

Bekanntmachung

Datum 24. Januar 2023

Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes 161 „Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 12.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring“ gefasst und in seiner Sitzung am 28.03.2022 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.01.2023 die Stellungnahmen und Anregungen aus der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt.

Die Montessori-Schule Unterschleißheim ist seit einiger Zeit auf der Suche nach einem Grundstück zum Neubau ihres Schulzentrums und wurde seitens der Verwaltung dabei 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. 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. Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung des Carl-Orff-Gymnasiums geschaffen werden, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 161 „Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring“ zudem die Fl. Nr. 1050. Das Verfahren findet als Regelverfahren nach BauGB statt.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen liegen vor:

Brutvogelkartierung vom Juli 2021
Im Planungsgebiet wurden keine Brutvögel nachgewiesen.

Verkehrsuntersuchung vom November 2021
Verkehrszahlen Bestand und Prognose, Verkehrszahlen für Lärmberechnung.

Schalltechnische Untersuchung vom Februar 2022
Untersuchung zu Verkehr und Sport. Festsetzungsempfehlungen.

Begründung mit Umweltbericht vom 10.10.2022

- Umweltbelang Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seinem Umfeld tritt durch die Planung eine geringe Zunahme der bestehenden Lärmbelastung auf.

- **Umweltbelang Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**
Gegenwärtig wird die Fläche des Untersuchungsgebiets auf Grund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingestuft. Der Eingriff wird in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.
- **Umweltbelang Boden**
Durch die geplante Versiegelung innerhalb des Planungsgebiets, findet ein erheblicher Eingriff statt. Dieser soll durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Grünordnung reduziert werden. Die verbleibende Beeinträchtigung wird in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.
- **Umweltbelang Fläche**
Das Gebiet liegt am Ortsrand zwischen bebauten Flächen, sodass keine Zersiedelung der freien Landschaft vorliegt. Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim stellt das Gebiet als Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Bildung und Kultur dar. Durch festgesetzte Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft minimiert. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche wird in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.
- **Umweltbelang Wasser**
Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen zur Retention des Niederschlagswassers, können erhebliche Eingriffe reduziert werden. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.
- **Umweltbelang Klima und Luft**
Die Überbauung der bisher unversiegelten Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets führt zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können diese Auswirkungen reduziert werden. Der verbleibende nicht zu minimierende Eingriff ist in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.
- **Umweltbelang Landschaft**
Das Planungsgebiet liegt am Rand des Siedlungsbereichs. Durch entsprechende Festsetzungen zu den Bauräumen und zur Höhenentwicklung wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Topographie einfügt. Der verbleibende nicht zu minimierende Eingriff ist in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.
- **Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler.
- **Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten**
Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Natura 2000 Gebiete.
- **Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen**
Auf die auftretenden Wechselwirkungen wird durch die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei den einzelnen Umweltbelangen reagiert.
- **Artenschutz**

Die Einschätzungen der Brutvogelkartierung kommt zu dem Ergebnis, dass keine saP-relevanten Arten im Planungsgebiet vorkommen. Daher sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen

- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Mittelfristig würde die landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden. Die Bäume unterschiedlichen Alters würden zunächst erhalten bleiben. Für die Umweltbelange Tiere, Boden, Landschaft, Wasser, Klima und Luft würde sich der Ist-Zustand nicht verändern.

- Ausgleichsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Ausgleichsflächen im Planungsgebiet verbleibt ein Kompensationsbedarf von 53.990 Wertpunkten, der auf externen Ausgleichsflächen hergestellt werden soll. Als externe Ausgleichsfläche soll das Grundstück mit der Flurnummer 1062, das südwestlich an das Planungsgebiet angrenzt, dienen.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu umweltrelevanten Informationen

- Landratsamt München – SG Bauleitplanung vom 22.11.2022 bezüglich Übereinstimmung FNP, Rechtsgrundlage Gemeinbedarfsflächen
- Landratsamt München – FB Naturschutz vom 01.12.2022, Abstand der Einfriedungen wegen Kleintieren, Abstimmung zu Ausgleichsmaßnahmen, Bilanzierung und Darstellung
- Landratsamt München – SG Immissionsschutz vom 11.11.2022, Ergänzung zu Festsetzungen Geschwindigkeitsbegrenzung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: 22.11.2022, Beachtung der landwirtschaftlichen Flächen
- Wasserwirtschaftsamt München vom 18.11.2022, Hinweise zu Starkregen
- Kreisjugendring vom 10.11.2022, Errichtung von Überquerungshilfen
- Unterschleißheim - SG 54 Grünordnung vom 18.11.2022, Verhältnis der zu begrünenden Flächen gegenüber den versiegelten Flächen
- Unterschleißheim – SG 57 vom 07.12.2022 – Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser, Anpassung der Verkehrsflächen, Sicherstellung der Sichtdreiecke
- NGN FiberNetwork vom 28.10.2022, Leitungsschutz
- GTU AG vom 29.06.2022, Leitungsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring“ in der Fassung vom 23.01.2023 liegt einschließlich Begründung mit Umweltbericht, Schallschutzgutachten, Verkehrsgutachten und Brutvogelkartierung zur Einsichtnahme in der Zeit

vom 03.02.2023 bis 10.03.2023

bei der Stadt Unterschleißheim, im Geschäftsbereich Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt (1. Stock) Valerystr.1, 85716 Unterschleißheim während der allgemeinen Öffnungszeiten aus. Während dieser Zeit können Stellungnahmen zur dargelegten Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Mitarbeiter des Bauamtes wird für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Diese Unterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Stadt Unterschleißheim unter www.unterschleissheim.de eingesehen werden. Auf die Richtlinie zum Datenschutz der Stadt

Unterschleißheim www.unterschleissheim.de hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.

Unterschleißheim, den 24.01.2023



Christoph Böck
1. Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht:
Aushang vom 26.01.2023: Hz:
Aushang bis 10.03.2023: Hz:

Kurzerläuterung

Der Geltungsbereich im Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring“ umfasst die Fl. Nrn. 1050, 1050/1, 1050/3, 1050/4, 1050/5, 1051, 1051/1, 1051/3, 1051/4 und teilweise die Fl. Nrn. 1053/1, 1054, 165/7, 168/2.

Ein Teilstück des Münchner Rings ist im Geltungsbereich enthalten, um die Verkehrsanbindung für den Bebauungsplan darzustellen.

Der Bereich Gemeinbedarf Schule I ist für den Neubau einer Montessori-Schule mit Erschließung vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung des Carl-Orff-Gymnasiums mit Stellplätzen für Fahrräder und PKW werden im Bereich Gemeinbedarf Schule II geschaffen.

In den Baufenstern werden Gebäude mit maximal 12 Metern Wandhöhe zulässig sein. Die festgesetzten Flachdächer sind zu begrünen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie werden darauf ermöglicht.

