

Beschluss-Vorlage 2023/0465 zur Sitzung am 16.01.2024  
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 21

öffentlich

**Betreff:** Bebauungsplan IG 23.1 - Kirchenschule;  
Beratung und Beschlussfassung zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen;  
Beschlussfassung zum weiteren Verfahren

Ja

Nein

Finanzielle Auswirkungen?

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2023

im Investitions-HH

2023

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan IG 23.1 – Kirchenschule- lag in der Zeit vom 22.06.2023 bis einschließlich 24.07.2023 öffentlich aus. Die Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Nachfolgende Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beiräte haben Stellungnahmen abgegeben, die einer Behandlung bedürfen.

### Landratsamt Fürstfeldbruck, Schreiben vom 24.07.2023

*Die Stadt Germering beabsichtigt, mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „IG 23.1 - Kirchenschule“ die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer neuen Grundschule mit Sportanlagen sowie eines Hauses für Kinder auf dem Areal der bestehenden Kirchenschule zu schaffen. Die bestehenden Gebäude der städtischen Grundschule „Kirchenschule“ und des städtischen Kindergartens „Spatzennest“ sollen hierfür abgebrochen werden.*

## *Geltungsbereich*

*Der durch die Kirchenschule bereits bebaute Geltungsbereich liegt innerhalb des nördlichen Siedlungsbereichs der Stadt Germering, in zweiter Reihe nach gemischt genutzten Nutzung südlich der Augsburger Straße. Das Plangebiet ist westlich von Wohnbauflächen, östlich von den Flächen der Kirche St. Martin, des Kirchenfriedhofs und weiteren Wohnbauflächen begrenzt. Südlich grenzt die Hörwegstraße an.*

### *Ableitung aus dem Flächennutzungsplan*

*Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Germering wird für das Plangebiet eine „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ (Grundschule, Hauptschule), „Soziale Einrichtung“ (Schul-KiGa) und „Kulturelle Einrichtung“ (Mehrzweckhalle) und „Bäume vorhanden“ dargestellt. Weitere Darstellungen sind im nördlichen Bereich eine Grünfläche zwischen Mariensäule und Plangebiet, im südlichen Bereich eine „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Sportliche Einrichtung“ und entlang der Hörwegstraße eine „wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ und ein „innerörtlicher Grünzug“.*

*Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zuge der Berichtigung. Künftig sollen für das Plangebiet „Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmungen „Schule“ und „soziale Einrichtungen“ dargestellt werden.*

*Der Bereich der Verkehrsfläche Hörwegstraße liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „IG 22 - Bereich zwischen Hörweg-, Richard-Wagner-, Landsberger- und Untere Bahnhofstraße“. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, die Planungen für diesen Bereich darzustellen (bspw. Busbucht, Schrägparker, Trenngrün, Bäume usw.) und den überlagerten Bereich vollständig zu ersetzen.*

### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Vorbemerkung (Ziffer 6.1) der Begründung tritt die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auf. Entsprechend Ziffer 6.6 der Begründung „Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.“ Da für die Aufteilung der Verkehrsflächen eine Festsetzung städtebaulich nicht erforderlich ist, wird die Anregung zur Kenntnis genommen.

## *Ortsplanung*

*Aus ortsplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.*

*Es wird jedoch empfohlen, mit der Überplanung und Neuordnung des betreffenden Gebiets, den im Flächennutzungsplan dargestellten innerörtlichen Grünzug entlang der Hörwegstraße im Bebauungsplan umzusetzen.*

### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan wird der „innerörtliche Grünzug“ wie folgt definiert: „... Grünflächen ausgewiesen. In den bebauten innerörtlichen Bereichen erfolgt lediglich eine Signatur-Darstellung innerhalb der Bauflächenausweisungen, meist im Verlauf von Straßenzügen. Mit dieser Signatur wird auf das bei Detailplanungen, insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu konkretisierende Ziel zur Schaffung solcher Verbindungselemente hingewiesen; generell sollen für diese Grünzüge z.B. Straßenbepflanzungen bzw. Alleen, zurücktretende Baulinien und begrünte Vorgärten gesichert bzw. geschaffen werden. ...“

Entsprechend der Vorbemerkung (Ziffer 6.1) der Begründung tritt die Stadt Germering in der Doppel-

funktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auf, sodass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Rahmen der Detailplanung, hier Genehmigungs- bzw. Erschließungsplanung, umgesetzt werden kann. Folglich wird eine Festsetzung städtebaulich nicht für erforderlich gesehen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### *Erschließung*

*Das Plangebiet wird über die Augsburgstraße, die Kirchenstraße und die Hörwegstraße erschlossen.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme soll wohl eine Feststellung sein und wird zur Kenntnis genommen.

#### *Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen*

*Die Benennung der „Bauteile A-D“ entspricht nicht dem Planzeichen („Baukörper“). Dies sollte angepasst werden. Darüber hinaus wäre im städtebaulichen Konzept eine Erläuterung wünschenswert, ob sich die benannten Gebäudeteile in Nutzung, Höhe, o.ä. unterscheiden.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Planzeichen wird redaktionell ergänzt. Da für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche eine Nutzung und Höhenentwicklung vorgegeben ist, ist eine differenzierte städtebauliche Begründung nicht erforderlich.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der Stellungnahme angepasst, dabei wird zwischen dem Bereich des Kinderhauses und der Grundschule samt Turnhalle eine Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte und Gebäudehöhen eingeführt.

Zur Klarstellung werden die Festsetzungen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes um unterschiedliche Höhenbezugspunkten und deren Unterteilung geändert.

*Wir weisen darauf hin, dass die geplanten Gebäude ohne Grenzabstände (Haus für Kinder Richtung Norden und Bauteil A Richtung Süden) vom Vorentwurf gem. 5.1 der Begründung abweichen. Dies sollte überprüft werden. Mit Einhaltung eines Grenzabstandes wäre auch der innerörtliche Grünzug eher umsetzbar.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Begründung Ziffer 6.4 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die flächige Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. In Bezug auf den seitlichen Grenzabstand wird die Festsetzung Ziffer B 3.3 (mit Ausnahme eines eingeschossigen Gebäudes zur Fl.-Nr. 779) getroffen.

Da die Festsetzung städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), hinreichend bestimmt, von der Ermächtigungsgrundlage (§ 9a BauGB) gedeckt und auch vollziehbar ist, sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

#### Festsetzungen durch Text

#### *Zu B 2.4:*

*Es sollte zur Vermeidung von Unklarheiten ergänzt werden, dass es sich beim oberen Bezugspunkt um die OK der Attika des beabsichtigten Flachdachs handelt.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Ziffer B 2.4 lautet: „Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).“ Die Festsetzung operiert mit einem bestimmten unteren Bezugspunkt, als Höhe über NHN. Als ohne Weiteres bestimmbarer oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhen gibt sie den oberen Abschluss des Gebäudes (damit auch Dachrandaufkantung) am fertig gestellten Gebäude an.

Zur Klarstellung wird in der Festsetzung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes, entsprechend der Bestimmung der bauordnungsrechtlichen Wandhöhe, noch ergänzt: „...bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder...“.

#### *Zu B 2.5:*

*Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlich sichtbare Wandhöhe durch die Festsetzung der Gebäudehöhe zu einem Höhenbezugspunkt aufgrund der Topographie (siehe 2.1 und 6.3.3 der Begründung) höher werden kann als das festgesetzte Maß für die maximal zulässige Gebäudehöhe. So liegt gem. den Ausführungen das bestehende Gelände im Norden um ca. 2 m tiefer als im Süden des Geltungsbereichs. Es wird daher zur Klarstellung empfohlen, Angaben zu sich dadurch ergebenden Gebäudehöhen der einzelnen Bauteile zu machen und wie dem Geländeabfall begegnet wird.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde ein Höhenbezugspunkt für die gesamten flächigen überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Entsprechend der Vorbemerkung (Ziffer 6.1) der Begründung tritt die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auf. Da eine pauschale Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage erfolgt, wird folglich eine individuelle Festsetzung einzelner Bauteile städtebaulich für nicht erforderlich gesehen. Wie die Vorentwürfe der Ausführungsplanung (hier Vorentwurf Außenanlagen) zeigen, ergeben sich keine städtebaulichen Bedenken bezüglich eines Geländeabfalles.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

#### *Sonstiges*

#### *Präambel:*

*Zur BauNVO sollte nur die letzte Änderung angegeben werden.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Präambel wird redaktionell ergänzt. Ferner wird nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB bestimmt, dass die weiteren Schritte des Verfahrens nach den Vorschriften des BauGB zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) durchgeführt werden.

Die Präambel des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wird, soweit notwendig, redaktionell angepasst.

#### *Abfallrecht*

*Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die vom Baubauungsplanes erfassten Flurstücke 7, 9, 779/2, 1129/2, 773, 787 der Gemarkung Germering liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.*

*Für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden daher von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt-*

*und Klimaschutz, Bodenschutzrecht/Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht.  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentum Brack noch nicht abgeschlossen ist.*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

*Immissionsschutz*

*Für eine Beurteilung aus der Sicht des Immissionsschutzes ist die Vorlage einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich.*

*Unter anderem sind hierbei die Belastungen durch Verkehrslärm, die schulische und außerschulische (Sportvereine) Nutzung der Sportanlagen sowie der Turnhallen zu untersuchen.*

*Zudem ist, falls erforderlich, die Verträglichkeit einer Stellplatznutzung während der Nachtzeit zu prüfen.*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schallschutz gegen Schul- bzw. Sport- und Freizeitgeräusche sowie Verkehrsgeräusch vom 24.11.2023) durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

„Schule und Kinderbetreuung

Aufgrund der geplanten Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen werden die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung sowie dem Friedhofsgelände um mindestens ca. 5 bis 13 dB(A) unterschritten. Die Schallimmissionen in der Umgebung der geplanten Schule und Kinderbetreuung sind daher als unkritisch einzustufen. Für die geplanten Gebäude ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Bei üblicher Bauweise sind die Schallemissionen aus den Räumlichkeiten nach außen vernachlässigbar gering.

Für die Sport- und Spielflächen im Freien sind ebenfalls keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei Kletter- und Spielgeräten sollte dem Stand der Technik entsprechend auf lärmarme Ausführungen geachtet werden. Gemäß den Angaben der Stadt Germering soll zukünftig unter Umständen auch eine Nutzung der Freispielflächen außerhalb der Schulzeiten möglich sein („Programm kinderfreundliche Kommune“). Aus schalltechnischer Sicht bestehen diesbezüglich keine Bedenken. Die hiermit verbundenen Schallemissionen sind aufgrund der dann deutlich geringeren Anzahl von Kindern im Vergleich zum Schul- bzw. Kinderhausbetrieb unkritisch.

Sporthalle

Die geplante außerschulische Nutzung der Sporthalle ist ebenfalls als unkritisch einzustufen. Die einzuhaltenen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden bereits an der nächstgelegenen Bebauung um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Für die geplante Sporthalle ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Bei üblicher Bauweise sind die Schallemissionen aus der Sporthalle nach außen vernachlässigbar gering.

Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche (Augsburger Straße, Untere Bahnhofstraße, Hörwegstraße) treten im Süden am Baukörper A der Schule Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags sowie im Norden am Haus der Kinder von bis zu 59 dB(A) tags auf. Im zentralen Bereich der geplanten Bebauung liegen der Beurteilungspegel im Wesentlichen unter 55 dB(A). Der für die Beurteilung angesetzte schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags) wird somit an der geplanten Bebauung eingehalten bzw. unterschritten. Im wesentlichen Bereich des Geländes einschließlich der Freiflächen für Spiel und Sport wird auch der Schutzanspruch eines WA-Gebietes (Orientierungswert 55

dB(A) tags) gewährleistet. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich nur in den o.g. Randbereichen erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäude nach DIN 4109. Hierzu ist ein entsprechender Hinweis in die Satzung aufzunehmen (vgl. Textvorschlag unter Punkt 6 [HINWEIS]).

Im Bereich der Freiflächen für Spiel und Sport (Pausenhof West und Ost, Allwettersportplatz, Tartanbahn, Freispielfläche Haus der Kinder) sind aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung von größtenteils unter 55dB(A) tags keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hier liegen gute Verhältnisse für Spiel und Kommunikation der Kinder vor.

#### Planinduzierter Verkehr

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung wird derzeit mit Angaben zum planinduzierten Verkehr ergänzt. Hierbei wird auf die Variante ohne die ursprünglich vorgesehene Einbahnregelung auf der Hörwegstraße abgestellt. Basierend auf den vorläufigen Angaben des Verkehrsgutachters ist von folgender Situation auszugehen:

Für die maßgeblichen Verkehrswege Augsburgener Straße, Untere Bahnhofstraße und Hörwegstraße ergeben sich durch die Überplanung des bestehenden Schul- und Kinderhortgeländes praktisch keine Änderungen in den Verkehrsmengen. Somit sind auch keine schalltechnisch relevanten Pegelerhöhungen im Bereich der schutzbedürftigen Bestandsbebauung entlang dieser Straßen zu erwarten.

Für die Kirchenstraße wird bedingt durch die Überplanung (Wegfall Kindergarten Spatzennest und Parkplatz) eine deutlich geringere Verkehrsbelastung im Planfall erwartet. Somit reduziert sich auch die Verkehrsgeräuschbelastung an der dort bestehenden Wohnbebauung.

Im Bereich der öffentlich gewidmeten Zufahrt von der Augsburgener Straße zu dem geplanten Parkplatz Nord inkl. Tiefgarage ergibt sich im Vergleich zur Bestandssituation eine Verkehrszunahme während der Tageszeit. Die Vorprüfung zeigt jedoch bereits, dass an dem nächstgelegenen Bestandsgebäude im MI-Gebiet (vgl. Immissionsort IO 1 an der Südfassade des Gebäudes) trotz der Verkehrszunahme mit ca. 130 Kfz-Fahrten tags der Orientierungswert der DIN 18005 (60 dB(A) tags) weiterhin deutlich unterschritten wird. Somit ist die Verkehrsgeräuschzunahme als verträglich einzustufen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs im Umfeld des Bebauungsplangebietes unkritisch sind.

Die Stadt schließt sich den Ausführungen des IB Greiner an. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

#### *Naturschutz und Landschaftspflege*

*Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.*

#### *Spezieller Artenschutz:*

*Ob besonders geschützte Tierarten betroffen und die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben berührt werden, wird derzeit noch untersucht. Abstimmungsgespräche bezüglich der möglichen betroffenen Arten wurden bereits geführt. Eine abschließende Stellungnahme ist deshalb noch nicht möglich.*

#### *Empfehlungen:*

*Der Baumbestand im Geltungsbereich wird in der Begründung als zahlreicher Großbaumbestand und zu einem großen Anteil als wertgebend beschrieben und mit mittlerer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ bewertet. Trotzdem ist kein einziger vorhandener Baum als „zu erhalten“ festgesetzt. Der Baumbestand taucht nur unverbindlich unter den Hinweisen auf. Zur konsequenten Berücksichtigung der biologischen Wertigkeit gehört ein verbindlicher Erhalt der bestehenden Bäume, wo immer dies möglich ist. Auch zur Verbesserung des Kleinklimas (s. a. aktuelle Diskussion über Strategien der Städte zur Bewältigung der Hitze) tragen Bäume in erheblichem Maße*

*bei Neupflanzungen sind zu begrüßen; neu gepflanzte Bäume brauchen aber auch eine längere Entwicklungszeit bis sie wieder ihre Wohlfahrtswirkungen entfalten.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es liegen inzwischen die Ergebnisse der durchgeführten Erhebungen zum Vorkommen von Fledermäusen in Bauabschnitt 1 und Vögeln (Gebäude- und Gehölzbrüter in allen drei Bauabschnitten) vor. Die Ergebnisse sind in zwei artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen (Biologin Anika Lustig, Stand: 21.10.2023 und Biologe Dr. Hermann Stickroth, Stand: 16.10.2023) dokumentiert.

Es wurde ein Vorkommen und eine Betroffenheit der Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse durch das Vorhaben festgestellt, und es wurden erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) festgelegt.

Insbesondere sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Bauzeitenregelungen, Ersatzpflanzungen von Bäumen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung von Ersatzhabitaten für Vögel) zwingend erforderlich. Weiterhin wird die Schaffung von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus empfohlen. Darüber hinaus ist eine ökologische Baubegleitung während der Rückbau- und Bauarbeiten bereitzustellen, welche Nachkontrollen von Quartierstrukturen an einzelnen Bäumen, Kontrollen auf ein aktuelles Vorkommen (Zwischenquartiere) der Zwergfledermaus beim Rückbau der 1-fach-Turnhalle, die Überwachung der einschlägigen Regelungen zum Baumschutz sowie die fachgerechte Anbringung der erforderlichen Ersatzquartiere beinhaltet. Unter der Voraussetzung, dass die benannten Schutzmaßnahmen umgesetzt werden, sind aller Voraussicht nach keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten bzw. sind diese durch CEF-Maßnahmen „freigestellt“.

Sollte sich im Rahmen der weiteren Planungen herausstellen, dass die erforderlichen Bauzeitenregelungen aufgrund wichtiger Gründe nicht eingehalten werden können, kann unter bestimmten Voraussetzungen (z. B. Vergrümmungsmaßnahmen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes, ...) ggf. bei der zuständigen (Höheren) Naturschutzbehörde auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erwirkt werden.

Die noch ausstehenden Erhebungen zum Vorkommen der Fledermäuse sowie die Untersuchungen zu Quartierstrukturen an den zu fällenden Bäumen in den Bauabschnitten 2 und 3 werden zeitlich dahingehend terminiert, dass einerseits eine Aktualität der Bestandserfassung gewährleistet ist und andererseits ggf. erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bereits am Neubau in Bauabschnitt 1 realisieren werden können.

Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld mit dem Umweltamt der Stadt Germering und der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt.

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, erfolgt die Berücksichtigung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) im Rahmen der Hochbauplanung bzw. des Bauvollzugs zu den Bauabschnitten 2 und 3. Die Herstellung der erforderlichen Ersatzquartiere kann im Rahmen der Ausschreibung der Leistungen berücksichtigt werden.

Die Stadt beabsichtigt, alle erhaltenswerten Bäume, die bei Realisierung des Vorhabens erhalten werden können, zu erhalten. Weiterhin wird auf die festgesetzte Mindestanzahl von 66 Neupflanzungen von Bäumen im Bebauungsplan und die im Entwurf Freianlagen geplante Neupflanzung von insgesamt 87 Bäumen, sowie der Ordnung und Qualität, verwiesen.

Die Stadt schließt sich den Ausführungen der Gutachter an.

Die in den beiden vorliegenden Artenschutzbeiträgen dargelegten erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) werden - soweit es die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB zulässt - in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und ansonsten in den Hinweisen durch Text (insbesondere die Vermeidungsmaßnahmen) ergänzt.

Der Artenschutzbeitrag – Fledermäuse und Gebäudebrüter – Bauabschnitt I vom 21-10-2023 kommt zu folgenden CEF-Maßnahmen:

„CEF 1: Anbringen von 2 Fledermauskästen und 1 Vogelkasten

Der Verlust einer Baumhöhle mit einem mittleren Quartierpotential für Fledermäuse wird durch das Aufhängen von zwei Fledermausrundkästen ausgeglichen. Diese beiden Kästen werden mit einem Vogelkasten (Höhlenbrüterkasten z.B. für Meisen) ergänzt und im Umfeld der Schule an Bäumen aufgehängt, die dauerhaft erhalten werden können. Es handelt sich um eine vorsorgliche Maßnahme, da nur eine von der Witterung beeinflusste Höhlung verloren geht. Ein zeitlicher Vorlauf wird hier nicht als notwendig angesehen. Die Kästen sollten aber spätestens zum Zeitpunkt der Fällungen angebracht werden. Alle drei Kästen werden in 3-4 m Höhe an zwei benachbarten Bäumen angebracht. Bei der Standortfindung ist auf einen freien Anflug für die Fledermäuse zu achten. Die Kästen sind jährlich im Winter (01. Oktober bis 28. Februar) zu reinigen und Fledermausfunde in den Kästen der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

CEF 2: Anbringen Sperlingskästen

Für die Haussperlinge wird ein Sperlingskoloniekasten mit mindestens drei Brutplätzen oder drei einzelne Sperlingskästen als Ausgleich an einer Gebäudefassade aufgehängt. Der Kasten muss bis zum 15.02.2024 aufgehängt werden. Der Standort wird durch die ökologische Baubegleitung ausgewählt. Unter dem Kasten müssen z.B. Büsche als Ansitzwarte vorhanden sein.

Langfristig sind in die Fassade der Neubauten Nistkästen für Sperlinge zu integrieren oder auf der Fassade anzubringen. Hier sollten mindestens sechs Nistkästen angeboten werden.

Der Artenschutzbeitrag –Kartierbericht Brutvögel (Gesamtgebiet) vom 16.10.2023 kommt zu folgenden CEF-Maßnahmen:

„CEF-1: Temporäre Anbringung von 1 Spatzenkoloniehaus für 3 BP an Bestandgebäude Schule in Bauabschnitt 2 vor Abbruch des Gebäudes Spatzennest; dieses wird vor Beginn der Abrissarbeiten in Bauabschnitt 2 wieder abgenommen.

In Phase 2 von Bauabschnitt 1 (Neubau Schule Teil BT A + B):

CEF-2: Anbringung von 4 Spatzenkoloniehäusern für insgesamt 12 BP an den neu zu errichtenden Gebäuden BT A+B.

CEF-3: Anbringung von 4 Mauerseglerkoloniehäusern für insgesamt 12 BP an den neu zu errichtenden Gebäuden BT A+B.

In Phase 2 von Bauabschnitt 2 (Neubau Schule Teil BT C + D):

CEF-4: Anbringung von 4 Mauerseglerkoloniehäusern für insgesamt 12 BP sowie 2 Spatzenkoloniehäusern für insgesamt 6 BP an den neu zu errichtenden Gebäuden BT C+D.

In Phase 2 von Bauabschnitt 3 (Neubau Haus für Kinder Teil BT E);

CEF-5: Anbringung von 2 Mauerseglerkoloniehäusern sowie 2 Spatzenkoloniehäusern für jeweils 6 BP an dem neu zu errichtenden Gebäude BT E.

CEF-6: Für den Verlust der Baumhöhle ist ein Nistkasten für den Feldsperling aufzuhängen (= Kasten für große Meisen).

CEF-7: Als Ausgleich für den Verlust des Quartierpotenzials durch die Fällung der 14 Bäume mit Stammdurchmessern >40 cm sind 14 Nistkästen unterschiedlicher Bauart im Verbleibenden Baumbestand aufzuhängen: 2 Kästen mit Doppelloch für den Gartenrotschwanz, 2 Kästen für große Meisen, 2 Kästen für kleine Meisen, 2 Kästen für Stare, 2 Kästen für Nischenbrüter, 1 Kasten für den Kleiber, 1

Kasten für Baumläufer.“

Die Stadt beabsichtigt, im Rahmen der Umsetzung alle erhaltenswerten Bäume, die bei Realisierung des Vorhabens erhalten werden können, zu erhalten. Eine Festsetzung wird damit nicht erforderlich gesehen. Auf die Empfehlung zur Festsetzung bestehender Bäume wird daher nach wie vor verzichtet. Neben dem Pflanzgebot für Laubbäume werden durch die vorgesehene Dachbegrünung und die vorgesehene Fassadenbegrünung kurz- bis mittelfristig geeignete Flächen und Strukturen geschaffen, welche die ökologische Wertigkeit im Gebiet erhöhen und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Im Hinweis durch Planzeichen "vorhandener Baumbestand" wird redaktionell ergänzt, dass dieser „erhalten wird“.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die CEF-Maßnahmen redaktionell überarbeitet und als Festsetzungen zum „Artenschutz – CEF-Maßnahmen“ aufgenommen.  
Diese werden entsprechend als Festsetzungen unter "Artenschutz - CEF-Maßnahmen" aufgenommen:

#### *Wasserrecht*

*Es bestehen keine wasserrechtlichen Einwände von Seiten der KVB.  
Wir weisen darauf hin, dass die Große Kreisstadt Germering gemäß § 1 Nr. 2 Buchst. a GrKrV für die Niederschlagswasserbeseitigung selbst zuständig ist.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Verkehrswegeplanung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes IG 23.1 – Kirchenschule in der Stadt Germering, da keine Kreisstraßenbelange berührt werden.

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### *Öffentlicher Personennahverkehr*

*Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits sehr gut an das MW-Netz angebunden ist.*

*Allerdings bitten wir um Berichtigung der Passage zum ÖPNV unter 2.4 „Verkehrliche Anbindung“ aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans „IG 23.1 - KIRCHENSCHULE - Begründung“.*

*Dort steht aktuell:*

*„Der leistungsfähige öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) steht direkt nördlich der Haltestelle „St.-Martin“ (Bus-Linien 857, 560) und im Süden die Haltestelle „Kirchenschule“ (Bus-Linie 853) zur Verfügung.“*

*Die Liniennummern sind teils falsch und unvollständig. Deshalb schlagen wir folgenden Wortlaut vor:*

*„Der leistungsfähige öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bindet das Grundstück über zwei Haltestellen mit insgesamt fünf Linien an: direkt nördlich über die Haltestelle „Germering, St.-Martin“ mit den MVV-Regionalbuslinien 857 und 860 sowie der MVV-RufTaxi-Linie 8500 und unmittelbar südlich über die Haltestelle „Germering, Kirchenschule“ mit den MVV-Regionalbuslinien 852 und 858 sowie ebenfalls die MVV-RufTaxi-Linie 8500.“*

*Aus Sicht des Radverkehrs bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es wird empfohlen, Sichtfelder*

*nach RASt/ERA an den Zufahrten und Einmündungen freizuhalten, um Konfliktsituationen zwischen Rad-/Fuß- und Kfz-Verkehr zu vermeiden.*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagene Formulierung zum ÖPNV kann redaktionell in der Begründung ergänzt werden. Die Hinweise, Sichtfelder an Zu- und Einfahrten freizuhalten, werden auf Ebene der Erschließungsplanung, falls nötig, berücksichtigt werden. Die Empfehlung wird an das SG Hochbau weitergegeben.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der obigen Behandlungsvorschläge (Ergänzung zu Gebäudehöhen, Präambel, Höhenbezugspunkt, Einarbeitung der Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung, Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz, Klarstellung zum Hinweis zu den vorhandenen Bäumen) geändert. Die Formulierung des ÖPNV wird in der Begründung ergänzt.

Gemäß § 233 Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass für die weiteren Schritte des Verfahrens (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) die Vorschriften des BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), anzuwenden sind.

Abstimmungsergebnis:

### **Brandschutzdienststelle, Email vom 24.07.2023**

*Der Radweg sollte gemäß Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr ausgebaut werden, um eine Brandbekämpfung der Schule (Holzbau) zu verbessern.*

*Dieser könnte zum Beispiel über Sperrpfosten oder Ähnliches für den restlichen fließenden Verkehr gesperrt werden.*

*Wir empfehlen alle 100 Meter sogenannte Feuerwehr-Bewegungsflächen (7 x 12 Meter) auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.*

*Alternativ könnte bei einer nutzbaren Straßenbreite von mindestens 6 Metern auch über entsprechende Verkehrszeichen Feuerwehr-Bewegungsflächen geschaffen werden. (Länge mindestens 11 Meter)*

*Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.*

*Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.*

*Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln.*

*Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen.*

*Sollten diese mit Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223).*

*Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)*

### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um Hinweise, Anregungen, Forderungen, die aus Ermangelung eines bodenrechtlichen Bezuges in einem nachfolgenden Verfahren (Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) berücksichtigt werden können. Die Erreichbarkeit mit den Feuerfahrzeugen wurde mit dem beauftragten Ingenieurbüro für Brandschutz vorbesprochen. Hierbei wurde das Konzept mit einer Zu- und Durchfahrt für die Feuerwehr von der Hörwegstraße aus östlich der Grundschule entlang und südlich des Kinderhauses zur Kirchenstraße, mit Aufstell- bzw. Bewegungsflächen, für ausreichend betrachtet. Auf den Ausbau des Geh- und Radweges als Feuerwehrezufahrt kann somit verzichtet werden.

Bei dem geplanten Bauvorhaben „Kirchenschule“ ist die Ausführung einer durchgehenden Feuerwehrezufahrt entlang der Ostseite, sowie die Fluchtbalkonen zum Erreichen der Holzfassaden, ausreichend. Auf Rückfrage stellt das mit dem Brandschutz beauftragte Ingenieurbüro (eMail 22.09.2023, 11:18) klar: „ wie geschrieben ist die Nutzung des Radwegs durch die Feuerwehr für das aktuelle BV nicht erforderlich, stellt aber eine zusätzliche Verbesserungsmaßnahme dar. Ein eventueller Ausbau/Nutzungsmöglichkeit liegt also in der Entscheidung der Stadt Germering.“

Hierbei handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Regelung, die im Rahmen der Freiflächenplanung berücksichtigt werden kann. Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, können sowohl die Traglast des Geh- und Radweges als auch mögliche Auswirkungen im Rahmen des Bauantrages gelöst werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

### **Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 11.07.2023**

*Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage*

*Baugrundgutachten und Altlasten:*

*Das in der Begründung unter Kap. 2.7.2 angesprochene Baugrundgutachten liegt uns nicht vor. Eine entsprechende Beurteilung aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist also nicht möglich. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eine Niederschlagswasserbeseitigung über verunreinigte Flächen nicht erlaubt ist. Die in der Satzung unter „2.6.1. Altlasten, Altlastenverdachtsfläche“ aufgeführten Belange sind zu beachten. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist unverzüglich die Kreisverwaltungsbehörde zu informieren.*

### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurde auf das Bodengutachten hingewiesen. Eine Anforderung durch das Wasserwirtschaftsamt erfolgte nicht. Auffälligkeiten ergeben sich nach dem Bodengutachten nicht.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB liegt das Baugrundgutachten als umweltrelevante Information aus.

*Niederschlagswasserbeseitigung:*

*Gemäß der Begründung Kap 2.10.5 Schutzgut Wasser ist mit einer hohen Sickerfähigkeit im Bereich des Baugebiets zu rechnen. Es ist deshalb eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone, z.B. in Form von Mulden, anzustreben.*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes geht in der Begründung von einer Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers aus. Wie und wo dies erfolgt ist dem nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, sind nachweislich des Vorentwurfes Außenanlagen ausreichende Retentionsmulden (mit Volumen von 35 m<sup>3</sup> über 70 m<sup>3</sup>), offene Entwässerung und Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Damit wird eine schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers ermöglicht.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

*Grundwasser:*

*Laut Unterlagen sowie gemäß der Grundwassermessstelle GERMERING 285B ist mit einem mittleren - hohen Grundwasserstand zu rechnen. Wir empfehlen in den Unterlagen auf eine evtl notwendige Wasserrechtliche Erlaubnis hinzuweisen:*

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

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer C 4.4 ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

*Starkregen und Wassersensible - Siedlungsentwicklung:*

*Wir empfehlen der Stadt Germering in der Bauleitplanung das Thema Wassersensible Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Hierzu verweisen wir auch auf die Broschüre des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz*

*[https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible\\_siedlungsentwicklung/index.htm](https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm)*

*Infolge von Starkregenereignissen können im Planungsgebiet Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Beispielsweise sollten Gebäudeöffnungen wie Kellerfenster oder -eingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.*

### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Doppelfunktion der Stadt als Norm- und Plangeber des Bebauungsplanes und als Bauherr, wird auf eine Festsetzung von Vorsorgemaßnahmen städtebaulich verzichtet. Im Rahmen des Vorentwurfes zu den Außenanlagen können verschiedene Retentionsmulden auch als Doppelnutzung innerhalb der Spielplatzfläche nachgewiesen werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

## Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 26.06.2023

### *Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:*

*Seitens der Abteilung Baudenkmalpflege bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände. Auf die vorhandenen Baudenkmäler wird im Textteil hingewiesen, in der Kartierung sollte jedoch noch der geschützte Mauerzug am östlichen Rand des Vorhabengebietes ergänzt werden.*

*Bezüglich des nördlichen Baukörpers ist festzustellen, dass dieser gemäß Bebauungsplan zukünftig deutlich näher an die Mariensäule heranrücken könnte. Hierdurch könnte ggf. auch der derzeit abschirmende Grüngürtel entfallen. Daher wird auf den erforderlichen Freiraum der Säule sowie die Notwendigkeit einer denkmalverträglichen Gestaltung des Neubaus - insbesondere der nördlichen Giebelfassade - hingewiesen.*

*Das Landesamt für Denkmalpflege bittet bei konkreten Bauvorhaben, die sich auf die Substanz oder Erscheinung der Baudenkmäler auswirken können (inkl. Erschütterungen, Einfriedungen, Sichtachsen etc.), frühzeitig beteiligt zu werden und weist auf das Erfordernis einer Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG hin.*

### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Baudenkmal D-1-79-123-2 „Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer“ wird redaktionell in der Begründung ergänzt. In Bezug auf den Bereich der Mariensäule wurde das BLfD bereits durch den Bauherrn, das SG Hochbau, bei einem gemeinsamen Ortstermin eingebunden.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### *Bodendenkmalpflegerische Belange:*

*Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgendes Bodendenkmal:*

*D-1-7834-0027, Siedlung und Brandgräber der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, Siedlung der Hallstattzeit, Siedlung und Körpergräber der mittleren und späten römischen Kaiserzeit sowie Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters.*

*Auch wenn nur ein kleiner Teil des Bodendenkmals auf dem Planungsbereich liegt, verweise wir auf die umliegenden Bodendenkmäler und die hohe Dichte an Bodendenkmälern im Umfeld von Germering (D-1-7834-0033, Siedlung des Endneolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der*

römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters, D-1-7834-0262, Siedlung der frühen Bronzezeit und des frühen Mittelalters, D-1-7834-0005, Brandgräber und Kreisgräben der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit und D-1-7834-0400, Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit).

Es sind mit höchster Wahrscheinlichkeit weitere Bodendenkmäler auf dem Gelände zu vermuten. Dies betrifft nicht nur, aber vor allem den nordöstlichen Abschnitt der Planung in der unmittelbaren Nachbarschaft von St. Martin. Hier gibt es Vorgängerbauten, die bis in karolingische Zeit zurückgehen und vermutlich auf dem Gebiet einer römerzeitlichen Villa Rustica liegen. Die genaue Lage und Ausdehnung der Friedhöfe, die zu diesen Vorgängerbauten der Kirche St. Martin gehören, ist derzeit nicht bekannt. Wir weisen darauf hin, dass die Grabung von Körpergräbern mit einem hohen zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden ist. Eine möglichst frühzeitige Einbeziehung von BLfD in die laufende Planung ist demnach dringend zu empfehlen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung/Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne, Dr. Jochen Haberstroh unter [Jochen.Haberstroh@blfd.bayern.de](mailto:Jochen.Haberstroh@blfd.bayern.de).

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die kartierten Bodendenkmäler liegen:

- D-1-7834-0033, nördlich in ca. 110 m Entfernung,
- D-1-7834-0262, westlich in ca. 90 m Entfernung,
- D-1-7834-0005, südlich in ca. 135 m Entfernung und
- D-1-7834-0400, östlich in ca. 220 m Entfernung

vom Geltungsbereich entfernt. Im Rahmen der Hochbauplanung wurden die kartierten Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs bereits von einer Neubebauung bzw. neuen Baumpflanzungen ausgespart. Aufgrund des bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Schul- und Kindergartenstandortes wäre aus denkmalschützerischen Gründen nur eine Sanierung der bestehenden Gebäude ohne Eingriffe in den Boden denkbar. Diese Variante wurde bereits im Vorfeld von der Verwaltung geprüft und aufgrund der Nutzungsanforderungen (6-zügige Grundschule anstelle der vorhandenen 4-zügigen Grundschule) ausgeschlossen. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch den Vorrang der dreifachen Innenentwicklung (Erhöhung der Nutzungsdichte, Schaffung von Dachbegrünung und Erhöhung der Mobilität durch Bündelung der Verkehrsmittel). So ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse, des Schulsprengels und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes in Nachbarschaft zu Wohngebieten ein alternativer Standort nicht zielführend. Insbesondere da innerhalb des Stadtgebiets von Germering die Bodendenkmalthematik immanent vorhanden ist.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

[https://geoservices.bayern.de/wms/vl/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/vl/ogc_denkmal.cgi)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

*Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).*

*Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden.*

*Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, sind archäologisch qualifizierte Ersatzmaßnahmen im Auftrag der Vorhabenträger durchzuführen.*

*Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:*

*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.*

*Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren und dabei auf den Umfang archäologischer Ausgrabungen, Dokumentationen und Sicherungen eingehen. Möglichkeiten zur Erhaltung bekannter Bodendenkmäler vor Ort („in situ“), z. B. durch eine sogenannte konservatorische Überdeckung werden in diesem Verfahren ebenfalls geprüft. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:*

*Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).*

*Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).*

*Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.*

*Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler In Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.*

*([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmal\\_pflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale\\_bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmal_pflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale_bauleitplanung.pdf))*

*Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtlicheGrundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmaler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtlicheGrundlagen_überplanung_bodendenkmaler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B.*

nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.  
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme.  
Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bavarn.de](http://www.blfd.bavarn.de)).

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Stadt verkennt nicht die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (insbesondere den geforderten ungestörten Erhalt des Bodendenkmals), stellt diese aber gegenüber den Belangen sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung, der Bedürfnisse der Familien und junger Menschen, des Bildungswesens und von Sport und Freizeit zurück und hält an der Planung fest.

Aufgrund des vorhandenen Grundschulstandortes, des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs drängt sich die Beibehaltung des Standorts auf. Im Rahmen der Auflagen der Grabungserlaubnis kann sichergestellt werden, dass bei positiven Befundspuren entsprechende Ausgrabungen mit einer sachgerechten Freilegung, Dokumentation und Bergung durchgeführt werden.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

### **BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 24.07.2023**

*Anlass und Erfordernis des Bebauungsplans Lt. Machbarkeitsstudie ist der Schulneubau angeblich wirtschaftlicher als eine Generalsanierung der vorhandenen Gebäude. Mit dem Abriss der bestehenden Schulgebäude wird jedoch ein erhebliches Maß an "grauer Energie" vernichtet. Zugleich wird mit dem Neubau eine umfangreiche, zusätzliche CO<sub>2</sub> - Belastung verursacht. Die Auswirkungen eines Neubaus auf die Schutzgüter Luft, Wasser und Boden dürften im Vergleich zu einer Generalsanierung vermutlich höher ausfallen.*

*In der Begründung des Vorentwurfs sollte daher das Ergebnis eines Abwägungsprozesses von Nutzer- und Wirtschaftlichkeitsbelangen einerseits und Umweltbelastung (s. oben, außerdem Ressourcenverbrauch, Klimabelastung) andererseits dargelegt werden.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch den Vorrang der dreifachen Innenentwicklung (Erhöhung der Nutzungsdichte, Schaffung von Dachbegrünung und Erhöhung der Mobilität durch Bündelung der Verkehrsmittel). Mit den großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes wird eine Bestandserhaltung und damit Umnutzung der bestehenden Gebäude bzw. Gebäudeteile bzw. Weiternutzung nicht verhindert. Gleichwohl geht der Vorentwurf von einem Abriss der Gebäude und einer Neubebauung aus. So ist das Thema der „grauen Energie“ nicht auf Ebene

des Bebauungsplanes, sondern auf Ebene des konkreten Vorhabens zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, lässt sich hierzu Folgendes ergänzen: Im Vorfeld der Bebauungsplanung auf Ebene des Bauvorhabens „Ersatzneubau und Sanierung von Kirchenschule und Spatzennest“ wurden zwei Machbarkeitsstudien (Bauteil 08 Schule Nord vom 11.04.2022; Bauteil 02-04 Schule Süd, Schule West und Verwaltung/Aula 30.03.2023) erstellt. Darin wurde neben der Funktionalität der Nutzung, die Statik (z.B. keine ausreichende Lastreserve für die erforderliche Brandschutzertüchtigung), der Brandschutz und die Anpassung der Haustechnik an den aktuellen Standard beurteilt, mit dem Ergebnis, dass das Gebäude nicht sanierungsfähig beurteilt wurde. So führt das zuständige Sachgebiet Hochbau Folgendes aus:

„Die Gebäude aus den Jahren 1920/1950-1975 weisen weder die räumlichen noch die statischen und brandschutztechnischen Möglichkeiten einer Sanierung auf. Zusätzlich lässt sich keine Trennung der einzelnen Einrichtungen mit den entsprechenden Freiflächen erreichen. Beim jetzigen Entwurf wurde besonders auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz geachtet. Aufgrund der Freiflächenplanung wird es weniger versiegelte Flächen als jetzt geben. Der Betonabbruch wird recycelt. Aufgrund der Dachbegrünung + PV-Anlage, sowie der Fassadenbegrünung werden weitere Punkte unseres Nachhaltigkeitskonzeptes verwirklicht, die mit einer Sanierung in keinster Weise zu erreichen wäre.“

Diesen Ausführungen schließt sich der Stadtrat an und hält an der Planung fest.

Neben des geänderten Nutzungs- bzw. Schulkonzeptes (z.B. von klassischen Klassenzimmern in Lernhäusern), der Intensivierung der Nutzung der Schule von ca. 365 betreuten Kindern in 16 Klassen auf bis zu ca. 625 betreuten Kindern in 25 Klassen, dem stufenweisen Umbau unter laufendem Schulbetrieb, der gewählten Hybridbauweise (mit ihrer ca. 30 % geringeren Umweltbelastung als Stahlbetonbauweise) und der Beschlusslage zur Wärmedämmung und Haustechnik wird dies mittel- bis langfristig als die wirtschaftlichste und nachhaltigste Lösung gesehen.

zu 2.10.4/7.2.4 - Schutzgut Fläche und Boden

*Die Ressource Boden ist endlich, was eine zurückhaltende und sorgsame Nutzung zwingend erforderlich macht. Bedauerlich daher, dass gegenüber der Bestandssituation die Flächenversiegelung nochmals um rd. 5,5 % zunehmen soll. Angesichts des enormen Flächenverbrauchs in Bayern wie auch in Germering verkennt die Wertung der Beeinträchtigung der zusätzlichen Versiegelung als "von geringer Erheblichkeit" ganz offensichtlich die hohe Problematik dieses Umstandes. Der BN hält es daher für dringend geboten, die Planung dahingehend zu überprüfen, ob sich das Maß der Versiegelung durch bauliche Veränderungen noch reduzieren ließe.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch den Vorrang der dreifachen Innenentwicklung (Erhöhung der Nutzungsdichte, Schaffung von Dachbegrünung und Erhöhung der Mobilität durch Bündelung der Verkehrsmittel). So ist die Intensivierung der Nutzung der Schule von ca. 365 betreuten Kindern in 16 Klassen auf die Erhöhung bis zu ca. 625 betreuten Kindern in dann 25 Klassen geschuldet. So werden im Rahmen der dreifachen Innenentwicklung die um ca. 5,5 % verstärkte Versiegelung gegenüber ca. 70 % mehr Nutzern als marginal bewertet. Mit der verfolgten Innenentwicklung wird der Außenbereich geschont, was sich entlastend auf die Klima- und Umweltbelange, insbesondere auf das Schutzgut Fläche und Boden auswirkt.

Vor diesem Hintergrund und insbesondere auch in Relation zu sonstigen Vorhaben mit bei Weitem höherer Flächeninanspruchnahme und -versiegelung ist die Bewertung der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und Fläche mit „geringer Erheblichkeit“ angemessen und begründet.

Im Übrigen begrüßt auch die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, in ihrer Stellungnahme vom 22.06.2023 u. A. ausdrücklich die Innenentwicklungsplanung mit Hinblick auf LEP 3.2 (Z) (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

#### *zu 5.1./7.2.1 -Verkehrliches Konzept*

*Leider steht das Erschließungskonzept noch aus. Allerdings wird die Verlagerung des Hauptzugangs an die Hörwegstraße aufgrund der beengten Straßenraumsituation kritisch gesehen.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind keine Zugänge zu Gebäuden festgesetzt, da hier der sog. bodenrechtliche Bezug fehlt. Ebenso wird der Straßenraum auf eine Tiefe von ca. 15 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und so gesichert. Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, lässt sich hierzu Folgendes ergänzen: Die Stadt als Bauherr sieht es als sachgerecht an, den bisherigen Hauptzugang der Schule von der Kirchenstraße auf die Hörwegstraße zu verlagern. Neben den Vorteilen für die abschnittsweise Bebauung befindet sich hier die Bushaltestelle „Hörwegstraße“. Entsprechend des Gutachtens zu den verkehrlichen Wirkungen des IB Ingevo kommen zudem die Schüler zu ca. 2/3 aus den „Verkehrszellen“ im Straßenzug Hörwegstraße, Josef-Kistler-Straße und Steinbergstraße und es wird in der Zusammenfassung festgestellt: „Die Verlagerung des Schuleingangs auf die Südseite des Geländes ist weitgehend kompatibel mit den Wohnortschwerpunkten der Schülerschaft. Diese liegt eher südlich und südwestlich des Schulgeländes.“

#### *zu B.6.10 - Äußerliche Gestaltung*

*Auch wenn Dachflächen unter 10 m<sup>2</sup> "städtebaulich nicht relevant" sind, sollten sie dennoch begrünt werden. In der Summe werden solcher Kleinflächen für den Wasserrückhalt und das Klima dennoch relevant sein. Eine Begrünung sollte daher auch für diese Flächen festgesetzt werden. Die Kombination von Begrünung und Solartechnischen Anlagen sollte so weit wie möglich realisiert werden. Die künftige Postniederlassung gibt ein gutes Beispiel dafür. Alle fensterlosen Fassadenabschnitte mit einer Breite von mehr als 3,00 m sowie Garagen, Carports, Mauern und Zäune ab einer Höhe von 1,50 m sollten unbedingt begrünt werden. Erfreulich ist die Einplanung eines Grünzimmers als Spiel- und Bewegungsmöglichkeit sowie auch als Rückzugsort.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der gewählten Festsetzungskombination ist die Begrünung von Dachflächen unter 10 m<sup>2</sup>, die Kombination von Begrünung mit PV-Anlagen und Fassadenbegrünung nicht ausgeschlossen. Bei Gebäuden mit weniger als 10 m<sup>2</sup> handelt es sich üblicherweise um kleinere Nebengebäude, Holzschuppen und Trafostationen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden können. So müssen hierfür in der Regel keine Nachweise von Statik oder Brandschutz vorlegt werden.

Bei extensiv begrüntem Dächern wird der Dachrand als 0,3 m bis 0,5 m breiter Kiesstreifen ausgebildet, was dazu führt, dass bei einem ca. 3 m auf ca. 3 m großen Gebäude nur eine zu begrünende Fläche von ca. 4 m<sup>2</sup> bis ca. 6 m<sup>2</sup> entsteht. In Bezug auf den zusätzlichen Aufwand, mit Flächenlast und notwendigen Absturzsicherungen (z.B. Gründachgeländer) wird eine Verpflichtung nach wie vor als städtebaulich nicht notwendig erachtet. Eine besondere städtebauliche Situation, die eine Abweichung von der städtischen Freiflächen- und Gestaltungssatzung (§ 7 Abs. 1), wonach Flachdächer unter 10 m<sup>2</sup> nicht zu

begrünen sind, erfordert, ist nicht erkennbar. Somit wird an der gewählten Festsetzungskombination festgehalten.

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, hat diese bereits in der Sitzung vom 15.06.2021 beschlossen (2021/0203), verstärkt Nachhaltigkeitsaspekte beim Bauvorhaben Kirchenschule umzusetzen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die Begrünung der Dachflächen, auch in der Kombination mit Solarenergieanlagen bzw. Sonnenkollektoren, als auch die Begrünung der Fassaden (Beschluss Planungs- und Bauausschuss sowie Sozial- und Jugendausschuss vom 14.03.2023) umgesetzt werden.

Ebenso ist bereits durch die städtische Freiflächen- und Gestaltungssatzung unter § 5 eine Begrünung von Nebenanlagen bzw. unter § 7 Abs. 2 eine Begrünung von geschlossenen Fassaden über 30 m<sup>2</sup> vorgegeben, die auch ohne die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gelten.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

#### *zu 7.2.3/7.2.6 - Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/Lufthygiene, Klima*

*Leider sind die artenschutzrechtlichen Erhebungen noch nicht abgeschlossen, so dass eine abschließende Stellungnahme nicht möglich ist. Allerdings werden die bereits laufenden Kartierungen der Gebäudebrüter und Fledermäuse als positiv gewertet. Lt. Ziff. 10.2.3 wird dem vorhandenen Baumbestand eine hohe bis mittlere Bedeutung zugemessen. Umso bedauerlicher ist die vorgesehene Fällung von rd. 70 Bäumen, deren Beeinträchtigung im gleichen Maße zu erwarten ist. Auch wenn die neuen sowie zusätzlichen Bäume schon nach Fertigstellung jedes einzelnen Bauabschnittes gepflanzt werden sollen, so muss dennoch davon ausgegangen werden, dass nicht nur kurz- bis mittelfristig, sondern für eine längere Zeit ein erhebliches Defizit an Lebensraum und ökologischer Leistung zu erwarten ist. Die Verletzung von möglichst vielen Bäumen sollte geprüft werden.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes stellt als Hinweise die durch ein vermessungstechnisches Aufmaß ermittelten Bäume dar und trifft die Festsetzung zur Pflanzung von einem Baum je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Fällung von insgesamt 65 Bäumen (55 Laub- und 10 Nadelbäume) unvermeidbar, davon

- 14 Bäume mit Stammdurchmesser  $\geq$  40 cm,
- 26 Bäume mit Stammdurchmesser 20 - 40 cm,
- 25 Bäume mit Stammdurchmesser  $<$  20 cm.

Von den zu fällenden Bäumen weisen 5 Bäume einen Kronendurchmesser von  $\leq$  2 m auf.

Die flächenbezogene Festsetzung zur Neu- / Ersatzpflanzung von Bäumen im Entwurf des Bebauungsplans sieht vor, dass insgesamt 66 Bäume neu gepflanzt werden müssen, dies entspricht einem zu pflanzenden Baum je 260 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche (Fläche für Gemeinbedarf).

Durch den Entwurf „Freianlagen Außenanlagen“ sind 87 Bäume (davon 6 als Obstbäume) zur Neupflanzung vorgesehen, davon 82 Bäume innerhalb der Grundstücksfläche (Fläche für Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche) und zusätzlich 5 innerhalb des Straßenraumes.

Die wertgebenden Bestandsbäume, die erhalten werden können, werden zur zwingenden Erhaltung durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Der im Kartierbericht (Dr. Stickroth, 16.10.2023) geforderte Ausgleich von Baumfällungen durch Ersatzpflanzungen im Verhältnis von wenigstens 1:1 ist somit erfüllt.

Der Bebauungsplan kann bodenrechtlich nur bestimmen, dass Bäume gepflanzt werden oder dass Bäu-

me erhalten werden. So ist ein versetzter Baum einer Neupflanzung gleichzusetzen. Dies obliegt der Entscheidung des Bauherrn. Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plan-geber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, kann sie im Vollzug des Bebauungs-plans entscheiden, ob sie einzelne Bäume versetzt. Die Anregung wird an das SG Hochbau weitergegeben. Eine Versetzung von Großbäumen ist unter bestimmten Bedingungen zwar möglich und auch erfolgs-versprechend, wird im vorliegenden Fall aus mehreren Gründen jedoch als nicht sinnvoll und praktika-bel erachtet. Zu verpflanzende Großbäume müssen eine gute Vitalität und einen optimalen Standort aufweisen, damit eine Verpflanzung erfolgsversprechend ist und dadurch ein ausgewogenes Kosten-/Nutzenverhältnis der Verpflanzung erzielt werden kann. Dies ist bei den allermeisten Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches nicht der Fall. Überwiegend verfügen die rein theoretisch für eine Verpflanzung in Frage kommenden Bäume nicht über einen optimalen Standraum und daher auch nicht über eine op-timale Vitalität. Die Bäume müssen bereits jetzt zu einem großen Anteil (insbesondere in Bauabschnitt 1 und 2) mit einem zu kleinen Wurzelraum, z. B. in zu schmalen Pflanzbeeten im Bereich des Parkplat-zes, entlang von Gebäuden, in Spielflächen oder im Wurzelbereich größerer Bäume, klarkommen. Zum Teil bestehen bereits Stammschädigungen.

Weiterhin wird eine Verpflanzung aus logistischen Gründen als nicht praktikabel gesehen, da die Bäume aufgrund der vorgesehenen Bauabschnitte und anstehenden Bautätigkeiten nicht innerhalb des Geltungsbereiches verpflanzt werden können und eine Verpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches einen unverhältnismäßig hohen Organisations- und Logistikaufwand bedeuten würde, da geeignete Pflanzstandorte zu einem bestimmten Zeitpunkt bereitstehen müssen.

Die Stadt beabsichtigt, alle erhaltenswerten Bäume, die bei Realisierung des Vorhabens erhalten wer-den können, zu erhalten. Der Hinweis durch Planzeichen „vorhandener Baumbestand“ wird redaktionell ergänzt, dass dieser erhalten werden soll.

Weiterhin wird auf die festgesetzte Mindestanzahl der Neupflanzungen von Bäumen im Bebauungsplan und die darüber hinaus im Entwurf Freianlagen geplante Neupflanzung von Bäumen verwiesen. Auf die Versetzung von Bäumen wird hierbei aus o.g. Gründen verzichtet.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

#### *zu 7.2.5 - Schutzgut Wasser*

*Angesichts zunehmender Trockenperioden ist es sinnvoll, für die Bewässerung der Pflanzen auf dem Schulgrundstück Niederschlagswasser zu verwenden. Hierzu wird vorgeschlagen vor den möglichst flä-chigen Versickerungsanlagen, eine oder auch mehrere Zisternen vorzuschalten.*

*Wir bitten Sie, unsere vorgebrachten Punkte bei der Planung zu berücksichtigen.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes geht in der Begründung von einer Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers aus. Wie und wo dies er-folgt, ist dem nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plan-geber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, sind nachweislich des Vorentwurfs Außenanlagen ausreichend Re-tentionsmulden, offene Entwässerung und Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Der gewünschten Festsetzung zur Nutzung des in Zisternen gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung fehlt es mangels eines bodenrechtlichen Bezugs an einer Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB (BayVGH B 13.04.2018 – 9 NE 17.1222, Rn. 40). Damit bietet sich nur ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB an. Diesen kann die Stadt allerdings nicht mit sich selbst abschließen.

Die Anregung wird daher an das SG Hochbau weitergegeben.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes unverändert.

Die Stadt verkennt nicht die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, stellt diese aber gegenüber den Belangen sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung, der Bedürfnisse der Familien und junger Menschen, des Bildungswesens und von Sport und Freizeit zurück und hält an der Planung fest. Mit dem Verzicht der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und den Festsetzungen bzw. Hinweisen zur Grünordnung bzw. Vermeidungsmaßnahmen wird ein akzeptabler Kompromiss geschaffen.

Abstimmungsergebnis:

Bayernwerke Netz GmbH, Schreiben vom 20.07.2023 (mit Lageplan: Plan Bestand 20.07.2023 M: 1/500 und Plan nötige Trafostation 20.07.2023, M: 1/500).

*Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen, Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen, Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.*

*Die Betriebsführung des Stromnetzes der Strom Germering GmbH liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.*

*In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.*

*Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigegeführten Plan mit folgenden Farben markiert; Stromleitungen: Niederspannung blau, Mittelspannung rot*

*Kabel*

*Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.*

*Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.*

*Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

*Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.*

*Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.*

*Kabelplanung(en)*

*Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.*

*Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau-träger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.*

*Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:*

□ *Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*

□ *Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

*Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.*

*Transformatorstation(en)*

*Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich siehe beiliegenden Plan eingeplant werden. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.*

*Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.*

*Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.*

*Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:*

*<https://www.bayemwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>*

*Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.*

#### **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um Hinweise, Anregungen, Forderungen, die in einem nachfolgenden Verfahren (Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) vom Bauherrn bzw. Bauunternehmer berücksichtigt werden müssen.

Von Seiten des mit der Elektroplanung beauftragten Ingenieurbüros wird Folgendes ausgeführt:

„Der Trafo an der Kirchenstr. ist derzeit schon im Bestand vorhanden, wird aber auf Grund des Schulneubaus entsprechend umgesetzt. Diese versorgt derzeit das Schulgebäude und die umliegende Bebauung. Nach der Umsetzung wird dies auch weiterhin so sein bis auf die Versorgung der Schule an sich. Das neu erbaute Haus für Kinder wird wieder an diesem Trafo angeschlossen.

Der Trafo an der Hörwegstr. an sich kommt neu und zusätzlich und versorgt dann das Schulgebäude an sich. Das Bayernwerk wird aus diesem Trafo in Zukunft dann auch Neubauten und andere Teile der Hörwegstr. versorgen. Beide Positionen sind mit dem Bayernwerk abgestimmt. Plananlage mit den Varianten der Erschließung habe ich Ihnen in den Anhang gehängt.“

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Email vom 17.07.2023 (mit Lageplan 12.07.2023M: 1/1.000 Anlage C Kabelschutzanweisung KSA\_Deutsch\_20200501).

Vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte, hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum oben genannten Bebauungsplan IG 23.1 (Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB) nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden! Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: [fmb.bhh.auftrag@telekom.de](mailto:fmb.bhh.auftrag@telekom.de)

so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt.

Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der „Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen in der beiliegenden Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um Hinweise, Anregungen, Forderungen, die in einem nachfolgenden Verfahren (Erschließungsplanung, bauordnungsrechtliches Verfahren, Hochbauplanung etc.) vom Bauherrn bzw. Bauunternehmer berücksichtigt werden müssen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

## Stabstelle Klimaschutz, Stadt Germering, vom 11.12.2023

*Ein Ziel der Stadt Germering sowie des Stadtrats ist es, beim Ersatzneubau der Kirchenschule besonders auf Nachhaltigkeitsaspekte zu achten. Dies soll sich im Bebauungsplan sowie dessen Begründung widerspiegeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dabei ist anzumerken, dass nicht alle beschlossenen und strategischen Ziele sich im Bebauungsplan wiederfinden können.*

### *1 Begründung & Beschlusslage*

*Der Germeringer Stadtrat hat mehrere Beschlüsse gefasst, die zwar nicht alle Einfluss auf die verbindliche Bauleitplanung nehmen können, aber dennoch für den Kontext der geplanten Bebauung nicht unerheblich sind.*

#### *1.1 Nachhaltigkeitsziele bei der Konzeption der Kirchenschule (Beschluss 2021/0203)*

*Mit Beschluss 2021/2023 wurde der Grundstein für die Berücksichtigung besonderer Nachhaltigkeitsaspekte beim Bauvorhaben gelegt. Diese umfassen 16 Maßnahmen in 3 Prioritäten. Diese Maßnahmen werden in verschiedenen Phasen des Bauvorhabens umgesetzt, sollten aber in allen Phasen grundsätzlich mitgedacht werden.*

#### *1.2 Klimaplan der Stadt Germering (Beschluss 2021/0204)*

*Als strategisches Instrument hat die Stadt Germering den Klimaplan beschlossen, dessen Ziel die Zusammenfassung der bestehenden Konzepte ist. Insbesondere spielt folgende strategischen Ziele „Regeneratives Energiepotenzial im Stadtgebiet“, „Solare Energie in Germering“ und „Nachhaltige Stromversorgung für städtische Liegenschaften“ sind für dieses Bauleitverfahren relevant.*

#### *1.3 Germeringer Energienutzungsplan (Beschluss 2022/0173)*

*Der Energienutzungsplan wurde erstellt, um die aktuelle und künftige Nutzung von Energie und Energieträgern einzuschätzen. Der Stadtrat hat beschlossen, den Energienutzungsplan als informelles Planungsinstrument zu berücksichtigen. Der Energienutzungsplan umfasst 40 Maßnahmen, wovon 13 als prioritär identifiziert wurden.*

#### *1.4 Kommunale Selbstverpflichtung zur Nutzung der Solarenergie (Beschluss 2022/0080)*

*Der Beschluss 2022/0080 verpflichtet die Stadt Germering zu einem kommunalen Solargebot. Die Stadt hat dabei sicherzustellen, dass Strom oder Wärme aus Solarenergie auf und an städtischen Gebäuden erzeugt wird. Dabei soll bereits in der Planungsphase darauf geachtet werden (z.B. Gebäu-*

*degeometrie, Dachausrichtung, Energieverbrauch) und möglichst die vollständige Gebäude- und Dachfläche genutzt werden, solange eine Kostendeckung innerhalb der Laufzeit anzunehmen ist.*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lässt bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (B 1.2) zu. Die Festsetzung (B 7.2) ermöglicht neben der Begrünung von Flachdächern auch die Errichtung von Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den gesamten Dachflächen. Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, kann die Nutzung von Sonnenenergieanlagen im Rahmen des Hochbauentwurfes berücksichtigt werden.

Soweit die gefassten Beschlüsse noch nicht in der Begründung enthalten sind, werden diese redaktionell ergänzt.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

## 2 Maßnahmen zum Klimaschutz

### 2.1 Nutzung von Solarenergie

*Mit Blick auf die Ergebnisse des Energienutzungsplan ist der Ausbau der regenerativen Stromversorgung ein notwendiges Ziel der weiteren Entwicklung der Stadt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e,f BauGB sowie § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. e BauGB). Für Nichtwohngebäude gilt Art. 44a Abs. 2 Nr. 2 BayBO. Technische, vorbereitende Maßnahmen für die Erzeugung und Verteilung sind somit sinnvoll und zweckmäßig (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB). Eine Festsetzung von „(...) Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen (...) Erzeugung (...) von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (...)“ auf den Dächern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist aus Sicht des kommunalen Klimaschutzes zu prüfen. Dabei ist darauf zu achten, dass sich Klimaschutz und Klimaanpassung nicht entgegenstehen (z.B. durch Solar Gründächer).*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lässt bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (B 1.2) zu. Die Festsetzung (B 7.2) ermöglicht neben der Begrünung von Flachdächern auch die Errichtung von Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren. Das Baugesetzbuch ermöglicht nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 23 b BauGB „bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien“ festzusetzen. Damit ist die Frage des „Zwingens“ mit „ja“ zu beantworten. Eine Betriebspflicht ist nicht festsetzbar, da kein bodenrechtlicher Bezug vorliegt.

Bei einem solchen Zwang zur Schaffung einer technischen Anlage liegt es nahe, diese auch zu nutzen. Inhalt der Regelung im Bebauungsplan kann ein Nutzungszwang allerdings nicht sein, da nur bodenrechtlich relevante Vorgaben im Bebauungsplan getroffen werden können. Eine Möglichkeit wäre, die o.g. Regelungen ebenso wie die Nutzung der Anlagen in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, allerdings kann die Stadt nicht mit sich selber einen städtebaulichen Vertrag abschließen.

Der angeführte Belang stellt nur einen der Planungsziele bzw. Planungsleitlinien des BauGB's dar. So sind die öffentlichen Belange (§ 1 BauGB wie kostensparendes Bauen) und die privaten Belange (steigende Baukosten, Eigentumsschutz) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ferner muss im Rahmen der Abwägung durch ein Fachbüro geprüft werden, warum die Energieversorgung durch PV-Module und nicht durch andere Maßnahmen wie Nano BHKW erfolgen und weswegen der

Eigentümer/Bauherr zu einer über die Regelungen der BayBO gehenden PV-Lösung gezwungen wird und welcher Kosten-Mehraufwand hierfür anfällt.

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, können Sonnenenergieanlagen berücksichtigt werden. Insbesondere wird hier auf die Projektbeschlüsse zum Hochbauentwurf und zur Selbstverpflichtung der Stadt auf Einhaltung des Solargebotes verwiesen.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

## 2.2 Wärmeversorgung

In der aktuellen hochbaulichen Planung ist eine Wärmepumpe vorgesehen, sodass Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 23 b BauGB nicht notwendig sind.

### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

## 3 Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels

### 3.1 Reduktion der Hitzebelastung

Das Landesamt für Umwelt geht für das Südbayerische Hügelland, in dem sich Germering und das Plangebiet befindet, von einer Verdreifachung der Hitzetage ( $T_{max} > 30\text{ °C}$ ) bis 2041-2071, also der Kernnutzungszeit des Gebäudes, aus. Weiterhin werden sich die Hitzewellen pro Jahr mehr als verdoppeln.

Der Deutsche Wetterdienst (DWD) bietet im Informationsportal Klimaanpassung in Städten (INKAS) ein zweidimensionales Modell an, welches auf Basis dreier Variablen eine Abschätzung zur künftigen Hitzebelastung bei Bauvorhaben auf Basis der Versiegelung gibt. Die berechneten Flächenanteile (unversiegelt, versiegelt, bebaut) wurden in das Ternary-Diagramm übertragen und ausgewertet.

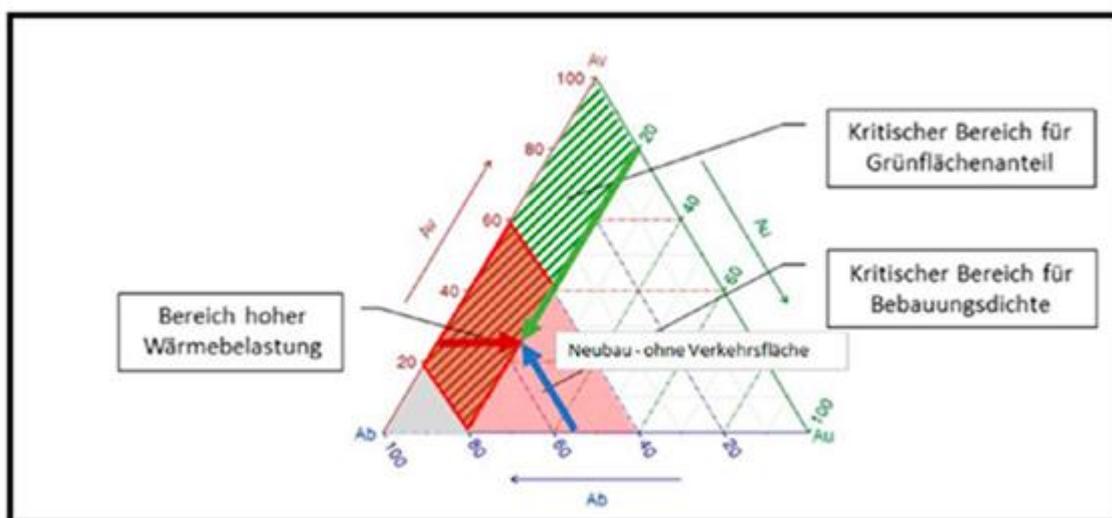


Abbildung 1: Auswertung der Flächenanteile im Bestand ohne Verkehrsflächen. Der Schnittpunkt der Flächenanteile  $A_u$  = unversiegelte Fläche,  $A_v$  = versiegelte Fläche ohne Bebauung,  $A_b$  = bebauter Fläche liegt im kritischen Bereich für Bebauungsdichte.

Das vom DWD verwendete Modell ist natürlich nur eine Näherung und kein Gutachten. Da eine Verringerung der Gebäudedichte schlichtweg aus demographischen Gründen nicht möglich ist, sollte auf eine umfangreiche Hitzekompensation vor Ort geachtet werden. Insbesondere auch, da das Gebäude schützenswerte Personen beherbergen wird.

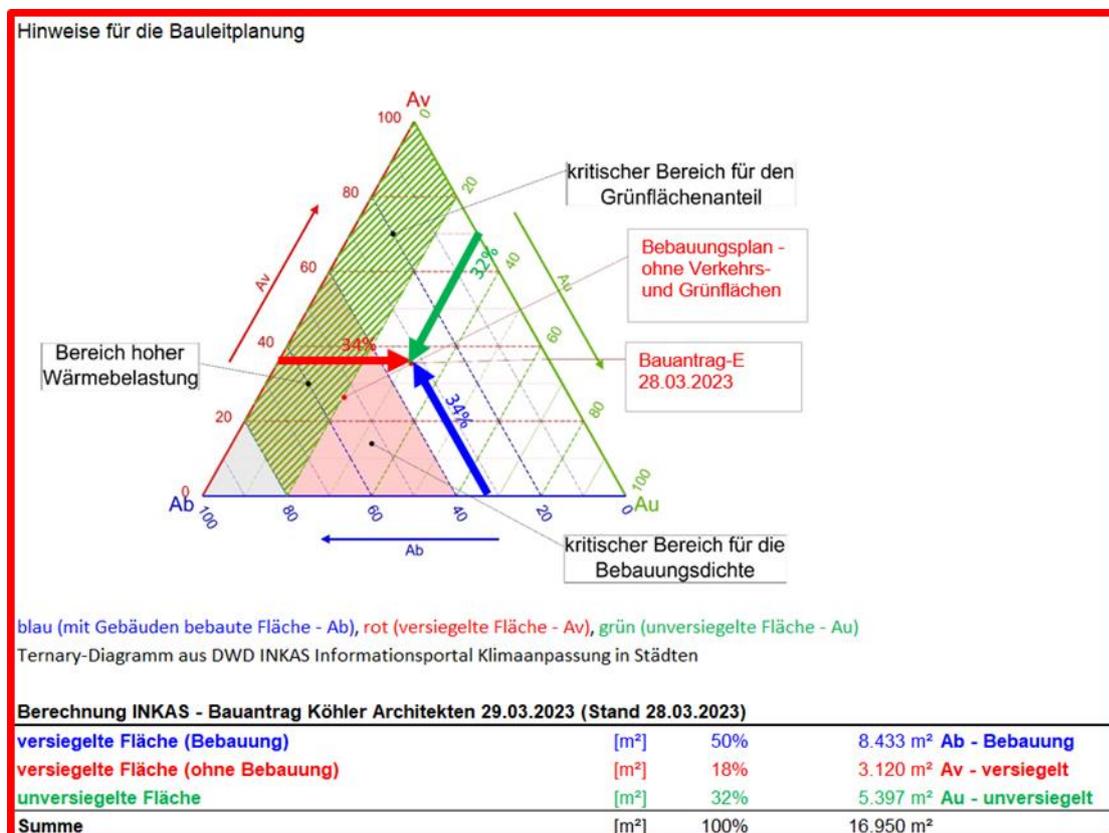
In der aktuellen Planung werden um die 70 Bestandsbäume gefällt. Da diese zum Teil ein hohes Alter und somit weitreichende Ökosystemdienstleistungen wie Sauerstoffproduktion, Verschattung, Transpiration, usw. bereitstellen, gehen auch diese verloren. Um diese Ökosystemdienstleistungen langfristig zu kompensieren, sollten die neu zu pflanzenden Bäume nicht in 1. und 2. Wuchsordnung zusammengefasst werden, sondern prioritär Bäume 1. Wuchsordnung gepflanzt werden.

Da eine ausreichende Kompensation unwahrscheinlich und ein ausreichender Hitzeschutz am Gebäude notwendig ist, sollte nach § 9 Abs. 1 Nr. 14, 25 Wert auf eine kühlende Dachbegrünung und Dachgärten sowie Fassadenbegrünung gelegt werden. Eine klimawandelbeständige Artenliste für Dach und Fassade wird empfohlen.

### Stellungnahme:

Die Auswertungen der Flächenanteile werden zur Kenntnis genommen. Beim Vorentwurf des Bebauungsplanes handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der einen Vorhabenhintergrund aufweist. Beim Angebotsbebauungsplan werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die auf der „sicheren Seite“ liegen und einen Puffer einbauen.

Legt man den Vorhabenhintergrund in Form Vorentwurfsplanung des Architekten bzw. Landschaftsarchitekten zugrunde, ergibt sich folgendes Bild:



Damit befindet sich das Vorhaben außerhalb der kritischen Bereiche der hohen Wärmebelastung und der Bebauungsdichte und am Grenzbereich des kritischen Bereichs für den Grünflächenanteil.

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, wird eine Dachbegrünung im Rahmen des Hochbaus (Beschluss des Planungs- und Bauausschusses sowie des Sozial- und Jugendausschusses vom 14.03.2023) umgesetzt.

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

### 3.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

*Das Landesamt für Umwelt geht weiterhin von einer Zunahme der Starkregenereignisse von etwa 30% für das Südbayerische Hügelland aus. Um etwaigen Starkregenereignissen vorzubeugen sind Elemente des Schwammstadt-Prinzips Teil des Nachhaltigkeitskonzepts dieser Planung (Abbildung 1). Dies sollte sich mittels § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16d BauGB auch im Bebauungsplan widerspiegeln.*

*Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie der Deutsche Städtetag empfehlen, Flächen mehrfach zu nutzen und multifunktionale Räume zu planen. Aus Sicht der Klimawandelanpassung macht es Sinn, beispielsweise die geplanten Grünflächen so zu gestalten, dass sie im Fall eines Starkregenereignisses geflutet werden.*

*Da das Regenwasser vor Ort versickert wird, ist die Art der Retention vor Ort nicht unerheblich. Diese Festsetzungen nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ unterstützen die Vegetation vor Ort auch bei Trockenheit.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes geht in der Begründung nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ von einer Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers aus. Wie und wo dies erfolgt, ist dem nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren vorbehalten. In der städtischen Freiflächen- und Gestaltungssatzung unter § 8 ist eine Regelung zum Regenwassermanagement enthalten, die auch ohne die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gilt.

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, sind nachweislich des Vorentwurfes Außenanlagen ausreichend Retentionsmulden (mit Volumen von 35 m<sup>3</sup> über 70 m<sup>3</sup>), offene Entwässerung und Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Damit wird eine schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers ermöglicht und eine Doppelfunktion der Retentionsmulden als Grünfläche hergestellt. Die Anregungen nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ werden an das SG Hochbau weitergeben und sollen bei der Hochbauplanung im Detail Berücksichtigung finden.

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

### 3.3 Stärkung der städtischen Biodiversität

*Die lokale Flora und Fauna wird durch den Klimawandel belastet. Eine Stärkung der städtischen Biodiversität kann den klimawandelbedingten Einfluss dämpfen. Es ist zu prüfen, ob eine Festsetzung „(...) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (...)“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sinnvoll ist. Hier eignen sich nicht nur Nistkästen o.Ä., die sich bereits aus dem BNatSchG ergeben, sondern auch Maßnahmen an der Gebäudehülle wie in der Fassade integrierte Kästen für Igel (siehe auch Animal Aided Design). Ein ähnlicher Ansatz findet sich bereits in der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Germering, laut der Einfriedungen in gewissen Abständen für kleine Säuger wie*

*Igel durchgängig, sprich eine Unterbrechung auf Bodenhöhe, haben müssen.*

*Bei den Festsetzungen zur Begrünung, zur Fassadenbegrünung und Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 ist auf klimawandelresistente Arten zurückzugreifen. Hier wird in der Begründung bereits auf die „Zukunftsbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) verwiesen. Analog dazu bieten Fachverbände Artenlisten zur extensiven Dachbegrünung oder auch zur Fassadenbegrünung an.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Schaffung von Ersatzhabitaten für durch das Vorhaben betroffene Tierartengruppen ergibt sich aus den zwischenzeitlich vorliegenden beiden Artenschutzbeiträgen. Weiterhin werden durch den Bebauungsplan flächenbezogen Neupflanzungen von Bäumen verbindlich festgesetzt. Die Stadt beabsichtigt, bei der Umsetzung alle erhaltenswerten Bäume, die bei Realisierung des Vorhabens erhalten werden können, zu erhalten. Darüber hinaus werden (aufgrund eines fehlenden Bodenbezugs) nicht festsetzbare Vorgehens- und Handlungsweisen zum Arten- und Baumschutz in den Hinweisen durch Text zum Bebauungsplan aufgeführt. Im vorliegenden qualifizierten Entwurf „Freianlagen“ werden die Aspekte der städtischen Biodiversität durch die Gestaltung sehr unterschiedlicher Vegetationsstrukturen beachtet. Somit ergibt sich insgesamt ein umfassendes und verbindliches Maßnahmenkonzept zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

In der städtischen Freiflächen- und Gestaltungssatzung unter § 9 Abs. 1 ist eine Regelung zu Durchlässen für Kleintiere und eine Artenliste enthalten, die auch ohne die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gilt. Die Artenliste der Freiflächen- und Gestaltungssatzung wurde jedoch in fachlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Germering und dem für die Freianlagen beauftragten Büro ergänzt und als ergänzte Liste in den Vorentwurf zum Bebauungsplan übernommen. Diese Liste enthält sowohl klimaresiliente einheimische Arten als auch einige fremdländische, sog. klimaresiliente „Zukunftsbäume“.

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, werden die festgelegten Maßnahmen zur Grünordnung, zur Vermeidung, Verringerung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im Rahmen des Bauvollzugs Hochbau und Freiflächengestaltung berücksichtigt.

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Es wird ein Hinweis auf die Artenlisten zur extensiven Dachbegrünung oder auch zur Fassadenbegrünung mit aufgenommen.

## *4 Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen*

### *4.1 Radstellplätze*

*Die Analyse des Plangebiets zeigt, dass die Schule zu Fuß und mit dem Rad einfach schnell erreichbar ist. Besonders mit dem Rad kann die Schule fast im gesamten Sprengel in 5 Minuten erreicht werden (Abbildung 7). Im Hinblick auf Grundsatz nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB muss der nicht motorisierte Individualverkehr besonders berücksichtigt werden.*

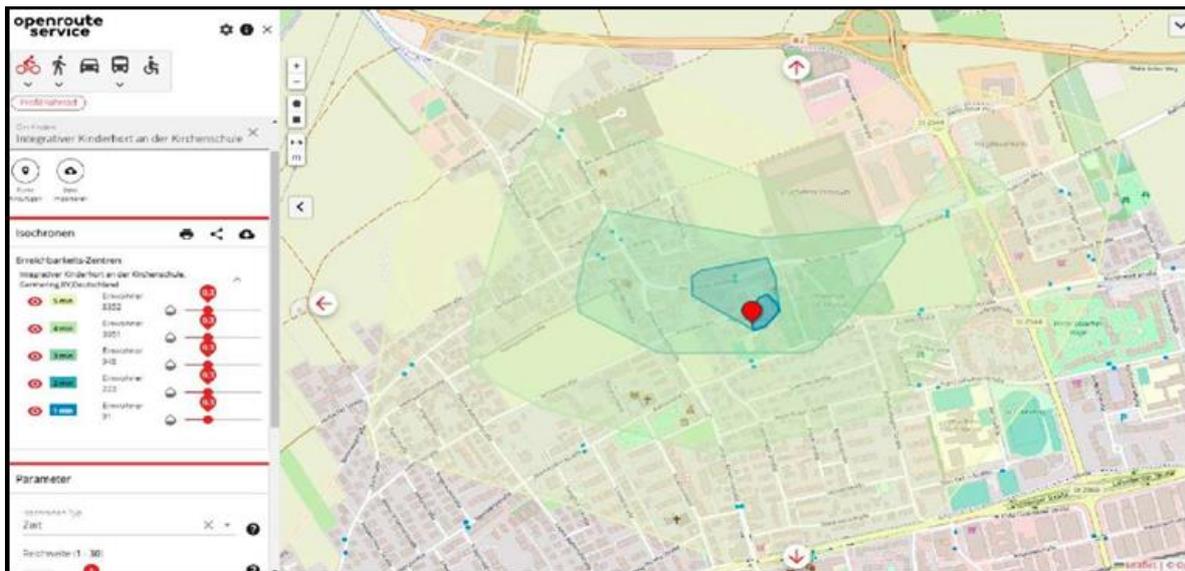


Abbildung 7-5: 5-Minuten-Isochrone mit dem Fahrrad um das Plangebiet. Der gelbe Bereich zeigt, wie weit man zu Fuß in 5 Minuten von der Schule aus kommt. Abrufbar unter <https://maps.openrouteservice.org>

Es ist sicherzustellen, dass die aus der Stellplatzsatzung (KfzFabS) notwendigen Fahrradabstellplätze (KfzFabS: min. 290 Fahrradabstellplätze) mit ausreichender Fläche (KfzFabS: 1,85 m<sup>2</sup> pro Fahrrad) zur Verfügung stehen. In der Begründung wird auf den sog. „Fahrradführerschein“ Bezug genommen. Der sog. „Fahrradführerschein“ ist ein Programm des Kultus- und des Innenministeriums und beginnt bereits in der 2. Klasse. Es handelt sich dabei nicht um eine Betriebserlaubnis oder einen Führerschein gemäß § 2 StVG wie bei Kraftfahrzeugen, sondern um eine Radfahrausbildung, die die Schulen durchführen. Kinder dürfen bereits ab der 1. Klasse mit dem Rad zur Schule fahren.

#### Stellungnahme:

Die graphischen Wegetabellen werden zur Kenntnis genommen. Da es sich um die „Ertüchtigung“ des bestehenden Schulstandortes handelt, spielt die Analyse in der Bauleitplanung keine grundsätzliche Rolle. Da eine entsprechende gesetzliche Regelung (KfzFabS) vorhanden ist, ist eine weitere Festsetzung städtebaulich nicht geboten. Als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO können diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden.

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

#### *4.2 Ausstattung für Elektromobilität*

*Die Belange der Elektromobilität sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 zu berücksichtigen. Ein textlicher Hinweis auf § 7 GEIG wäre aus Sicht des kommunalen Klimaschutzes zu prüfen. Nach § 7 GEIG sind von den 35 Stellplätzen 12 mit der notwendigen Leitungsinfrastruktur auszustatten und mind. ein Ladepunkt zu errichten.*

#### Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist eine entsprechende gesetzliche Regelung (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vorhanden, und diese ist unabhängig von der Festsetzung eines Bebauungsplanes umzusetzen. Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert. Die Begründung (Nachhaltigkeitsziele) wird redaktionell ergänzt.

Die Stadt verkennt nicht die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, stellt diese aber gegenüber den Belangen sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung, der Bedürfnisse der Familien und junger Menschen, des Bildungswesens und von Sport und Freizeit teilweise zurück und hält an der Planung fest. Mit dem gefassten Beschluss zum Ersatzneubau Kirchenschule und Haus für Kinder sieht die Stadt einen ausreichenden Kompromiss geschaffen.

Abstimmungsergebnis:

### Email ADFC vom 12.07.2023

#### 1. Einführung einer Schulstraße in der Hörwegstraße

*Auch wenn dies nicht direkt zum Bebauungsplan gehörig ist, möchten wir anregen, die Hörwegstraße zu einer Schulstraße zu deklarieren, die für den regulären KFZ-Verkehr zu den Zeiten zu denen viele Schulkinder unterwegs sind (z.B. 7:30 -8:00 und 12:30-13:00) zu sperren. Die Vorteile sind vielfältig belegt (siehe z.B. <https://www.zu-fuss-zur-schule.de/mitmachen/politischer-werden/schulstrassen>).*

*Die Idee in der Hörwegstraße eine Einbahnstraße (nach Westen) einzurichten, erscheint sinnhaft, da dies weiter zu einer Entzerrung des „Elterntaxi-Verkehr führen würde. Der gewonnene Platz sollte dem Rad- und/oder Fußverkehr zugeschlagen werden. Die Einbahnstraße sollte für Radfahrer in beide Richtungen frei bleiben.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es auf Ebene des Bebauungsplanes keine Rechtsgrundlage für verkehrsrechtliche Anordnungen gibt, ist die Umsetzung von verkehrsrechtlichen Anordnungen dem Vollzug im Rahmen des Straßenverkehrsrechts vorbehalten. Der Bebauungsplan sichert mit der Festsetzung der örtlichen Verkehrsfläche die Breite des Straßenraumes, entsprechend der Ausführungen in der Begründung (Ziffer 6.6) wird auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) verzichtet.

Schulstraßen bezeichnen eine Maßnahme zur temporären Durchfahrtsbeschränkung von Autos an Straßen mit einer Schule zu den hochfrequentierten Schulbeginn und -endzeiten. Kindern und Jugendlichen wird auf diese Weise die Möglichkeit gegeben, den Schulweg sicher zu Fuß oder mit dem Rad zurück zu legen. Die Straße wird dabei meist für ca. 30 Minuten zu Schulbeginn und Ende für Autos gesperrt. Die Beschilderung kann durch das Verkehrsschild „Verbot der Einfahrt“ erfolgen, wodurch die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr in dem entsprechenden Zeitraum verboten ist. Von der Sperrung ausgenommen sind Einsatz- und Rettungswagen sowie Anwohnerinnen und Anwohner, die in diesem Zeitraum ihr Grundstück, ihre Garage oder einen Parkplatz verlassen wollen (<https://www.mobilikon.de/massnahme/schulstrasse> - <https://www.zu-fuss-zur-schule.de/mitmachen/politischer-werden/schulstrassen> ).

Grundsätzlich ist die Ausweisung einer Straße als Schulstraße sicher ein mögliches Mittel zur Verkehrsberuhigung vor Schulen. Seitens des SG Verkehrsrecht bestehen jedoch Einwände, da

- die Einhaltung der Beschilderung, also des Verbotes, nicht kontrolliert werden kann
- der Verkehr in dieser Zeitspanne nicht abgeleitet werden kann (Verlagerung des Verkehrs in

- die kleinen Nebenstraßen)
- dort Linienbusverkehr stattfindet
- eine Verlagerung der Thematik mit den Elterntaxis zu befürchten ist.

Auch eine Ausweisung der Hörwegstraße als Einbahnstraße wird abgelehnt. Entsprechende Stellungnahmen der FFW, der Polizei und dem Rettungsdienst wurden vorgebracht.

Der Stadt schließt sich den Ausführungen des SG Verkehrsrecht an und hält an der Planung fest. Im Gutachten zu den verkehrlichen Wirkungen vom IB Ingevost wurde neben der Einbahnstraßen-Variante auch eine Gegenverkehrsvariante mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m geprüft. Zum Thema Einbahnstraßenlösung wird ausgeführt: „Diese Lösung wurde nicht weiterverfolgt, weil die verkehrlichen Wirkungen (Mehrbelastungen in dem nachgeordneten Straßennetz), Vergrößerung der Verkehrsleistung, geänderte Wegeföhrung der Buslinie, kritische Beurteilung dieses Lösungsansatzes durch Feuerwehr, Polizei und Rettungsfahrzeuge, [gegenüber] der - vergleichsweise etwas größeren - Gehwegbreite (2,5 m) nicht zu vermitteln wären.“ Damit wird die Umsetzung der bestehen Gegenverkehrsvariante empfohlen.

Diesen Ausführungen schließt sich die Stadt an und hält an der Planung fest. Ungeachtet dessen sind beide Lösungen innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. des Bebauungsplanes IG 22 bautechnisch umsetzbar.

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

## 2. *Fahrradstraße in der Kirchenstraße*

*Die Kirchenstraße sollte - da hier weiterhin ein wichtiger Zugang zur Schule besteht - für den KFZ Verkehr ganz gesperrt werden (nur für Wohn-Anlieger frei). Dies kann durch die Ausweisung einer Fahrradstraße erreicht werden-durchgesetzt werden kann dies z.B. mit einem per Funk versenkbaren Poller.*

### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es auf Ebene des Bebauungsplanes keine Rechtsgrundlage für verkehrsrechtliche Anordnungen gibt, ist die Umsetzung von verkehrsrechtlichen Anordnungen dem Vollzug im Rahmen des Straßenverkehrsrechts vorbehalten.

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

## 3. *Fahrrad-Stellplätze*

*Stellplätze für Fahrräder, Scooter, etc. sollten immer ebenerdig, direkt anfahrbar (keine Schiebestrecke in den Keller) überdacht und mit direktem, überdachtetem Zugang zum entsprechenden Gebäude ausgeführt werden. Die Abstellanlagen sollten den ADFC Anforderungen genügen (<https://www.adfc.de/artikel/adfc-empfohlene-abstellanlagen-gepruefte-modelle/>). In den Bebauungsplan sollte die einschlägige Vorschrift „DIN 79008 Stationäre Fahrradparksysteme“ aufgenommen werden.*

*Die geplante Lage der Fahrradabstellanlagen ist im Bebauungsplan festzulegen, da sonst zu befürchten ist, dass diese zumindest teilweise in irgendein freies Eck gebaut werden.*

*Die geplante Anzahl der Stellplätze (10 pro Klasse erscheint niedrig, auch wenn man davon ausgeht, dass erst Schüler der 3. und 4. Klasse mit dem Fahrrad zu Schule kommen. Evtl, gibt es hier Erfahrungswerte aus anderen Schulen? Wichtig erscheint, bei den Abstellanlagen mit dem Peak-Bedarf zu kalkulieren, so dass in jedem Fall frei Plätze zur Verfügung stehen. Es wäre zu überlegen, ob für das*

*Lehrerkollegium ein eigener Abstellraum errichtet wird, damit hier auch höherwertige Räder/e-Bikes sicher und komfortabel untergebracht werden können.*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind großzügige überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen, in denen auch Gebäude für Fahrradabstellplätze untergebracht werden können. Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, sind nachweislich des Vorentwurfes Außenanlagen ausreichend überdachte Fahrradabstellplätze in Eingangsnähe vorgesehen.

In der städtischen Stellplatzsatzung (KfzFABs) ist unter § 5 die Größe und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze definiert, dies wird nach wie vor als ausreichend betrachtet, sodass auf einen Hinweis auf die DIN 79008-1, Stationäre Fahrradparksysteme - Teil 1: Anforderungen, Ausgabe 2016-05 ebenso wie ein Hinweis auf die EAR 23 Empfehlung für die Anlage des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 2023 als städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. Die Anregung wird allerdings an das SG Hochbau weitergegeben.

Ebenso ist in der städtischen Stellplatzsatzung (KfzFABs) in der Anlage Nr. 7.1 für Grundschule die Anzahl von Fahrradabstellplätzen (10 FSt je Klasse) vorgesehen, damit entstehen 250 FSt für bis zu 625 betreute Kinder (Abdeckungsquote von 40 %) zur Verfügung. Von Seiten des Straßenverkehrsamtes der Stadt Germering wurde eine Befragung der Kinder und Eltern zur Verkehrsmittelwahl des Schulweges durchgeführt. Im Ergebnis kamen ca. 14 % / ca. 5% (Sommer/Winter) der befragten Kinder mit dem Fahrrad und ca. 74% / 70% (Sommer/Winter) zu Fuß bzw. mit dem Roller. Selbst bei einer Verdoppelung der in die Schule fahrenden Kinder stehen noch ausreichend Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Aufgrund der optimalen Vernetzung mit der Bushaltestelle in der Hörwegstraße bzw. der Augsburgers Straße und der Einbettung des Schulstandortes innerhalb der Wohnbebauung erkennt die Stadt keine Notwendigkeit, die an der kommunalen Entwicklungsstrategie KfzFABs ausgerichteten Fahrradstellplatzregelung anzupassen.

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

#### 4. *KFZ-Stellplätze*

*Die bisherige Lösung KFZ Stellplätze durch eine Ein-Ausfahrt zugänglich zu machen (keine Schräg- oder Längsparker direkt an der Straße) ist gut - und wir haben es so verstanden, dass dies auch für alle neuen Stellplätze so bleiben soll.*

*Abbildung 3 KFZ Stellplätze - gute Lösung*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes ist im nordöstlichen Bereich eine beidseitige Senkrechtaufstellung mit einer Fahrgasse vorgesehen. Im Bereich der Kirchenstraße ist eine einseitige Senkrechtaufstellung von Stellplätzen vorgesehen (die für Menschen mit Behinderung vorgehalten werden).

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

#### 5. *Radverbindung Augsburgers Straße nach Hörwegstraße*

*Die Schleich-Radverbindung zwischen Augsburgers Straße und Hörwegstraße sollte erhalten bleiben und auch zügiger befahrbar werden (z.B. 20 km/Std), d.h. ohne rechtwinklige Kurven).*

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verbindung zwischen Augsburgener Straße und Hörwegstraße wurde in der Planzeichnung des Vorentwurfes als „Durchfahrt Entsorgungsfahrzeuge“ titulierte. Diese wird nun als „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit“ in einer Breite von mindestens 4,5 m festgesetzt.

Die genaue Lage wird dem Entwurf Freianlagen vom 22.11.2023 (Anlage 3) entnommen.

Der Bebauungsplan wird um das „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit“ in einer Breite von 4,5 m zwischen Augsburgener Straße und Kirchenstraße ergänzt.

## 6. Sonstiges

*Die Erschließung der nördlichen KFZ-Stellplätze durch eine Zufahrt direkt am Eingang des Kindergartens vorbei erscheint ein gewisses Gefährdungspotential zu beinhalten. Eingang des Kindergartens auf die Westseite verlegen?*

*Den vorläufigen Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass der Fußweg an der Marquart-Kapelle in den Friedhof erhalten bleibt. Dies ist zu befürworten.*

*Die in der Diskussion befindliche Wärmeversorgung des Schulgebäudes durch eine Hackschnitzelheizung muss das Gefährdungspotential durch unterirdische Lagerräume sowie den resultierenden Schwerlastverkehr auf dem Schulgelände, der entsprechend zu sichern wäre, berücksichtigen. Dies erscheint uns jedenfalls schwierig.*

*Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.*

### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind keine Zugänge zu Gebäuden festgesetzt, da hier der bodenrechtliche Bezug fehlt. Die Stadt Germering tritt in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auf. Wie die Vorentwürfe der Ausführungsplanung (hier Vorentwurf Außenanlagen) zeigen, erfolgt der Zugang zum Haus für Kinder in der Mitte des Gebäudes von Westen.

Die Art der Wärmeversorgung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und im Rahmen der Ausführungsplanung unter Anwendung des Fachgesetzes (GEG) zu berücksichtigen. Eine Hackschnitzelheizung ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der obigen Behandlungsvorschläge (Geh- und Fahrrecht) geändert.

Abstimmungsergebnis:

## SG Umweltamt, Schreiben vom 07.12.2023

*Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Eingriff in die bestehenden Freiflächen und Lebensräume für Pflanzen und Tiere da. Der Rückbau der Gebäude führt zum Verlust von Quartieren heimischer Gebäudebrüter. Der Schutz dieser Arten ist im BNatSchG verankert, daher werden damit verbundenen Auflagen und Ausnahmeregelungen durch die Höhere Naturschutzbehörde festgelegt.*

*Die Fällung von mehr als 70 Bäumen und die zunehmende Versiegelung der Flächen sind in Hinsicht auf ökologische und Klimaschutztechnische Belange bedeutsam und bedürfen einen Ausgleich. Hierzu wurden durch das Sachgebiet Umweltangelegenheiten in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Planungsbüro und der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen festgelegt, um die Umweltauswirkungen so verträglich wie möglich zu gestalten.*

*Grundsätzlich sollten im Verlauf des Baus das SG für Umweltangelegenheiten bei kritischen Arbeiten im Bereich von Bäumen (also dem Bereich der Kronenprojektionsfläche) frühzeitig mit eingebunden werden. Bei auftretenden Problemen/Fragen zu ökologischen Themen steht das SG jederzeit zur Verfügung.*

*Zu den Festsetzungen des IG 23.1*

*1) zu 6.2*

*Im Text sollte die Mindestgröße und Qualität der Nachpflanzungen folgendermaßen ergänzt werden:*

*Bäume 1. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm*

*Bäume 2. und 3. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm*

*Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist nach Vorgaben der Freiflächengestaltungssatzung (Stand 05.12.2022) zu berechnen. Hieraus ergibt sich ein Mindestbedarf an 66 zu pflanzenden Bäumen. Davon sollten jeweils 1. Drittel aus Bäumen der 1. Wuchsordnung und entsprechend jeweils 1 Drittel der Wuchsordnungen 2 und 3 bestehen.*

*Grundsätzlich sollte der Baumerhalt vor Neupflanzung stehen, um so viele Bestandsbäume wie möglich zu erhalten. Eine ökologische Baubegleitung wurde bereits durch das SG Hochbau beauftragt. Dieser Schritt wird an dieser Stelle ausdrücklich begrüßt.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die gewünschten Qualitätsangaben für Bäume werden in den Festsetzungen durch Text ergänzt:

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

- Bäume 1. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x v. mit Ballen, StU 18-20 cm
- Bäume 2. und 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x v. mit Ballen, StU 16-18 cm
- Obstbäume: Hochstamm, 2 x v. StU 12 – 14 cm

Die bisherige flächenbezogene Festsetzung der Bäume (1 Baum je 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche) bezieht sich auf die gesamte Grundstücksfläche (für Gemeinbedarf) und ist nicht unmittelbar vergleichbar mit den geforderten flächenbezogenen Werten gemäß der Freiflächen- und Gestaltungssatzung, welche sich auf die unbebaute Fläche der bebauten Grundstücke bezieht.

Die Festsetzung zu den Neupflanzungen wird dahingehend geändert, dass das im Kartierbericht Brutvögel (Dr. Stickroth, 16.10.2023) geforderte Verhältnis von wenigstens 1 : 1 zwischen Baumfällungen und Ersatzpflanzungen bereits auf Bebauungsplan-Ebene gewährleistet ist.

Bei voraussichtlich 65 zu fällenden Bäumen ergibt sich somit ein aufgerundeter durchschnittlicher rechnerischer Wert von mindestens einem zu pflanzendem Baum je 260 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche. Dieser Wert entspricht 66 zwingend zu pflanzenden Bäumen. Verteilung der Wuchsordnung: Mindestens jeweils 1 Drittel Bäume 1. Wuchsordnung und 1 Drittel Bäume 2. Wuchsordnung.

Durch den Entwurf Freianlagen sind 87 Bäume (davon 6 als Obstbäume) zur Neupflanzung vorgesehen, davon 82 Bäume innerhalb der Grundstücksfläche (Fläche für Gemeinbedarf und öffentlicher Grün-

fläche) und zusätzlich 5 Bäume innerhalb des Straßenraums. Somit wird die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestanzahl übertroffen und die in der Freiflächen- und Gestaltungssatzung festgelegten Werte um ca. das Doppelte übertroffen. Des Weiteren ist eine Anrechnung des Baumbestandes bei den Neupflanzungen im Gegensatz zur Freiflächen- und Gestaltungssatzung nicht zulässig.

Die Stadt beabsichtigt, im Rahmen der Umsetzung alle erhaltenswerten Bäume, die bei Realisierung des Vorhabens erhalten werden können, zu erhalten. Eine Festsetzung wird auch damit nicht als erforderlich gesehen, so werden alle Bestandsbäume, die erhalten werden können, durch Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Im Rahmen der bereits durch das SG Hochbau beauftragten ökologischen Baubegleitung kann die Umsetzung der einschlägigen Baumschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Die Festsetzung einer noch höheren Anzahl an Baumpflanzungen ist aufgrund der erforderlichen intensiven Flächennutzung mit Gebäuden, Spiel- und Sportflächen, Zufahrten und Wegen nicht möglich und auch nicht sinnvoll, da für eine höhere Anzahl an Bäumen weder der Stand- noch der Kronenraum zur Verfügung steht.

Die Festsetzung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Ziffer B 6.2 wird um die Pflanzgröße ergänzt und die Pflanzdichte (von 400 m<sup>2</sup> auf 260 m<sup>2</sup> je Baum) geändert.

2) zu 6.3

*Da die Stadt Germeringer selber als Bauherr auftritt, ist davon auszugehen, dass die Pflanzungen fachgerecht geschehen und die Freiflächen, sowie die Jungbaumpflege auch dauerhaft garantiert wird.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nachdem die Stadt Germering als Normgeber des Bebauungsplanes und Bauherr bzw. Unterhaltspflichtiger eine Doppelfunktion ausfüllt, ist die fachgerechte Ausführung der Anpflanzungen durch die beauftragte ökologische Baubegleitung im Rahmen des Bauvollzuges sichergestellt.

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

3) zu 4.5

*Analog zu den Anmerkungen zu Punkt 6.3 kann hier davon ausgegangen werden, dass Maßgaben der DIN 18920 und der RAS-LP 4 eingehalten und durch die bereits angesprochene ökologische Baubegleitung sichergestellt werden.*

*Zusätzlich sollte die Fällung der Bäume in Bauabschnitten erfolgen und nicht auf einmal erfolgen. Dies ist vermutlich durch die Unterteilung des Vorhabens in drei Bauabschnitte sichergestellt.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, kann der Baumschutz im Rahmen der beauftragten ökologischen Baubegleitung sowie bei der Ausschreibung der Leistungen berücksichtigt werden. Der Wunsch wird an das SG Hochbau weitergegeben und die die Pläne eingearbeitet.

4) zu 4.7

*Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Überprüfungen sind entsprechend auf das Vorhaben anzuwenden, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden.*

*Die erforderlichen Ersatzquartiere sind dauerhaft (auch nach der Baumaßnahme) zu sichern und bei Verlust zu ersetzen.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es liegen inzwischen die Ergebnisse der durchgeführten Erhebungen zum Vorkommen von Fledermäusen in Bauabschnitt 1 und Vögeln (Gebäude- und Gehölzbrüter in allen drei Bauabschnitten) vor. Die Ergebnisse sind in zwei Artenschutzbeiträgen (Biologin Anika Lustig, Stand: 21.10.2023 und Biologe Dr. Hermann Stickroth, Stand: 16.10.2023) dokumentiert.

Es wurde ein Vorkommen und eine Betroffenheit der Tierartengruppen der Vögel und Fledermäuse durch das Vorhaben festgestellt, und es wurden erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) festgelegt.

Insbesondere sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Bauzeitenregelungen, Ersatzpflanzungen von Bäumen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung von Ersatzhabitaten für Vögel) zwingend erforderlich. Weiterhin wird die Schaffung von Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus empfohlen. Darüber hinaus ist eine ökologische Baubegleitung während der Rückbau- und Bauarbeiten bereitzustellen, welche Nachkontrollen von Quartierstrukturen an einzelnen Bäumen, Kontrollen auf ein aktuelles Vorkommen der Zwergfledermaus beim Rückbau der 1-fach-Turnhalle, die Überwachung der einschlägigen Regelungen zum Baumschutz sowie die fachgerechte Anbringung der erforderlichen Ersatzquartiere beinhaltet.

Unter der Voraussetzung, dass die in den Artenschutzbeiträgen dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) im Rahmen des Bauvollzugs umgesetzt werden, wird nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verstoßen bzw. sind diese durch die CEF-Maßnahme freigestellt.

Sollte sich im Rahmen der weiteren Planungen herausstellen, dass die erforderlichen Bauzeitenregelungen aufgrund wichtiger Gründe nicht eingehalten werden können, kann unter bestimmten Voraussetzungen (z. B. Vergrümnungsmaßnahmen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes, ...) ggf. bei der zuständigen (Höheren) Naturschutzbehörde auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erwirkt werden.

Die noch ausstehenden Erhebungen zum Vorkommen der Fledermäuse sowie die Untersuchungen zu Quartierstrukturen an den zu fällenden Bäumen in den Bauabschnitten 2 und 3 werden zeitlich dahingehend terminiert, dass einerseits eine Aktualität der Bestandserfassung gewährleistet ist und andererseits ggf. erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bereits am Neubau in Bauabschnitt 1 realisieren werden können.

Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld mit dem Umweltamt der Stadt Germering und der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt.

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, erfolgt die Berücksichtigung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) im Rahmen der Hochbauplanung bzw. des Bauvollzugs zu den Bauabschnitten 2 und 3. Die Herstellung der erforderlichen Ersatzquartiere kann im Rahmen der Ausschreibung der Leistungen berücksichtigt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen und Handlungsweisen zum Artenschutz werden an das SG Hochbau weitergegeben

Die Stadt schließt sich den Ausführungen der Gutachter an.

Die in den beiden vorliegenden Artenschutzbeiträgen benannten erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) werden - soweit es die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB zulässt - in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und ansonsten in den Hinweisen durch Text ergänzt (siehe hierzu Behandlungsvorschlag LRA FFB – SG Naturschutz und Landschaftspflege). Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die redaktionell überarbeiteten CEF-Maßnahmen als Festsetzungen zum „Artenschutz – CEF-Maßnahmen“ aufgenommen.

5) zu 4.9

*Hier sollte ergänzt werden: Die Vermeidung von Vogelschlag kann durch richtige Beschichtung der Scheiben verstärkt werden. Hierzu liefert die Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz – Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“ des BUND Naturschutz wertvolle Hinweise.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Kartierbericht sieht keine zwingend erforderlichen Maßnahmen gegen die Gefahr von Vogelschlag vor. Eine zwingende Festsetzung von Maßnahmen ist nur erforderlich, wenn eine signifikante Gefahr durch Vogelschlag bereits besteht (d. h. über das ortsübliche allgemeine Risiko hinaus) bzw. eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos durch das Vorhaben nachgewiesen ist. Dieser Nachweis kann im Rahmen der Bebauungsplanebene nicht erbracht werden, sondern erst nach Vorliegen der Hochbauplanung mit entsprechender Detailschärfe. Erst dann sind weitergehende Untersuchungen möglich, welche u. a. einen Vergleich der Bestands- mit der zukünftigen Fassadengestaltung zulassen.

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, kann das Erfordernis für Maßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag auf Ebene des nachfolgenden Bauvollzugs (Entwurfs Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung etc.) bzw. der Hochbauplanung umgesetzt werden. Der Wunsch wird an das SG Hochbau weitergegeben. Ein Hinweis auf die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten mit Stand vom 19.02.2021 in der Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ (Beschluss 21/01) wird ergänzend zu den bereits vorhandenen Hinweisen durch Text aufgenommen.

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

5) zu 5.

*Die vorgeschlagene Artenliste wird durch das SG Umweltangelegenheiten begrüßt.*

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der obigen Behandlungsvorschläge (Mindestgröße und –qualität der Baumpflanzungen, Pflanzdichte, Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz, Hinweis Bewertung Vogelschlagrisiko) geändert.

#### Abstimmungsergebnis:

## Umweltbeirat Stellungnahme vom 16.11.2022

*Stellungnahme des UBR zum Ersatzneubau Kirchenschule + Sporthalle + Haus für Kinder Germering: Der Umweltbeirat (im Folgenden UBR) wurde in der Sitzung vom 12.10.2022 im Rahmen der Diskussion um nachhaltiges Bauen vom Bauamt über das o.g. Bauvorhaben informiert. Des Weiteren wurde in der Stadtratssitzung vom 18.10.2022 weitere Details der Bauplanung erörtert. Sitzungsgemäß erstellt der UBR eine Stellungnahme:*

### *Beschreibung*

*Die Stadt Germering hat entschieden, den bestehenden Gebäudekomplex „Kirchenschule“ mit Grundschule, Kindertagesstätte und Turnhalle abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der Neubau erfolgt in 2 Bauabschnitten von 2024 bis 2030. Der UBR sieht diese Entscheidung als zum jetzigen Zeitpunkt unumkehrbar an und wird sich daher zu der Frage, ob eine Gebäudesanierung unter ökologischen Gesichtspunkten die bessere Lösung gewesen wäre, nicht mehr äußern.*

*Die folgende Stellungnahme bezieht sich daher auf das geplante städtische Neubauvorhaben mit Grundschule, Turnhalle und Haus für Kinder.*

### *Bewertungsmaßstäbe*

*Das 2010 vom Stadtrat beschlossene Leitbild zielt auf eine nachhaltige Stadtentwicklung ab und möchte die Lebensqualität für die Bevölkerung mindestens erhalten, möglichst steigern. Im Sinne der Vorsorge muss dieses Leitbild in Zukunft ein ausgeprägteres ökologisches Profil erhalten. Dieses muss von einem breit verankerten Verständnis zu Umweltbelangen der Bürgerinnen getragen werden.*

*Der UBR hat in seinem Positionspapier „Germering - lebenswert, grün, klimafreundlich“ Grundsätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung dargelegt. Zu den wichtigsten Punkten zählen*

- Die Innenverdichtung erfolgt flächenschonend und mit intensiver Grüngestaltung.*
- Der Stadtrat erlässt eine Freiflächengestaltungssatzung, um damit für die Investoren bei Baugenehmigungen die Fassaden- und Dachbegrünung festsetzen zu können.*
- Der Stadtrat schöpft alle Möglichkeiten aus, um die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien durchzusetzen.*
- Dem Erhalt von grauer Energie wird mehr Beachtung geschenkt.*
- Ein gesundes Stadtklima benötigt Frischluftschneisen, geringe Bodenversiegelung sowie reichlich Altbäume.*
- Steigerung Attraktivität und Sicherheit im Fahrradverkehr.*

*Darüber hinaus hat sich der UBR ein Arbeitsprogramm gegeben, das auf Basis einer Wesentlichkeitsbetrachtung die für Germering wesentlichen Maßnahmen zum Natur-, Landschafts- und Klimaschutz enthält und die Erkenntnisse aus den Sachstandsberichten des Weltklimarates berücksichtigt. Der nachhaltigen Nutzung von Flächen wird dabei besondere Beachtung geschenkt.*

### *Bewertung*

*Aus Sicht des UBR sollte ein Objekt wie die Kirchenschule und das Haus für Kinder möglichst vielfältig und intensiv von verschiedensten Gruppen genutzt werden können. Neben dem Kern-Zweck des Grundschul-Unterrichts bzw. der Kinderbetreuung kommen hier u.a. die Musikschule, die VHS sowie Veranstaltungen und Nutzungen sonstiger Vereine bzw. Gruppen in Frage. Der UBR geht daher in seinen weiteren Ausführungen von einer uneinheitlichen Raumnutzung an 5 - 6 Tagen pro Woche zwischen 7.00 und 22.00 Uhr aus.*

### *Baustoffe*

*Der UBR begrüßt die bei der Stadt Germering bereits vorhandenen Überlegungen hinsichtlich einer ökologisch ausgerichteten Auswahl von Baustoffen. Auf Baustoffe, deren Herstellung mit einem hohen Energieaufwand bzw. einem hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoß verbunden ist und/oder deren sortenreine Trennung beim Gebäuderückbau bzw. deren Wiederverwendung oder Recycling erschwert ist, sollte weitestgehend verzichtet werden. Die Verwendung z.B. von Verbundleitungen im Heizung- und Sanitärbereich*

scheidet somit aus. Wo Beton zum Einsatz kommt, sollte soweit möglich Recyclingmaterial verwendet werden. Zu bevorzugende Baustoffe wären z.B. Holz und Kalksandstein.

Auch im Interesse der späteren Nutzer\*innen sollten nur Baustoffe zur Anwendung kommen, die frei sind von gesundheitsschädlichen Emissionen. Besonderes Augenmerk in diesem Zusammenhang gilt Bodenbelägen, Klebstoffen, Farben, Lacken, Fugenfüllmaterial und Bauschäumen.

Ferner sollte geprüft werden, inwiefern Baustoffe, die mit dem Abriss der alten Gebäude anfallen, wieder verwendet werden können, z.B. als Zuschlagstoffe, Holzwerkstoffe oder Pflastermaterial für den Außenbereich. So sind eine Wiedernutzung und Ersparnis von sog. „Grauer Energie“ möglich, die in jedem Bau steckt.

Der UBR empfiehlt, für die Qualitätssicherung bei der Baustoffauswahl eine unabhängige Fachkraft hinzu zu ziehen. Vor Beginn der Nutzung sollte in den Räumen eine Schadstoffmessung durchgeführt werden, wie bei den Häusern für Kinder der Stadt München obligatorisch.

#### Wärmeschutzstandard

Ein im laufenden Jahrzehnt geplantes und realisiertes Objekt muss hinsichtlich seines Wärmeschutzstandards bereits den voraussichtlich in der Mitte dieses Jahrhunderts geltenden Mindestanforderungen an Gebäude genügen. Andernfalls wäre bereits absehbar, dass das Objekt in nicht allzu ferner Zukunft zur Altlast bzw. zum energetischen Sanierungsfall wird, wie das leider bei einer Mehrzahl der in den letzten Jahrzehnten errichteten und noch nicht erheblich ertüchtigten Gebäuden der Fall ist.

Die zu erwartende fortschreitende Ressourcenverknappung und damit einhergehenden Preissteigerungen (auch und gerade bei biogenen Energieträgern) und die mit den zunehmenden globalen Belastungen durch die Erderwärmung einhergehende Beschränkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes lassen einen Wärmeschutzstandard als angemessen erscheinen, bei dem die Wärmeverluste nicht über denen des aktuellen Passivhausniveaus gemäß Passivhausinstitut (PHI) liegen. Dieser Standard, der einem spezifischen Jahresheizwärmebedarf von 15 kWh/m<sup>2</sup>a bzw. einer spezifischen Heizlast von ca. 12 W/m<sup>2</sup> entspricht, sollte beim Neubau der Kirchenschule mindestens erreicht werden. Er ist seit Jahrzehnten in der Planungs- und Realisierungspraxis erprobt und es existieren tausende derartige Gebäude - auch bereits mehrere in Germering, z.B. zwei Kindergärten.

Dem vorbeschriebenen Wärmeschutzstandard ist es dienlich, keine bodentiefen Verglasungen auszuführen, nachdem eine Verglasung nahe dem Fußboden ohnehin kaum einen Beitrag zur Raumbelichtung leistet und stattdessen immer eine zumindest 50 cm hohe opake Brüstung in der Bauart der Außenwand auszubilden. Dies erleichtert übrigens durch die dann geradlinig durchlaufenden Sockelleisten auch die Bodenreinigung.

Der UBR empfiehlt, für die Qualitätssicherung bei der Planung, Ausschreibung und Ausführung der Gebäudehülle eine unabhängige Fachkraft hinzu zu ziehen.

#### Wärmeversorgung

Der UBR begrüßt, dass die Wärmeerzeugung für die Ersatzneubauten vollständig auf Basis erneuerbarer Energieträger erfolgen soll. Er erlaubt sich jedoch den Hinweis, dass bei Platzierung einer Holzhackschnitzel-Feuerungsanlage innerhalb des geplanten Objekts regelmäßige Lieferungen von Brennstoff sowie Abtransporte von Asche mit Containerfahrzeugen erforderlich sind und dass diese so gestaltet werden müssen, dass eine Gefährdung von Personen, insbesondere von Schüler\*innen und Kindergartenkinder durch die Lkw ausgeschlossen wird. Üblich für die Anlieferung sind 20 t- bzw. 80 m<sup>3</sup>-Fahrzeuge. Bei einem Holzhackschnitzellager, das unter Geländeneiveau angeordnet ist, kommt eine Absturzsicherung während offenen Befüllöffnungen hinzu. Auch die durch eine Holzhackschnitzelfeuerung entstehenden Betriebsgeräusche sollten nicht unterschätzt werden.

Eine Versorgung aus einer unweit auf einem anderen Grundstück untergebrachten Feuerungsanlage über eine Nahwärmearbeitung erscheint dem UBR hier als geeigneter. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, ob benachbarte Gebäude ebenfalls an diese Nahwärmeverorgung angebunden werden können. Alternativ könnte sich der UBR auch eine Grundwasser Wärmepumpe gut vorstellen. Heizsystem

Wird ein Wärmeschutzstandard wie oben beschrieben realisiert, sind in dem Objekt in Räumen mit mechanischer Zuluftfeinbringung keine statischen Heizflächen erforderlich, da die Heizlast typischerweise bereits ab einem Luftwechsel von 0,4 l/h über erwärmte Zuluft gedeckt werden kann. Ein derartiges Heizkonzept spart in nicht unerheblichem Maß Ressourcen bzw. „graue Energie“ ein. Keinesfalls sollten bauteilintegrierte Heizsysteme, wie Fußbodenheizung, Wandheizung oder Bauteiltemperierung zum Einsatz kommen, da hier eine sortenreine Materialtrennung beim späteren Gebäuderückbau erheblich erschwert ist. Sie sind auch aufgrund ihres trägen thermischen Verhaltens für ein Gebäude dieser Art wenig geeignet.

Räume, bei denen eine Beheizung über erwärmte Zuluft nicht möglich oder ungeeignet ist, sollten mit einfach demontier- und recyclebaren großflächigen Stahl-Heizkörpern ausgestattet werden. Die Dimensionierung der gesamten Wärmeverteilung, der Heizflächen und der Zuluft-Wärmeüberträger sollte auf eine Vorlauftemperatur unter 50°C erfolgen.

So sind diese Anlagenteile auch dann noch weiter verwendbar, wenn nach einer Erneuerung der Wärmeerzeugung ein System zur Anwendung kommt, dessen Effizienz sich bei einem höheren Temperaturniveau signifikant verschlechtert, wie dies beispielsweise bei Wärmepumpen der Fall ist. Das zuvor beschriebene Heizsystem mit Zuluft-Wärmeübertragern kann mit einer Vorlauftemperatur von z.B. 16 - 18°C auch zur Raumkühlung eingesetzt werden. Alle Aufenthaltsräume der Schule sollten mit einer elektronischen Einzelraumregelung ausgestattet werden. Diese sollte die regelmäßigen Nutzungszeiten im Idealfall selbst über Anwesenheitssensoren „erlernen“ und die Raum-Solltemperaturen entsprechend einstellen, da erfahrungsgemäß die wenigsten Hausmeister in der Lage sind, ein manuell zu bedienendes Zeitprogramm für die Beheizung aller Räume stets aktuell zu halten. Dieses Einzelraumregelungssystem sollte auch die Funktion bieten, bei geöffneten Fenstern die Heizung bzw. Kühlung automatisch zu unterbrechen.

Die Stadt Germering lässt aktuell die Möglichkeit des Aufbaus einer Fernwärmeversorgung auf Basis von Geothermie prüfen. Dementsprechend sollte die o.g. Nahwärmeversorgung bereits so gestaltet werden, dass eine spätere Integration in ein Fernwärmenetz ohne großen Aufwand möglich ist bzw. sollte in dem Fall, dass die Wärmeerzeugung zunächst innerhalb des Ersatzneubaus stattfindet, im Zuge der Spartenplanung eine Trasse für eine spätere Fernwärmeanbindung berücksichtigt werden.

#### Trinkwarmwasserversorgung

Bei der Trinkwassererwärmung sollten dezentralen Systemen, die ohne Trinkwarmwasser-Speicherung und -Zirkulation auskommen, aus Gründen des geringeren erforderlichen Temperaturniveaus, des geringeren Energieverbrauchs sowie der Trinkwasserhygiene der Vorzug gegeben werden. Warmwasser muss nur in wenigen Räumen (insb. Sporthalle) laufend verfügbar sein.

#### Raumlüftung

Der UBR begrüßt, dass für die Ersatzneubauten eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung vorgesehen ist. Der UBR geht davon aus, dass dies auch für die Lüftung der Mensa-Küche gilt. Das Raumlüftungssystem sollte so gestaltet werden, dass der Volumenstrom raumweise bedarfsabhängig geregelt bzw. die Lüftung in Abhängigkeit des tatsächlichen Bedarfs auch raumweise ein- und ausgeschaltet werden kann.

Hierfür bieten sich raumweise, dezentrale Lüftungsgeräte an, die in Abhängigkeit vom jeweils aktuellen Bedarf im Raum gesteuert werden. Sie haben den Vorteil eines geringen Aufwands für den Brandschutz sowie eines geringen Energieverbrauchs, da der von den Ventilatoren zu überwindende Widerstand im Luftkanalnetz entfällt.

Sollte man sich trotz der vorgenannten Argumente für (ein) Lüftungs-Zentralgerät(e) entscheiden, so muss das Luftkanalnetz für eine bedarfsgerechte Steuerung und Regelung mit variablen Volumenstromreglern ausgestattet werden.

In diesem Fall ist darauf zu achten, dass die Ventilatorleistung am Zentralgerät laufend an den in den angeschlossenen Räumen aktuell benötigten Gesamt-Volumenstrom angepasst wird. Konstantdruckregelungen haben sich allerdings für diese Aufgabe als eher ungeeignet erwiesen. Geeignete Eingangsgrößen für die Lüftungssteuerung bzw. -regelung sind beispielsweise die Anwesenheit von Personen im

Raum und der CO<sub>2</sub>-Gehalt der Raumluft. Allerdings sei darauf hingewiesen, dass die bei dezentralen Lüftungsgeräten teilweise verwendeten Abluft-CO<sub>2</sub>-Sensoren zu erhöhtem Energieverbrauch führen, da sie einen permanenten Betrieb des Lüftungsgeräts erfordern, um sinnvolle Messwerte zu liefern. Sie müssten mindestens mit einem übergeordneten raumweisen Zeitprogramm kombiniert werden.

Die mechanische Lüftung im Gebäude sollte dort, wo prinzipiell auch eine Fensterlüftung möglich ist, außentemperaturabhängig in den Zeiten automatisch abgeschaltet werden, in denen temperaturbedingt weder eine Wärme- noch eine Kälterückgewinnung möglich ist. Dann sollte nämlich zur Vermeidung unnötigen Ventilator-Energieverbrauchs über die Fenster gelüftet werden. Sinnvoll wäre in diesem Zusammenhang eine Anzeige im Raum, die den Betrieb der mechanischen Lüftung anzeigt.

Das Lüftungssystem sollte so beschaffen sein, dass eine automatische sommerliche Nachtlüftung realisiert werden kann.

In dem Fall, dass die Fenster in den Aufenthaltsräumen mit Fensterbänken ausgestattet werden, auf die z.B. Pflanzen gestellt werden können, sollten jeweils die untersten 40 - 50 cm der Fenster als Festverglasung ausgeführt werden, damit auch bei Nutzung der Fensterbänke ein volles Öffnen der Fenster möglich ist. Dann kann prinzipiell auch überlegt werden, ob eine Kippstellung der Fenster überhaupt ermöglicht werden soll, nachdem gekippte Fenster in beheizten oder gekühlten Räumen zu erheblich erhöhtem Energieverbrauch führen.

Typischerweise werden im praktischen Gebäudebetrieb in mechanisch belüfteten Räumen höhere Luftwechselraten realisiert, als bei Fensterlüftung durch die Nutzer\*innen. Das führt häufig zu Klagen der Nutzer\*innen über zu trockene Raumluft im Winter.

Bei der Auswahl der Lüftungsgeräte ist daher Geräten der Vorzug zu geben, deren Wärmerückgewinnung auch eine Feuchterückgewinnung erlaubt. Dies wirkt sich deutlich positiv auf die Gesundheit und Zufriedenheit der Gebäudenutzer\*innen aus.

#### Kälteerzeugung

Sollte eine aktive Kühlung eines erheblichen Teils der Räume für erforderlich gehalten werden, so sollte auch die Kälteerzeugung aus erneuerbaren Quellen erfolgen. Auch unabhängig von der Realisierung einer Grundwasser-Wärmepumpe könnte Grundwasser für die Kühlung zum Einsatz kommen, alternativ eine adiabate Kühlung (Verdunstungskühlung) über aufbereitetes Regenwasser.

#### Sonnenschutz

Gebäude mit niedriger Wärmetransmission durch die Außenbauteile und geringen thermischen Speichermassen neigen im Sommer besonders zur Überhitzung.

Dem ist durch einen wirksamen Sonnenschutz entgegen zu wirken. Der UBR empfiehlt hier beispielsweise eine Kombination aus festem horizontalem äußerem und beweglichem vertikalem äußerem Sonnenschutz. Diese Kombination hat den Vorteil, dass bei Beschattung des oberen Teils der Fensterfläche je Geschoß durch den festen Sonnenschutz und einem beweglichen Sonnenschutz nur vor dem unteren Teil der Fensterfläche je Geschoß der obere Fensterteil weiterhin der Tageslichtversorgung des Raumes dienen kann, auch wenn der bewegliche Sonnenschutz im unteren Teil geschlossen ist. So kann der Einsatz von künstlicher Beleuchtung während der Nutzung des beweglichen Sonnenschutzes vermieden werden. Dies senkt den Energieverbrauch für die sowie den Wärmeeintrag durch die Beleuchtung. Empfohlen wird des Weiteren eine Automatik für den äußeren Sonnenschutz mit manueller Bedienmöglichkeit durch die Gebäudenutzer\*innen. Ergänzend sollte auf ausreichende thermisch wirksame Speichermassen im Gebäude geachtet werden.

Ferner sollte ein passiver Sonnenschutz sowie besonders klimatische Verbesserung im Inneren durch Fassadenbegrünung (s.a. Abschnitt Gestaltung Umgebung der Schule) geprüft und in die Planung der Gebäude integriert werden. Dies gilt als Blendschutz auch besonders für die Ost- und Westfassaden, z.B. durch vorgehängte Begrünung sowie im Südbereich zur Kühlung des Inneren.

#### Beleuchtung

Der Gebäudeentwurf sieht innen liegende Lern- bzw. Spielflächen ohne Außenverglasungen vor. Um den Einsatz künstlicher Beleuchtung in diesen Bereichen auf ein Minimum zu reduzieren, sollten zwischen den Räumen mit Fenstern und den vorgenannten Bereichen groß dimensionierte Verglasungen

ausgeführt werden. In diesem Zusammenhang sollten, wenn effektiv, auch horizontale und/oder vertikale Lichtlenkungssysteme zum Einsatz kommen.

Die künstliche Beleuchtung im gesamten Objekt sollte als Ergänzungsbeleuchtung steuerbar sein, so dass die erforderliche Mindest-Beleuchtungsstärke aus der Kumulierung von Tageslicht und einer möglichst geringen künstlichen Ergänzungsbeleuchtung erreicht wird. Die künstliche Beleuchtung sollte grundsätzlich manuell über Taster angefordert und bei nicht bestehender Anwesenheit von Personen automatisch wieder abgeschaltet werden.

Im Außenbereich ist die Beleuchtung auf das Nötigste zu beschränken und ggf. mit Bewegungsmeldern zu arbeiten, um Insekten und Kleintiere möglichst wenig zu stören. Die Leuchten sind blendfrei und zielgerichtet zu wählen, so dass es zu wenig Streueffekten in die Umgebung kommt, (keine Kugelleuchten oder Abstrahlung nach oben) Die Lichttemperatur sollte max. 3000 K betragen, was noch ins warmweiße Spektrum fällt und somit am wenigsten Insekten anzieht. Die Helligkeit sollte bei max. 10lx liegen. Ab spätabends sind die Leuchten abzuschalten. Auch im ökonomischen Sinne ist auf Effektleuchten zu verzichten.

Der UBR empfiehlt, für die energetische Qualitätssicherung bei der Planung, Ausschreibung und Ausführung der Heizung-Kälte-Lüftung-Sanitär-Elektro-Technik eine unabhängige Fachkraft hinzu zu ziehen.

#### *Eigenstromerzeugung*

Der UBR begrüßt sehr, dass für sämtliche Dachflächen der Ersatzneubauten eine Kombination aus Begrünung und PV-Modulen vorgesehen ist.

Der UBR regt an, dass für die geplante Liegenschaft zunächst eine Prognose des elektrischen Lastgangs erstellt wird. Auf dieser Grundlage werden dann Neigung und Ausrichtung der PV-Module so festgelegt, dass der Verlauf des PV-Ertrages bestmöglich mit dem Verlauf des Strombedarfes harmonisiert, so dass eine hohe Eigenverbrauchsquote erzielt wird. Aus Klimaschutzsicht sollte - unabhängig vom Eigenverbrauch der Schule - die maximal auf dem

Dach (und ggf. Fassade) mögliche PV-Leistung installiert werden. Der Strom wird dann in den Nachbargebäuden verbraucht und verbessert die CO<sub>2</sub>-Bilanz in Germering zu geringen Grenzkosten.

Aus wirtschaftlicher Sicht muss untersucht werden, ob eine Speicherbatterie sinnvoll ist. Aus ökologischen Gründen muss bei der Auswahl der Batteriechemie eine nachhaltige und ressourcenschonende Lösung gewählt werden.

Als Alternative zu Lithiumionentechnik stehen heute auch langlebige (mehrere Jahrzehnte) Salzwasserspeicher auf Basis Mangan-Oxid, Aktivkohle, Baumwolle und Salzwasser zur Verfügung. Die selbst ausgleichende Funktionsweise der Salzwasserspeicher macht ein Batteriemanagementsystem entbehrlich und es gehen keinerlei Gefahr von der Technik aus (keine Brennbarkeit, nicht ätzend, keine umweltschädlichen Materialien wie giftige Chemikalien, Schwermetalle oder anorganische Lösungsmittel).

Diese Photovoltaik-Speicher können nach Nutzungsende als haushaltsüblichen Abfall entsorgt werden. Prinzipiell sind die Lademechanismen der Salzwasserspeicher so beschaffen, dass es zu keinen irreversiblen Kapazitätsverlusten kommen kann. Während Batterien anderer Art zumeist eine 100-prozentige Tiefentladung nicht vertragen, nehmen Salzwasserbatterien hierbei keinen Schaden. Die nutzbare Speicherkapazität beträgt folglich 100 Prozent.

Sofern aus Sicherheitsgründen eine USV-Anlage (unterbrechungsfreie Stromversorgung) geplant ist oder der lokale Netzbetreiber die Batterie als Regelernergie nutzen will, ist eine Batterie natürlich sinnvoll.

#### *Gebäudeleittechnik*

Das Objekt sollte mit einer Gebäudeleittechnik (GLT) ausgestattet werden, die mindestens die folgenden Funktionen bietet:

- Visualisierung sämtlicher Anlagen mit ihren aktuellen Soll- und Istwerten sowie ihren aktuellen Schalt- und Regelzuständen.
- Fernzugriff auf sämtliche Steuerungs- und Regelungsparameter einschließlich der Zeitprogramme.

- *Trendaufzeichnung aller Ist-Werte, Schalt- und Regelzustände mit Möglichkeit des Dateiports.*
- *Aufschaltung sämtlicher Verbrauchszähler.*
- *Umschaltung zwischen Sommer- und Winter sowie Heiz- und Kühlbetrieb über einen Algorithmus, der sowohl eine geeignet gemittelte Außentemperatur und Sonneneinstrahlung aus der Vergangenheit, die aktuellen Raumtemperaturen, als auch die Prognose der Außentemperatur und der Sonneneinstrahlung für die nächsten Stunden einbezieht.*
- *Warnanzeige für Anlagenteile, die sich im Handbetrieb befinden, auf der GLT-Startseite.*
- *Einfach zu bedienende zentrale Feiertags-/Feriensteuerung, über die der Hausmeister mit maximal 2 „Klicks“ vor einem Feiertag oder dem Beginn von Ferien (bei Letzterem unter Eingabe der Feriendauer) das gesamte Objekt in das Betriebsprofil „Ferien“ umschalten kann (Lüftungsanlagen AUS, Heizungsanlage im Frostschutzbetrieb etc.). Zusätzlich sollte die GLT als Alternative einen Jahreskalendarer mit Feiertagen und Ferienzeiten anbieten, über den die Umschaltung des Betriebsprofils automatisch erfolgt.*
- *Das Objekt sollte über eine vom Hausmeister sehr einfach zu bedienende Zentral-AUS-Funktion für die elektrischen Verbraucher verfügen. Über diese sollte der Hausmeister mit einem „Knopfdruck“ alle Stromverbraucher im Gebäude, die nicht ohnehin über eine automatische, anwesenheitsabhängige Abschaltung verfügen, vom Stromnetz trennen können. So kann unnötiger Beleuchtungs- bzw. Gerätebetrieb sowie Stand-by-Verbrauch von Geräten vermieden werden. Für Geräte, die nicht von der Stromversorgung getrennt werden dürfen, ist ein eigener Stromkreis mit entsprechenden permanent versorgten Steckdosen zu schaffen. Der UBR empfiehlt, für die Qualitätssicherung bei der Planung, Ausschreibung und Ausführung der GLT eine unabhängige Fachkraft mit Detailkenntnissen im Energiemanagement hinzu zu ziehen.*

#### *Verkehr*

*Die Verkehrserschließung des Objektes sollte so gestaltet werden, dass eine Anfahrt des Objektes mittels Privat-Kfz möglichst unattraktiv und ein Erreichen des Objekts zu Fuß, per Fahrrad oder ÖPNV möglichst attraktiv und sicher für Kinder ist.*

*Instrumente hierzu sind u.a.*

- *deutliche Reduzierung des Kfz-Stellplatzschlüssels und damit auch Reduktion der versiegelten Fläche (max. für 50 % des Personals ein PKW-Stellplatz und Erhebung einer Parkgebühr vom Nutzer - keine Subvention der Autofahrer ggf. anderen Beschäftigten).*
- *sichere und attraktive Routen für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen im gesamten Umfeld der Schule aus allen Richtungen mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 20 km/h.*
- *Ampelschaltungen im Umfeld des Objekts mit minimalen Wartezeiten für den Fuß- und Radverkehr. An Schultagen Grün-Anforderung durch den Kfz-Verkehr, ohne eine solche Anforderung hat der Fuß- bzw. Radverkehr grün.*
- *groß dimensionierte Fahrrad-Abstellanlagen, die sicher fahrend erreicht werden können in unmittelbarer Nähe jedes Gebäudeeingangs, anteilig mit Eignung für Kinderräder und Fahrradanhänger. Die Abstellanlagen sollten ansprechend gestaltet, überdacht sowie gut beleuchtet und mit Fahrradständern nach DIN 79008 sowie einer stationären Luftpumpe (evtl. mit elektrischem Kompressor) ausgestattet sein.*

*Zusätzlich sollten in ausreichender Zahl separat abschließbare Fahrrad-Boxen angeboten werden, die einen Schutz vor Beschädigung und Diebstahl bieten.*

*Der UBR empfiehlt, den ADFC sowie den VCD zur verkehrlichen Planung bereits in einem frühen Planungsstadium hinzu zu ziehen.*

*Erstbeschaffung (Möbel, EDV-Geräte, Weiße Ware, Textilien, Sportutensilien, etc.)*

*Der UBR empfiehlt, bei der Ausstattungs-Beschaffung für Schule und HfK insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:*

- *Faire Handelsbedingungen über die Lieferkette (Germering sollte auch hier seinem Anspruch*

als Fair-Trade-Kommune gerecht werden)

- Verzicht auf gesundheits- bzw. umweltgefährdende Stoffe
- Langlebigkeit (robuste Verarbeitung, Berücksichtigung evtl. künftiger Nutzungsanforderungen)
- Reparierbarkeit (z.B. keine fest verbauten Akkus, geschraubte, anstatt geklebter Verbindungen, Forderung einer langfristigen Ersatzteilverfügbarkeit in der Ausschreibung)
- einfache Wiederverwertbarkeit (z.B. Verzicht auf Verbundmaterialien)
- niedriger Energieverbrauch der Geräte
- Verzicht auf Geräte, die bei einer Trennung vom Stromnetz ihre Grundeinstellungen verlieren

Diese Kriterien können u.a. dadurch in die Beschaffung einfließen, dass überall dort, wo entsprechende Produkte marktverfügbar sind, Siegel wie z.B. der Blaue Engel, der Grüne Knopf, das FSC-Siegel oder das EU-Energieeffizienzlabel in der bestverfügbaren Kategorie oder eine gleichwertige Qualität gefordert werden. Für die Bewertung fairer Handelsbedingungen gelten die Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO).

Der UBR empfiehlt, für die Qualitätssicherung bei der Beschaffung eine unabhängige Fachkraft hinzu zu ziehen.

#### *Müllentsorgung*

Gleich bei der Planung einer neuen Schule muss berücksichtigt werden, wo und wie Müll vermieden bzw. an welchen Standorten im Schulhaus der Müll (getrennt) gesammelt und entsorgt werden soll. Eine Mülltrennung muss auch in der Schule, einschl. Küche Pflicht werden. Wenn dies bei der Planung nicht berücksichtigt wird, fehlt später der Platz für die Mülltrennung und erschwert die Aufgaben für die Hausverwaltung.

#### *Gestaltung der Umgebung der Schule*

Aus der uns bekannten Vorplanung sind bisher keine konkreten Ziele oder Vorgaben bzgl. Lokaler Klimaresilienz, Artenschutz und Begrünung bekannt.

Die versiegelte Fläche sollte ggü. dem Status quo nicht ausgeweitet und insbesondere alter, die lokale Klima- und Luftqualität positiv beeinflussender Baumbestand erhalten werden. Es könnte ein artenreicher Schulgarten angelegt und ggf. ein Ort zum „Unterricht im Freien“ eingeplant werden. Regenwasser sollte vor Ort versickern können, einem Feuchtbiotop im Schulbereich zugeführt oder als Grauwasser (Toilettenspülung) genutzt werden. Wege zwischen Gebäuden und Parkplätze sollten wasserdurchlässig sein.

Ebenso wie eine PV-Anlage auf dem Dach gehört eine Fassadenbegrünung u.E. zum Standard einer klimaresilienten Stadt- und Gebäudegestaltung.

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahme wurde bereits weit vor dem formellen Beteiligungsverfahren abgegeben und betrifft den Hochbau der Kirchenschule und nicht die Ebene des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Beteiligungszeitraumes wurde keine neue Stellungnahme abgegeben, es sollte nochmals dieses Schreiben behandelt werden.

*Zu dem Schreiben wurde vom SG Hochbau bereits am 13.02.2023 wie folgt geantwortet:*

*Laut Beschluss des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 15.06.21 setzten wir beim Neubau der Kirchenschule verstärkt Nachhaltigkeitsaspekte um. Das bedeutet, dass wir versuchen ökologische, ökonomische und soziale Belange gleichermaßen zu berücksichtigen. Dabei kommt es zwangsläufig zu Kompromisslösungen, sodass wünschenswerte Umweltaspekte nicht immer zu 100% umgesetzt werden können.*

#### *Baustoffe:*

*Im Rahmen des Projekts soll unter Einbeziehung externer Beratung ein „Nachhaltiger Baustoffkatalog“ aufgestellt werden, indem viele der von Ihnen angesprochenen Aspekte berücksichtigt werden (ggf.*

auch für Ausstattungsgegenstände wie Möbel). Der Katalog soll in Zukunft auch für weitere Neubauten Anwendung finden.

#### *Wärme- und Kälteversorgung:*

Nach derzeitigem Planungsstand wird ein überdurchschnittlicher EG40-Energiestandard umgesetzt. Die Wärme wird überwiegend über Fußbodenheizung effizient in die Zonen eingebracht. Eine Übergabe über die Lüftungsanlage ist aus mehreren Gründen nicht sinnvoll. Zum einen besteht überwiegend Heizbedarf, wenn sich keine Personen im Raum befinden und somit die Lüftungsanlage nicht in Betrieb ist. Zum anderen ist die Wärmeübergabe über Luft aufgrund der 4x geringeren Speicherkapazität gegenüber Wasser energetisch wenig effizient. Des Weiteren können durch eine Aktivierung des Estrichs dringend benötigte Speichermassen im Holz-Hybridbau aktiviert werden. Schlussendlich ist die notwendige Heiz- bzw. Kühlleistung technisch gar nicht allein über die Lüftung mit hohem Nutzungskomfort einzubringen.

Eine Wärmeversorgung über die unweit des Grundstücks in der Augsburgstraße befindlichen Nahwärmeleitung ist bei den Stadtwerken angefragt worden. Hier gibt es bislang keine definitive Zusage. Den Verglasungsanteil haben wir in mehreren Iterationsschritten mit dem Architekten optimiert. Im EG ist dieser Prozess noch nicht abgeschlossen. Hier nehmen wir ihre Anregung gerne mit in den Planungsprozess.

#### *Lüftungsanlage:*

Planungsgrundlage ist ein hoher Raumlufthofort bzw. Gesundheitsschutz in den Klassenräumen mit Zielwerten der CO<sub>2</sub>-Konzentrationen unter 1000ppm. Dieser Wert ist über eine reine Fensterlüftung nicht zu erreichen. In einer umfangreichen Variantenuntersuchung sind verschiedenste Aspekte wie Lebenszykluskosten, Energieverbrauch, Wartung oder Raumakustik untersucht worden. Auf dieser Basis wird eine zentrale Lüftungsanlage umgesetzt.

#### *Beleuchtung:*

Die von Ihnen angesprochenen Punkte für die Innenräume sind aktueller Planstand.

#### *Eigenstromerzeugung:*

Die genaue Ausgestaltung der PV-Anlage wird in den nächsten Wochen in einer Variantenuntersuchung genauer untersucht. Dazu liegt ein prognostizierter Lastgang vor. Auch der ökologische und wirtschaftliche Nutzen von Speichern ist hierbei enthalten. Gerne gehen wir dabei auch auf die von Ihnen vorgeschlagenen Techniken ein.

#### *Gebäudeleittechnik:*

Die meisten der von Ihnen geschriebenen Funktionen sind standardmäßig in modernen Systemen enthalten. Hier wird ein wichtiger Punkt sein, den Hausmeister entsprechend zu schulen, dass ein sicherer Umgang mit der Software und ein effizienter Betrieb gewährleistet sind. Zusätzlich wird über die GLT ein Monitoring aller relevanten Parameter umgesetzt, welches eine Optimierung im Rahmen des kommunalen Energiemanagements ermöglicht. Den Vorschlag eines Zentralen-Aus-Knopfes werde wir mit ins Planungsteam nehmen.

#### *Verkehr:*

Grundlage der Parkplatzdimensionierung ist die aktuelle Stellplatzsaturierung der Stadt Germering. Fahrradabstellanlagen, wie von Ihnen vorgeschlagen ausgestattet, sind aktuell Planungsgegenstand. Mobilitätsaspekte im näheren Umfeld der Schule werden durch einen separat beauftragten Verkehrsplaner beleuchtet. Eine dafür notwendige Verkehrszählung hat bereits stattgefunden.

*Die angesprochenen Punkte werden in die regelmäßig stattfindenden Projektbesprechungen eingebracht und dort diskutiert.*

*Grundsätzliche Weichenstellungen der Planung werden in den zuständigen Gremien vorgestellt, beraten und beschlossen.“*

#### Stellungnahme:

Der Stadtrat schließt sich diesen Ausführungen an und hält an der Planung fest. In der öffentlichen Stadtratssitzung am 17.10.2023 wurde beschlossen für die Wärmeversorgung eine Grundwasserwärmepumpe zu verwenden.

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch den Vorrang der dreifachen Innenentwicklung (Erhöhung der Nutzungsdichte, Schaffung von Dachbegrünung und Erhöhung der Mobilität durch Bündelung der Verkehrsmittel).

Bezüglich der Gestaltung und Umgebung der Schule sind eine Erhöhung der Versiegelung und auch Baumfällungen unvermeidbar, um die Nutzungsintensivierung der Schule von ca. 365 betreuten Kindern in 16 Klassen auf bis zu ca. 625 betreuten Kindern in 25 Klassen realisieren zu können. So werden im Rahmen der dreifachen Innenentwicklung die um ca. 5,5 % verstärkte Versiegelung (dies entspricht ca. 840 m<sup>2</sup>) gegenüber ca. 70 % mehr Nutzern als marginal bewertet.

Es müssen gemäß Entwurf Freianlagen voraussichtlich 65 Bäume gefällt werden. Die Stadt beabsichtigt, bei der Umsetzung alle erhaltenswerten Bäume, die bei Realisierung des Vorhabens erhalten werden können, zu erhalten.

Da die Stadt Germering in der Doppelfunktion sowohl als Norm- bzw. Plangeber als auch Grundstückseigentümer bzw. Bauherr auftritt, sind nachweislich des Vorentwurfes Außenanlagen ausreichend Retentionsmulden, offene Entwässerung und Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Der gewünschten Festsetzung zur Nutzung des in Zisternen gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung fehlt es mangels eines bodenrechtlichen Bezugs an einer Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB (BayVGH B 13.04.2018 – 9 NE 17.1222, Rn. 40).

Gemäß des Vorentwurfs zum Bebauungsplan sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Aufgrund der Doppelfunktion der Stadt als Norm- und Plangeber des Bebauungsplanes und als Bauherr wird auf eine Festsetzung von Belägen für Wege verzichtet. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung Außenanlagen sind die Beläge der Zuwegungen unter Berücksichtigung sämtlicher zu berücksichtigender Aspekte, wie u. a. Wasserdurchlässigkeit, Barrierefreiheit, ..., als Betonpflaster vorgesehen. Durch die städtische Freiflächen- und Gestaltungssatzung ist unter § 5 eine Begrünung von Nebenanlagen bzw. unter § 7 Abs. 2 eine Begrünung von geschlossenen Fassaden über 30 m<sup>2</sup> vorgegeben, die auch ohne die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gilt.

Eine Änderung des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen ist nicht erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

### Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 22.06.2023

*Sachverhalt*

Die Stadt Germering beabsichtigt die Neugestaltung eines Schulareals im Norden der Stadt. Im Wesentlichen sollen sanierungsbedürftige Gebäude der bestehenden Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen ersetzt und die Aufteilung des Grundstückes neu geordnet werden. Das Plangebiet umfasst knapp 2 ha und ist bereits bebaut bzw. wird bereits für schulische Zwecke genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Gebiet größtenteils bereits als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Aufgrund kleinerer Abweichungen zur gegenständlichen Planung erfolgt eine Anpassung im Wege der Berichtigung parallel.

#### **Bewertung**

Die Innenentwicklungsplanung ist aus landesplanerischer Sicht sowohl im Hinblick auf LEP 3.2 (Z) (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), als auch grundsätzlich im Hinblick auf die Erfordernisse zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten der Kinderbetreuung und schulischen Bildung (vgl. LEP 8.3.1 (Z); RP 10 8.3.1.2 (Z); RP 10 8.3.1.3 (Z)) zu begrüßen.

#### **Ergebnis**

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

### Regionalen Planungsverbandes München, eMail vom 24.07.2023

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

### Staatl. Schulamt Fürstfeldbruck, eMail vom 22.06.2023

Vielen Dank für die Planungsunterlagen; ich wünsche vorab gutes Gelingen für die Umsetzung des Projektes. – Die Schulleitung hält mich regelmäßig auf dem laufenden Stand.

Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München, Email vom 10.07.2023

Mit dem o.g. Bebauungsplan besteht Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamts Freising – Servicestelle München, Servicestelle München, Fachbereich Straßenbau werden nicht berührt.

#### Stellungnahme:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis:

### Anpassungen und Änderungen zum Bebauungsplan im Rahmen der fortschreitenden Hochbauplanung

#### Gebäudehöhe ohne Grenzabstand/abweichende Bauweise

Der derzeitige Planungsstand sieht am Nebengebäude eine Geländehöhe von 536,10 m ü. NHN vor. Bei einer Höhe des Nebengebäudes von 2,60 m ergäbe sich eine OK Dach von 538,70 m ü. NHN (DHHN2016)

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst. Zwischen dem Bereich der Grundschule samt Turnhalle und der seitlichen Grundstücksgrenze wird eine Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte und Gebäudehöhen eingeführt. Für den Bereich des Nebengebäudes wird der untere Bezugspunkt auf 536,1 m ü.NHN (+1,1 m im Vergleich zur bisherigen Festsetzung) bestimmt. Die Gebäudehöhe als Höchstmaß wird für das Nebengebäude auf 2,7 m bestimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird geändert. Der Bereich des östlichen grenzständigen Nebengebäudes wird mit einem Höhenbezugspunkt von 536,1 m ü.NHN, einer Gebäudehöhe mit 2,7 m festgesetzt und gegenüber der Schule/Turnhalle durch die Perlenschnur abgegrenzt. Die abweichende Bauweise wird entsprechend angepasst.

Aufgrund der Fortschreibung der Planung werden folgende Änderungen eingearbeitet:

- Verschwenkung der Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“,
- Verschiebung der Zufahrt zu den Stellplätzen im Nordosten,
- Redaktionelle Verschiebung der geplanten Baumpflanzungen (Hinweis),
- Veränderung Haus der Kinder, Tiefgaragenrampe, Abstand zum Schulbau (Hinweis),
- Veränderung der Flächen für Stellplätze an der Kirchenstraße
- Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie nördlich Hörwegstraße mit Verschiebung der Baugrenzen

Für den Bereich des Kinderhauses wird der Höhenbezugspunkt auf 534,6 m ü.NHN (-0,4 m im Vergleich zur bisherigen Festsetzung) festgesetzt und für den Bereich der Schule mit 535,6 m ü.NHN (+ 0,6 m im Vergleich zur bisherigen Festsetzung) bestimmt. Die Gebäudehöhe als Höchstmaß wird für das Kinderhaus auf 12,7 m und für den Bereich der Schule auf 13,7 m festgesetzt. Damit wird nach wie vor die bisherige Gebäudehöhe (Firsthöhe von ca. 15,6 m des 3 ½ geschossigen Gebäudes der Mittags-/Ganztagesbetreuung unterschritten. Gegenüber der Nachbarschaft sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar, da die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO i.V. mit der Satzung über abweichende Maße der Abstandsfläche zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden können.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird geändert, so wird der Höhenbezugspunkt für das Kinderhaus auf 534,6 m ü.NHN und die Schule/Turnhalle auf 535,6 m ü.NHN festgesetzt und untereinander durch die Perlenschnur abgegrenzt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der obigen Ausführung (Gebäudehöhen, Verschwenkung Geh- und Radweg, Höhenbezugspunkt, Perlenschnur, abweichende Bauweise, Verschiebung Straßenbegrenzungslinie i.V. mit Baugrenzen und Flächen für Stellplätze) geändert.

Abstimmungsergebnis:

### **Weiteres Verfahren:**

Mit Zustimmung des Planungs- und Bauausschusses zu den Beschlussvorschlägen der Verwaltung kann der Bebauungsplan IG 23.1, Kirchenschule, entsprechend überarbeitet werden.

Mit dem überarbeiteten Bebauungsplan IG 23.1, Kirchenschule, kann der Billigungsbeschluss gefasst werden sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

**Vorschlag zum Beschluss:**

- a) Der Planungs- und Bauausschuss fasst für den überarbeiteten Bebauungsplan IG 23.1, Kirchenschule, den Billigungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis

- b) Der Planungs- und Bauausschuss beschließt für den überarbeiteten Bebauungsplan IG 23.1, Kirchenschule, die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis

Gschwandtner Michaela  
Sachbearbeiter

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

- 1.Freiflächenplan
- 2.IG23\_1BPlanVorentw09052023
- 3.IG23\_1BPlanBegr09052023