

## **STADT GEISENFELD**

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

### **Bebauungsplan**

**„Schulzentrum – Realschule Geisenfeld“**

### **Begründung**

zur Planfassung vom 11.11.2021

Projekt-Nr.: 1013.196

#### **Auftraggeber:**

#### **Stadt Geisenfeld**

Kirchplatz 4

85290 Geisenfeld

Telefon: 08452 98 -0

Fax: 08452 98 -44

E-Mail: [rathaus@geisenfeld.de](mailto:rathaus@geisenfeld.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage und Erschließung.....	5
3.2	Beschaffenheit.....	5
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
4.2	Regionalplan .....	7
4.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	8
<b>5</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	11
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen .....	11
7.4	Gestalterische Festsetzungen .....	12
<b>8</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Umwelt- und Artenschutzes</b> .....	<b>12</b>
9.1	Umweltschutz .....	12
9.2	Artenschutz .....	13
<b>10</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>14</b>
10.1	Denkmalschutz.....	14
10.2	Klimaschutz .....	15
10.3	Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten .....	15
10.3.1	Altlasten .....	15
10.3.2	Baugrund.....	16

<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>17</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M. ....	7
Abb. 3:	Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. ....	8

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	17
---------	--	----

## 1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in seiner Sitzung am 19.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schulzentrum – Realschule Geisenfeld“ zum Neubau der Realschule mit Mensa und Sporthalle beschlossen.

Im Zuge der zu erwartenden steigenden Schülerzahlen ergibt sich für die Realschule Geisenfeld der Bedarf für einen Ausbau. Der zukünftige Raumbedarf der Schule kann aufgrund der erforderlichen Anzahl an Klassen- und Gruppenräumen, dem geplanten offenen Ganztagsbereich sowie durch die Raumbedarfe der Mensa und der Sporthalle nicht im Bestand gedeckt werden. Nach einer intensiven wirtschaftlichen Prüfung verschiedener Ausbaumöglichkeiten ist in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern die Entscheidung für den Neubau der Realschule getroffen worden. Der Neubau erfolgt auf dem bestehenden Schulgelände.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da der geplante Ausbau unter optimaler Ausnutzung des bestehenden Schulgeländes eine bis zu 4-geschossige Bebauung erfordert, welche sich nicht in die umliegende Baustruktur einfügt. Daher soll mit Aufstellung des Bebauungsplans Baurecht für das geplante Vorhaben am gewählten Standort geschaffen, dabei die städtebauliche Ordnung gesichert und öffentliche Belange berücksichtigt werden.

## 2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 16.365 m<sup>2</sup> (rund 1,6 ha). Damit liegt die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend. Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht zu erwarten ist (*Gebietsschutz*). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

### 3 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Geisenfeld liegt im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm.

Die Stadt ist über die Bundesstraße B300 sowie über mehrere Staatsstraßen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die kreisfreie Stadt Ingolstadt ist mit dem Auto in ca. 30 Fahrminuten erreichbar. Die Landeshauptstadt München sowie die Stadt Regensburg liegen ca. 1 Stunde Fahrzeit entfernt. Die Autobahn A9 München-Nürnberg-Berlin ist über die Anschlussstellen Manching und Langenbruck in jeweils rund 10 km Entfernung und die Autobahn A93 München-Regensburg über die Anschlussstelle Aigelsbach ebenfalls in rund 10 km Entfernung erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über Stadtbuslinien sowie über die nächstgelegenen Bahnhöfe in Rohrbach an der Bahnstrecke München-Treuchtlingen und in Ernsgaden an der Donautalbahn.

#### 3.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Kernstadt und wird im Norden durch die Forstamtstraße und im Westen durch die Straße „Im Aufeld“ begrenzt und zugleich erschlossen. Daran anschließend folgt Wohnbebauung. Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich öffentliche Bildungs-, Sport- und Veranstaltungseinrichtungen, wie der städtische Kindergarten „Kleiner Tiger“, die Irlanda-Riedl Grund- und Mittelschule, die Anton-von-Bucher-Schule sowie die Anton-Wolf-Halle.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.<sup>1</sup>

#### 3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 16.365 m<sup>2</sup> (rund 1,6 ha) auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand Oktober 2021

umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 499, 500, 534/1 (Forstamtstraße) und 534/4 (Straße „Im Aufeld“). Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Geisenfeld.

Auf dem Areal befindet sich aktuell die Realschule Geisenfeld, eine kleine und große Turnhalle sowie Aufenthalts- und Stellplatzflächen. Das bestehende Gelände fällt von 387 m ü NHN im Norden (Forstamtstraße) auf eine Höhe von 379 m ü NHN in Richtung Südosten ab.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebiete nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen keine Biotopflächen vor. Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

## **4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Stadt Geisenfeld wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP in der Fassung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 01.01.2020) dem allgemein ländlichen Raum zugeordnet.

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“
- 8.3.1 (Z) (...) Allgemeinbildende Schulen (...) sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen. Mit dem geplanten Schulneubau soll der steigenden Schülerzahl und dem damit einhergehenden Raumbedarf begegnet werden. Der Schaffung und dem Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen kommt in allen Teilräumen eine besondere Bedeutung zu. Die bedarfsgerechte Bereitstellung von schulischen Bildungsangeboten trägt dabei in besonderer Weise zur Chancengleichheit bei. Der Schulstandort liegt in der Kernstadt und sichert somit die grundlegende Bildungsversorgung in zumutbarer Erreichbarkeit.

## 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10 in der Fassung vom 05.03.2006) stuft die Stadt Geisenfeld als Unterzentrum ein, mit Lage im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Ingolstadt. Zudem liegt die Stadt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen den Städten Ingolstadt und Landshut.

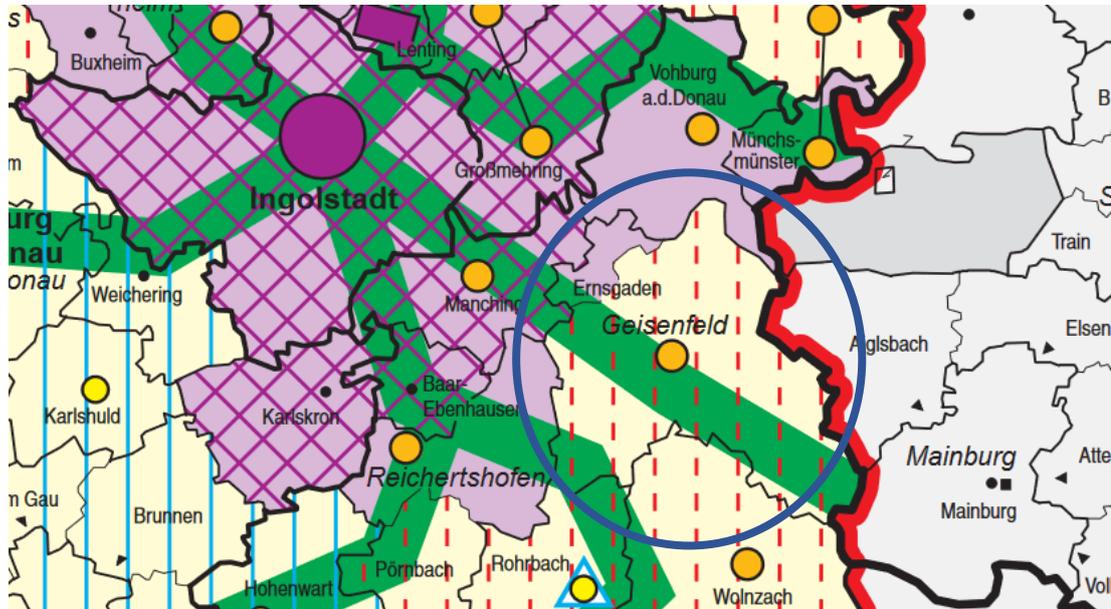


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M.2

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zu den Punkten Siedlungsschwerpunkt und -wesen, Kultur und Sozialwesen:

- A IV 5 (G) In den Unterzentren (...) Geisenfeld (...) ist insbesondere auf die Erfüllung der Funktionen des Bildungs- und Erziehungswesens sowie der kulturellen Angelegenheiten hinzuwirken. In Geisenfeld (...) ist es von besonderer Bedeutung, die Realschulen zu erhalten.
- B III 1.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- B VI 1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass durch die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessert wird. (...)
- B VI 3.1.3 (Z) Realschulen und Gymnasien sollen erhalten und teilweise ausgebaut werden.
- B VI 3.1.10 (Z) Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden.

Gerade im ländlichen Raum sind der Erhalt sowie der Ausbau von Bildungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Durch den Neubau der Realschule wird das vorhandene Bildungsangebot in Geisenfeld gefördert. Zudem trägt der Neubau einer Sporthalle wesentlich zur Gesundheitsvorsorge bei. Die Umsetzung am bestehenden Schulstandort ermöglicht flächensparende Siedlungs- und Erschließungsmaßnahmen. Es wird daher von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung ausgegangen.

Hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes trifft der Regionalplan für das Plangebiet keine Aussagen.

#### 4.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g und Nr. 11 BauGB)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld sieht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ vor. Entlang der im Norden und Westen angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Straßenbegleitgrün dargestellt.

Nachdem mit der Planung der Neubau der Realschule am bisherigen Schulstandort beabsichtigt ist, kann das Vorhaben aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich.



Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

#### 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebiets liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

In unmittelbarer Nähe, westlich des Schulstandortes, befindet sich das Baugebiet „Im Aufeld“. Festgesetzt ist hier ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Eine Betroffenheit durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.

## 5 Ziele und Zweck der Planung

Die Stadt Geisenfeld und der Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm streben mit der Planung eine langfristige Sicherung der Realschule an. Der Schaffung und dem Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen kommt in allen Teilräumen eine besondere Bedeutung zu. Dabei trägt vor allem die bedarfsgerechte Bereitstellung von schulischen Bildungsangeboten in besonderer Weise zur Chancengleichheit bei. Ferner sollen die zwei bestehenden Turnhallen durch eine moderne Dreifachturnhalle ersetzt werden. Durch den Bau einer Mensa soll ein Ganztagschulbetrieb ermöglicht werden. Die Mensa ist so ausgelegt, dass sie die im Schulzentrum vorhandenen Schulen (Realschule, Grund- und Mittelschule, Anton-von-Bucher-Schule) und den Kindergarten/ Kinderhort mit Essen bedienen kann. Darüber hinaus bestehen noch Kapazitäten für Essenslieferungen.

Der Neubau soll als direkter Anbau, an den erst im Jahr 2001 fertiggestellten Erweiterungsbau der Schule, errichtet werden.

Die Umsetzung der Planung erfolgt in mehreren Bauabschnitten, sodass der Schulbetrieb dauerhaft aufrechterhalten werden kann. Interims- bzw. Ausweichnutzungen sind während der verschiedenen Bauphasen nicht erforderlich.

## 6 Planerisches Konzept

Das planerische Konzept sieht den Neubau der Realschule mit Mensa und Sporthalle auf dem bestehenden Schulgelände vor. Hierzu wird der alte Schulkomplex inkl. der beiden Turnhallen abgebrochen. Der erst im Jahr 2001 fertiggestellte Erweiterungsbau soll erhalten und an den Neubau angedockt werden. Der neue Gebäudekomplex ist in drei Bereiche gegliedert, die baulich miteinander verbunden sind. Über den Haupttrakt mit Unterrichts- und Verwaltungsräumen (Nord- und Westflügel), besteht ein direkter Zugang zur Sporthalle im Süden sowie zur Mensa im Osten. Der Hauptzugang zu den Unterrichtsräumen erfolgt von Westen. Sowohl die Sporthalle als auch die Mensa verfügen darüber hinaus noch über separate, vom Haupttrakt unabhängige Zugänge.

Die Planung sieht ein Raumprogramm für 36 Klassenräume vor. Als Knotenpunkt zwischen den öffentlichen Einrichtungen im Schulzentrum wurde für die gemeinsame Mensa der Standort an der Forstamtstraße zwischen der Realschule und der Grund- und Mittelschule gewählt. An die Grund- und Mittelschule wird die Mensa barrierefrei über einen eingehauten Steg angebunden. Der künftige Pausenhof der Realschule wird zu drei Seiten vom Schul- und vom Sporthallenneubau umschlossen.

Das Schulgelände wird von Norden über die Forstamtstraße und von Westen über die Straße „Im Aufeld“ erschlossen. Das Verkehrskonzept sieht Haltestellen für gleichzeitig neun Busse vor. Dabei sollen die beiden vorhandenen Haltestationen in der Forstamtstraße und in der Straße „Im Aufeld“ beibehalten werden. Zudem wird ein zahlreiches Angebot an Fahrradstellplätzen geschaffen. Gerade im direkten Umfeld der Schule wird auf eine ausreichende und schülergerechte Radinfrastruktur besonders Wert gelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der bereits vorhandene Gehweg durchgängig auf 3,0 m verbreitert und so die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Schule erhöht. PKW- und Motorradstellplätze werden in ausreichendem Umfang im Südwesten des Schulgeländes bereitgestellt und können über die Straße „Im Aufeld“ angefahren werden. Die erforderlichen Aufstellflächen der Feuerwehr befinden sich in der Forstamtstraße bzw. in der Straße „Im Aufeld“. Zudem können die Gebäude von Süden über eine bestehende Feuerwehrezufahrt angefahren werden. Damit werden die gesetzlichen Vorgaben eingehalten und der Einsatz der Feuerwehr sichergestellt.

Die Umsetzung der Planung erfordert den Abbruch von Gebäuden sowie die Rodung des auf dem Schulgelände vorhandenen Baumbestandes. Zur Abschätzung von artenschutzrechtlichen Konflikten wurde das Büro Flora + Fauna Partnerschaft aus Regensburg mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Beurteilung<sup>3</sup> beauftragt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie die sich daraus ergebenden Maßnahmen können dem Kapitel 9.2 „Artenschutz“ der Begründung entnommen werden. Der Bau- und Vergabeausschuss hat beschlossen, dass für jeden planbedingt zu fällenden Baum drei Neupflanzungen nachzuweisen sind. Dabei werden die Ersatzpflanzungen z.T. auf dem Schulgelände und darüber hinaus auf geeigneten Flächen innerhalb des Gemeindegebietes realisiert. Nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde am Landratsamt ist in diesem Fall (Innerortslage) kein Fällantrag erforderlich. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben dürfen die Baumfällungen lediglich zwischen dem 1.10. und 28.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln, durchgeführt werden. Sofern eine Gehölzfällung zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden muss, kann dies nur in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgen.

## **7 Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der o.g. Zielsetzungen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Neben dem Schulgebäude mit Mensa und der Sporthalle, sind Stellplätze, Garagen und dem Nutzungszweck dienende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen.

---

<sup>3</sup> Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Abbruch von Gebäudeteilen der Realschule Geisenfeld in der Fassung vom Februar 2021, Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 überschritten werden. Damit wird eine dem Nutzungszweck entsprechende Bebauung in Innerortslage ermöglicht.

Im Sinne einer flächensparenden Bebauung wird eine Wandhöhe von bis zu 14,8 m bzw. für die Umsetzung eines Erschließungstrakts mit Aufzug von 17,5 m zugelassen. Diese Gebäudehöhen sind erforderlich, um den Neubau der Realschule am bestehenden Schulstandort unter Berücksichtigung des zukünftigen Raumbedarfs realisieren zu können. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Objektplanung (aktueller Stand: Entwurfsplanung). Diese sieht eine höhengestaffelte Bebauung vor. Damit soll einem durchgehenden massiven Baukörper entgegenge wirkt und ein moderater Übergang zu den benachbarten Gebäuden und Einrichtungen im Osten geschaffen werden.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss maßgeblich. Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird als Höchstmaß in m ü. NHN festgesetzt. Damit ist eine Abweichung nach unten zulässig. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (traufseitig) ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.

## 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche tragen dem städtebaulichen Konzept Rechnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze geregelt. Der Bauraum wurde so gewählt, dass der Neubau der Realschule entsprechend dem Planungskonzept umgesetzt werden kann und wird der Freiflächengestaltung mit Pausenhof und den zukünftig gestalteten Grünflächen gerecht. Eine maßvolle Überschreitung der Baugrenze durch vor die Außenwand vortretende Bauteile gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird ermöglicht. Die Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände und Vordächer wird geregelt. Stellplätze, Garagen und dem Nutzungszweck dienende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO werden ohne Einschränkungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Darüber hinaus sind vier Fahnenmasten außerhalb der Baugrenze zulässig.

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze dürfen Gebäude ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Damit wird ein Anbau an den bereits im Jahr 2001 errichteten Erweiterungsbau der Realschule sowie ein Anbau an die Grund- und Mittelschule ermöglicht. Die Grund- und Mittelschule erhält dadurch einen direkten Zugang zur Mensa sowie zur Sporthalle. Das Konzept erfordert einen Gebäudekomplex von mehr als 50 m Länge, der ebenfalls mittels der abweichenden Bauweise ermöglicht wird.

## **7.4 Gestalterische Festsetzungen**

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Projekt des Landkreises Pfaffenhofen in Zusammenarbeit mit der Stadt Geisenfeld handelt, für das über ein Vergabeverfahren qualifizierte Architekturbüros ausgewählt wurden, beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen auf ein notwendiges Mindestmaß. Als Grundstückseigentümer und Bauherr verfügen der Landkreis und die Kommune über vielfältige Möglichkeiten, um in Zusammenarbeit mit den beauftragten Architekten auf eine ansprechende Gestaltung hinzuwirken.

Die Regelungen zur Dachgestaltung tragen dazu bei, dass die geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhen nicht zu massiv in Erscheinung treten. Demnach werden Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 18° zugelassen und so steile Dächer ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Lichtbänder und -kuppeln sowie technisch zwingend erforderliche Anlagen auf dem Dach. Diese sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt zu errichten.

## **8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Stadt kommt diesem Belang nach, indem das Planvorhaben auf zum Großteil bereits überbauten Flächen realisiert wird. Die Bündelung von Parkplatzflächen, ein vielseitiges Angebot an Fahrradstellplätzen sowie die Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz tragen zu einer flächensparenden Erschließung bei.

Die Maßnahme dient der Innenentwicklung unter optimaler Ausnutzung des bestehenden Schulstandortes. Eine Überprüfung alternativer Standorte erübrigt sich damit. Planungsalternativen wurden sowohl in der Objektplanung als auch bei den Freianlagen untersucht, um die Anforderungen an die Bedürfnisse der Nutzer umfassend berücksichtigen zu können.

## **9 Belange des Umwelt- und Artenschutzes**

### **9.1 Umweltschutz**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## 9.2 Artenschutz

Aufgrund der planbedingt erforderlichen Abbrucharbeiten und Gehölzfällungen auf dem Schulgelände wurde das Büro Flora + Fauna Partnerschaft aus Regensburg mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Beurteilung beauftragt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt. Im Rahmen der Untersuchung wurden alle zum Abriss vorgesehenen Gebäudeteile auf Fledermausquartiere und Nester von Gebäudebrütern hin untersucht sowie auf mögliche Brutstätten für Mauersegler kontrolliert. Der zu fällende Gehölzbestand wurde auf das Vorhandensein von Nestern und Baumhöhlen geprüft.

### Maßnahme Gebäudeabbruch

Im Rahmen der Untersuchung wurde an einem Gebäudeteil eine beschädigte Abdeckplatte festgestellt. Die in der Abdeckplatte vorhandenen Löcher lassen eine sporadische Nutzung durch Fledermäuse nicht grundsätzlich ausschließen, wodurch die beschädigte Abdeckplatte Ende März im Beisein einer Umweltbaubegleitung<sup>4</sup> entfernt wurde. Hinter der Abdeckplatte kam ein Dachboden aus Holzbauweise zum Vorschein, welcher Fledermäusen als potenzielles Sommerquartier dienen kann. Im Falle eines Gebäudeabbruchs im Sommer kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse den Dachboden zu dieser Zeit als Hangplatz nutzen und so zu Schaden kommen könnten. Um die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können wurde Frau Lustig (Fledermausbeauftragte des Landkreises) hinzugezogen. Auf Anraten von Frau Lustig sind im Vorfeld eines Gebäudeabbruchs Ein-Weg-Verschlüsse im Bereich der Außenfassade anzubringen, hinter welchen sich potenzielle Fledermausquartiere befinden. Diese Vergrämungsmaßnahme ist nur im September/Oktober oder März/April und ausschließlich nach Genehmigung durch die höhere Naturschutzbehörde möglich und soll dem Besatz durch Fledermäuse vorbeugen. Eine ökologische Bauaufsicht muss dabei hinzugezogen werden. Als Weiteres sind zur langfristigen Sicherung und zum Erhalt des Quartierangebotes für Zwerg- und Weißrandfledermaus in die Fassade der geplanten Neubauten Fledermausquartiere zu integrieren. Die Ausführung und das Anbringen der Ausgleichsquartiere für Fledermäuse sowie die Anzahl und die Anbringungsorte sind in Absprache mit den Fachbehörden und in Begleitung einer ökologischen Bauaufsicht abzustimmen.

An den Außenseiten aller Gebäude waren keine Nester von Gebäudebrütern vorhanden. Habitatstrukturen für Mauersegler waren nicht erkennbar.

4 Umweltbaubegleitung: Entfernung der Abdeckplatte am 25.03.2021 „Landkreis Pfaffenhofen – Neubau Staatl. Realschule Geisenfeld mit Dreifach-Sporthalle, Freianlagen“ in der Fassung vom 25.03.2021, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm

### Maßnahme Gehölzfällungen

Bei den Gehölzen im Eingriffsbereich konnten keine Strukturen festgestellt werden, denen eine Eignung als Fledermausquartier zukommt.

Horste von Greifvögeln waren nicht vorhanden. Lediglich zwei Nester von Rabenkrähen bzw. Elstern konnten festgestellt werden. Aufgrund der Lage der Gehölze im direkten Schulbereich sind aufgrund der Störungen durch Personenbewegungen Vorkommen seltener bzw. störungsempfindlicher Arten im Eingriffsbereich jedoch nicht zu erwarten.

Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Sofern eine Gehölzfällung zwingend innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden muss, kann dies nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Durch die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotsstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt.

## **10 Weitere Belange**

### **10.1 Denkmalschutz**

*gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB*

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

## **10.2 Klimaschutz**

*gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB*

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1135 - 1149 kW/m<sup>2</sup>.<sup>5</sup> Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarenergie. Innerhalb des Planumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auf den Dachflächen weiter ausgebaut werden.

## **10.3 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten**

### **10.3.1 Altlasten**

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.

---

5 Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern, Stand Oktober 2021

- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Böden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

### 10.3.2 Baugrund

Genauere Untersuchungen zum Baugrund liefert der Geotechnische Bericht des Büros Grundbaulabor München GmbH<sup>6</sup>. Folgende wesentliche Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen:

#### Baugrund

In geologischer Hinsicht befindet sich das Grundstück im Bereich quartärer Flussablagerungen der Würmeiszeit. Während die angetroffenen oberflächennahen weichen Schluffe einen sehr setzungswilligen Baugrund darstellen, sind die unterlagernden halbfesten bis festen tertiären Schluffe dagegen ein gut geeigneter Gründungshorizont.

#### Grundwasser

Obwohl bis in 5 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen wurde, ist durch die anstehenden bindigen Böden und dem langjährigen Mittelwasserstand ein gespannter Grundwasserleiter nicht auszuschließen.

#### Versickerungsfähigkeit

Aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist das gesammelte Niederschlagswasser vom Grundstück abzuleiten.

---

<sup>6</sup> Geotechnisches Gutachten, Bauvorhaben: Neubau Realschule mit Sporthalle in der Fassung vom 11.12.2020, Grundbaulabor München GmbH, München

## 11 Ver- und Entsorgung

### Trinkwasserversorgung

Das Baugebiet wird über das Trinkwassernetz des Zweckverbandes Ilmtalgruppe versorgt. Die Trinkwasserversorgung ist somit gesichert.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### Abwasserbeseitigung

*Hinweis: Zum nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) wird ein Entwässerungskonzept vorgelegt.*

### Abfallentsorgung

Das Baugebiet kann über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm bedient werden.

## 12 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		16.365 m <sup>2</sup>
1.	Fläche für Gemeinbedarf	12.630 m <sup>2</sup>
2.	Verkehrsfläche öffentlich (Bestand)	3.735 m <sup>2</sup>