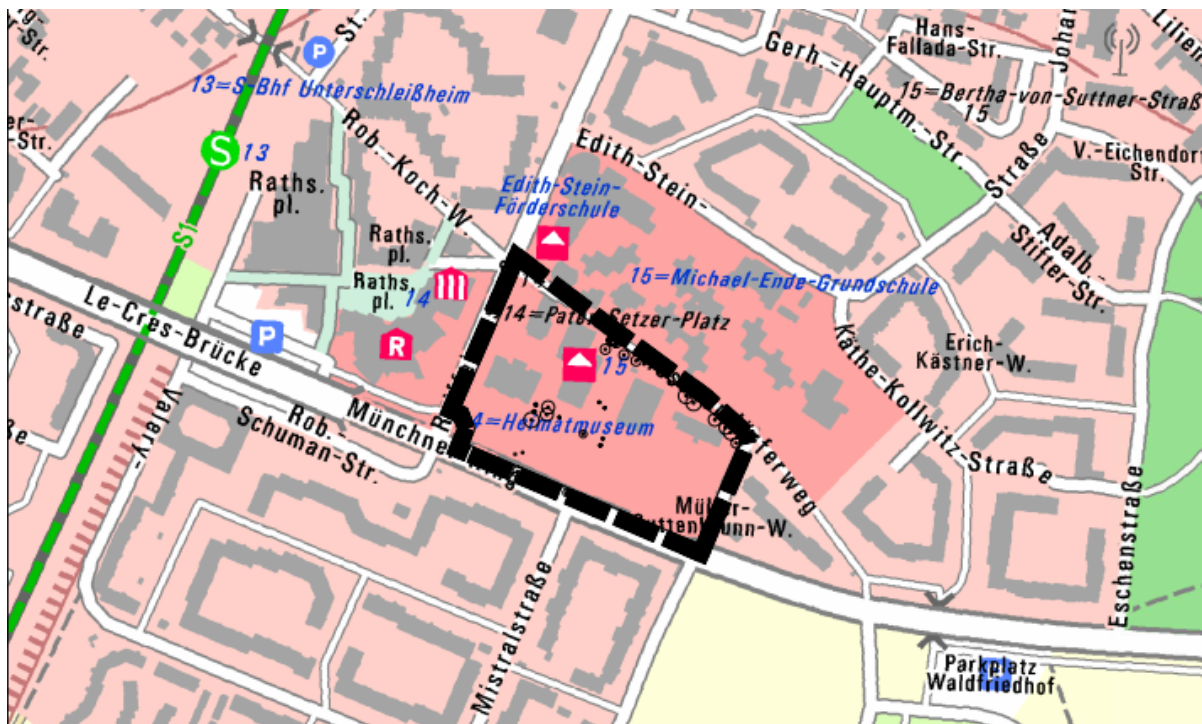




STADT
UNTERSCHLEISSHEIM

Bebauungsplan "Michael-Ende-Schule" mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Entwurf vom 20.03.2023

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Unterschleißheim
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Christoph Böck

Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner

Malte Reimann
M. Sc. Raumplanung

Planstand Entwurf vom 20.03.2023

Nürnberg, 20.03.2023
TB|MARKERT

Unterschleißheim, _____
Stadt Unterschleißheim

Matthias Fleischhauer

1. Bürgermeister Christoph Böck

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Bestandsbeschreibung	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
A.5.3	Naturschutzrecht	11
A.5.4	Wasserhaushalt	11
A.5.5	Bestehende Emissionen/Immissionen	11
A.5.6	Denkmalschutz	11
A.6	Planinhalt	12
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	12
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	12
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
A.6.5	Grünordnung	13
A.6.6	Artenschutz	16
A.6.7	Kompensation der Eingriffe nach dem BauGB	17
A.6.8	Immissionsschutz	17
A.6.9	Örtliche Bauvorschriften	22
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
A.6.11	Starkregenereignisse	23
A.6.12	Wassergefährdende Stoffe	24
A.6.13	Flächenbilanz	24
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
A.7.1	Verkehr und Lärm	24
A.7.2	Boden	24
A.7.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	24
B	Rechtsgrundlagen	27
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	27
D	Verzeichnis der Anlagen	28

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Bestandgebäude der Michael-Ende-Schule weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Gleichzeitig steigen die Schülerzahlen in Unterschleißheim kontinuierlich an.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat sich daher entschlossen, einen Neubau auf dem Grundstück der Michael-Ende-Schule zu errichten. Dieser soll Raum für etwa 500 Schüler bieten, und den Anforderungen an eine moderne Grundschule gerecht werden.

Für die Objektplanung wurde von der Stadt ein Architektenwettbewerb durchgeführt, den das Architekturbüro Bär, Stadelmann, Stöcker Architekten und Stadtplaner PartGmbH, Nürnberg in Zusammenarbeit Lex Kerfers Landschaftsarchitekten und Stadtplaner BDLA, Bockhorn bei Erding für sich entscheiden konnte.

Neben der fünfzügigen Grundschule mit einer 2-fach Sporthalle werden Sport- und Pausenflächen vorgesehen sowie der Freiraum und die verkehrliche Erschließung insgesamt neu geordnet.

Die Festsetzungen des für den Standort geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16a (Inkraftgetreten 1976) lassen die Realisierung des Bauvorhabens nicht zu. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheims erachtete es daher als erforderlich, den Bebauungsplan „Michael-Ende-Schule“ aufzustellen.

A.2 Ziele und Zwecke

Folgende Ziele und Zwecke werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans angestrebt:

- Ermöglichung der Errichtung des Neubaus einer fünfzügigen Grundschule mit 2-fach Sporthalle und zugehöriger Freianlagen
- Ermöglichung einer Nachnutzung des bestehenden Schulgebäudes
- Neuordnung des Freiraums und der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Plangebietes
- Bestandsicherung von bestehendem Kindergarten mit Turnhalle

A.3 Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16a „Östlich der Raiffeisenstraße – Sehbehindertenzentrum“ (Rechtsverbindlichkeit 1976) überplant. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Michael-Ende-Schule“ sollen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Michael-Ende-Schule“ nur noch dessen Festsetzungen Gültigkeit haben, d. h. die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16a treten mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Michael-Ende-Schule“ außer Kraft.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der Grundstücks- und Bauausschuss erachtete die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus folgenden Gründen für anwendbar:

- Der Umgriff des Baugebiet beträgt ca. 27.983 m² und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch gemacht, d. h. es erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit.
- Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Unterschleißheim, etwa 350 m entfernt vom Bahnhof Unterschleißheim und gegenüber dem Rathaus.

Begrenzt wird es durch die Raiffeisenstraße im Westen, dem Meschendorferweg im Norden, dem Müller-Guttenbrunn-Weg im Osten und dem Münchner Ring im Süden.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich Eigentum der Stadt Unterschleißheim.

A.4.2 Bestandsbeschreibung

Der Gebäudebestand wird derzeit als Grundschule und Kindergarten genutzt. Die Freiflächen dienen als Pausenhof, Spiel- und Sportflächen. Das bisherige Schulgebäude ist umgeben vom im Norden liegenden Sehbehinderten und Blindenzentrum, der im Nordwesten liegenden Stadtbibliothek und dem Rathaus im Westen. In südlicher und östlicher Richtung befindet sich Wohnbebauung.

A.4.2.1 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Werden im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt, ist umgehend das Landratsamt München sowie das Wasserwirtschaftsamt München zu informieren und deren Anweisungen zur weiteren Vorgehensweise zu befolgen.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

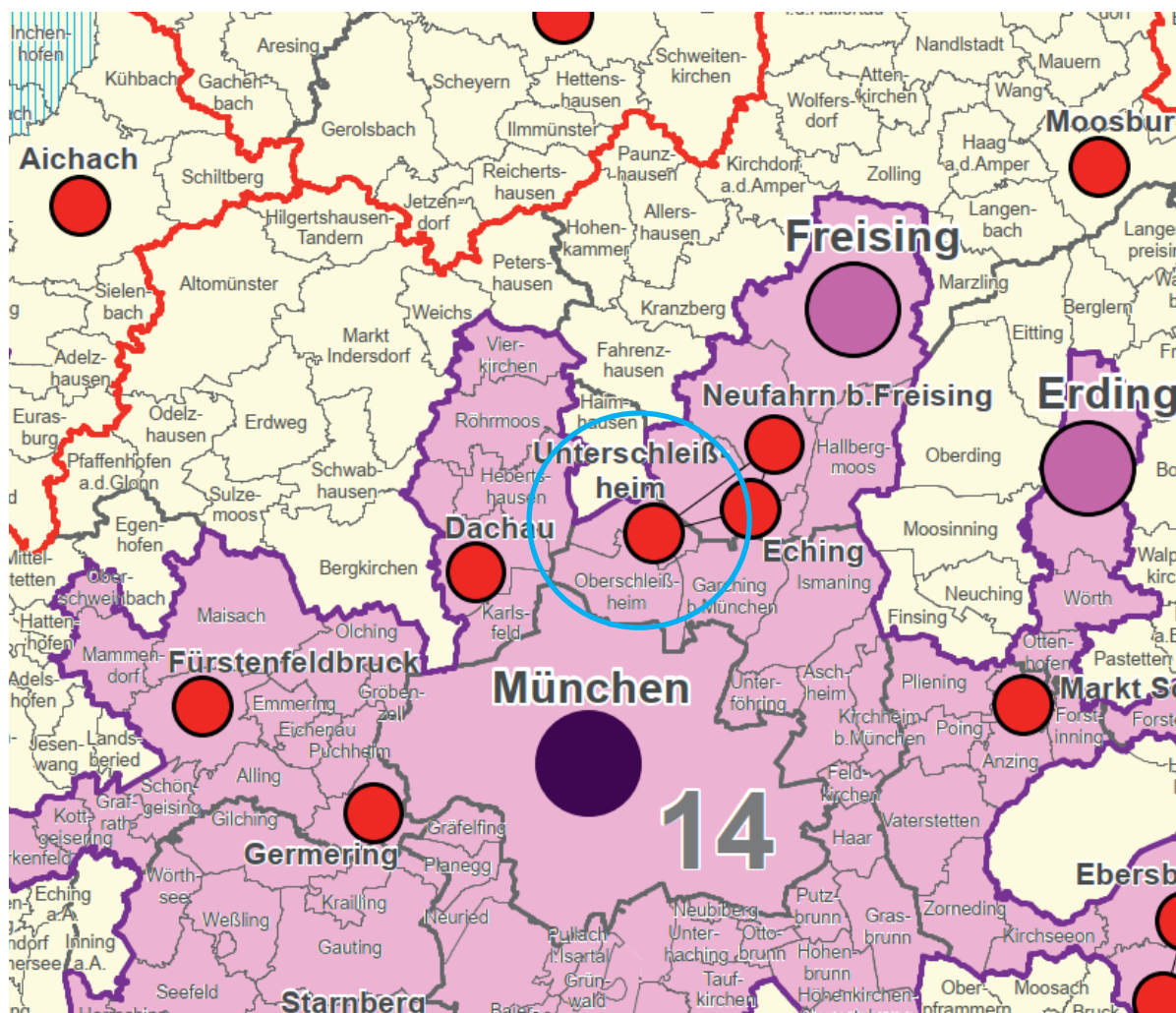


Abbildung 1: Ausschnitt LEP Bayern – Strukturkarte (Stand 2020)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayerns aus dem Jahr 2020 zufolge ist die Stadt Unterschleißheim ein Mittelzentrum, das mit den Mittelzentren Neufahrn b. Freising und Eching in Verbindung steht. Sie ist zudem Teil des Verdichtungsraumes um München.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Ziel). Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (Grundsatz).

1.2.2 Abwanderung vermindern

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (Grundsatz). Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (Grundsatz).

1.4.1 Hohe Standortqualität

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (Grundsatz).

2. Raumstruktur

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen (Grundsatz)

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen (Ziel). Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten (Grundsatz).

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (Grundsatz).

8.3 Bildung

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

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

A.5.1.2 Regionalplan München (14)

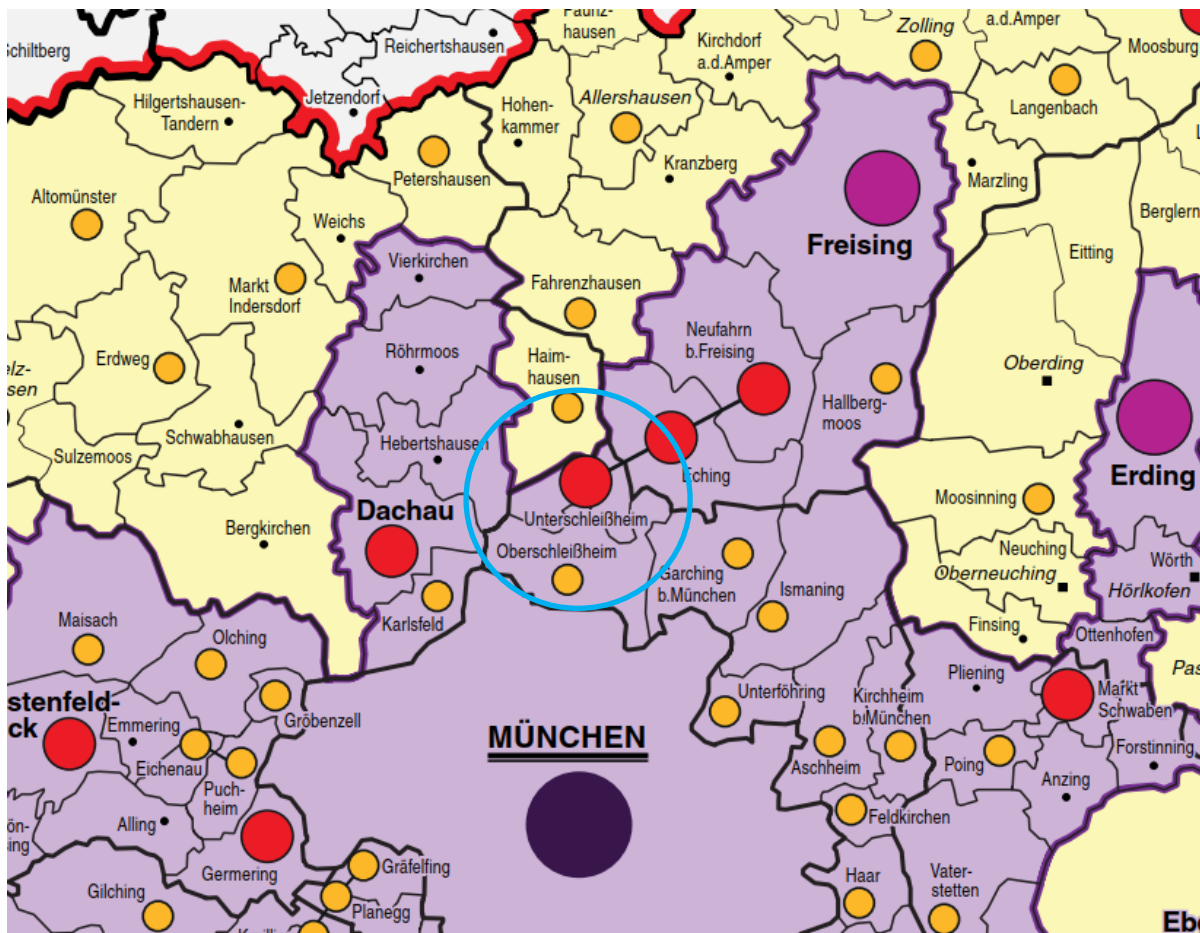


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan München (14) Teil B IV – Raumstrukturkarte (Stand 2019)

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Region München“ (Region 14) in der aktuellen Fassung vom 01. April 2019 ist die Stadt Unterschleißheim Teil des Verdichtungsraums der Metropole München. Die Stadt Unterschleißheim wird als Zentraler Ost bzw. Mittelzentrum sowie als Siedlungsschwerpunkt angeführt.

Betroffene Ziele und Grundsätze des Regionalplans Teil B IV:

4. Bildung und Wissenschaft

Bei den weiterführenden Schulen soll eine Abstimmung zwischen Landeshauptstadt München und den Landkreisen sowie zwischen den Landkreisen, auch über die Regionsgrenze hinaus, über die Schulstandorte mit gemeinsamem Einzugsbereich erfolgen (B IV, Grundsatz). Die Fachausbildung in der Region München soll gestärkt werden (B IV, Grundsatz).

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen

 Fläche für den Gemeinbedarf	 Soziale Einrichtung
Zweckbestimmung	 Kulturelle Einrichtung
 Öffentliche Verwaltung	 Sportliche Einrichtung
 Schule	 Feuerwehr
 Kirche	 Bildung & Kultur

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in Neuaufstellung der Stadt Unterschleißheim (noch nicht rechtswirksam)

In der neu aufgestellten, noch nicht rechtsgültigen, Fassung des Flächennutzungsplans ist das betreffende Gebiet im Westen als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten sowie Hort im Osten mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelbar.

A.5.2 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Nr. 16a östlich der Raiffeisen Straße Sehbehindertenzentrum“

Der seit dem 6. Juli 1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16a „Östlich der Raiffeisenstraße Sehbehindertenzentrum“ setzt das zu beplanende Gebiet als Gemeinbedarfsfläche fest. Als Zweckbestimmung für das Plangebiet wurde Schule, Kindertagesstätte und Freizeitsportanlagen festgesetzt. Festgesetzt werden weiterhin überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen).

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet, sowie die unmittelbare und mittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

Das nächstgelegene, amtlich kartierte Biotop liegt gut 250 Meter entfernt vom Plangebiet entlang der Valerystraße. Es ist unter der Nummer 7735-0123 katalogisiert. Dabei handelt es sich um naturnahe Hecken.

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen. Das Grundwasser weist im Plangebiet einen Flurabstand zwischen 4 und 5 Metern auf.

A.5.5 Bestehende Emissionen/Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen insbesondere des stark befahrenen Münchener Rings sowie der Raiffeisenstraße ein.

Südöstlich befinden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung können im Plangebiet zeitweise Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten.

Von der Nutzung des Plangebietes selbst geht Parkplatzlärm an der Raiffeisenstraße aus sowie insbesondere Spiel- und Freizeitlärm in den Pausenzeiträumen bzw. in Zeiten der Nutzung der Außenspielflächen. Weiter anzuführen ist hier der Schulbetrieb allgemein sowie der Nutzungsbedingte Verkehr.

Zum Immissionsschutz s. auch Kap. A.6.8

A.5.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- 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.
- 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.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Grundstücke Fl. Nrn. 177/2, 178 und 178/5, Gmkg. Unterschleißheim mit einer umfassten Fläche von 27.983 m². In den Geltungsbereich werden diejenigen Flächen einbezogen, die gegenwärtig durch die Michael-Ende-Schule bzw. der bestehenden Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden.

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Gemeinbedarfsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ (Teilfläche G1), „Sporthalle“ (Teilfläche G2), „Bildung + Vereine“ (Teilfläche G3), „Schule“ (Teilfläche G4), „Sport und Spiel“ (Teilfläche G5), „Pausenhof“ (Teilfläche G6) sowie „Turnhalle“ (Teilfläche G7) entsprechend der geplanten Nutzungsdifferenzierung innerhalb des Plangebietes.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung zulässiger Grundflächenzahlen sowie über Festsetzung von Wandhöhen für Gebäude als Höchstmaß.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehen Teilflächen werden unterschiedliche aufgrund ihrer Zweckbestimmung bzw. auch aufgrund der Bestandsnutzungen in Zusammenhang mit dem Zuschnitt der Teilflächen unterschiedliche Versiegelungsgrade aufweisen. Insgesamt ist schon im Bestand ein hoher Versiegelungsgrad anzutreffen. Festgesetzt wird daher eine Grundflächenzahl von 0,8, die auch schon die Versiegelung durch Sport- und Spielanlagen, Stellplatzflächen, etc. beinhaltet.

Die Wandhöhen werden für die Gemeinbedarfsflächen G1, G2 und G3 bestandsorientiert festgesetzt. Für den Neubau der Michael-Ende-Schule und der Turnhalle sind die festgesetzten Wandhöhen auf die städtebauliche Konzeption des Schulneubaus abgestimmt. Im Ergebnis wird die Errichtung einer Schule mit bis zu 5 Vollgeschossen ermöglicht.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Wandhöhen für die Turnhalle (Fläche G7) und den Neubau der Schule (Fläche G4) ermöglichen in Kombination mit den überbaubaren Grundstücksflächen ein Unterschreiten der nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhaltenden Tiefe der Abstandsflächen.

Die beiden Gebäudekörper (Höhen von bis zu 10 Metern Turnhalle und Schule Wandhöhe von bis zu 22,0 Metern) weisen untereinander nur einen Abstand von 8,6 Meter auf. Der Mindestabstand von 5 Metern zur Verhinderung eines Brandüberschlages ist gegeben.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den beiden Baukörpern beschränkt sich auf Fassadenlänge von 18,0 Metern. Nachdem beide Baukörper, die prinzipiell auch aneinander gebaut werden könnten weitere Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten nach

Norden und Süden aufweisen, sind die Schutzziele der Bayerischen Bauordnung auch hier entsprechend gewährleistet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass im Fall des Schulgebäudes nur die unteren Geschosse betroffen sind. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind ausreichende Fensteröffnungen für das Schulgebäude nachzuweisen.

A.6.5 Grünordnung

A.6.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen erhalten und geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sowie deren Erhaltung sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Erhaltung – Bäume

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend dargestellten sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall gemäß der Artenliste zu ersetzen. Nicht zwingend zu fällende Gehölze sind ebenfalls zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig gemäß der Artenliste zu ersetzen.

Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 4 gelegene Linde ist sachgerecht innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 6 zu verpflanzen. Der Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Baumschutz

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um die Bäume entlang der östlichen und nördlichen Gebietsgrenze sowie südlich der bestehenden Schule ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.

- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.
- Bei Grabungen im Umfeld der Bäume ist auf den Wurzelershalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.

Durchgrünung

Innerhalb der im Plan dargestellten Fläche für Gemeinbedarf sind 20 Bäume oder je Baum 2 Sträucher (mindestens jedoch 13 Bäume) gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzqualität gemäß der Artenliste, siehe A.6.5.2). Vorschläge für die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Eingrünung

Innerhalb der in der Planzeichnung als Flächen für „die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Flächen sind 26 Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzqualität gemäß 8. Artenliste). Die nördliche Fläche ist zusätzlich mit 24 Sträuchern zu bepflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche für „die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Fläche sind min. 28 Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten, im Wuchs zu fördern. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsklasse nachzupflanzen (Mindestpflanzqualität gemäß 8. Artenliste). Bäume die innerhalb dieser Fläche erhalten werden können dürfen auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Innerhalb der in der Planzeichnung als „Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ F1 sind insgesamt 4 Bäume zu pflanzen, die Standorte innerhalb der Fläche sind frei wählbar.

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen

Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m und zwischen den Sträuchern ein Abstand von 1 m einzuhalten.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausbringung von Herbiziden ist nicht gestatten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wiederzuverwerten.

Dachbegrünung

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen G4 und G7 sind mindestens 60 % der Dachflächen mit einem Substrataufbau von mindestens 20 cm intensiv zu begrünen. Die Intensivbegrünung ist als Rasenfläche mit standortgerechten Stauden und Sträuchern anzulegen. Weitere Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen.

Die zur Ergänzung der saP durchgeführte Bestandsaufnahme von potenziellen Baumquartieren für Fledermäuse und Vögel ist der Begründung als Anlage beigefügt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen.

- Vogelnistkästen werden außerhalb der Vogelbrutzeiten umgehängt und vorab auf übertragende Fledermäuse kontrolliert. Sollten übertragende Fledermäuse gefunden werden sollte der entsprechende Kasten erst abends nach dem Ausflug der Tiere abgehängt werden
- Insgesamt fünf Bäume weisen Habitatstrukturen wie Astlöcher auf, die im Rahmen der Baumhöhlenkartierung vom Boden aus nicht kontrolliert werden können. Diese Bäume sollten im Vorfeld der Fällung durch Ein- oder Ausflugsbeobachtungen auf einen Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden (siehe auch entsprechende weiterführende Untersuchungen in der Relevanzprüfung von Steil Landschaftsplanung vom 29.06.2022). Sollten Ein- oder Ausflugsbeobachtungen nicht möglich sein (z. B.

aus zeitlichen Gründen), können die Bäume alternativ auch durch eine Bekletterung oder mittels Hubsteiger und ggf. mit Hilfe einer Endoskopkamera auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden. [...]

- Bäume mit Spaltenquartierpotential, z. B. hinter abstehender Rinde oder in Astabbrüchen, können Fledermäusen als Sommerquartier dienen. Entsprechende Bäume sollten daher ebenfalls durch Ein- oder Ausflugsbeobachtungen im Sommerhalbjahr auf einen Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Alternativ kann die Fällung auch im Winter (d. h. zwischen November und Februar) durchgeführt werden, da wir im vorliegenden Fall lediglich Einzeltiere an entsprechenden Bäumen erwarten. Da diese auf andere Quartiere ausweichen können, ist ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nicht zu erwarten.

Unvermeidbare Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar) durchzuführen.

Bäume im Umfeld der Turnhalle, die für eine Fällung im Frühjahr 2023 vorgesehen ist, können aus artenschutzfachlicher Sicht gefällt werden

A.6.5.2 Artenliste

A) Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rot-Buche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>
<i>Ulmus glabra</i>	<i>Berg-Ulme</i>

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Gemeine Berberitze</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus oxyacantha</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Salix spec.</i>	<i>Weiden</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

A.6.6 Artenschutz

Für die vorliegende Planung wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Steil Landschaftsplanung 20.03.2023) durchgeführt. Im Ergebnis konnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermaus- und Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Daher wurden der Folge wurde eine Bestandsaufnahme von potenziellen Baumquartieren für Fledermäuse und Vögel (Steil Landschaftsplanung 07.02.2023) durchgeführt. Zusätzlich wurden faunistische Kartierung für Vögel und Fledermäuse durchgeführt im Hinblick auf den geplanten vorgezogenen Abbruch der Turnhalle. Für diese faunistischen Kartierungen liegt ein Zwischenbericht (Stand 10.07.2023) vor – für die restlichen Gebäude erfolgen weitere Erfassungstermine für Fledermäuse. In diesem Zuge wurden auch Reptilien erfasst.

Im Ergebnis der faunistischen Kartierung, wurden durch das beauftragte Büro nur häufig vorkommende Vogelarten mit Brutverdacht nachgewiesen. Die einzige prüfungsrelevante Art mit Brutverdacht im Plangebiet stellt der Stieglitz dar, der mit ein bis zwei Brutplätzen vorkommt, jedoch in Bereichen mit Gehölzen, die nicht zur Rodung vorgesehen sind. Zur Verbesserung der Nahrungsgrundlage für diese Art wird die Anlage von artenreichen Staudensäumen empfohlen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei den Vogelarten nicht zu erwarten.

Fledermausquartier wurden innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen. Vorbehaltlich zweier noch ausstehender Erfassungstermine während der Zugzeit und Überwinterungszeit kommt das beauftragte Büro aufgrund der geringen Fledermausaktivitäten im Plangebiet zum Ergebnis, das kein Quartierverdacht besteht.

Festgestellt wurde eine große Population von Bergmolchen im bestehenden Teich des Schulgartens festgestellt. Eine Verfüllung oder ein Ablassen ist nur während der Winterstarre des Bergmolches zulässig.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 S 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03-30.09) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.
- Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzter Nester und Höhlungen zu prüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).
- Ein Ablassen oder Verfüllen des Teichs im Schulgarten ist nur während der Winterstarre des Bergmolchs zulässig.

A.6.7 Kompensation der Eingriffe nach dem BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha. Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche von bis zu 20.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Ein Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

A.6.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die der Begründung des Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Untersucht wurden der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm, sowie der Lärm der von den bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen (Kita/Hort) sowie den geplanten Schulneubauten mit ihren Außenflächen (Sporteinrichtungen, Pausenhof, Stellplätze) ausgeht.

Untersucht wurde ferner der planbedingte Verkehr, der damit verbundene zusätzliche Verkehrslärm. Gesondert betrachtet wurden schulexterne Nutzungen der Sporteinrichtungen durch Vereine sowie potentielle Nutzung von Räumen für die Musikschule.

Im Ergebnis zeigte sich, dass insbesondere an den Fassaden, die dem Münchner Ring bzw. der Raiffeisenstraße zugewandt sind, der für Schulräume anzustrebende Orientierungswert von 55 dB(A) nicht durchgängig eingehalten werden kann. Die Überschreitung des Orientierungswertes von bis zu 10 dB(A) könnte durch die Ausstattung des Verkehrsknotens Münchner Ring/Müller-Guttenbrunn-Weg sogar um noch mal 2dB(A) steigen.

Zur Gewährleistung gesunder Lernbedingungen wird daher in Abhängigkeit von der jeweiligen Lärmexposition ein Schalldämmmaß für die Außenbauteile festgesetzt. Zur Gewährleistung eines hygienischen Luftwechsels werden an den besonders betroffenen Fassaden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben.

Als relevante Immissionsorte wurde die Wohnbebauung östlich des Müller-Guttenbrunn-Weges, die Wohnbebauung südlich des Münchner Rings sowie das nördlich gelegene Sehbehindertenzentrum. Als planinterner Immissionsort wurde noch die bestehende Schule untersucht.

Nur an diesem letzten Immissionsort führt die Nutzung des Schulgeländes zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 1dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet. Dies erscheint vertretbar, da die Gutachterin hier Ansätze für die schulische Nutzung der Außenanlagen zugrunde gelegt hat, die von einer sehr hohen Belegung ausgehen. An allen weiteren Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Auch eine Vereinsnutzung im Tagzeitraum erweist sich laut Gutachten als unproblematisch. Am Immissionsort des Sehbehindertenzentrums werden die Immissionsrichtwerte jedoch ebenfalls um 1 dB(A) überschritten. Auch dies erscheint vertretbar.

Für die nachfolgenden Festsetzungen wird zu Grunde gelegt, dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen am Münchener Ring und der Raiffeisenstraße durchgeführt werden. Die Maßnahmen berücksichtigen die Errichtung einer neuen Ampelanlage am Müller-Guttenbrunn-Weg.

Auch im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr werktags und 22.00 bis 07.00 Uhr Sonntag) können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, sofern organisatorische Maßnahmen getroffen werden, d. h. keine Nutzung der Außensportflächen und Limitierung der Fahrbewegungen auf dem Lehrerparkplatz. Im Nachtzeitraum sind Fenster und Türen in den von Vereinen genutzten Räumen während der Nutzung geschlossen zu halten.

Durch den planbedingten zusätzlichen Verkehr kommt es zu einer Zunahme unterhalb der Wahrnehmungsschwelle bzw. bei einer Ampelanlage von bis zu 2 dB(A)

Die Außenflächen von Unterrichtsräumen und gleichartige Räume müssen mindestens das in Abbildung 5 mit Planzeichen angegebene bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen.

Für Büroräumen, schutzbedürftigen Arbeitsräumen und Ähnlichem ist ein Abschlag von 5 dB zulässig.

Die Mindestanforderung beträgt für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume inkl. der West-, Süd- und Ostfassade der Turnhalle (G7) $R'_{w,ges} \geq 30$ dB.

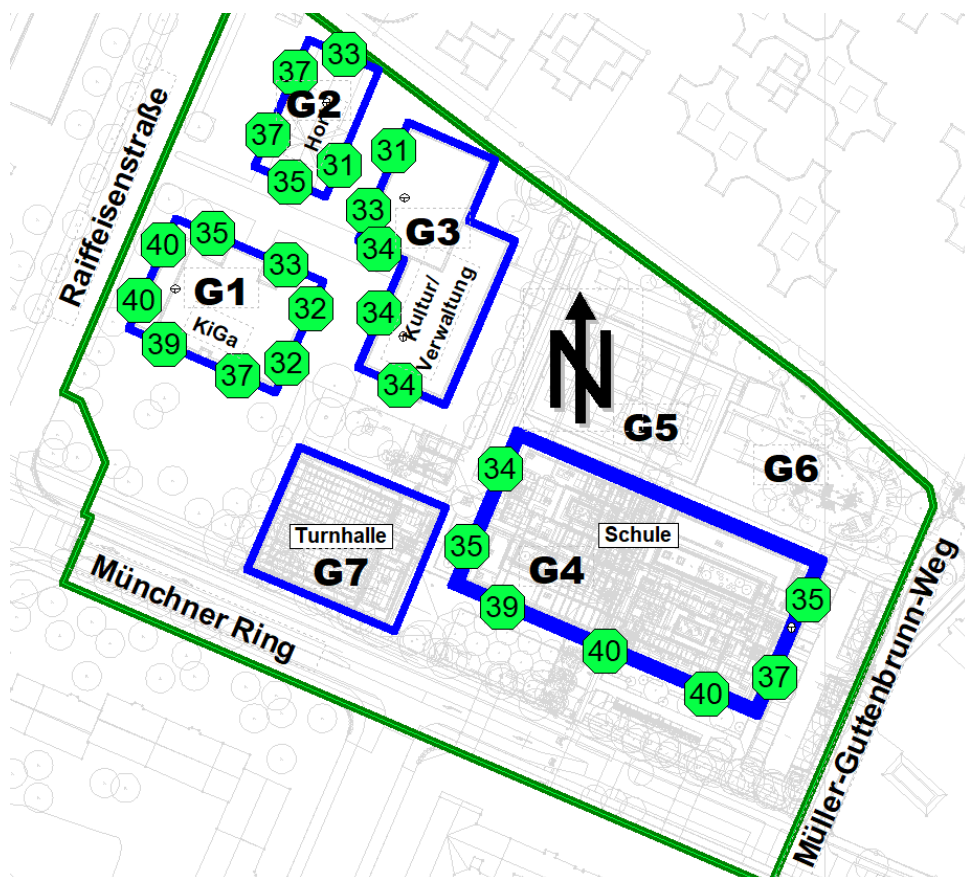


Abbildung 5: Einzuhaltende Bauschalldämmmaße gemäß DIN 4109:2018-01, Schalltechnische Untersuchung Mai 2023, C. Hentschel Consult_

Für Unterrichtsräume und gleichartige Räume, welche in Abbildung 6 mit dem Planzeichen gekennzeichnete Fassade belüftet werden, müssen mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden. Diese muss einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sicherstellen.

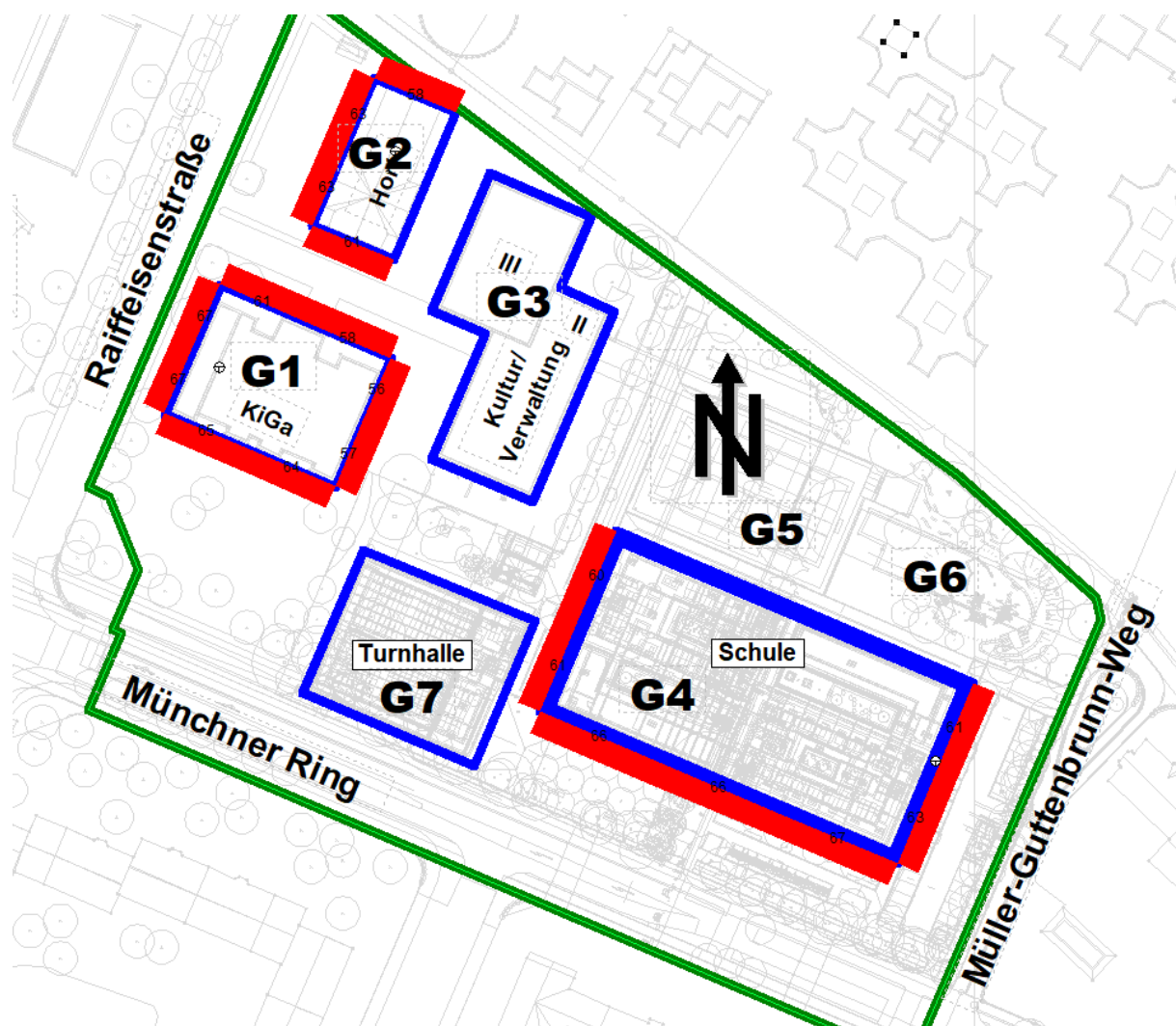


Abbildung 6: Unterrichtsräume und gleichartige gekennzeichnete Räume, die mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage auszustatten sind, Schalltechnische Untersuchung Mai 2023, C. Hentschel Consult

Technische Anlagen der Gebäude G4 und G7 dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

G4	Tag $L_w = 90$ dB(A)	Nacht $L_w = 75$ dB(A)
G7	Tag $L_w = 87$ dB(A)	Nacht $L_w = 72$ dB(A)

Für die geplanten Stellplätze am Müller-Guttenbrunn-Weg gelten für die in Abbildung 7 gekennzeichneten Stellplätze Nutzungseinschränkungen. Die mit Planzeichen ■ gekennzeichneten Stellplätze stehen in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr nicht zur Verfügung.

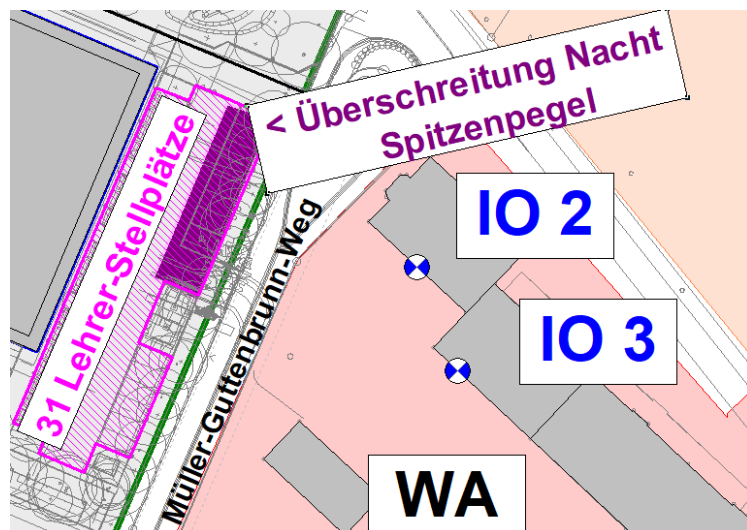


Abbildung 7: Stellplätze mit zeitlichem Nutzungsausschluss (22:00 - 6:00 Uhr), Schalltechnische Untersuchung Mai 2023, C. Hentschel Consult

Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Unterschleißheim unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt: Bauschalldämmmaße gemäß DIN 4109:2018-01 (vgl. Abb. 5), Unterrichtsräume und gleichartige gekennzeichnete Räume, die mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden (vgl. Abb. 6) und die Einhaltung der Richtwerte für technischen Anlagen der Gebäude G4 und G7 vorzulegen.

Von den im vorher genannten Abschnitt beschriebenen Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für Ableitung des notwendigen Gesamtschalldämmmaß nach DIN4109-1:2018-01 (vgl. Abb. 5) basiert auf dem Prognose Planfall 2035 der Verkehrsuntersuchung von März 2023 und dem Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzulangabe für das bewertete Schalldämmmaß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C; C_{tr}) = 37 (-1; -3)$. Der Korrekturwert „ C_{tr} “ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt als das Schalldämmmaß R_w . Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

Für die Nutzung der Räumlichkeiten durch Vereine gilt, dass Fenster und Türen während der Nutzung geschlossen zu halten sind.

Die Nutzung der Sportanlagen im Außenbereich ist nur tagsüber zugelassen. Dies bedeutet Werktags im Zeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zwischen 07:00 und 22:00 Uhr.

Die zu treffenden Maßnahmen gewährleisten einen hinreichenden Lärmschutz vor Verkehrslärm für die Schullnutzung.

A.6.9 Örtliche Bauvorschriften

Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich als offene Zäune mit einer Höhe von bis 2,0 Metern bezogen auf die Geländeoberfläche zulässig. Die Verwendung von Zaunsockeln ist unzulässig. Die Festsetzung weicht vom Grundsatzbeschluss der Gemeinde ab, der eine maximale Höhe für Einfriedungen von 1,20 Meter vorsieht. Vorliegend wird die größere Höhe von 2,0 Meter als erforderlich erachtet, um die baulichen Anlagen und Freiräume der Schule vor Vandalismus zu schützen, insbesondere da diese nicht rund um die Uhr überwacht werden. Abweichend können Einfriedungen, die als Ballfangzäune erforderlich sind und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche G5 liegen, mit einer Höhe von bis zu 8,0 Metern bezogen auf die Geländeoberfläche ausgebildet werden.

A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und somit vollumfänglich erschlossen.

A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung

Im Zuge des Neubauvorhabens erfolgt die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen der Schule über den Müller-Guttenbrunn-Weg. Die Zufahrt für Fahrradfahrer erfolgt sowohl über den Münchener Ring, als auch über die neugeplante von Norden nach Süden verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Münchener Ring und dem Meschendorferweg.

A.6.10.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Stromversorgungsnetz ist möglich.

A.6.10.3 Telekommunikation

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

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 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

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

A.6.10.4 Gasversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Gasversorgungsnetz ist möglich.

A.6.10.5 Fernwärme

Der bestehende Gebäudekomplex wird seit 2003 durch die GTU AG mit Fernwärme versorgt. Zur Wärmeversorgung des Neubaus ist ggf. eine Trassenführung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

A.6.10.6 Wasserversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz ist möglich.

A.6.10.7 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Schmutzwasser ist in die bestehende Kanalisation einzuleiten.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i. V. m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Das Plangebiet ist bereits vollumfänglich erschlossen. Es bestehen auch bei Umsetzung der Planung ausreichend unbebaute Grundstücksflächen, die für Regenrückhalteeinrichtungen genutzt werden können. Die geordnete Entwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

A.6.10.8 Stellplätze

Die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen ist nur für die bestehende Stellplatzanlage an der Raiffeisenstraße, im Nordosten des Plangebietes, und der im Rahmen des Schulneubaus neu entstehenden Stellplätze im Osten zulässig. Die östlichen Stellplätze werden mit einer Zufahrt vom Müller-Guttenbrunn-Weg erschlossen.

A.6.11 Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können.

Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Es wird empfohlen, dies bei der Festlegung der Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern im Rahmen der Bauplanung zu beachten.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

A.6.12 Wassergefährdende Stoffe

Bei der Verwendung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

A.6.13 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gemeinbedarfsfläche hiervon zulässige Grundfläche (GRZ 0,8) 19.181 m ²	23.784 m ²	85,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.199 m ²	15,0 %
Fläche gesamt	27.983 m ²	100 %

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.7.1 Verkehr und Lärm

Durch die Errichtung des Neubaus einer fünfzügigen Grundschule mit 2-fach Sporthalle und Umnutzung der ehemaligen Schulgebäude ist mit einer Erhöhung des Verkehrs entlang des Münchener Rings zu rechnen. Da sich die Art der Nutzung im Geltungsbereich nicht ändert, sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

A.7.2 Boden

Durch die Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung bisher unbebauter Bodenoberflächen. Infolgedessen entstehen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, da der Boden in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher- und Transportmedium nicht mehr erfüllt, die Bodenneubildung zum Erliegen kommt, die Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung reduziert werden. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch die grünordnerischen Maßnahmen verringert.

A.7.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 27.985 m². Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Derzeit wird das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf genutzt,

innerhalb dieser sind bereits Gebäude gemeindlicher Nutzung vorhanden, die im Zuge des Vorhabens abgerissen und entsiegelt werden. Der südliche Bereich wird als Rasen sowie als Sportplatz genutzt.

Durch die Planung sind keine Natura 2000-Gebiete oder Schutzgebiete gem. §§ 23-30 BNatSchG und auch keine amtlich kartierten Biotope betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planungsfläche weist in den Randbereichen einen hohen Anteil an Laubgehölzen auf mit vereinzelt auftretenden Koniferen (u. a. Ahorn, Linde, Buche). Die Rasenfläche ist artenarm ausgebildet. Durch den angrenzenden Münchener Ring, die Raiffeisenstraße, den Menschendorfer Weg und den Müller-Guttenbrunn-Weg sowie die in Siedlungsgebiete eingebettete Lage ist das Gebiet stark vorbelastet. Es ist mit dem Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten, Kulturfolgern und Ubiquisten zu rechnen. Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine faunistischen Hinweise vor. Das Vorkommen von Fledermäusen beschränkt sich auf durchziehende Individuen; ein Quartierverdacht besteht nicht.

Der bestehende Teich im Schulgarten weist eine größere Population von Bergmolchen auf, die es erforderlich machen, diesen erst im Herbst zu verfüllen oder abzulassen.

Durch die Erhaltung wertgebender Gehölzstrukturen und die Anpflanzung von Gehölzen entlang der Straßen werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Boden und Wasser

Im Plangebiet herrscht als Bodentyp humusreiche Ackerpararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus Lehm, vor. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die stellenweise auftretende Versiegelung und die Nutzung als Sportplatz und Grünfläche anthropogen vorbelastet.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Da das Plangebiet bereits versiegelt ist, kommt es durch die Beseitigung der ehemaligen Baustrukturen zu keiner erheblichen Zunahme an versiegelten Flächen. Des Weiteren handelt es sich um bereits bebaute Bereiche, sodass keine zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich beansprucht werden. Die durch die Planung verursachte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium sowie die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind als gering einzustufen. Eine Reduzierung der Niederschlagsversickerungsleistung und der Grundwasserneubildung ist nicht auszuschließen.

Durch versickerungsfähige Beläge und die Versickerung vor Ort können die planungsrelevanten Auswirkungen minimiert werden.

Luft und Klima

Die Luftqualität des Planungsgebietes ist durch das Siedlungsgebiet und den Verkehr auf den umliegenden Straßen vorbelastet. Mit einer signifikant erhöhten Verkehrsbelastung ist nicht zu rechnen. Durch die Beseitigung von Gehölzstrukturen und über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen können durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen minimiert werden.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im Siedlungsbereich von Unterschleißheim, es findet keine signifikante Nutzungsänderung sowie Veränderung des Ortsbildes statt. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich im Plangebiet bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nahezu unmöglich ist.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Durch die innere Durchgrünung sowie die Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche wird der Eingriff in das Schutzgut reduziert.

Zusammenfassung

Da es sich um eine innerörtliche bereits teilweise versiegelte Fläche für den Gemeinbedarf handelt, sind die Auswirkungen auf die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt LEP Bayern – Strukturkarte (Stand 2018).....	6
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan München (14) – Raumstrukturkarte (Stand 2019)	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Auszug des neu aufgestellten Flächennutzungsplans der Stadt Unterschleißheim (noch nicht rechtswirksam)	9
Abbildung 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Nr. 16a östlich der Raiffeisen Straße Sehbehindertenzentr.“	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich	24
--	----

D Verzeichnis der Anlagen

- Bestandsaufnahme von potenziellen Baumquartieren für Fledermäuse und Vögel auf dem Gelände der Michael-Ende-Grundschule in der Stadt Unterschleißheim, Landkreis München
- Relevanzprüfung zum geplanten Neubau der Michael-Ende-Grundschule in der Stadt Unterschleißheim, Steil Landschaftsplanung vom 23.03.2023
- Zwischenbericht zur faunistischen Kartierung zum Bebauungsplans „Michael-Ende-Schule“ der Stadt Unterschleißheim, Steil Landschaftsplanung vom 10.07.2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Neubau Michael-Ende-Schule in Unterschleißheim“ der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom Mai 2023