruppenräumen, welche ursprünglich für den Schulbetrieb geplant wurden.

auszugsweise in Anlehnung an „**Bedarfsdarstellung zur Sporthalle Waldorfschule Gröbenzell**“, Januar 2024
Verfasser: Waldorfschulverein Gröbenzell, 7 Seiten, vollständig, siehe Anlage zur Begründung

Der nahezu ebene Geltungsbereich in einer Höhenlage von ca. 505 müNN stellt sich aktuell als Intensiv-Grünland dar, das beweidet wird. Bis 2025 waren hier Rinder auf der Weide, seit 2025 erfolgt eine Beweidung mit zwei schuleigenen Schafen.

Richtung Westen grenzt das bestehende Schul- und Sportzentrums mit integriertem Bürgerpark an. Hier befinden sich großflächige Parkplätze am Spechtweg, das Gymnasium Gröbenzell sowie Sporthallen und Sportanlagen.

Die Ortsmitte bzw. die S-Bahn-Station sind in 1,4 km Fußweg bzw. 20 min zu erreichen.

Die bestehenden Gehölze werden nach Möglichkeit erhalten. Allerdings erfordert die Erschließung der geplanten Schul-Turnhalle (Feuerwehr) einen Eingriff in die bestehende Baum-Strauchhecke. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf wird durch die Planung nicht verursacht, da sich die Anzahl der Schüler und Lehrer voraussichtlich nicht verändert. Es entsteht somit auch kein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Der Ausgleich nach § 1a BauGB wird im weiteren Verfahren extern nachgewiesen.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Münchner Ebene (051-A), hier der Untereinheit **051 Fürstentfeldbrucker Hügelland** zugeordnet. Das bestehende Gelände ist nahezu eben.

Der gegenwärtige Vegetationsbestand wird im Umweltbericht in Kapitel 3.1 beschrieben sowie lagegenau in der Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000 als Anlage zum Umweltbericht dargestellt.

Den Geltungsbereich mit einer Größe von 4.669 m² umgrenzen folgenden Flächen der Gemarkung Gröbenzell:

- im Norden landwirtschaftliche Flächen, hier Intensiv-Grünland beweidet mit Rinderhaltung auf Fl.Nr. 3179, sowie ein Privatgrundstück mit altem Baumbestand auf Fl.Nr. 3178/2,
- im Osten landwirtschaftliche Flächen, hier Intensiv-Grünland beweidet mit Rinderhaltung auf den Fl.Nrn. 3179 und 3180,
- im Südosten ebenfalls eine Rinder-Weide auf Fl.Nrn.3183, hier kleinflächig am Westrand des Flurstücks ein asphaltierter Weg und eine Brennesselflur bzw. Blühfläche und Gehölze,
- im Süden bzw. Südwesten das Schulgelände des Waldorf-Gymnasiums auf Fl.Nr. 3184,
- im Westen durch den Schulgarten auf Fl.Nr. 3178/3.



Luftbild mit Geltungsbereich (weiße Linie) ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 3179/1 sowie eine 1.170 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 3184, Gemarkung und Gemeinde Gröbenzell. Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Osten an die bestehende Waldorfschule an. Eine Teilfläche des bestehenden Schulgeländes wird zur Erschließung in die vorliegende Bauleitplanung mit einbezogen.

Die Fl.Nr. 3179/1 wird seit 2025 mit Schafen beweidet. Im Westen grenzt der Schulgarten an. Im Norden und Osten erstrecken sich Weideflächen für Rinder.

Das Schulgelände wird vom großflächigen Gebäudekörper eingerahmt. Im Norden steht das „Kleine Haus“.

Der Geltungsbereich Nr. 7 O überlappt auf rund 400 m² auch geringfügig mit den Schulfreiflächen. Unter anderem ragt das derzeitige Volleyballfeld kleinflächig in den Geltungsbereich. Weiterhin bestehen hier Wiesenflächen sowie ein lückiger Gehölzbestand und die bis zu 20 m hohe Baum-Strauchhecke. In diesem lückigen Gehölzbestand steht der Unterstand für die Schafbeweidung.

Das Schulgelände ist über den Spechtweg von Südwesten her erschlossen. Ein kleiner Parkplatz mit Wendemöglichkeit liegt südöstlich des großen Gebäudekörpers. Ein großer Parkplatz liegt im Südwesten. Nördlich daran grenzt der Waldorfskindergarten. Eine Tennisanlage und weitere Sportanlagen liegen südlich des Spechtwegs.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Vorgaben der Landesplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)** weist unter Punkt 3.3 darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Gemäß Strukturkarte Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2023) liegt Gröbenzell im **Verdichtungsraum der Metropole München**. Die nächsten Mittelzentren sind Dachau, Fürstenfeldbruck und Germering, die ebenfalls alle drei im Verdichtungsraum liegen.

Gemäß Anlage 1 Status-quo-Prognose Bevölkerungsentwicklung des LEP wird für die Region München (14) ein Bevölkerungszuwachs von 10,3 % von 2010 bis 2030 prognostiziert. Hierbei handelt es sich bei allen Regionen Bayerns um den höchsten Wert. Den zweithöchsten Wert bringt die Region Ingolstadt (10) mit 3,6 % hervor.

Allgemein heißt es im LEP unter Punkt **2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume** als erstes:

„(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,

- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegenge- wirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrs-aufkommens hin- gewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. [...]"

Die Vision für Bayern 2035 enthält folgenden Punkt: „Wir wollen den Bürgern, unabhängig von ihrem Wohnort, Zugang zu Arbeit, Bildung, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Wohnraum und Er- holung ermöglichen. Wir wollen dazu, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wan- dels, ein flächendeckendes Netz an Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge wie Kin- dertageseinrichtungen, Schulen, Hochschulen, Pflegeeinrichtungen, Krankenhäuser, Kultur- und Sporteinrichtungen sicherstellen, die aus dem Umland in angemessener Zeit zu erreichen sind. [...]"

Die vorliegende Planung kommt daher insbesondere dem Punkt „Sporteinrichtungen sicherstellen, die aus dem Umland in angemessener Zeit zu erreichen sind“ für die Schüler vor Ort nach.

In Kapitel 8.3 wird auf die Bildung generell eingegangen. Kapitel 8.3.1 „Schulen und außerschulische Bildungsangebote“ zeigt folgende Ziele bzw. Grundsätze auf: „(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allge- meinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“

3.2 Vorgaben der Regionalplanung

Das Planungsgebiet liegt in der Region 14 München. Der **Regionale Grünzug** „Nr.: 06 Grüngürtel München-Nordwest: Dachauer Moos / Freisinger Moos“ beginnt etwa 250 m östlich und erstreckt sich weiter nach Osten (vgl. Karte 2 Siedlung und Versorgung, 25.02.2019).

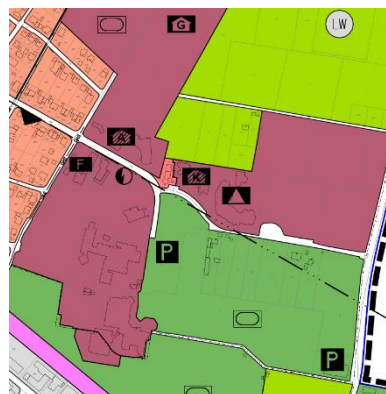
Etwa 200 m entfernt beginnt ebenfalls im Os- ten das **Landschaftliche Vorbehaltsgebiet** Nr.: 04.2 Grundwassernahe Räume am Süd- rand des Dachauer Moores bei Germering, Puchheim, Gröbenzell und Alling (vgl. Karte 3, Landschaft und Erholung, 25.02.2019).



Regionalplanung Region 14 im Geoportal Bayern ohne Maßstab

In der Abbildung oben ist der Grünzug mit grüner Doppelstrichschraffur dargestellt, sowie das Land- schaftliche Vorbehaltsgebiet mit grüner Kreuzschraffur.

3.3 Weitere übergeordnete Planungsvorgaben



Auszug genehmigter Flächennutzungs- plan durch die Regierung 12.02.1997 einschließlich Änderungen 1 – 32, o. M.

Im genehmigten **Flächennutzungsplan** durch die Regierung von Oberbayern vom 12.02.1997 einschließlich der Änderungen 1 – 32 der Gemeinde Gröbenzell (Gemeinde Gröbenzell, Rathausstraße 4, 82194 Gröbenzell, Stand 12.02.1997 und 06.12.2022) ist das Pla- nungsgebiet als „**Flächen für Gemeinbedarf**“ ausgewiesen und so- mit grundsätzlich für die geplante Schulnutzung geeignet (siehe Aus- zug links, rotbraune Darstellung). Südwestlich ist hier ein Symbol für „Schule geplant“ eingezeichnet (Symbol Dreieck). An das Gebiet grenzt im Westen Fläche für die Landwirtschaft (Darstellung hellgrün). Südlich des Spechtwegs (hier weiß dargestellt) liegen umfangreiche Grünflächen (dunkelgrüne Darstellung). Hier sind unter anderem Sportflächen ausgewiesen. Im Südwesten ist ein vorhandener Park- platz verzeichnet.

Umfeld – derzeitiger städtebaulicher Kontext und Historie



Auszug Bebauungsplan Gröbenzell Nr. 7, Gde Gröbenzell, vom 02.09.1981

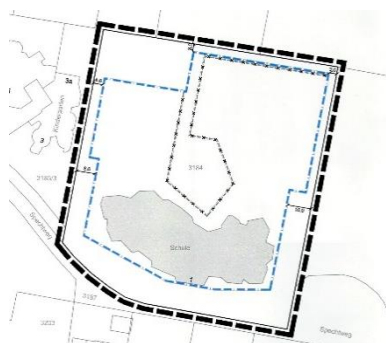
In diesem Bereich von Gröbenzell, in dem das Planungsgebiet liegt, ist seit langem ein Schul- und Sportzentrum geplant. Bereits der Flächennutzungsplan sieht großflächig Gemeinbedarfsfläche vor, siehe Abbildung oben.

Im aktuell überplanten Gebiet war schon einmal ein Hallenfreibad geplant, vgl. Bebauungsplan Gröbenzell **Nr. 7** vom 02.09.1981, siehe Ausschnitt in Abbildung links. Das Flurstück 3179/1 ist komplett hierin als Fläche für den Gemeinbedarf enthalten. Die Waldorfschule steht hier noch nicht. Zu diesem Zeitpunkt wird die Fl.Nr. 3184 als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Mit dem Plan **Teilaufhebung** des Bebauungsplans Gröbenzell Nr. 7, vom 27.02.2002 wurde der Bereich der Flurnummern 3179, 3180, 3181, 3182 und 3183 aufgehoben. Somit ist der Bereich mit dem geplanten Hallenfreibad aufgehoben. Das Flurstück der bestehenden Schule ist hiervon nicht betroffen.



Auszug Bebauungsplan Gröbenzell Nr. 7 B, Auszug Bebauungsplan Gröbenzell Nr. 7 J, Gde Gröbenzell, beschlossen 25.07.1985 Gde Gröbenzell, vom 11.10.2006



Mit Bebauungsplan Gröbenzell **Nr. 7 B**, beschlossen am 25.07.1985, wurde der Bereich der Waldorfschule überplant. Zudem ist im Osten angrenzend eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Deckblatt Bebauungsplan Gröbenzell **Nr. 7 J** vom 11.10.2006 betrifft nur das Flurstück 3184. Hierin werden nur die Festsetzungen zu den Baugrenzen und zur Dachform geändert. Ansonsten gelten die Pläne Nr. 7 und 7 B weiter.

Das Deckblatt Bebauungsplan Gröbenzell **Nr. 7 L** vom 24.11.2010 streicht nur die Festsetzungen zu den Dachformen der Bebauungspläne Nr. 7, 7 A, 7 B, 7 J und 7 K. Ansonsten gelten die genannten Pläne unverändert weiter.

4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung

4.1 Planungsauftrag

Es liegt eine interne **Machbarkeitsstudie** „Neubau einer 2-fach Turnhalle und Räume für die Mittagsbetreuung an der Rudolf-Steiner-Schule in Gröbenzell“ vom 10.08.2023 bzw. 28.11.2023 von Haindl + Kollegen Architekten GmbH, Dordea Scholz Weinbrenner, Prinzenstraße 9, 80639 München vor. Dies wurde bei der Dimensionierung der Baukörper als Orientierungshilfe herangezogen, siehe auch Umweltbericht Kapitel 6.



Für die Bauleitplanung wird ein Regelverfahren (Angebotsbebauungsplan) ohne Änderung des Flächennutzungsplans angestrebt. In den Bebauungsplan Nr. 7 O ist ein Grünordnungsplan integriert. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB wird angewandt.

Es liegt ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7 vor: Landschaftsplanerisches Gutachten Sport- und Freizeitgelände Gröbenzell, 1980, vgl. Ausschnitt links. Dieser stellt ein Gesamtkonzept über das große Areal dar. Im Planungsgebiet sind hier vor allem eingründende Gehölze verzeichnet.

Die vorliegende Planung entspricht der aktuellen Darstellung im Flächennutzungsplan (Flächen für den Gemeinbedarf). Das Vorhaben liegt im Außenbereich.

Durch die Lage am Spechtweg und im Gesamtkontext der Schul- und Sportflächen ist eine sehr gute Anbindung an das Straßennetz gewährleistet.

Planrechtfertigung – Bedarfsermittlung

Von Seiten der Waldorfschule bestehen schon seit Jahren Bemühungen einen Standort für eine eigene Turnhalle zu finden. Zudem fehlt es an Betreuungsräumen. Eine „**Bedarfsdarstellung** zur Sporthalle Waldorfschule Gröbenzell“, Stand Januar 2024, 7 Seiten wurde vom Waldorfschulvereins Gröbenzell erstellt. Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

Hierin wird erläutert, dass die Schüler derzeit die Hallen des Landratsamtes in die Hallenzeiten belegen, die vom Gymnasium nicht genutzt werden. Dies gilt für die Klassen 5 bis 13 der Waldorfschule auf Basis eines Mietvertrags der Gemeinde Gröbenzell mit dem Landratsamt. Die Schüler des örtlichen Gymnasiums nutzen die Hallen ebenfalls, haben aber den Vorzug bei der Vergabe der Zeiten. Die Waldorfschule kann daher nur die verbleibenden Stunden für sich nutzen. Seite 4 der Bedarfsdarstellung enthält folgende Zusammenfassung in Bezug auf die **Sporthalle**:

- „ - Die Waldorfschule Gröbenzell existiert seit 1987 in Gröbenzell, von Anfang an gilt eine Halle als notwendig für eine vollständige Schule.
- Bereits mehrfach wurden Versuche unternommen, da der Bedarf für eine eigene Halle sehr groß ist.
- Aufgrund des beengten Raums im Schulhof konnte keiner der bisherigen Entwürfe realisiert werden.
- Aktuell werden der Waldorfschule nur die übriggebliebenen Zeiten in den Hallen der Gemeinde zur Verfügung gestellt.
- Das Gymnasium hat hier das vorrangige Recht bei der Belegung, somit muss sich der gesamte Stundenplan der Waldorfschule nach der Hallenbelegung richten.
- Wieviel Stunden Sport benötigen wir?
 - Für Schulsport 1. bis 4. Klasse: 16 Stunden pro Woche
 - Für Schulsport 5. bis 13. Klasse: 44 Stunden pro Woche
 - Für Hort und OGTS: 4 -10 Stunden pro Woche
 - Für Zirkus: ca. 10 Stunden pro Woche in den Projektwochen (ca. 18 Schulwochen)
 - Für Abi: 2 – 4 Stunden pro Woche
 - Für Lehrersport: 2 Stunden pro Woche
 - Für Sportveranstaltungen: Im Durchschnitt ca. 4 pro Woche
- Defizit an Hallenzeiten:
- Der Sportunterricht sollte in der Zeit zwischen 10.00 und 16.30 Uhr liegen
- Nur 2 - 3 Hallen können gleichzeitig genutzt werden aufgrund der Anzahl der Sportlehrer: innen
- Aufgrund der Wiedereinführung des G9 sind in Zukunft ca. 12 - 16 mehr Stunden durch das Gymnasium Gröbenzell belegt
- Sportveranstaltungen führen zu Doppelbelegung und somit zu Ausfallzeiten, ebenso wie Abiturprüfungen, Veranstaltungen (Besonders Freitags ab 13:00) und Turniere.
- Schulprojekte wie das Zirkusprojekt benötigen Trainingsmöglichkeiten in einer Sporthalle.“

Seite 7 der Bedarfsdarstellung enthält u.a. folgende Erläuterungen zum **Betreuungsbedarf**:

„Wie wird sich der **Betreuungsbedarf** entwickeln?

- Für die Klassen 1 – 4 wird in den nächsten Jahren ein nahezu vollständiger Betreuungsbedarf entstehen, somit müssen ca. 140 Kinder betreut werden.
- Für die Kindertagesstätte.

Welche Auswirkungen ergeben sich auf die Personalsituation?

- Auflagen in Bezug auf Arbeitnehmerschutz müssen erfüllt werden.
- Verwaltungs- und Nebenräume müssen gemäß Raumkonzept zur Verfügung gestellt werden.

- *Die Attraktivität, auch aufgrund des räumlichen Bedingens, muss gesteigert werden um qualifiziertes Personal halten und gewinnen zu können.*

Warum sind zusätzliche Räume notwendig?

- *Die räumlichen Bedingungen sind aktuell sehr beengt.*
- *Es sind keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden.*
- *Einige Räume sind mit einer Doppelfunktion versehen, welche leider keiner der Nutzungen vollständig gerecht wird.*
- *Der Bedarf an Fläche pro Betreuungsplatz, um hochwertige Konzepte umsetzen zu können, steigt stetig an.“*

4.2 Aufgabenstellung – Grundzüge der Planung

Aufgrund des leichten Bevölkerungswachstums von Gröbenzell und der umliegenden Gemeinden, vor allem der Stadt München, ist von einem dauerhaft Bedarf für den Standort des Waldorf-Gymnasiums mit Grundschule und Kinderbetreuung auszugehen. Die Fläche soll deshalb überplant werden, um dort den bereits seit längeren bestehenden den dringenden Bedarf der bestehenden Schule decken zu können, wie im vorangegangenen Kapitel beschrieben. Zusätzlich soll eine Fläche für eine kleinflächige zukünftige Entwicklung Raum bieten. Vordergründig soll sehr zeitnah die nötige Turnhalle errichtet werden. Die Anzahl der Schüler erhöht sich nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich nicht.

Die Anzahl der Einwohner in der Gemeinde Gröbenzell ist laut der Statistik kommunal 2024 von 19.079 Einwohnern im Jahr 2011 auf 19.172 Einwohnern im Jahr 2023 gestiegen. Die Zahl der unter 6 bis 15-jährigen ist in diesem Zeitraum etwa gleich geblieben. Das Durchschnittsalter in der Gemeinde steigt generell leicht an. Das Einzugsgebiet des bestehenden Waldorf-Gymnasiums ist jedoch nicht auf die Gemeinde Gröbenzell alleine beschränkt.

Quelle: Statistik kommunal 2024, Gemeinde Gröbenzell 09 179 126, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025.

4.3 Städtebauliche Gründe

Die maßgeblichen Gründe für die Standort-Entscheidung liegen in der Entsprechung des Flächennutzungsplans sowie der unmittelbaren Nähe zur Waldorf-Schule und den sich dadurch ergebenden Synergien. Dadurch ist auch eine vergleichsweise kleine Fläche ausreichend für die nötigen Gebäude.

Der Standort ist aufgrund der Lagegunst (Lage im Schwerpunkt für Gemeinbedarfsflächen von Gröbenzell, guter Verkehrsanschluss für PKW und mit der S-Bahn, vorhandene Erschließung über Schulhof) als besonders geeignet für die geplante Erweiterung der Einrichtungen der Waldorfschule einzustufen. Für die meisten Bewohner von Gröbenzell ist der Standort auch zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen.

Der Bebauungsplan weist innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung nach. Die Vorgaben zur Bebauung orientieren sich insbesondere am Bestand vor Ort sowie den bereits vorliegenden Bebauungsplänen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 B ist östlich angrenzend eine 4 m breite Erschließungsstraße festgesetzt, siehe auch nachrichtliche Darstellung im vorliegenden Bebauungsplan. Diese ist jedoch in der Realität nicht wie abgebildet hergestellt, siehe auch Skizze Bestandssituation. Eine Realisierung wird hier derzeit geprüft. Die Erschließung wird daher über das Schulgrundstück auf Fl.Nr. 3184 geplant. Im Regelfall muss das Flurstück 3179/1 ohnehin nicht angefahren werden.

Die Gemeinde ist bereits zu etwa 77 % versiegelt. Eine Neuversiegelung soll grundsätzlich verhindert werden. In der Gemeinde Gröbenzell liegt ein „**Grundsatzbeschluss** für die Verplanung der noch wenigen verbleibenden Freiflächen in der Gemeinde Gröbenzell“ vom 19.07.1990 vor. Dieser wird auch umgesetzt. Der Beschluss lautet folgendermaßen:

„Der Gemeinderat lehnt die Ausweisung der noch wenigen verbleibenden Freiflächen (nicht einzelne Grundstücke) zu Bauland ab. Diese sind grundsätzlich Vorbehaltsflächen für den öffentlichen Bedarf und für künftige Generationen vorzuhalten. Ausnahmen sind für öffentliche Zwecke, z.B. für den Sozialen Wohnungsbau, grundsätzlich möglich. Dann sollte grundsätzlich das gesamte Grundstück zu angemessenen Bedingungen der Gemeinde oder einem sonstigen öffentlichen Träger (Wohnungsbaugesellschaft, Kirchen usw.) übereignet und von der Gemeinde selbst überplant werden. Die Gemeindeverwaltung wird gebeten, künftig alle entsprechenden Anträge so zu beantworten. „

Der **vorliegende Fall** wird von Seiten der Gemeinde Gröbenzell **als eine solche Ausnahme angesehen**, da es sich um die nötige kleinflächige Erweiterung der bestehenden Waldorfschule handelt. Über

viele Jahre hinweg wurde versucht, die nötigen Gebäude auf dem Bestandsgrundstück bzw. im Innenbereich (siehe unten sog. Variante Süd von 2019/2020) unterzubringen.

Ergänzend wurden inzwischen seitens der Gemeinde Gröbenzell zwei **Testplanungen Sport- und Bildungscampus Gröbenzell** für den gesamten Bereich des Schul- und Sportareals nördlich der S-Bahn-Trasse erstellt und am 17. Juli 2025 dem Gemeinderat vorgestellt. In diesen sind auch Standortalternativen, hier Variante Ost und Variante Südwest genannt, für den Standort der Schulturnhalle der Rudolf-Steiner-Schule enthalten. Der Begründung wird ergänzend als Anlage eine tabellarische Zusammenstellung möglicher Standortalternativen im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 7 O mit integriertem Grünordnungsplan Neubau Turnhalle und Betreuungsgebäude Rudolf-Steiner-Schule beigelegt.

Als Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat erfolgte eine Bewertung mit der sogenannten SWOT-Analyse. Hier steht die Abkürzung SWOT für

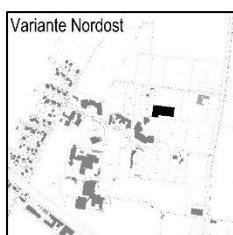
S - Strengths – Stärken,
W - Weaknesses – Schwächen,
O - Opportunities – Chancen,
T - Threats – Risiken.

Diese Bewertungsmethode ist ursprünglich ein Instrument des strategischen Managements und dient dazu, aus den Stärken und Schwächen einer Organisation (interne Sicht) und den Chancen und Risiken der Umwelt (externe Sicht) geeignete strategische Lösungsalternativen für die Erreichung der Ziele der Organisation abzuleiten.“

Tabelle: Schema der SWOT-Analyse

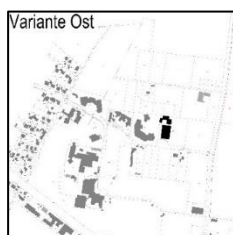
		interne Analyse	
		Stärken – Strengths „S“	Schwächen – Weaknesses „W“
externe Analyse	Chancen – Opportunities „O“	Strategie „Ausbauen“	Strategie „Ausholen“
	Risiken – Threats „T“	Strategie „Absichern“	Strategie „Vermeiden“

Quelle: https://www.orghandbuch.de/OHB/DE/Organisationshandbuch/6_MethodenTechniken/63_Analysetechniken/634_SWOT-Analyse/swot-analyse-node.html und „Darstellung der Stärken (Strength), Schwächen (Weaknesses), Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats) in einer Vier-Felder-Matrix“ aus www.business-wissen.de



Variante Nordost

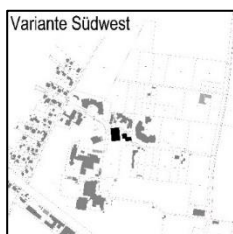
Diese bezeichnet den Bebauungsplan Nr. 7 O. Hier ist die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung in den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen geplant, hierbei verbunden mit einer **geringfügigen Entwicklung in den Außenbereich (0,35 ha)**



Variante Ost

Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung in den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen, hierbei **geringfügige Entwicklung in den Außenbereich (0,4 ha)**, aber Kompensation durch Konzept einer gezielten Eingrünung (Waldring, ca. 1,8 km Fußwegeverbindung)

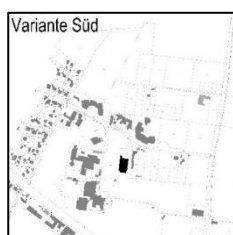
Quelle: Testentwurf **Uniola** Landschaftsarchitektur Stadtplanung, München



Variante Südwest

keine Bebauung im Außenbereich, zeitliche Verzögerungen und erhöhter Aufwand durch Straßenumbau (v. a. Sparten und Kanal), Betroffenheit vieler Teilgrundstücke (ggf. höherer Koordinationsbedarf, aber ausschließlich Gemeindegrundstücke und KIGA Waldorfschulfamilie)

Quelle: **Testentwurf** MESS, Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH, Kaiserslautern



Variante Süd

keine Bebauung im Außenbereich, hier Besprechung der Planung mit der Gemeindeverwaltung Gröbenzell 11/2019 + 01/2020, exakter Ersatz der weggefallenen Parkplätze war gefordert, keine ausreichende Möglichkeit durch Aufständigung, somit Erfordernis einer kostenintensiven Tiefgarage

Planung wurde nicht weiterverfolgt

Quelle: Konzept Turnhalle RS-Schule, Haindl+Kollegen Architekten GmbH, München

■ Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen**. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand (hier nicht relevant), Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für eine Schul-Turnhalle und Betreuungseinrichtungen sind typische, kleine Baulücken im Siedlungsgefüge nicht relevant, da sie zu wenig Platz bieten.

Laut der Bodenschätzung (Stand 1965, www.geoportal.bayern.de) handelt es sich im Geltungsbereich um Grünland mit einer **Grünlandzahl 46** von dar. Das Gebiet liegt damit geringfügig **über dem Landkreisdurchschnitt** von Fürstenfeldbruck von 44 für Grünland.

Im Umfeld in Gröbenzell herrschen generell durchschnittlich ertragreiche Böden vor. Die Grünlandzahlen variieren zwischen 42 bis 47. Richtung S-Bahn steigen sie teilweise auf über 50.

Auf alternativen Flächen sind die Grünlandzahlen daher meist ähnlich hoch. Der südliche Bereich wird seit langem als Schulhof genutzt und ist somit der landwirtschaftlichen Nutzung ohnehin bereits entzogen.

Für die hier überplante Fläche spricht die grundsätzliche Eignung der Fläche (Lage im Schwerpunkt für Gemeinbedarfsflächen von Gröbenzell, guter Verkehrsanschluss, vorhandene Erschließung) sowie die Synergie mit dem Gelände des bestehenden Waldorf-Gymnasiums. Bei der Planung eines Standortes für eine Schul-Turnhalle mit Einrichtungen für schulische Zwecke und Kinderbetreuung steht das öffentliche Interesse (Gemeinbedarfsfläche) im Vordergrund. Zudem entspricht die vorliegenden Planung dem Flächennutzungsplan und somit der übergeordneten Planungsebene.

Die Gemeinde Gröbenzell beabsichtigt die vorliegende Bauleitplanung, insbesondere im Hinblick auf den gegenwärtigen Bedarf am Standort. Hierbei stützt sich die Gemeinde Gröbenzell auf folgende Erwägungen:

- städtebaulich sinnvolles Konzept einer den Ortsrand achtenden Bebauung,
- Gesamtkonzept mit bestehenden Gebäuden, Freiflächen und Erschließung,
- flächensparende Bauweise durch Synergien am Standort,
- Nutzung und Ausbau der vorhandenen Erschließung,
- leistungsfähige Eingrünung vor allem durch bereits bestehende Gehölzbestände.

5. Wesentliche Planungsinhalte

5.1 Gemeinbedarfsflächen und bauliche Anlagen

Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Gebäuden für schulische Zwecke, Anlagen zur Kinderbetreuung sowie einer Turnhalle zulässig, siehe Textliche Festsetzung 0.1.1.1 sowie Planzeichen 1.1.

■ Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird auf Fl.Nr. 3179/1 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Anlagen für schulische Zwecke, Anlagen zur Kinderbetreuung, Turnhalle zugelassen. Konkret geplant ist eine Turnhalle für die Waldorf-Schule sowie ein weiteres Gebäude, in dem Hort und weitere Räume für die Schule untergebracht werden sollen. Die Turnhalle soll im Nordosten des Baufensters stehen. Das Baufenster umfasst gemäß Planzeichen 3.1 insgesamt 2.985 m². Speziell die Turnhalle soll grenzständig zu den angrenzenden Weideflächen im Norden und Osten gebaut werden. So ist dies auch mit der Nachbarin vertraglich vereinbart, damit eine direkte Begrenzung der Weidefläche ohne noch einen zusätzlichen Zaun geschaffen wird. Zum Nachbarn der Fl.Nr. 3178/2 werden 3 m Abstand mit der Baugrenze eingehalten. Hier steht auch ein auslandender Baum am Nachbargrundstück.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeiten) ist durch Planzeichen festgesetzt. Es sind insgesamt III Vollgeschosse zulässig. Die GRZ wird auf 0,7 begrenzt, die maximal zulässige Wandhöhe auf 13,0 m, vgl. Planzeichen 15.1. So kann möglichst flächensparend gebaut werden, was in der Gemeinde Gröbenzell ein wesentlicher Faktor ist (siehe zuvor zitierter Grundsatzbeschluss). Bezugshöhe ist die Höhenkote 505,0 müNN, was der Bestandshöhe in der Umgebung entspricht (siehe Planlicher Hinweis 16.4). Es liegt eine Machbarkeitsstudie mit möglichen Baukörpern vor, jedoch noch keine Objektplanung.

Die maximal zulässige Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten (z. B. Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche und bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m überschritten werden, siehe Textliche Festsetzung 0.1.1.3.

Im Süden im Bereich der Feuerwehrezufahrt wird das bestehende Baurecht, das durch Bebauungsplan Gröbenzell **Nr. 7 J** vom 11.10.2006 besteht, angepasst. Die Baugrenze wird mit Planzeichen 3.1 angepasst. Das Baurecht wird dadurch auf etwa 302 m² zurückgenommen.

■ Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB sind auch innerhalb der privaten Verkehrs- und Erschließungsfläche gemäß Planzeichen 6.1 zulässig. Es sind jedoch keine Stellplätze im Bereich des bestehenden Schulhofes geplant.

Nebengebäude (wie z.B. Spielhäuser, Schuppen, Gerätelager) jeweils bis zu 75 m³ sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und außerhalb der Bauräume zulässig, siehe vgl. textliche Festsetzung 0.1.3.1.

Es wird davon ausgegangen, dass die Betreuungsgebäude ausschließlich durch die Waldorf-Schule genutzt werden. Diese liegt fußläufig unmittelbar angrenzend. Ein Stellplatz gemäß Planzeichen 15.3 ist südlich der Gebäude festgesetzt, z.B. für Menschen mit Behinderung

Auch durch die Nutzung der Turnhalle durch die Waldorfschule werden keine zusätzlichen Stellplätze verursacht.

Allerdings wird die Turnhalle nicht nur für die Waldorfschule genutzt. Dem Waldorfschulverein ist es ein Anliegen, dass eine Mitbenutzung der Turnhalle durch die Gemeinde oder von der Gemeinde benannte Dritte stattfindet. Daher gilt es zu prüfen, ob durch die vorliegende Planung ein weiterer Bedarf an Stellplätzen ausgelöst wird.

Die damit verbundenen Auswirkungen werden im weiteren Verfahren zum Planstand Entwurf offen gelegt. Zu den Stellplätzen ermöglicht das 12/2024 beschlossene Modernisierungsgesetz der Gemeinde Gröbenzell Spielräume im Bereich des gesamten Sport- und Bildungscampus nördlich der S-Bahn.

■ Dachformen

Die Gebäude dienen der Erweiterung des bestehenden Waldorf-Gymnasiums mit Grundschule und Kinderbetreuung. Entsprechend dem Grundgedanken dieser Schulform sind im angrenzenden Bestand viele verschiedene Dächer bereits vorhanden. Entsprechend werden passend dazu die Dachformen für die neuen Gebäude festgelegt (Berücksichtigung der gestalterischen Vorgaben der Waldorfschulfamilie in Gestaltung und Formgebung).

Als Dachformen sind Dächer jeweils mit Dachneigungen von 1 bis 25 Grad Neigung zulässig sowie Tonnendächer. Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig (vgl. textliche Festsetzung 0.1.2.1). Als Dachdeckung sind Metall- oder Blechdächer in gedeckten Farben sowie Dachbegrünungen zu verwenden. Der Anteil der Flächen mit Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) muss mindestens 50 % der Dachflächen betragen. (vgl. textliche Festsetzung 0.1.2.2). Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig (vgl. textliche Festsetzung 0.1.2.3).

■ Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur < 2.700 K) zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen (vgl. textliche Festsetzung 0.2.4.2).

■ Einfriedung

Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig, als bepflanzter Maschendrahtzaun oder Holzzaun. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes. Sockel sind nicht zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger), vgl. Punkt 0.1.4.1 textliche Festsetzungen. Hier wird eine einheitliche Vorgehensweise mit der Bauleitplanung zum Gymnasium angestrebt, in dem auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde vom 12.06.2004 verwiesen wird, die Zaunhöhen auf maximal 1,3 m begrenzt.

5.2 Erschließung

Der Geltungsbereich ist am Spechtweg angrenzend an den im Bereich des bestehenden Schul- und Sportzentrums am östlichen Siedlungsrand gelegen.

Die Erschließung erfolgt über den Spechtweg. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf wird durch die Planung der Schul-Turnhalle zunächst nicht verursacht, da sich die Anzahl der Schüler und Lehrer voraussichtlich nicht verändert. Es entsteht demnach hierdurch auch kein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Aller-

dings gilt es im weiteren Verfahren zu klären, ob und ggf. welcher Stellplatzbedarf durch die Mitbenutzung der Turnhalle durch die Gemeinde oder von der Gemeinde benannte Dritte, i. d. R. Sportvereine, entsteht.

■ Zufahrten und Wegeführung

Eine ausreichende Wendeschleife für Schulbusse und Feuerwehr ist im Bereich des Spechtweges gegeben und durch den Bebauungsplan Gröbenzell Nr. 7 B gesichert. Hier bestehen auch bereits Parkplätze.

Die Erschließung wird über das Schulgrundstück auf Fl.Nr. 3184 geplant. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 B ist östlich angrenzend eine 4 m breite Erschließungsstraße festgesetzt, die jedoch in der Realität nicht hergestellt ist. Eine Realisierung wird hier derzeit geprüft.

Zwischen „Kleinem Haus“ und Volleyballfeld besteht zudem eine Feuerwehrezufahrt Richtung Norden.

Die Wege und Aufenthaltsflächen auf dem Schulgelände auf Fl.Nr. 3184 sind gekiest. Von dort aus wird nach Westen hin geringfügig in die bestehende Baum-Strauchhecke eingegriffen, um eine Wegeverbindung zur geplanten Turnhalle zu erstellen.

■ Feuerwehrezufahrt

Die erforderlichen Kurvenradien sind zu beachten. So genannte „Aufstellflächen“ sind aufgrund der max. drei Geschosse nicht erforderlich, jedoch eine „Bewegungsfläche“ für die Löschfahrzeuge.

5.3 Grünordnerische Aspekte

Nachstehend wird die städtebauliche Begründung der grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an die Planungsleitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Folgenden vorab zusammengefasst. Die textlichen Festsetzungen 0.1.6. Gestaltung des Geländes, 0.2.1. und 0.2.2 Begrünung sowie 0.2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen sind umweltschützenden Anforderungen, vorrangig der Biodiversität geschuldet und werden auch bei der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Ansatz gebracht, siehe Kapitel 5.6 des Umweltberichtes.

■ Raumkonzept – Gehölzpflanzungen und Gehölzerhalt sowie Rodungen

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist eine möglichst schonende Einbindung des Gebiets in die Landschaft und eine Eingrünung des langfristigen Siedlungsrandes zu erzielen. Hierbei werden charakteristische Elemente des Naturraumes aufgegriffen. Der hohen Flexibilität innerhalb der Baugrenze stehen detaillierte zeichnerische Festsetzungen zur Grünordnung in den Randbereichen gegenüber. Hierbei sind folgende **Planungsgrundsätze** verfolgt worden:

Insgesamt drei Großbäume werden im Südosten als neu zu pflanzen festgelegt, Pflanzqualität: H 4x verpflanzt, StU 20-25. Die Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld sind ausreichend gewürdigt, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Verschattung (2 m Abstand zu den angrenzenden Flächen im Süden und 4 m Abstand zu den angrenzenden Flächen im Osten).

Für Neu- und Nachpflanzungen sind standortgerechte, weitestgehend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Ziffer 0.2.3 zu verwenden (vgl. textliche Festsetzung 2.2.3).

Für alle festgesetzten Pflanzungen besteht ein Nachpflanzgebot (vgl. textliche Festsetzung 2.2.1).

Der flächige Gehölzbestand im Süden im Bereich der Erschließung ist auf insgesamt 202 m² zu erhalten, siehe Planzeichen 13.3. Zudem werden insgesamt drei Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt, vgl. Planzeichen 13.2. Diese liegen an der geplanten Erschließung im Süden.

Für Nachpflanzungen in den flächigen Gehölzbeständen gilt ebenfalls die Artenliste.

Es werden insgesamt voraussichtlich vier Einzelbäume gerodet sowie 75 m² flächiger Gehölzbestand im Bereich der nötigen Erschließung für die Feuerwehr, vgl. Planzeichen 13.5. Die Bestände sind im beiliegenden Umweltbericht in der Bestandsbeschreibung sowie in Tabelle 2 genauer beschrieben. Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Für den nördlichsten der zu rodenden Bäume sind CEF-Maßnahmen nötig (siehe hierzu Seite 13). Zum Planstand Entwurf werden die betreffenden Gehölzbestände Vermessen. Die Gehölze südlich werden zu diesem späteren Zeitpunkt dann genau beurteilt.

■ **Grünkonzept** – private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nehmen mit 185 m² einen kleinen Bereich im Osten ein. Innerhalb dieser Flächen soll neben den festgesetzten Baumstandorten voraussichtlich auch Niederschlagswasser versickert werden. Vorgaben zur Pflege werden für diese Flächen nicht angegeben.

Insgesamt sind mindestens 20 % des Geltungsbereichs zu begrünen. Das Entwässerungskonzept wird zum Planstand Entwurf vorgelegt. Es ist damit zu rechnen, dass der lagegenau bzw. textlich festgesetzte Anteil an begrünten Flächen zu diesem Zeitpunkt steigt.

■ **Geländemodellierung**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Bezugshöhe ist die Höhenkote 505,0 müNN, vgl. textliche Festsetzung 0.1.6.1. Das bestehende Gelände ist nahezu eben. Es sollen auch für die Schüler später Möglichkeiten bestehen, die Freiflächen mit einer gewissen Flexibilität zu gestalten.

Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (FOK) darf nicht mehr als max. 1,0 m über dem angrenzenden natürlichen Geländeniveau liegen, vgl. textliche Festsetzung 0.1.6.2. Hiermit wird insbesondere dem niedrigen Grundwasserflurabstand Rechnung getragen sowie ein Schutz gegenüber möglichen Überschwemmungsereignissen.

Sämtliche Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen herzustellen. (vgl. textliche Festsetzung 0.1.7.1).

■ **spezieller Artenschutz**

Durch das geplante Vorhaben können eventuelle Beeinträchtigungen für saP-relevante Tierarten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 O Neubau Turnhalle und Betreuungsgebäude Rudolf-Steiner-Schule Gröbenzell nicht vollkommen ausgeschlossen werden bzw. deren Vorkommen nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Folgend werden die Tierarten, bei welchen ein Vorkommen aufgrund der Bestandssituation nicht auszuschließen ist, zusammengefasst und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen benannt.

Lurche könnten in den Hecken in den Randbereichen wandern. Wanderbewegungen sind auch weiterhin möglich.

Ein Vorkommen von Fledermausarten mit Quartieren in Baumhöhlen und/oder -spalten, hier **Braunes Langohr**, **Kleinabendsegler** und **Mopsfledermaus**, kann aufgrund des zu fällenden Biotopbaums nicht ausgeschlossen werden. Um den **zu entfernenden Laubbaum** (Nr. 10 in Tabelle 2) auszugleichen werden im **Sommer vor den Fäll- bzw. Rodungsarbeiten drei Fledermauskästen**, genauer ein Rund- und zwei Flachkästen, in einem Mindestabstand von 10 m innerhalb der Gehölze am Nordrand der Fl.Nr 3184, Gemarkung Gröbenzell, angebracht. Die Zuordnung erfolgt mit **Textlicher Festsetzung 0.2.4.1**. Die Kästen liegen somit in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

Somit werden pro zu entfernenden Biotopbaum je drei Fledermauskästen ausgebracht. Die Sicherung der Pflege Kästen für die Dauer von mindestens 15 Jahren ist durch eine Dienstbarkeit bzw. Reallast zu sichern. Ob noch

weitere der zu rodenden Bäume als Biotopbäume einzustufen sind, wird im Laufe des weiteren Verfahrens geklärt, sobald die Vermessung vorliegt. Die Anzahl an Kästen kann sich dann ggf. erhöhen.

Die **Rodung des Biotopbaums** erfolgt ab **Oktober bis Ende Februar**, siehe auch Textlicher Hinweis 0.3.4.1.

Falls während der Rodungsarbeiten noch weitere Biotopbäume ausfindig gemacht werden, darf die Rodung nur in den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. erfolgen. In diesem Zeitraum dürfen die Biotopbäume „ohne fledermauskundliche Begleitung gefällt werden“ (Quelle: Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausbaumquartiere, Stand Mai 2021, Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern).

Es wird empfohlen die Fällung von Biotopbäumen grundsätzlich ab dem 01.10. bis 31.10. durchzuführen, da dann auch keine Überschneidung mit möglicherweise brütenden Vögeln erfolgen kann.

Vor der Rodung sind etwaig vorhandene **Baumquartiere** zu verschließen. Der Verschluss des Quartiers hat durch je eine über und unter der Einflugöffnung befestigte Folie bzw. eine Kunststoffröhre (STARRACH et al. 2016), die Fledermäusen das Verlassen des Quartiers gestatten, beim Anflug jedoch

die Landung im Höhleneingang verhindern (Reusenprinzip) zu erfolgen. Die Durchführung muss von einem Fledermausexperten bzw. der Umweltbaubegleitung begleitet werden.

Als **CEF-Maßnahmen für höhlenbrütende Vogelarten (Dohle, Feldsperling, Hohлтаube, Grünspecht, und Waldkauz)** sind innerhalb der Gehölze am Nordrand der Fl.Nr 3184, Gemarkung Gröbenzell drei Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen. Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten.

Bei **Kuckuck, Baumfalke, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Habicht, Klappergrasmücke, Mäusebussard, Goldammer, Neuntöter, Pirol, Raubwürger, Rotmilan, Saatkrahe, Sperber, Stieglitz, Wanderfalke, Wespenbussard, Wendehals und Waldohreule** sind Bruten in Feldgehölzen oder Einzelbäumen bekannt. Die flächigen Gehölzbestände liegen im Süden des Planungsgebiets. Diese werden auf 202 m² als zu erhalten festgesetzt. Ebenso werden drei Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Es müssen kleinflächig 75 m² der Hecke im Süden sowie vier Einzelbäume entnommen werden. Zum Planstand Entwurf werden diese Bestände vermessen. Im Gegenzug werden vier zu pflanzende Großbäume in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, festgesetzt. Auf Fl.Nr. 3179/1 sind zudem weitere Gehölzpflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung des Schulgeländes zu erwarten. Während der Baumaßnahme könnte es temporär zu geringfügigen Beeinträchtigungen, z.B. durch Lärm, kommen. **Der Erhaltungszustand der Arten bleibt aber nach derzeitigem Erkenntnisstand erhalten.**

Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Planungsgebiet sind nicht bekannt. Insbesondere sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von streng geschützten Arten der Bundesartenschutzverordnung bekannt. Mit einem Vorkommen dieser Arten ist nicht zu rechnen. Ein Vorkommen europäischer Vogelarten i.S. des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist hingegen möglich. Für die potentiell vorkommenden Vogelarten sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Insbesondere ist es während der Baumaßnahme verboten, den aufgeführten Tierarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sofern während der Dauer der Fällung der Bäume und der Bauphase trotzdem eine Befreiung von den Verbotstatbeständen erforderlich sein sollte, bleibt der Erhaltungszustand der jeweiligen Population der betroffenen Arten nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten.

Unter den oben genannten **Maßgaben** (Rodung nur im Winterhalbjahr, CEF-Maßnahmen für Fledermäuse) sind ausschließlich **Beeinträchtigungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten**. Es sind **keine negativen** Auswirkungen auf die **Biodiversität** der untersuchten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Eine weitergehende **artenschutzrechtliche Prüfung** im Rahmen des Verfahrens wird für das geplante Vorhaben zum aktuellen Zeitpunkt – vorbehaltlich der genaueren Bestandserfassung und Vermessung im Südteil (Eingriffe durch die geplante Erschließung) – für **nicht erforderlich** gehalten.

6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit ernsthaft in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich. Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 3, 4, 5, 6 und 9.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt gemäß Beschluss des Gemeinderates Gröbenzell in der Sitzung am 31. Juli 2025 nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, 12/2021. Eine Übersicht der fünf Arbeitsschritte ist nachstehend aufgeführt. Diese werden im Anschluss in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 ausführlich behandelt, wobei die letzten beiden noch ausstehen (siehe Kapitel 5.4):

- **Bestandserfassung und -bewertung** in Wertpunkten (vgl. BayKompV) für das Schutzgut Arten- und Lebensräume sowie verbal-argumentativ für die vier weiteren Schutzgüter,
- Ermittlung der **Eingriffsschwere**, Abgrenzen der Baugrundstücke / Versiegelung / Straßen,
- Ermittlung des erforderlichen **Ausgleichsbedarfs** (ggf. Abzug des Planungsfaktors 0 – 20 %),
- Auswahl geeigneter **Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept** und
- Bestimmung des **Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen**.

Der **Flächenansatz** für die Eingriffsfläche berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich **abzüglich** der Flächen mit bestehendem Baurecht im Norden der Fl.Nr. 3184 sowie der bestehenden Kiesflächen (Schulhof) im Süden, in denen kein Eingriff stattfindet.

Die flächigen Gehölze, die als zu erhalten festgesetzt werden, werden ebenfalls nicht angesetzt. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist „ein Ausgleich nicht mehr erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Dies trifft hier für gesamt 628 m² zu. Somit beträgt die Eingriffsfläche 4.041 m²

Im Bebauungsplan wird eine **GRZ von 0,7** festgelegt. Der Beeinträchtigungsfaktor wird daher ebenfalls i. d. R. bei 0,7 angesetzt, siehe Tabelle 8 auf Seite 26 im Umweltbericht. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 4.041 m². Es ergibt sich insgesamt im vorliegenden Fall **kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf** nach § 5 Abs. 3 Ziffer 1 BayKompV und der nicht flächenbezogenen Merkmale zum **Schutzgut Arten und Lebensräume** (= so genannte Regel-Vermutung, siehe nachstehendes Zitat).

„Im **Regelfall** ist davon auszugehen, dass die Ausgleichmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken. Wenn in Abweichung vom Regelfall die Beeinträchtigung eines biotischen oder abiotischen Schutzguts nicht im erforderlichen Maß durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt ist, wird der verbleibende zusätzliche Ausgleichsbedarf für das jeweils konkret davon betroffene Schutzgut verbal-argumentativ ermittelt.“

Quelle: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021, Seite 23

Als nächster Schritt ist der Planungsfaktor abzuziehen, der hier mit dem Wert von 10 % für die zukunfts-fähige und flächensparende Planung (zuzüglich der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) angesetzt wird.

in Tabelle 8 ermittelter Ausgleichsbedarf in WP von	10.215 WP
abzüglich Planungsfaktor	- 10 %
Ausgleichsbedarf	9.194 WP

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **9.194 WP**.

Im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind vielfältige **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** vorzusehen, die den oben angesetzten Planungsfaktor – hier Mittelwert von 10 % – rechtfertigen, siehe Umweltbericht Seite 26-27.

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs von insgesamt **9.194 WP** werden **externe Ausgleichsflächen** erbracht. Der Ausgleich wird zum Planstand Entwurf nachgewiesen.

Die **wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung** liegen beim Schutzgut **Boden** mit der Einstufung **hoch**, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten, insbesondere in Anbetracht des sehr hohen Versiegelungsgrades und des Eingriffes in die Moorböden und Moormischprofile. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt hier bei 0,7.

Ebenfalls wesentliche **Auswirkungen des Vorhabens** liegen im Bereich **Wasser** (grundwassernaher Standort, wassersensibler Bereich, Anmoorgley und Niedermoorböden). Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind als **mäßig negativ** zu werten, auch unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Minderungsmöglichkeiten.

Das Schutzgut **Klima und Luft, Folgen des Klimawandels** wird ebenfalls als mäßig eingestuft. Dies ist zurückzuführen auf den hohen Versiegelungsgrad, den Gehölzverlust sowie den Eingriff in die grundwasserbeeinflussten Anmoorgleye und Niedermoorböden.

Für das Schutzgut **Landschaftsbild** erfolgt eine Einstufung als mäßig, da der Baukörper mit max. etwa 80 m Länge trotz Eingrünungen (Großbäume, Dachbegrünung) eine bereits bebauten Fläche einen deutliche Veränderung am Ortsrand bedeutet. Zudem ist das Gebäude mit bis zu III Vollgeschossen und max. 13 m Höhe höher als die angrenzenden Bauten.

Alle **sonstigen Schutzgüter** einschließlich der Belange des Trinkwasserschutzes, für die faktische oder potenzielle Auswirkungen des Vorhabens nicht gänzlich auszuschließen sind, sowie amtliche Pläne und Programme werden nur **gering bzw. sehr gering** von dem Vorhaben betroffen. Die betreffenden Auswirkungen des Vorhabens sind daher als unkritisch zu beurteilen.

Besondere **kumulative negative Wirkungen** des Standortes in Bezug auf die im Raum gegebenen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung, die nahe liegende Wohnbebauung mit seinem Ziel-

und Quellverkehr mit der geplanten Erweiterung eines Standortes für eine Turnhalle sowie Gebäude zur Kinderbetreuung sowie für schulische Zwecke, v. a. durch Lärm, sowie besondere **Wechselwirkungen**, die nicht bereits mit der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter erfasst wurden, haben sich nicht ergeben.

Bei der neu überbauten Fläche handelt es sich v.a. um landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, beweidet) in Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten, die bis vor kurzem (2024) einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterlag. Diese Fläche hat nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Bebauung der leicht überdurchschnittlich ertragreichen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist keine erhebliche Wechselwirkung auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Es werden nur in kleinen Teilbereichen (75 m² und 4 Bäume) Gehölze als zu roden festgesetzt.

Durch die Pflanzungen und den Gehölzerhalt werden vielfältige Gehölzstrukturen geschaffen, die zukünftig für Vogelarten und Fledermäuse wertvolle Habitate darstellen können. Für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel (Höhlenbrüter) wird im Baum Nr. 30 (Weide) ein Vorkommen vermutet. Für diese sind extern in unmittelbaren Umfeld insgesamt drei Fledermauskästen und drei Vogelnistkästen aufzuhängen (sog. CEF-Maßnahmen).

In den Freiflächen der Waldorfschule sind neben der festgesetzten Pflanzung weitere Baumpflanzungen und Randeingrünungen zu erwarten. Hierdurch werden vielfältige Gehölzstrukturen geschaffen, die zukünftig für die Tiere an Wert gewinnen.

Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7 O Neubau Turnhalle und Betreuungsgebäude Rudolf-Steiner-Schule Gröbenzell **insgesamt als gering – mäßig** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Der Bebauungsplan Nr. 7 O Neubau Turnhalle und Betreuungsgebäude Rudolf-Steiner-Schule Gröbenzell wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Festsetzungen im Bauleitplan wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt ist die Bauleitplanung am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst landschaftsverträglich auszuführen.
- Die Gebäude sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass vermeidbare Belastungen des Wohnumfeldes und der Umwelt unterbleiben.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die **Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 7 O** Neubau Turnhalle und Betreuungsgebäude Rudolf-Steiner-Schule Gröbenzell sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.

7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Es liegen **keinerlei Fließ- oder Stillgewässer** innerhalb des Geltungsbereichs. Etwa 340 m entfernt im Norden beginnt das Fließgewässersystem des Filzgrabens, einer charakteristischen Moorentwässerung des Dachauer Moores Richtung Nordosten zum Gröbenbach hin. Dieser mündet in Dachau in die Amper, die weiter nach Nordosten Richtung Isar fließt.

Einer der Zuläufe des Filzgrabens verläuft etwa 300 m entfernt im Osten. Noch weiter im Osten, über 700 m entfernt, fließt der Erlbach. Die beiden Böhmerweiher (ehemaliger Kiesabbau) befinden sich in rund 2 km am südlichen Siedlungsrand. Der Langwieder See, ein zum Badensee ausgebauter ehemaliger Nassabbau liegt im Osten, bereits östlich der Autobahn A 8 in über 2 km Entfernung.

Laut dem UmweltAtlas Bayern, Naturgefahren, liegt der Geltungsbereich komplett im wassersensiblen Bereich. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Gröbenbach“, festgesetzt 20.06.2023, beginnt knapp 560 m östlich des Geltungsbereiches. Ein Stück weiter entfernt nördlich erstrecken sich dann weitere festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Für die **Erschließungs- und Entwässerungsplanung** ist bereits ein Ingenieurbüro beauftragt. Darüber hinaus wird derzeit ein Baugrundgutachten erstellt. Die Machbarkeit der Niederschlagswasserbeseitigung wird überprüft und zum Planstand Entwurf offen gelegt.

Altlasten

Hierzu sind keine Aussagen bekannt. Das Altlastenkataster wurde nicht überprüft.

8. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Durch die bestehenden Gebäude auf dem Schulgrundstück Fl.Nr. 3184 im Südosten sind bereits Anschlüsse im unmittelbaren Umfeld gegeben.

Elektroversorgung

Durch die bestehenden Gebäude auf dem Schulgrundstück Fl.Nr. 3184 im Südosten bestehen Anschlüsse im unmittelbaren Umfeld.

Gasversorgung

Auf dem Schulgrundstück Fl.Nr. 3184 ist eine Gasversorgung zum Heizen der Gebäude vorhanden. Ob ein Anschluss für Fl.Nr. 3179/1 erstellt wird, wird im Laufe des Verfahrens geklärt.

Fernwärme

entfällt

Fernmeldeanlagen

Anschlüsse sind im unmittelbaren Umfeld in den bestehenden Gebäuden auf dem Schulgrundstück Fl.Nr. 3184 vorhanden.

Abwasserbeseitigung

Es erfolgt ein Anschluss an die Kanalisation im Trennsystem. Durch die bestehenden Gebäude auf dem Schulgrundstück Fl.Nr. 3184 im Südosten ist dort ein Anschluss gegeben.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die derzeitige textliche Festsetzung 0.1.5.1 ist unter Vorbehalt zu sehen, da bisher noch keine Ergebnisse des Baugrundgutachtens vorliegen. Für die Erschließungs- und Entwässerungsplanung ist bereits ein Ingenieurbüro beauftragt. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird auf ihre Machbarkeit hin überprüft und zum Planstand Entwurf offen gelegt.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Der Müll der Schule wird derzeit im Südwesten der Fl.Nr. 3184 gesammelt und dann nach Süden zum Spechtweg gezogen, wo dieser abgeholt wird. Der Abfall aus dem Geltungsbereich (Turnhalle, Betreuungseinrichtung) wird ebenfalls hier gesammelt und bis zur Abholung untergebracht. Der interne Transportweg beträgt rund 140 m Fußweg (nicht Luftlinie).

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird, wie bei der Waldorfschule über den vorhandenen Hydranten in ca. 120 m Entfernung an der Wendemöglichkeit (Rondell) erfolgen (siehe vorliegender Feuerwehrplan für die Waldorfschule von 05/2008, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, München). Eine Klärung des Löschwassernachweises mit dem Versorger (Amperverband) erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren. Abschließend ist der Nachweis im Zuge der Baugenehmigung vorzulegen.

9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das nächstliegende Wohnhaus Hs.Nr. 12 am Dohlenweg steht etwa 35 m in nordöstlicher Richtung vom Planungsgebiet entfernt, Haus Nr. 10 etwa 60 m. Ansonsten bestehen keine Wohnhäuser im unmittelbaren Umfeld.

Im vorliegenden Fall werden eine Turnhalle sowie ein Betreuungsgebäude als Erweiterung der bestehenden Waldorfschule geplant. Es handelt sich somit um eine Ergänzung der bestehenden Nutzung. Die Anzahl der Schüler erhöht sich dadurch nicht. Es sind daher voraussichtlich keine Konflikte zu erwarten.

Allerdings wird die Turnhalle nicht nur für die Waldorfschule genutzt. Dem Waldorfschulverein ist es ein Anliegen, dass eine **Mitbenutzung der Turnhalle durch die** Gemeinde oder von der Gemeinde benannte Dritte, i. d. R. **Sportvereine**, stattfindet. Daher gilt es zu prüfen, ob durch die vorliegende Planung ein weiterer Bedarf an Stellplätzen ausgelöst wird und damit ggf. auch Immissionen.

Zudem kann die Halle dann möglicherweise auch außerhalb der Schulzeiten genutzt werden (abends, Wochenende, etc.).

Hier gilt es die damit verbundenen Auswirkungen im weiteren Verfahren bis zum Planstand Entwurf offenzulegen und zu klären.

Tierhaltungen sind im Geltungsbereich vorhanden. Seit 2025 wird die Fl.Nr. 3179/1 extensiv mit zwei Schafen beweidet (zur Waldorfschule gehörend). Der Unterstand befindet sich unterhalb der Bäume im Süden außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.Nr 3184. Zudem steht ein kleines Hühnerhaus der Waldorfschule im Nahbereich. Auf den angrenzenden Weiden im Norden und Osten werden Rinder gehalten.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Im Planungsgebiet bestehen **keine Bau- oder Bodendenkmäler**, auch nicht im Umkreis von 1 km.

Denkmalschutz

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen:

Denkmalschutzgesetz Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Fürstenfeldbruck.

Auf Anregung des Gemeinderates Gröbenzell in der Sitzung am 31.07.2025 soll im vorliegenden Falle eine **freiwillige denkmalpflegerische Baubegleitung** der Erdarbeiten durch den **Historischen Verein Gröbenzell** ermöglicht werden.

11. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzung	Fläche in m ²	in %
Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Anlagen für Schulische Zwecke / Anlagen zur Kinderbetreuung / Turnhalle	2.985	63,9
private Verkehrs- und Erschließungsfläche, einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB	1.297	27,8
private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	185	4,0
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Gehölze zu erhalten	202	4,3
GELTUNGSBEREICH GESAMT	4.669 m²	100,0

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung) – Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStmLU), Hrsg., München, Januar 2003.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, München 12/2021.

■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.3

0.2.3 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Laubbäume

raumwirksame Einzelbäume in den Freiflächen

Pflanzqualität: H 4 x verpflanzt, StU 20-25

(siehe Planzeichen 13.1, lagegenau festgesetzt)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana	Chinesische Wild-Birne
‘Chanticleer’	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Klein- und Obstbäume Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18 in den Freiflächen

Acer campestre ‘Elsrijk’	Feld-Ahorn (Sorte)
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium ‘Plena’	Gefüllte Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Birne in Sorten

Apfel in Sorten:	Danziger Kantapfel
	Fromms Goldrenette
	Gehrsers Rambour
	Gravensteiner
	Jakob Fischer
	Landsberger Renette
	Maunzen

Birnen in Sorten:	Gellerts Butterbirne
	Gute Graue
	William Christbirne

Zwetschgen in Sorten:	Hauszwetschge
	Nancymirabelle

Kirschen in Sorten:	Süßkirsche Büttners Rote Knorpelkirsche
	Süßkirsche Große schwarze Knorpelkirsche
	Sauerkirsche Ludwigs Frühe

weitere Obstbäume	Quitte	Konstantinopeler Apfelquitte
	Speierling	Sorbus domestica
	Walnuss	Juglans regia

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Kerria japonica
Philadelphus coronaria
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Salix fragilis
Salix purpurea

Pflanzqualität: verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe

Kornelkirsche
Blut-Hartriegel
Haselnuß
Ranunkelstrauch
Europäischer Pfeifenstrauch
Hunds-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Sal-Weide
Bruch-Weide
Purpur-Weide

Heckenpflanzungen

Pflanzqualität:

Beerensträucher in Sorten

Mespilus germanica
Morus alba
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rubus ideaus
Rubus fruticosus

zur Einfriedung

verpflanzte Heister, verpflanzte Sträucher und Heckenpflanzen

Gemeine Mispel
Weiße Maulbeere
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Himbeere
Brombeere

Acer campestre
Carpinus betulus

Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Philadelphus coronaries
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Salix fragilis
Salix purpurea
Syringa vulgaris

Kornelkirsche
Blut-Hartriegel
Haselnuss
Europäischer Pfeifenstrauch
Hunds-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Sal-Weide
Bruch-Weide
Purpur-Weide
Gewöhnlicher Flieder