

GB/SG: Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt

Az. K552H

TOP:

Vorlagen-Nr.: 16145-2021
4. Ergänzung

Datum: 21.12.2022

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Status
Grundstücks- und Bauausschuss	12.07.2021	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	21.02.2022	öffentlich
Umwelt- und Verkehrsausschuss	28.03.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	10.10.2022	öffentlich
Grundstücks- und Bauausschuss	23.01.2023	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 161 "Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring"
- Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der letzten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Fläche für die Stellplätze wird erweitert, um eine größere Flexibilität für die Situierung der nachzuweisenden Stellplätze zu erreichen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verkehrsplanung des Münchner Rings im Teilbereich der Montessorischule weiterzuführen.
4. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag aufgeführten Stellungnahmen in den Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring“ eingearbeitet.
5. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

Sachvortrag:

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf Nr.161 mit textlichen Festsetzungen (Stand 10.10.2022) -ö-
- Begründung mit Umweltbericht (Stand 10.10.2022) -ö-
- Brutvogelkartierung vom Juli 2021 -ö-
- Verkehrsuntersuchung vom November 2021 -ö-
- Schalltechnische Untersuchung vom Februar 2022 -ö-

Stellungnahmen

- Landratsamt München – SG Bauleitplanung vom 22.11.2022 -ö-
- Landratsamt München – SG Immissionsschutz vom 11.11.2022 -ö-
- Landratsamt München – FB Naturschutz vom 01.12.2022 -ö-
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: 22.11.2022 -ö-
- Wasserwirtschaftsamt München vom 18.11.2022 -ö-
- Kreisjugendring vom 10.11.2022 -ö-
- Unterschleißheim – SG 54 Umweltschutz vom 18.11.2022 -ö-
- Unterschleißheim - SG 57 Tiefbau vom 07.12.2022 -ö-
- NGN FiberNetwork vom 28.10.2022 -ö-
- GTU AG vom 28.10.2022 -ö-
- Bayernets vom 28.10.2022 -ö-
- Regierung vom Oberbayern vom 27.10.2022 -ö-
- Bayernwerk Netz vom 05.12.2022 -ö-
- Handwerkskammer vom 02.12.2022 -ö-
- Landeshauptstadt München vom 23.11.2022 -ö-
- Vodafone vom 22.11.2022 -ö-
- Telekom vom 22.11.2022 -ö-
- Industrie- und Handelskammer vom 18.11.2022 -ö-
- Staatliches Bauamt Freising vom 10.11.2022 -ö-
- Regionaler Planungsverband vom 08.11.2022 -ö-
- Stadt Garching vom 08.11.2022 -ö-
- Stadtwerke München vom 03.11.2022 -ö-
- Gemeinde Eching vom 02.1.2022 -ö-
- BT (Germany) vom 27.10.2022 -ö-

Ausgangssituation:

Seit 2015 ist die Montessori-Schule Unterschleißheim auf der Suche nach einem Grundstück zum Neubau ihres Schulzentrums. Seit 2019 hat sich die Suche intensiviert und wurde seitens der Verwaltung auch begleitet.

Aufgrund der Größe und Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist die Wahl auf die Fl. Nr. 1051, in der Verlängerung des Carl-Orff-Gymnasiums gefallen. Dieses Grundstück ist im Eigentum der Stadt. Das Grundstück ist grundsätzlich geeignet, hier eine kleinere Schule, Montessori plant derzeit mit ca. 220 Schülern, aufzunehmen. Der gesamte Schulstandort wird dadurch auch aus Sicht der Verwaltung nicht überlastet. Vielmehr können durch die Ansiedlung einer Mittelschule, so wie sie Montessori derzeit betreibt, wertvolle Synergieeffekte genutzt werden.

Das Neubauvorhaben wird voraussichtlich in 2 Teilabschnitten realisiert werden. Erster Bauabschnitt wird der Neubau der Schule sein. In einem weiteren Schritt könnte noch zusätzlich eine Einfachturnhalle realisiert werden.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, ist die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig und mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung kombinierbar.

Derzeit gehen 133 Schüler auf die Montessori-Schule. Davon sind 37 Schüler aus Unterschleißheim, die restlichen Schüler kommen aus dem Umland des Landkreises München und Freising.

Bereits 2019 wurde durch den Stadtrat beschlossen, den Neubau grundsätzlich zu unterstützen.

Der Verein Montessori Unterschleißheim e. V. strebt an, mittels eines Generalübernehmers die Schule planen und bauen zu lassen. Hierfür ist es notwendig, die wichtigsten Details des Baurechts für die Ausschreibung zu kennen. Diese sind u. a. Lärmschutz, Höhe, Dachgestaltung, Baumasse, Erschließung.

Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist für spätestens zu den Sommerferien 2024 geplant.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat am 12.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring“ beschlossen und der Bebauungsplanentwurf vom 28.03.2022 mit der Erschließungsvariante 6 in der gemeinsamen Sitzung des Umwelt- und Verkehrsausschusses mit dem Grundstücks- und Bauausschusses am 28.03.2022 gebilligt.

Die Verwaltung hat den Bebauungsplanentwurf anschließend in das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gebracht. Die öffentliche Auslegung fand vom 28.10.2022 bis 02.12.2022 statt, im selben Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Diverse Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gingen teilweise fristgerecht, teilweise verspätet ein. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Einfahrtsbereich der geplanten Montessori-Schule werden im Bebauungsplan derzeit 21 Stellplätze festgesetzt. Eine konkrete Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze (je Klasse 1 Stellplatz) kann jedoch erst final ermittelt werden, wenn die Planungen abgeschlossen sind. Von daher könnte es sein, dass der baurechtlich erforderliche Nachweis variiert.

Im derzeitigen Bebauungsplanentwurf müssten bei etwaigen Abweichungen von den Stellplätzen eine Befreiung erteilt werden.

Um eine möglichst flexible Planung und Situierung der Stellplätze (evtl. Längs- oder Querparker) zu gewährleisten, wird vorgeschlagen die Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze zu vergrößern.

Derzeit wird für den gesamten Münchner Ring ein Verkehrskonzept erstellt. Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen wie z.B. neue Stadtmitte, Michael-Ende-Schule und Montessori Schule ist ein einheitliches Konzept sowohl notwendig als auch wünschenswert. Da dies jedoch einen enormen zeitlichen Ermittlungs- und Prüfungsaufwand bedeutet, sollte das Verkehrskonzept für den Münchner Ring in diesem Bereich weitergeführt werden, um eine zeitnahe Umsetzung des Bauvorhabens sowie des Bauleitplanverfahrens zu gewährleisten. Die Verwaltung sollte beauftragt werden die Verkehrsplanung des Münchner Rings in dem Bereich weiterzuführen.

Abwägung der einzelnen Stellungnahmen:

- Landratsamt München – SG Bauleitplanung vom 22.11.2022

1. Mit Bescheid vom 06.10.2022 wurde die Genehmigung (Az.:0029_000/10/FNP) zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Unterschleißheim erteilt. Wir möchten darauf hinweisen, dass vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes die Genehmigung des Flächennutzungsplans bekannt gemacht werden muss (vgl. § 3 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bekanntmachung vom 22.12.2022 rechtswirksam, so dass es zu keiner terminlichen Überschneidung mit dem Bebauungsplanverfahren kommt.

2. Festsetzung A.2.1 und D 1: Rechtsgrundlage für Gemeinbedarfsflächen wäre § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und nicht § 9 Abs. 5 BauGB. Die Festsetzung A. 2.1 wäre dahingehend zu ändern. Auch gibt es keine Anlage 4.1 der BauNVO. In der Überschrift der Festsetzung D.1 „Art der baulichen Nutzung“ wird auf §§ 4, 8 und 11 BauNVO verwiesen. Dies wäre zu entfernen, da Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist und nicht die BauNVO.

Abwägung:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird gefolgt. Die Rechtsgrundlage wird entsprechend geändert.

3. In der Festsetzung D.2.1 wäre nach (GRZ) das Wort „darf“ zu streichen.

Abwägung:

Die Festsetzung wird geändert, das Wort „darf“ wird gestrichen.

4. Festsetzung Nr. 9 Grünordnung: Bei den Festsetzungen zur Grünordnung wird teilweise auf andere Festsetzungen verwiesen. Wir bitten um Überprüfung, da einige Festsetzungen nicht stimmig sind (vgl. Festsetzung Nr. 9.3 auf 7.5 anstelle von 7.4, oder Festsetzung Nr. 9.4 auf 7.6 statt 7.4)

Abwägung:

Die Festsetzungen werden überprüft und bei Unstimmigkeiten geändert.

• Landratsamt München – FB Naturschutz vom 27.06.2022

In den Festsetzungen sollte Folgendes angepasst werden:

Die Angabe zur Einfriedung mit einem Freiraum von 8 cm als Kleintierauslass ist nicht ausreichend. In die Festsetzungen sollte übernommen werden, dass nur sockellose Zäune zulässig sind und die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden zu liegen hat.

Abwägung:

Der Abstand zwischen Zaununterkante und Boden wird von 8 cm auf 10 cm geändert.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs (Abbildung 3 – Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume – Umweltbericht Stand 10.10.2022) ist leider ein Rechenfehler vermutlich durch eine Änderung der Größe der Eingriffsfläche aufgetreten. Da es sich um einen Unterschied von mehr als 800 Wertpunkten handelt, ist dieser Fehler unbedingt zu korrigieren.

Abwägung:

Die Bilanzierung wird geprüft und entsprechend korrigiert.

Der Hecke mit blütenreichem Saum zu beiden Seiten mit einer Gesamtbreite von 10 m kann von der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der externen Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 1062 der Stadt Unterschleißheim liegen der unteren Naturschutzbehörde keine ausreichenden Informationen vor. Die Fläche gehört der Stadt Unterschleißheim und umfasst 11060 m² - Intensivgrünland (3 Wertpunkte). Im Umweltbericht unter Punkt 6.3 wird vorgeschlagen, eine Ergänzung des angrenzenden Biotops „Feldgehölz Lohhof“ (ID:7735-0126-001) als Zielzustand der Ausgleichsfläche anzustreben. Als entsprechendes Entwicklungsziel wird „Gehölze alter Ausprägung“ (13 Wertpunkte) genannt. Mit einem entsprechenden Abschlag aufgrund der langen Entwicklungszeit von 3 Wertpunkten könnte man eine Aufwertung um 7 Wertpunkte erreichen. Die Flurnummer ist wahrscheinlich ausreichend für den Ausgleich des Bauvorhabens. Es fehlen aber genaue Angaben, was entwickelt werden soll. Hierfür ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen. Zudem ist der unteren Naturschutzbehörde eine flächenscharfe Darstellung der Zuordnung des Ausgleichs auf der Flurnummer 1062 aufzuzeigen, wenn nicht die gesamte Fläche als Ausgleich benötigt wird.

Abwägung:

Gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" können Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, aus der Betrachtung zur Ausgleichsflächenberechnung ausgeklammert werden. Daher wurden Teile der Grundstücksfläche aus der Ausgleichsberechnung ausgeklammert, die gem. §34 BauGB zu bewerten sind.

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 3,8 ha groß. Für die Ausgleichsermittlung wurden nur die Flächen betrachtet, die einer direkten Beeinträchtigung unterliegen. Dafür wurden bereits versiegelte Flächen (ca. 5.010 m²), sowie die Fläche im Nordosten des Planungsgebietes, die weiterhin als landschaftsgerecht zu gestalten ist (ca. 1.550 m²), herangezogen. Außerdem wurde die als Ausgleichsfläche (ca. 1.450 m²) festgesetzte Fläche ausgenommen. Die festgesetzte Ausgleichsfläche wurde außerdem aus der GRZ Berechnung sowie dem Planungsfaktor ausgenommen, da die Anrechnung der Ausgleichsfläche sich nicht mit den Kompensationsmaßnahmen doppeln darf. Die Grundstücksfläche, die einer direkten Beeinträchtigung unterliegt, wird mit ca. 30.800 qm angenommen. In Anlehnung an den Leitfaden lässt sich das Vorhaben mit einer GRZ von 0,8 dem Eingriffsschwere-Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuordnen.

Ein Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird innerhalb des Planungsgebietes erbracht. Dazu werden auf einem ca. 10 m breiten Streifen entlang der südlichen Grenze des Gebietes eine mittige, ca. 5 m breite Heckenpflanzung und zu beiden Seiten ein jeweils ca. 2,5 m breiter, blütenreicher Saum festgesetzt.

Die Fläche soll sowohl der Eingrünung des Gemeinbedarfsgebietes in Richtung Norden und auch der offenen Landschaft im Süden als auch als Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der Eingriffe gemäß Eingriffsregelung (siehe Pkt. 4.12 bzw. 6.3.1) dienen. Aufgrund der Begrenzung des Streifens von 10 m Breite können nur eingeschränkt Gehölze gepflanzt werden. Daher ist eine ca. 5 m breite Heckenreihe aus gebietsheimischen Sträuchern vorgesehen.

Nach Fertigstellung sofort verbucht werden die Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Umgriff des BP 137a auf dem Fl.-St. 1062 im Umfang von rund 2.500 m². Die Restfläche der beiden Flurstücke in der Größenordnung von rund 12.800 m² steht dann nach derzeitigem Stand noch zur Verfügung. Ein detaillierter Plan wird jedoch noch beigelegt.

Nach Aussage des beauftragten Landschaftsarchitekturbüros hat die Abstimmung mit dem Landratsamt bereits stattgefunden und dieser wurde zugestimmt. Dabei wurden bei Gesprächen Anmerkungen getroffen, die in die Planung eingeflossen sind. Das bezieht sich vor allem auf das Flurstück Nr. 1062/2. Auch hier war eine Aufforstung geplant. Die UNB hat den Einfluss der

Maßnahme auf die in diesem Gebiet vorherrschende Feldlerche geprüft. Falls dort, wie geplant Wald entstehen würde, müssten ca. 3.000 m² aus Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche kompensiert werden. Das zeigt, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen die Flur Nr. 1062/2 nicht aufgeforstet werden darf. Falls die Stadt das doch gewünscht hätte, wären umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich geworden. Im Falle, dass dort Magerrasen entsteht, kann auf die Kartierung verzichtet werden. Vom Biotopwert sind Waldflächen mit Säumen und Magerrasen gleich zu bewerten. Es hat auch den Vorteil, dass man von der Eichen-Allee aus den freien Blick Richtung Westen behielte und die Allee als Ganzes singulär wahrnehmbar bliebe (Erlebniswert) und sich zu dem gleichmäßiger entwickeln könnte.

So kann die Ausgleichsfläche als Erweiterung des bestehenden, angrenzenden Biotops (ID: 7735-0126-001) „Feldgehölz in Lohhof“ dienen. Durch die Ergänzung und die Einbindung der Hecke durch blütenreiche Säume zu beiden Seiten, wird die Strukturvielfalt um das kartierte Biotop erhöht. Das bestehende Biotop „Feldgehölz in Lohhof“ stellt außerdem ein wichtiges Habitat für die Saatkrähe dar. Die neue Ausgleichsfläche stellt ein hochwertiges Nahrungshabitat für Saatkrähen und viele andere Vogelarten dar. Die blütenreichen Säume haben außerdem einen positiven Effekt auf die Insektenfauna.

- Landratsamt München – SG Immissionsschutz vom 11.11.2022

- In unserer vorangegangenen Stellungnahme möchten wir uns für das Fehlen eines Wortes entschuldigen.
Hinweis 9.6 des Bebauungsplanes muss richtigerweise heißen
„Die genannten Festsetzungen zum Schallschutz basieren auf einer **Reduzierung** der Geschwindigkeitsbeschränkung am Münchner Ring von derzeit 50 km/h auf 30 km/h.....“

Abwägung:

Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: 22.11.2022

- Bereich Landwirtschaft:
Wie in Ihren Dokumenten mehrfach erwähnt, geht durch das geplante Bauvorhaben landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Die hierzu beschriebenen Sachverhalte aus unserer vorangegangenen Stellungnahmen AELF-EE-F1-4612-32-13-3 vom 02.06.2022 haben weiterhin Gültigkeit.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Die vorangegangenen Punkte aus der letzten Stellungnahme wurden bereits behandelt.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird im neuen Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf – Bildung und Kultur dargestellt. Aus diesem Grund wird die Fläche zur Nutzung für den dringend benötigten Schulbedarf durch das Bauleitplanverfahren zur Verfügung gestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden ebenfalls alle Träger der öffentlichen Belange eingehend beteiligt und die eingegangenen Stellungnahmen gründlich abgewogen.

- Wasserwirtschaftsamt München vom 18.11.2022

Starkregen:

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse sowie Tiefgaragen dauerhaft verhindert.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in die Hinweise aufgenommen.

Tiefgarage:

„Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigen Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in die Hinweise aufgenommen.

Altlast (wegen angrenzenden Altlastenverdachtsflächen):

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine Schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in die Hinweise aufgenommen.

• Kreisjugendring vom 10.11.2022

Zum Bauvorhaben ist uns nichts Nennenswertes aufgefallen, auch weil es sich um eine Privatschule handelt und somit eine öffentliche Nutzung (z.B. der Turnhalle oder der Außenflächen) eher eingeschränkt oder nicht geplant ist.

Für wichtig halten wir allerdings die Bewertung der Schulwegsicherheit. Hier ist im Text lediglich die Querungsstelle am Ausgang der Eschenstraße erwähnt. Der Münchner Ring ist keine ungefährliche Straße und viel befahren. Eine Ampelanlage halten wir hier für sinnvoll.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Laut Verkehrsuntersuchung ist mit einem Neuverkehr von ca. 120 Kfz-Fahrten/24 h zu rechnen, davon ca. 10 LKW-Fahrten/Tag. Die Knotenpunkte sind auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre leistungsfähig. Aufgrund der diversen Planung am Münchner Ring wird für diesen ein Verkehrskonzept erstellt. Eine Ampelanlage im Bereich der geplanten Montessorischule ist jedoch nicht vorgesehen. Es gibt im Bereich des Waldfriedhofes eine Unterführung und eine Querungshilfe in Form einer Verkehrsinsel auf Höhe der Eschenstraße.

• Unterschleißheim – SG 54 Umweltschutz vom 18.11.2022

Zu Punkt 9.2

„die gem. Ziff. A.7.2 als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind max. zu **85 % als strapazierfähige Rasenfläche**.....“

Falls darunter keine Sportfelder fallen, muss das Verhältnis höher zugunsten der insektenfreundlichen Ansaat ausfallen.

Abwägung:

Der Anteil bienen- / insektenfreundlicher Bepflanzung sollte nach heutigen Maßstäben so hoch wie möglich angesetzt werden. Aber 30% sollten es möglichst mindestens sein, da die Flächen sonst nur Alibifunktion haben und für Insekten nur einen geringen Mehrwert darstellen. Die festgesetzten, strapazierfähigen Rasenflächen werden auf 70 % festgesetzt.

Unter Punkt 911 ist das Wort „offenfugigen“ zu ergänzen. Es muss also heißen: „.....wie zum Beispiel offenfugigen Pflasterbeläge, herzustellen.“

Abwägung:

Das Wort „offenfugigen“ wird entsprechend ergänzt.

Unter Punkt 7.1 muss es statt: „Darüber hinaus sind weitere, standortgerechte, **klimatolerante**“ **klimatolerante** heißen.

Abwägung:

Dies wird entsprechend ausgebessert.

• **Stadt Unterschleißheim - SG 57 Tiefbau vom 25.07.2022**

Bebauungsplan: Erschließung - PKW

Der Verkehr soll gemäß der Darstellung im Einrichtungsverkehr von Westen nach Osten geführt werden. Bei den gemessenen Breiten ist der Einrichtungsverkehr für PKWs abwickelbar. Da es sich um eine private Verkehrsfläche handelt, wird seitens SG 57 keine Prüfung der Verkehrsfläche vorgenommen.

Durch vom Münchner Ring linksabbiegende Fahrzeuge kann es in Stoßzeiten zu Aufstauungen im Münchner Ring kommen.

Abwägung:

Dies wurde bereits in der Planung aufgenommen und berücksichtigt

Anfallendes Oberflächenwasser ist getrennt der Baulast abzuleiten und auf entsprechenden Grundstücken zu versickern.

Abwägung:

Bereits in den Hinweisen ist die Versickerung von Niederschlagswasser aufgeführt.

Die Anpassung des öffentlichen Gehweges und somit die Höhenlage der Schnittstelle der Zufahrt und der Abfahrt ist durch den Straßenbaulastträger festzulegen.

Abwägung:

Die Anpassung des öffentlichen Gehweges und die Höhenlage der Zu- und Abfahrten wird dann in der Bauausführung durch den Straßenbaulastträger festgelegt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht aufgenommen.

Bebauungsplan: Fuß- und Radweganbindung

Aus Sicht von SG 57 ist das Konzept zur Verbesserung der Radverkehrssituation entlang des Münchner Rings bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die daraus resultierenden Planungsgedanken der hinter liegenden Wegeverbindungen sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Abwägung:

Wurde bereits im Punkt 9.4. aufgenommen. Die entsprechende Grünfläche kann bis zu 70% versiegelt werden.

Der entlang der Parkharfe geführte gemeinsame Geh- und Radweg hat eine gemessene Breite von 3,00 m bis 4,00 m. Aufgrund des zu erwartenden Nutzerkreises wäre eine Verbreiterung der Nebenanlage anzustreben, um den ankommenden nicht motorisierten Verkehr möglichst verkehrssicher abzuwickeln. Zudem ist davon auszugehen, dass neben der gegenläufigen Führung der Verkehrsteilnehmer auch wartende Personen die Nebenanlage nutzen werden.

Abwägung:

Wurde bereits im Punkt 9.3. aufgenommen. Die entsprechende Grünfläche kann bis zu 30% versiegelt werden.

Die Bepflanzung (Bestand und Neuplanung) im Aus- und Einfahrtsbereich ist so festzulegen, dass die notwendigen Sichtdreiecke gewahrt sind.

Abwägung:

Laut Festsetzungen im Bebauungsplan sind die einzelnen Flächen entsprechend zu begrünen. Im Rahmen der Bauausführung und der Bepflanzung des Areals wird auf die Freihaltung der Sichtdreiecke geachtet.

Bebauungsplan: weitere Belange

Aus der Darstellung wurde die Fläche „Gemeinbedarf Schule 2“ mit „begrünte Flächen auf Baugrundstücken“ umrandet. Eine Erschließung mittels versiegelter Fläche wurde nicht dargestellt.

Abwägung:

Die Stellungnahme wurde im Punkt 9.3. aufgenommen. Die entsprechenden Grünflächen kann bis zu 30% versiegelt werden.

Sollten die Schulgebäude von der Erschließungsstraße durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge angedient werden, ist die Vorbereitung entsprechender Plätze zu berücksichtigen (erhöhter Bedarf von Müllcontainer zu erwarten und entsprechender Platzbedarf notwendig).

Sollten diese Flächen nicht vorhanden sein, wird aus den Erfahrungen die Nebenanlage zur Aufstellung und zur Andienung genutzt. Dies sollte vermieden werden.

Abwägung:

Nebenanlagen wie Mülltonnenhäuser sind im gesamten Planungsgebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Rahmen der Bauausführung müssen diese Nebenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden.

Aufgrund der Funktion und der Verkehrsbelastung des Münchner Rings wird empfohlen, ein Sicherheitsaudit der Kreuzungssituationen vornehmen zu lassen.

Abwägung:

Eine Verkehrsstudie für den Münchner Ring ist bereits beauftragt worden.

• **NGN FiberNetwork vom 28.10.2022**

Nach wiederholter, detaillierter Überprüfung teilen wir Ihnen mit, dass Sie durch die oben genannte Maßnahme nicht in den Schutzstreifen bestehender Anlagen der NGN FIBER NETWORK GmbH & Co KG kommen.

Grundlage für diese Planauskunft ist der von Ihnen gewählte Ausschnitt von untenstehender Anfrage.

Es gelten grundsätzlich die Trassenauskunft-Nutzungsbedingungen der NGN FIBER NETWORK GmbH & Co KG.

Diese Trassenanfrage ist ausschließlich für das von Ihnen angefragte Ausbaugelände innerhalb der nächsten 4 Wochen gültig. Bei Erweiterungen oder Änderungen des geplanten Ausbaugeländes muss eine erneute Anfrage gestellt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

• GTU AG vom 29.06.2022

Es wird auf die bereits vorgenommene Stellungnahme vom 25.2.2022 verwiesen.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Punkte hinsichtlich einer Leitungsschutzzone als auch der Versorgung des Plangebietes wurden bereits abgehandelt und in den Bebauungsplan übernommen.

Von folgenden weiteren Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein. Jedoch enthielten diese keinerlei Einwände gegen die Planung

- Bayernets vom 28.10.2022
- Regierung vom Oberbayern vom 27.10.2022
- Bayernwerk Netz vom 05.12.2022
- Handwerkskammer vom 02.12.2022
- Landeshauptstadt München vom 23.11.2022
- Vodafone vom 22.11.2022
- Telekom vom 22.11.2022
- Industrie- und Handelskammer vom 18.11.2022
- Staatliches Bauamt Freising vom 10.11.2022
- Regionaler Planungsverband vom 08.11.2022
- Stadt Garching vom 08.11.2022
- Stadtwerke München vom 03.11.2022
- Gemeinde Eching vom 02.11.2022
- BT (Germany) vom 27.10.2022

Finanzielle Auswirkung:

Honorare für Bauleitplanungen wie im Sachvortrag am 12.07.2021 beschrieben.
Bauleitplanungen ca. 72.000 € (im Haushalt Bauleitplanung abgedeckt)

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO2-Ausstoß/ Energieverbrauch):

Positiv Negativ X Keine

Erläuterung Klimaauswirkung:

Es handelt es um eine erhebliche Auswirkung, weil landwirtschaftlich genutzte Fläche versiegelt und bei Baumaßnahmen Rohstoffe zwangsläufig verbraucht werden. Negative Auswirkungen lassen sich eindämmen, indem die Flachdächer begrünt, entsprechende Ausgleichsflächen vorgesehen und eine nachhaltige Bauweise angewendet wird.

Das grundlegende Ziel des Bebauungsplanes ist es den notwendigen Raum für die Schulbildung von Kindern und Jugendlichen zu schaffen.
Im Bebauungsplan werden die Möglichkeiten für Festsetzungen zum Eindämmen der negativen Auswirkungen angewendet.

Empfehlung der Verwaltung:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Sachvortrag der Verwaltung.
2. Die Fläche für die Stellplätze wird erweitert, um eine größere Flexibilität für die Situierung der nachzuweisenden Stellplätze zu erreichen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Verkehrsplanung des Münchner Rings im Teilbereich der Montessorischule weiterzuführen.
4. Die Hinweise und Änderungen werden entsprechend der im Sachvortrag aufgeführten Stellungnahmen in den Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring“ eingearbeitet.
5. Nach den Änderungen wird der Bebauungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut ins Verfahren gebracht.

Vorlagenersteller

SGL

GBL

beteiligter GB