

Stadt

**Garching b. München**

Lkr. München

Bebauungsplan

**Nr. 185**

**Erweiterung Schule West**

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

Gar 2-142

Bearbeiter: Kastrup

Plandatum

05.04.2022 (Entwurf)

01.12.2021 (Entwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm .....	3
2.2	Regionalplan .....	4
2.3	Flächennutzungsplan .....	4
2.4	Stadtratsbeschluss, derzeitige planungsrechtliche Situation und Verfahren .	5
2.5	Bodenschutz .....	5
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
3.1	Lage .....	6
3.2	Nutzungen.....	6
3.3	Flora/ Fauna.....	7
3.4	Altlasten .....	7
3.5	Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler).....	7
3.6	Wasser.....	7
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
4.1	Fläche für Gemeinbedarf .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen.....	9
4.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
4.5	Verkehr und Erschließung .....	10
4.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	12
4.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13
4.8	Immissionsschutz .....	14
4.9	Flächenbilanz .....	17
<b>5.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>17</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Garching möchte auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1152 die vorhandene Grund- und Mittelschule um einen Gebäudeteil erweitern. Es sollen hier Einrichtungen der außerschulischen Betreuung untergebracht werden, die unmittelbar der Grundschule zugeordnet sind. Zudem soll das Raumprogramm der Mittelschule um insgesamt drei Fachräume mit Nebenräumen erweitert werden.

Eine Bedarfsermittlung des Geschäftsbereichs Jugend & Soziales der Stadtverwaltung Garching hat ergeben, dass zur Deckung des Bedarfs der nachmittäglichen Betreuung eine zusätzliche Mindestkapazität von 100 zusätzlichen Plätzen = 4 Gruppen für eine Nachmittagsbetreuung an der Grundschule West benötigt wird. Die Mittelschule hat nach Auskunft des Geschäftsbereichs Jugend & Soziales derzeit keinen zusätzlichen Raumbedarf für die nachmittägliche Betreuung.

Zur Unterbringung der erforderlichen Räumlichkeiten soll auf dem Grundstück der Schule West ein zweigeschossiger Erweiterungsbau errichtet werden. Da dieser mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht konform geht (vollständige Lage außerhalb des Bauraums, GRZ und GFZ bereits im Bestand überschritten), ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich.

In diesem Rahmen soll auch ein geplanter Umbau der ehemaligen B 471 planungsrechtlich gesichert werden. Daher sind Teile der Grundstücke Fl.Nrn. 1155, 1152/4 und 1148 in den Geltungsbereich einbezogen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Garching b. München als Teil des Verdichtungsraumes München dargestellt. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.01.2020 enthält folgende für das Gebiet bedeutsame Ziele und Grundsätze, die mit der Planung vollumfänglich erfüllt werden.

#### Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zu Verfügung stehen (Z 3.2).

#### Schulen und außerschulische Bildungsangebote

Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Z 8.3.1).

## 2.2 Regionalplan

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans, in Kraft seit 01.04.2019 stellt Garching b. München als Teil des Verdichtungsraums dar. Sie nennt folgende für das Vorhaben relevante Ziele und Grundsätze, die mit der Planung vollumfänglich erfüllt werden:

BII Siedlung und Freiraum

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G 1.2).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen ... (Z 4.1).

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im mit Schreiben des Landratsamts vom 02.03.2020 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Garching in der Fassung vom 25.07.2019 ist die Fläche des Geltungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Im westlichen Bereich, in dem die Schulerweiterung geplant ist, entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

Im nordwestlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan eine Trafostation dar, die auch der Bebauungsplan festsetzt. Entlang der Poststraße sind Bäume als straßenbegleitende landschaftliche Strukturelemente dargestellt. Durch Sicherung der bestehenden Bäume auf dem Schulgelände setzt der Bebauungsplan diese gemeindliche Zielsetzung des Flächennutzungsplans um.

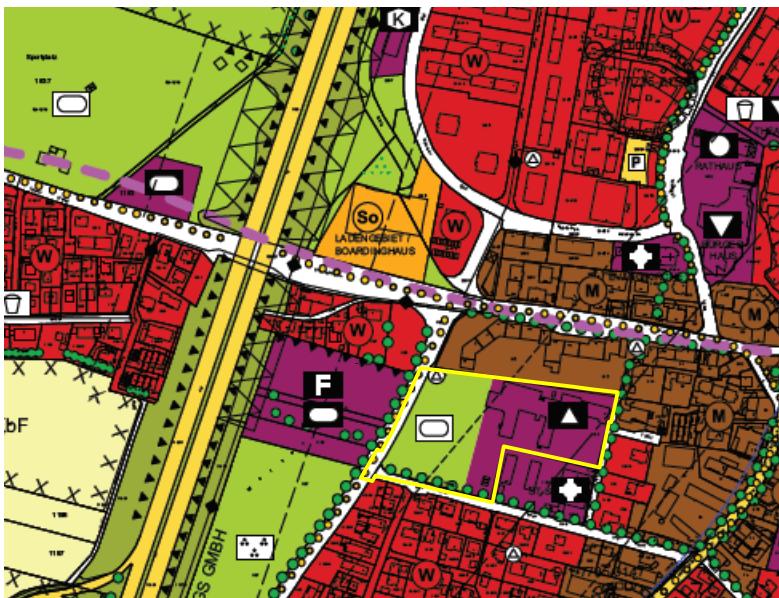


Abb. 1: Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan i. d. F. vom 25.07.2019), ohne Maßstab

## **2.4 Stadtratsbeschluss, derzeitige planungsrechtliche Situation und Verfahren**

Der Stadtrat hat am 23.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 185 – „Erweiterung Schule West“ gefasst. Am 25.02.2021 wurde ein angepasster Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13 „St. Severin Straße“ vom 30.05.1968. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs diesen Bebauungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist qualifiziert, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

## **2.5 Bodenschutz**

Das Plangebiet ist heute im östlichen Teil bebaut, im westlichen weitgehend unbebaut und unversiegelt. Da es sich bei vorliegender Planung um eine bauliche Erweiterung für eine den Schulbetrieb unmittelbar ergänzende Nutzung handelt, ist eine räumliche Nähe dazu unabdingbar. Es wird dafür die bestehende Flächenreserve auf dem Grundstück aktiviert. Insofern handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Bodenschutz Rechnung trägt.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage

Der Geltungsbereich liegt im Westen des Hauptortes zwischen der B 471 alt (Umgehungsstraße) und der St.-Severin-Straße. Er umfasst die Flurnummern 1152, 1152/4 T, 1155 T und 1148 T, Gemarkung Garching, und hat eine Größe von rd. 21.080 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Garching b. München.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die Sportflächen liegen bis zu 1,10 m unter dem heutigen Niveau der Fahrbahn der Umgehungsstraße.



Abb. 2: Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung EuroGeographics, Stand 26.04.2020

#### 3.2 Nutzungen

Im östlichen Teil des Plangebiets sind bereits die Gebäude der Grund- und Mittelschule mit zwischenliegenden Schulhöfen vorhanden. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich die zu den Schulen gehörenden Sportflächen und Anlagen (ein Hartplatz, eine Laufbahn, eine Sprunggrube und ein Rasenplatz) sowie ein Spielplatz und ein Trafohäuschen. In den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen des Schulgrundstücks ist umfangreicher Baumbestand vorhanden. Auch in der bestehenden Stellplatzanlage im Osten des Plangebiets sind Bäume vorhanden.

Im Norden, Südwesten und Osten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an, im Südosten das Pfarrzentrum St. Severin. Auf der Westseite der Umgehungsstraße wird künftig die neue Feuerwache der Stadt Garching entstehen. Immissionskonflikte zwischen der Schulerweiterung und der Feuerwache sind gemäß Schallschutzgutachten nicht zu erwarten (s. Kap. Immissionsschutz).

### 3.3 Flora/ Fauna

Schutzgebiete des Naturschutzes sowie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung sind im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich ist derzeit im westlichen Teil weitgehend unversiegelt, im östlichen Teil weitgehend versiegelt bzw. bebaut. In den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen des Grundstücks befinden sich Gehölze und Laubbäume (überwiegend Ahorn, Buchen, Linden, Eichen und Akazien), die hinsichtlich Kronen- und Stammumfang eingemessen sind. Auch in der bestehenden Stellplatzanlage im Osten des Plangebiets sind Bäume vorhanden.

### 3.4 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Stadt nicht bekannt. Generell gilt aber, dass bei Aushubarbeiten auf optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens geachtet werden muss. Sollten diese auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen.

Eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, wie sie die Stadt für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 179 „Neubau Feuerwache westlich B 471 alt“ beauftragt hat, ist aus Sicht der Stadt für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass auf dem Gelände bereits mehrfach Bauarbeiten und Bodenaustausch stattgefunden haben.

Sollten sich im Zuge der Bauarbeiten aber Hinweise auf Kampfmittel ergeben, wird die Stadt unverzüglich weitere Untersuchungen veranlassen.

### 3.5 Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler)

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, wohl aber südlich der Poststraße (D-1-7735-0147).

Da wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und/oder wegen der siedlungsgünstigen Topographie im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind gilt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 3.6 Wasser

Ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht zu erwarten. Nach vorliegenden Daten des Wasserwirtschaftsamts München ist im Plangebiet von einem höchsten mittleren Grundwasserstand (MHGW) von 3,5 m auszugehen.

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

## 4. Planinhalte

### 4.1 Fläche für Gemeinbedarf

Die baulich genutzten Flächen im Plangebiet sind als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Zulässig sind eine Mittelschule, eine Grundschule und Einrichtungen der außerschulischen Betreuung sowie die zu diesen Nutzungen gehörenden Nebenanlagen und Außenanlagen, wie z.B. Schulhof, Rasen- und Hartplatz, Laufbahn, Sprunggrube, Spielplatz, Garagen und Stellplätze.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche, die maximal zulässige Geschossfläche, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe festgelegt.

#### Grundflächen und Überschreitungen

Das Maß der Versiegelung der Grundstücke wird über die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die bis zu einem bestimmten Umfang zulässige Überschreitungen dieser Grundfläche durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen geregelt.

Die Grundfläche für das Hauptgebäude darf maximal 5.130 m<sup>2</sup> betragen. Diese Fläche setzt sich zusammen aus den Grundflächen der bestehenden und geplanten Gebäude. Bei einer Größe des Baugrundstücks von 19.681 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine GRZ von rd. 0,26 (Bestand 0,22).

	GR in m <sup>2</sup>	GRZ	GF in m <sup>2</sup>	GFZ
Bestehende Gebäude	4.333	0,22	11.574	0,59
wie vor + Erweiterungsbau	5.130	0,26	13.170	0,67
wie vor + Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, Pausenhöfe und versiegelte Sportanlagen)	11.810	0,6		
wie vor + wasserdurchlässige Sport- und Spielanlagen	15.745	0,8		

Tabelle 1: Städtebauliche Eckwerte

Mit Blick auf die Versiegelung des Baugrundstücks werden die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO geregelt. Zu diesen Nebenanlagen werden auch die Pausenhöfe sowie die versiegelten Sportflächen (Hartplatz und Laufbahn) gerechnet. Aufgrund der Großflächigkeit dieser Anlagen, die gegenüber dem Bestand nicht wesentlich vergrößert werden sollen, ergibt sich eine max. GRZ von rd. 0,6, die als Obergrenze festgesetzt wird.



Eine nochmalige Überschreitung ist zulässig für (weitgehend) unversiegelte Sport- und Spielanlagen wie z. B. der Rasenplatz oder der zu verlagernde Kinderspielplatz. Die Gesamt-GRZ, die auch diese unversiegelten Sport- und Spielanlagen einbezieht, wird mit max. 0,8 festgesetzt und entspricht damit dem Maximalwert des § 19 Abs. 4 BauNVO. Da jedoch die letztgenannten Nebenanlagen unversiegelt sind, wird keine Versiegelung in diesem Umfang erreicht.

#### Geschossflächen, Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhen

Die Bebauungsdichte bzw. die Höhenentwicklung und Kubatur der künftigen Bebauung ergibt sich maßgeblich durch die maximale Geschossfläche (GF), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzten Wandhöhen. Die Werte sind so gewählt, dass sie den Gebäudebestand in seiner tatsächlichen Fläche und Höhenentwicklung abbilden und sich der geplante zweigeschossige Erweiterungsbau wie projektiert umsetzen lässt.

Die Geschossfläche (GF) der Bestandsgebäude umfasst rd. 11.574 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer GFZ von rd. 0,59 bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche von 13.170 m<sup>2</sup> kann sich die GFZ künftig auf rd. 0,67 erhöhen.

Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Wandhöhe über Normalhöhen-Null (NHN) entsprechen beim Gebäudebestand dem aktuellen Zustand, wie er sich aus Vermessung und Bauakten ergibt. Aufstockungen sind nicht geplant.

Die höhenbezogenen Festsetzungen für den Erweiterungsbau tragen dem geplanten Baukörper Rechnung. Mit der festgesetzten Wandhöhe von 8,0 m über der festgesetzten max. Oberkante des Fertigfußbodens (bei 481,84 m ü. NHN) kann ein zweigeschossiger Bau entstehen.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Im Bereich des Bestandsgebäudes orientieren sie sich eng am vorhandenen Baukörper und zugehörigen Außentreppen. Im Bereich der Erweiterung sind die Baugrenzen weiter gefasst, um Flexibilität hinsichtlich Lage und Grundriss des Gebäudes zu behalten. Ein Heranrücken bis an die künftige öffentliche Verkehrsfläche wird ermöglicht, indem hier Grenzbebauung auf einer Länge von 20 m zugelassen wird.

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen, d.h. die Abstandsflächentiefen, die sich durch Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume und Wandhöhen ergeben, sind zulässig und gehen den gesetzlichen Abstandsflächentiefen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vor. Diese Regelung ist zur dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung des Bestandsgebäudes im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Da keine Erhöhung der Gebäude erfolgt, ist eine Verschlechterung der Belichtung und Besonnung der Wohnbebauung auf dem nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstück damit nicht verbunden.

## 4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Derzeit sind für die Schule West (Grund- und Mittelschule zusammen) gemäß Baugenehmigung 30 Stellplätze erforderlich. 22 Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden, für sie ist die Fläche für Stellplätze sowie die Fläche für Garagen im südlichen Grundstücksbereich festgesetzt. 8 Stellplätze werden auf öffentlichem Grund nachgewiesen. Eine Genehmigung liegt vor.

Insgesamt werden nach Stellplatzverordnung für den Erweiterungsbau 6 weitere Stellplätze benötigt. Dadurch, dass es keine zeitliche Überschneidung von Lehrkräften und Nachmittagsbetreuung gibt, wird es jedoch als ausreichend angesehen, nur drei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Die Reduzierung auf drei zusätzliche Stellplätze begründet sich darin, dass sich die Schülerzahl an der Schule und die Klassenanzahl gem. Bedarfsplanung durch den Erweiterungsbau nicht erhöht. Die zusätzlichen Räume sollen den Ausbau der außerschulischen Nachmittagsbetreuung abdecken sowie die Mehrfachnutzung von Klassen- und Fachräumen in der Schule entzerren. Im Neubau werden derzeit neben den Gruppenräumen für die Nachbarschaftshilfe Fachwerkräume geplant, keine Klassenräume.

Die drei zusätzlichen Stellplätze werden als der Schule zugeordnete Gemeinschaftsstellplätze, die im Straßenraum liegen, nachgewiesen.

### Nebenanlagen

Für die schulischen Einrichtungen sind vor allem die Pausenhöfe, die Sportflächen sowie die Spielflächen relevant. Die Pausenhöfe sind bereits vorhanden und bleiben unverändert erhalten.

Von den vorhandenen Sportanlagen bleiben Hartplatz, Laufbahn und Sprunggrube in Lage und Größe weitgehend unverändert, der Rasenplatz verkleinert sich jedoch durch den Erweiterungsbau. Durch den Erweiterungsbau entfällt auch der bestehende Spielplatz im Nordwesten des Schulgrundstücks. Es ist vorgesehen, die Spielfläche im Südwesten des Grundstücks neu herzustellen.

Mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind die Flächen für Nebenanlagen im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sie sind außerhalb der Bauräume grundsätzlich zugelassen.

Für das Nebengebäude gilt eine Höhenbeschränkung von max. 2,5 m Wandhöhe über festgelegter OK Fertigfußboden, was der Höhe des bestehenden Gebäudes entspricht.

## 4.5 Verkehr und Erschließung

### 4.5.1 *Verkehrerschließung*

Die Gemeinbedarfsfläche ist über das umgebende Straßennetz erschlossen.

Die Zufahrt zu den bestehenden Stellplätzen im Osten des Schulgeländes erfolgt über die St. Severin Straße und im Weiteren die Poststraße. Die Zufahrt zum Nebengebäude im Süden erfolgt über eine von der Poststraße abzweigende Zufahrt. Für Fußgänger ist ein Zugang zum Schulgelände von der Poststraße, der St. Severin Straße als auch von der Umgehungsstraße möglich.

Eine Erschließung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt über die U-Bahn-Haltestelle Garching, die in rd. 300 m Entfernung fußläufig erreichbar ist. Zusätzlich besteht über die rd. 200 m entfernte Bushaltestelle Maier-Leibnitz-Straße auch eine Busanbindung (Linien 290, 292 und 293).

Gesonderte Radwege sind an den umliegenden Straßen nicht vorhanden. Durch den Bebauungsplan Nr. 179 „Neubau Feuerwache westlich B 471 alt“ wird jedoch die Neuanlage eines Radweges an der Westseite der Umgehungsstraße, mindestens bis zum Eingang zum Gelände der Feuerwache, vorbereitet. Mittelfristig soll ein zusätzlicher Zwei-Richtungsradweg entlang der B 471 alt gebaut werden. Planungen dafür liegen in Varianten vor, eine Entscheidung steht noch aus.

Poststraße und St. Severin Straße sind als Tempo 30 Zonen beschildert. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung können Radfahrer hier die Fahrbahn mitbenutzen.

Für Fußgänger steht an der St. Severin Straße ein einseitiger Fußweg, an der Poststraße ein beidseitiger Fußweg zur Verfügung. An der Ostseite der Umgehungsstraße verläuft ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg, an der Westseite soll im Zuge des Neubaus der Feuerwache künftig ein Fußweg hergestellt werden. Eine Querungshilfe auf Höhe des Zugangs zum Schulgelände soll die Querung der Straße für die Schüler einfacher und sicherer machen. In Verlängerung der St. Severin Straße führt ein Fuß- und Radweg in die Stadtmitte.

#### 4.5.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Eine zentrale Wasserversorgung sowie ein Kanalanschluss zur Abwasserbeseitigung sind vorhanden. Kläranlagenkapazitäten stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung.

#### 4.5.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Unverschmutztes Niederschlagswasser des Bestandsgebäudes wird bereits auf dem Grundstück versickert. Dies ist auch für den Erweiterungsbau vorgesehen. Die konkrete Entwurfsplanung wird zum Bauantrag vorgelegt.

#### 4.5.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Das Plangebiet kann an die leitungsgebundene Telekommunikationsinfrastruktur sowie das Stromnetz, beides in den angrenzenden Straßen vorhanden, angeschlossen werden. Im Geltungsbereich befindet sich ein Trafohäuschen, das als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt ist.

Die Energieversorgung des Neubaus soll möglichst CO<sub>2</sub>-sparend erfolgen. Zur Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt wie bei den Bestandsgebäuden ein Anschluss an das Geothermie-Fernwärmenetz der Stadt.

Sofern technisch und wirtschaftlich möglich werden auf dem Dach auch Photovoltaikanlagen vorgesehen.

#### 4.5.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfuhr von Restmüll, Altpapier und Biomüll erfolgt durch ein von der Stadt Gar-

ching b. München beauftragtes Unternehmen. Die entsprechenden Behälter sind auf dem Schulgrundstück vorhanden.

## **4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### *4.6.1 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Auf dem Grundstück ist umfangreicher Baum- und Gehölzbestand vor allem in den westlichen und südlichen Randbereichen vorhanden. Der Bestand im Süden wird durch entsprechende Festsetzung (A 5.1) dauerhaft gesichert. Um die positive Wirkung der Bepflanzung dauerhaft zu sichern, sind ausfallende Gehölze in der festgesetzten Pflanzqualität (A 5.3) innerhalb der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Auf eine diesbezügliche Sicherung des Baum- und Gehölzbestandes an der Westseite des Schulgrundstücks wird verzichtet, um Restriktionen für den Umbau der B 471 alt so gering wie möglich zu halten.

### *4.6.2 Einfriedungen*

Auf dem Schulgrundstück sind bereits Einfriedungen unterschiedlicher Höhe und unterschiedlichen Materials vorhanden. Der Bebauungsplan sieht eine Festsetzung vor, die alle Bestandsanlagen dauerhaft zulässig macht.

Einen Sonderfall stellen die bis zu 5 m hohen Ballfangzäune dar, die die Umgebung gegen Bälle vom Rasenplatz sichern. Auch diese sollen künftig weiterhin zulässig sein, ihre Standorte sind aber räumlich begrenzt auf den Bereich entlang der Poststraße, der Umgehungsstraße sowie an der Nordwestgrenze der Gemeinbedarfsfläche auf eine Länge von 45 m ab Straßenbegrenzungslinie.

Aus Gründen des Artenschutzes müssen Zäune sockellos mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit ausgebildet werden.

### *4.6.3 Umweltprüfung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung*

Der gegenständliche Bebauungsplan wird im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ausschließende Kriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nicht gegeben.

Im beschleunigten Verfahren kann von einigen formalen Anforderungen abgesehen werden. Die Erleichterungen betreffen u.a. die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

In Rechtsfolge der Fallkonstellation 1 gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird zudem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausgesetzt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Die Auswirkungen des planerischen Handelns der Kommune auf die Umwelt müssen aber auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens inhaltlich in der Abwägung berücksichtigt und einer sachgerechten Planlösung zugeführt werden.

Insbesondere sind Maßnahmen der Vermeidung vorzusehen. Als solche können im gegenständlichen Bebauungsplan angesehen werden:

- Erhalt von Bäumen und Gehölzen
- Wasserdurchlässige Beläge für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege.
- Dachbegrünung (dort wo möglich und abgestimmt auf Photovoltaikanlagen technisch und wirtschaftlich möglich).

#### 4.6.4 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Stadt liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die (geringe) ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Rodungen, Gehölzrückschnitte/Rückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden, sofern vorab keine Kontrolle auf Fledermausbesatz und Brutvögel durch Fachpersonal stattgefunden hat.

Beim Abriss oder Umbau von Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können; insbesondere ist zu prüfen, ob sich in dem betroffenen Gebäude ein Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten befinden. Sollten Vorkommen festgestellt werden, sind mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen abzustimmen.

#### 4.7 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt von Bäumen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Dachbegrünung zur Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs Einsatz von Geothermie-Fernwärme und Photovoltaikanlagen
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Erhalt und Pflanzung von Gehölzen, geringe Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Neubau eines Fuß- und Radwegs zur Förderung einer CO <sub>2</sub> sparenden Mobilität

## 4.8 Immissionsschutz

### Immissionen der Sportplatznutzung

Immissionskonflikte können zwischen der Sportplatznutzung im Plangebiet und der benachbarten Wohnnutzung entstehen.

Für die Beurteilung von Sportanlagen ist die 18. BImSchV „18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18. Juli 1991, zuletzt geändert durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung Artikel 1 vom 08.09.2017 heranzuziehen. Sportanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die in der Verordnung genannten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Um dies zu erreichen, kann die Stadt grundsätzlich Betriebszeiten für die Benutzung der Anlagen festlegen. Gem. § 5 Abs. 3, 18. BImSchV, soll jedoch von einer Festsetzung von Betriebszeiten abgesehen werden, soweit der Betrieb einer Sportanlage dem Schulsport oder der Durchführung von Sportstudiengängen an Hochschulen dient.

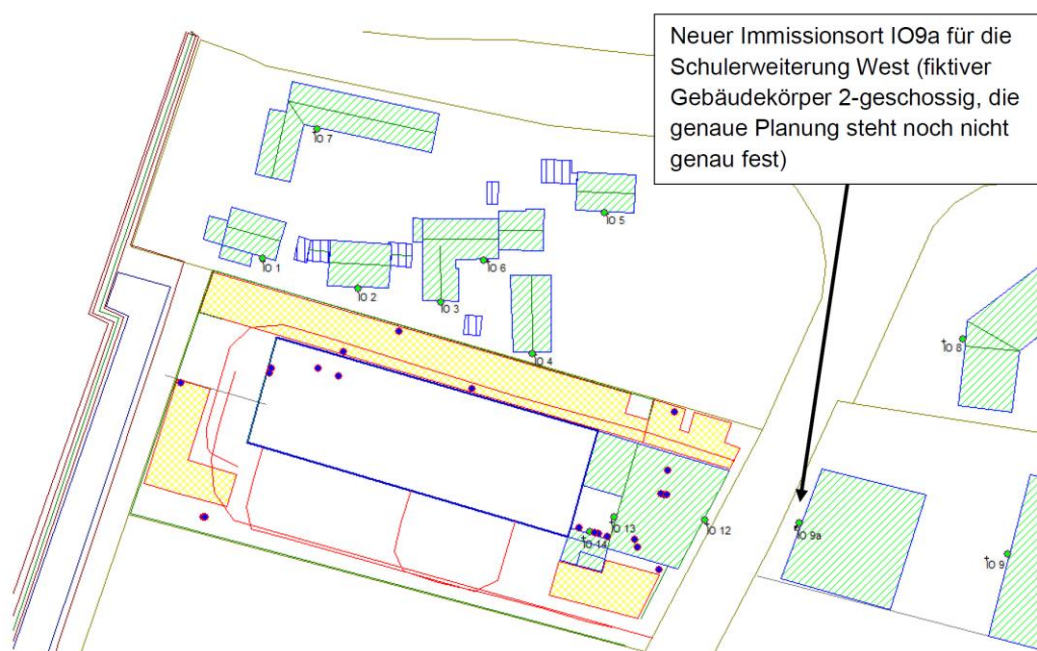
Die Sportanlage dient dem Schulsport, darf aber nachmittags bereits heute auch von Bürgern genutzt werden. Die Nutzung durch die Öffentlichkeit ist aber nur bis 21:00 Uhr zugelassen.

### Immissionen der Feuerwehr

Die Schule selbst wird künftig Lärmimmissionen der Feuerwache ausgesetzt sein. Zur Klärung eventueller immissionsschutzrechtlicher Konflikte hatte die Stadt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 179 „Neubau Feuerwache westlich B 471 alt“ das Ingenieurbüro Seidel, Brandschutz, Bauphysik, Am Haferbründl 6a, 93158 Teublitz, mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

In einer ergänzenden Stellungnahme des Ingenieurbüros Seidel vom 14.01.2022 wurde die durch die Schulerweiterung näher an die Feuerwache heranrückende Bebauung immissionsschutzfachlich untersucht. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Nach zur Verfügungstellung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 185 und erster Planungsvarianten für den Erweiterungsbau wurde ergänzend zur schalltechnischen Untersuchung vom 30.10.2020 ein zusätzlicher Immissionsort (IO 9a) berechnet, der das Heranrücken der Schulerweiterung an die Feuerwache berücksichtigt. Es wurde dabei ein maximales Heranrücken des Gebäudes auf bis zu ca. 3 m von der Baugrenze berücksichtigt.“*



*Durch das Heranrücken an die Feuerwache wird die nächstgelegene Schulfassade aus der Regel-nutzung der Feuerwache stärker beaufschlagt. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm enthält keine expliziten Immissionsrichtwerte für Schulen. Orientierend können jedoch die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete und Dorf-, Kern- und Mischgebiete herangezogen werden.*

	Immissionsrichtwert nach TA Lärm		Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm	
	Tags (6-22 Uhr)	Nachts (22-6 Uhr)	Tags (6-22 Uhr)	Nachts (22-6 Uhr)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60 dB (A)	45 dB (A)	90 dB (A)	65 dB (A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB (A)	40 dB (A)	85 dB (A)	60 dB (A)

Die über Ausbreitungsberechnung ermittelten Beurteilungspegel aus der Regelnutzung der Feuerwache liegen weit unter den genannten Immissionsrichtwerten. Der IO9 an der bisherigen Westfassade der Schule wird- je nach genauer Lage des geplanten Gebäudekörpers - abgeschirmt, die Lärmbeaufschlagung durch die Feuerwehr an dieser Fassade sinkt durch die vorgelagerte neue Bebauung.

Höchster Pegel je IO	Szenario Übung (mit Nachtparkplätzen)		Szenario Wartung		Seltene Ereignisse (z.B. Feuerwehrfest)	
	Lr,T	Lr,N	Lr,T	Lr,N	Lr,T	Lr,N
IO 9a (OG1) Erweiterung W	46,1	28,3	47,3	28,0	49,9	37,9
IO 9 (OG2) Bestand W	38,5	17,5	40,0	15,3	46,4	36,8

Die Lärmbelastung aus dem Regelbetrieb der Feuerwache auf die Schulerweiterung wird damit als unkritisch eingestuft.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Nutzungszeiten im Übungsbetrieb und für Wartungsarbeiten (abends / an Wochenenden) im Regelbetrieb nicht mit den Nutzungszeiten von Schulen zusammenfallen. Auch seltene Ereignisse wie Veranstaltungen (z.B. Feuerwehrfest) finden üblicherweise nicht zu Unterrichtszeiten, sondern an Wochenenden und / oder in den Abendstunden statt.

Somit ist durch den Regelbetrieb der Feuerwache keine maßgebliche Lärmbelastung auf die Erweiterung der Schule zu erwarten.

Eine maßgebliche Änderung der Lärmbelastung aus der Feuerwache auf die übrigen im Gutachten vom 30.10.2020 untersuchten Immissionsorte (z.B. durch Abschirmung / Reflexion des neuen Gebäudekörpers im Bereich des B-Plans Nr. 185) ist nicht zu erwarten.

Eine Neuerstellung des schalltechnischen Gutachtens ist unter Berücksichtigung der o.g. ergänzen-den Beurteilung aus Sicht des Ingenieurbüro Seidel nicht erforderlich.“

Immissionen der BAB 9

Die BAB 9 als lineare Emissionsquelle liegt rd. 190 m von der westlichen Grenze des Schulgrundstücks entfernt. Da sich entlang der Autobahn ein Lärmschutzwall mit Wand befindet und zusätzlich die künftige Feuerwache abschirmend für eine östlich gelegene Bebauung wirkt, geht die Stadt davon aus, dass für die geplante Gemeinbedarfseinrichtung keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind.



### Reflexion des Baukörpers

An der Nordfassade ist bei schallharter Ausführung mit Reflexionen der Verkehrsgeschmmissionen zu rechnen. Sollte keine strukturierte Fassadengestaltung geplant sein, wird an der Nordfassade eine schallabsorbierende Fassadenausführung (4 dB(A) < Absorption < 8 dB(A)) vorgesehen, um so eine Erhöhung des Lärmpegels in den straßenabgewandten Bereichen der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu vermeiden.

#### **4.9 Flächenbilanz**

	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	21.080
davon	
Fläche für Gemeinbedarf	19.734
Öffentliche Verkehrsflächen	1.319
Fläche für Versorgungsanlagen	27

#### **5. Verwirklichung der Planung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Stadt geht davon aus, dass die Umsetzung der Bebauung in den nächsten Jahren erfolgt.

Stadt Garching b. München, den .....

.....

Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister