

## Bekanntmachung

**Bekanntmachung  
der 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 Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2022 öffentlich bekannt gemacht und die öffentliche Auslegung, sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 20.5.2022 bis 01.07.2022 statt. Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 10.10.2022 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 11.07.2022
- Landratsamt München – FB Naturschutz vom 27.06.2022, Abstimmung zu Ausgleichsmaßnahmen
- Landratsamt München – SG Immissionsschutz vom 03.08.2022, Ergänzung zu Festsetzungen
- Unterschleißheim - SG 54 Grünordnung vom 19.05.2022, Beachtung von Düngemitteln
- MVV vom 23.05.2022, Beachtung bestehender Haltestellen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: 02.06.2022, Beachtung der landwirtschaftlichen Flächen
- Telekom vom 10.06.2022, Leitungsschutz
- Bayernwerk Netz vom 21.06.2022, Leitungsschutz und Transformatorenstation
- GTU AG vom 29.06.2022, Leitungsschutz
- Bund Naturschutz vom 07.07.2022, Stadtklima, Grünordnung und Artenschutz
- Stadt Unterschleißheim - SG 57 Tiefbau vom 25.07.2022, Verkehrsgutachten und Erschließung.

**Der Bebauungsplan Nr. 161 „Erweiterung Schulzentrum am Münchner Ring“ in der Fassung vom 10.10.2022 liegt einschließlich Begründung mit Umweltbericht zur Einsichtnahme in der Zeit**

**vom 28.10.2022 bis 02.12.2022**

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](http://www.unterschleissheim.de) eingesehen werden. Auf die Richtlinie zum Datenschutz der Stadt Unterschleißheim [www.unterschleissheim.de](http://www.unterschleissheim.de) hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.



Unterschleißheim, den 18.10.2022

Christoph Böck  
1. Bürgermeister

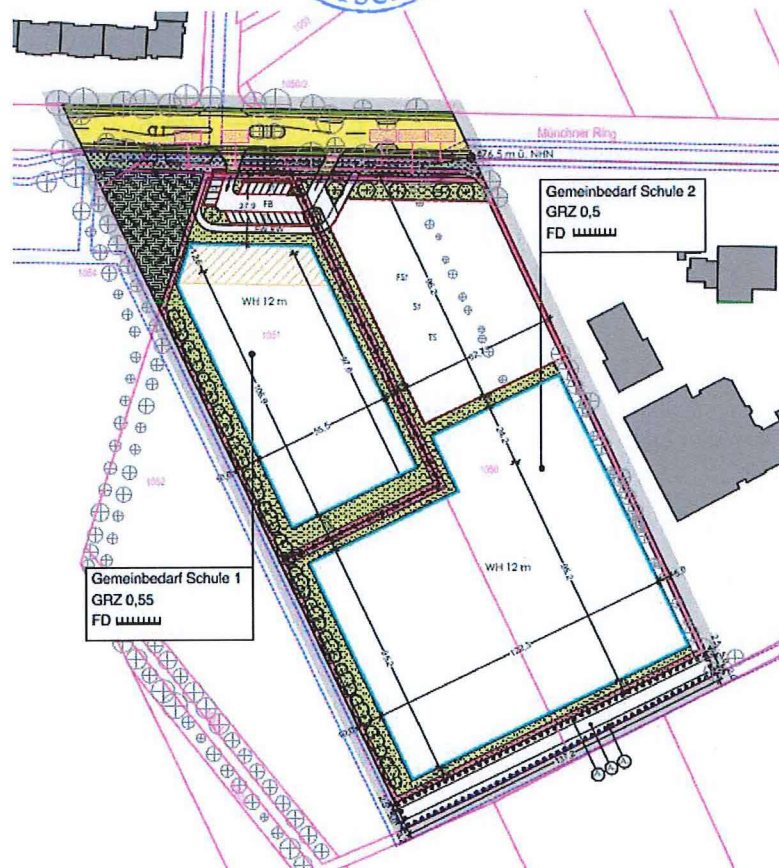


Ortsüblich bekanntgemacht:

Aushang vom 20.10.2022: Hz:

Aushang bis 02.12.2022: 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.