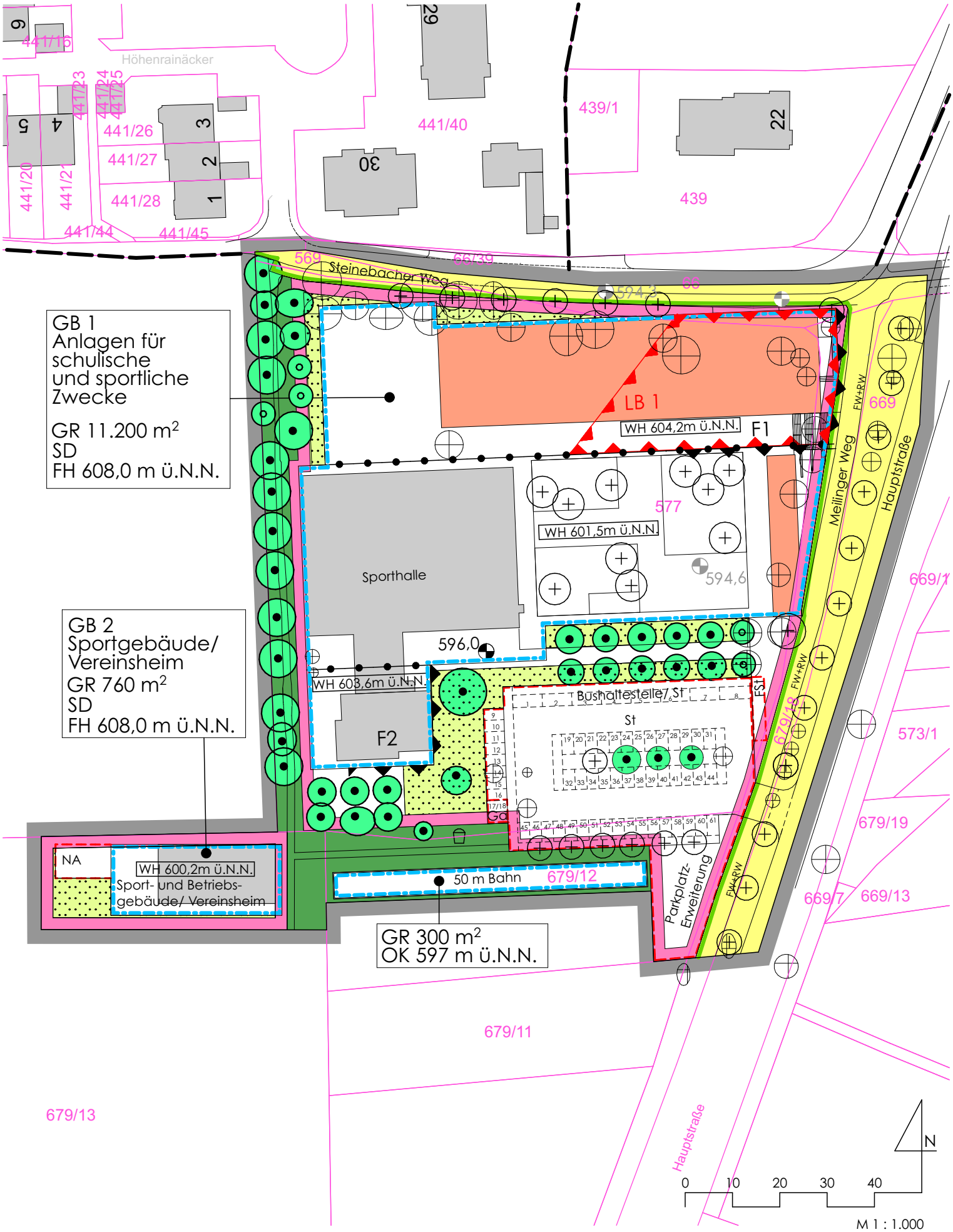
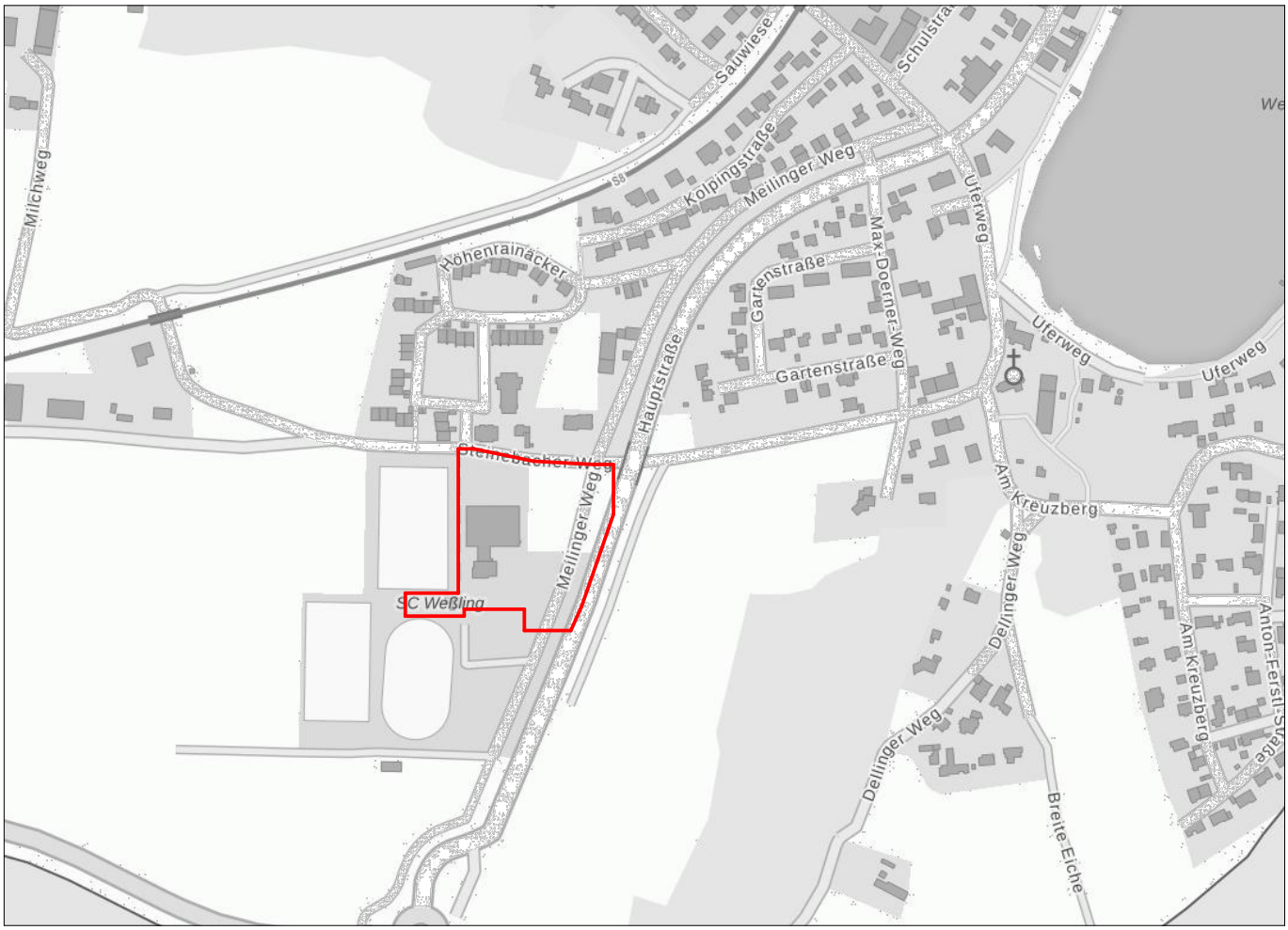
PLANZEICHNUNG



Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2019

GEMEINDE WESSLING



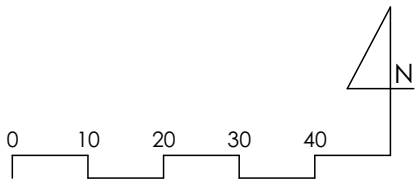
Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2019

BEBAUUNGSPLAN "SCHUL- UND SPORTANLAGEN WESSLING"

Flurnummer 66 (teilweise), 569, 577, 679/12(teilweise), 679/13 (teilweise), 679/18 (teilweise) und 669 (teilweise)

ENTWURF

Planstand	Datum
Vorentwurf	20.02.2020
Auslegungsbeschluss	18.02.2020
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	05.03.2020 bis 09.04.2020
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	05.03.2020 bis 09.04.2020
Entwurf	10.09.2020
Auslegungsbeschluss	22.09.2020
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.10.2020 bis 10.11.2020
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	02.11.2020 bis 02.12.2020
Entwurf	11.12.2020
Auslegungsbeschluss	15.12.2020
Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	24.12.2020 bis 26.01.2021
Entwurf	08.04.2021
Satzungsbeschluss	20.04.2021



M 1 : 1.000

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20.02.2020 hat in der Zeit vom 05.03.2020 bis 09.04.2020 stattgefunden,

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 07.02.2020 hat in der Zeit vom 05.03.2020 bis 09.04.2020 stattgefunden.

4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2020 hat in der Zeit vom 06.10.2020 bis 10.11.2020 stattgefunden,

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2020 hat in der Zeit vom 02.11.2020 bis 02.12.2020 stattgefunden.

6. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2020 mit Begründung in der Fassung vom 14.12.2020 hat in der Zeit vom 24.12.2020 bis 26.01.2021 stattgefunden.

7. Die Gemeinde Weßling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.05.2021 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.04.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Weßling, den 27.05.2021

.....

Michael Sturm - Erster Bürgermeister -

(Siegel)

8. Ausgefertigt,

Gemeinde Weßling, den 27.05.2021

.....

Michael Sturm - Erster Bürgermeister -

(Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.05.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Weßling, den 28.05.2021

.....

Michael Sturm - Erster Bürgermeister -

(Siegel)

PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Weßling erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan "Schul- und Sportanlagen Weßling" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die von ihm erfassten Teilbereiche des Bebauungsplans "Sportgelände Weßling" (1. Änderung, Fassung vom 17.02.2004), "Höhenrainäcker" (2. Änderung, Fassung vom 07.04.1992)und "Meilinger Weg" (Fassung vom 16.06.2009).

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf nach Festsetzungen im Plan
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.2 GB Gemeinbedarfsgebiet nach Festsetzung im Plan

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

3.1 GR 760 m^2 Grundfläche, z.B. 760 m^2

3.2 WH 604,2 m ü. NN Wandhöhe in Metern über Normalnull, z.B. 604,2 m

3.3 FH 608,0 m ü. NN maximale Firsthöhe in Metern über Normalnull, z.B. 608,0 m

3.4 OK 597 m ü. NN Oberkante in Metern über Normalnull, z.B. 597,0 m

4 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

5 GESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Artikel 81 BayBO)

SD Satteldach

6 VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7 GRÜNORDNUNG

7.1		öffentliche Grünflächen "Sportanlagen mit Zuwegung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7.2		Spielplatz
7.3		Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7.4		Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.5		mittelgroße und kleine Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1	LB 1	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen gem. Festsetzung D.13.2, z.B. Lärmbereich 1
8.2	F1	Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen gem. Festsetzung D.13.3 und D.13.4, z.B. Fassaden 1

9 SONSTIGES

9.1		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
9.2	St	Stellplätze
9.3	FSt	Fahrrad-Stellplätze
9.4	Ga	Garagen
9.5	Na	Nebenanlagen
9.6	596,0	Höhenbezugspunkt i. m ü. Normalnull, z.B. 596,0 m
9.7		Abgrenzung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- keine -

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1		angrenzender Bebauungsplan
2		Gebäudebestand im Umgriff
3	15	bestehende Gebäude mit Hausnummer außerhalb des Umgriffs, z.B.
4		Grundstücksgrenze
5	115 / 3	Flurstücksnummer, z.B.
6		vorgeschlagene Form der Baukörper
7	RW	Radweg
8	FW	Fußweg
9	Bushaltestelle	vorgeschlagener Standort für Bushaltestellen
10	32	vorgeschlagene Anordnung für Stellplätze, nummeriert, z.B. 32
11		vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
12		vorgeschlagener Standort für Bäume
13	592,4	Geländehöhe im Bestand in m, z.B. 592,4 m ü. NN

D) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der Baulichen Nutzung

1.1 Die Gemeinbedarfsfläche GB 1 mit der Zweckbestimmung „Anlagen für schulische und sportliche Zwecke“ dient der Unterbringung einer Schule und einer Sporthalle mit zugehörigen Nutzungen einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmungen sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Innerhalb der Baugrenzen mit den Wandhöhen

WH 604,2 ü.N.N. und WH 603,6 ü.N.N.:

- Schulgebäude
- Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke
- Den Hauptnutzungen zugehörende Nebeneinrichtungen
- Fahrradstellplätze
- Hausmeisterwohnung
-
- Innerhalb der Baugrenzen mit der Wandhöhe WH 601.5 ü.N.N.
- Anlagen und Gebäude für sportliche Zwecke
- Den Hauptnutzungen zugehörende Nebeneinrichtungen
- Fahrradstellplätze

1.2 Die Gemeinbedarfsfläche GB 2 mit der Zweckbestimmung „Sportgebäude/ Vereinsheim“ dient der Unterbringung eines Vereinsheims einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmungen sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Sport/ und Betriebsgebäude
- Vereinsheim

2 Öffentliche Grünfläche

2.1 Für die öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Sportanlagen mit Zuwegung“ festgesetzt.

2.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung ist die Unterbringung einer 50 m Sportbahn und eines Spielplatzes zulässig.

2.3 Die unbebauten Flächen der öffentlichen Grünfläche sind als Rasenflächen mit Baumbestand gem. A.7.4 und 7.5 zu erhalten und zu pflegen.

3 Maß der Baulichen Nutzung

3.1 Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen 1 und 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. §19 Abs.4 BauNVO nicht zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Ausnahmsweise dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände und Vordächer an folgenden Stellen überschritten werden:

- Im GB 1 im Bauraumbereich mit der festgesetzten WH von 601,5 m ü. N.N. an der westlichen Baugrenze um max. 2,0 m
- Im GB 1 im Bauraumbereich mit der festgesetzten WH von 603,6 m ü. N.N. an der südlichen und an der östlichen Baugrenze um max. 2,0 m
- Im GB 2 an der nördlichen Baugrenze um max. 1,5 m

5 Höhengestaltung

Die maximal zulässige Wandhöhe ist als Höhenkote über Normalnull in der Planzeichnung festgesetzt. Als Wandhöhe gilt bei Satteldächern die Höhe des Schnittpunktes der aufgehenden Wand mit der OK (Oberkante) Dachhaut als oberer Bezugspunkt. Bei der 50-m Bahn gilt die Oberkante der Bahn als oberer Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt wird der Höhenbezugspunkt gem. Planzeichnung mit 596,0m über Normalnull festgesetzt.

6 Bauweise

6.1 Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

6.2 Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen.

7 Abstandsflächen

7.1 An den Rändern der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

7.2 Innerhalb der Baugrenzen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H, mindestens 3 m.

8 Einfriedungen, Stützmauern

8.1 Für die Abgrenzung des Sportgeländes und des Schulgeländes sind Einzäunungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zugelassen. Sie sind als offene Zäune, ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen und mit einer Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern zu kombinieren.

8.2 Zur Abgrenzung des südlich an das Vereinsheim angrenzenden Rasenspielfeldes ist das Anbringen von Fangnetzen mit einer Höhe bis zu 5,0 m zulässig.

8.3 Das Anbringen von Sichtschutzplanen oder Werbeflächen an Zäunen ist unzulässig.

8.4 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über realisiertem Gelände zulässig.

9 Solaranlagen

9.1 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind unzulässig.

9.2 Solaranlagen auf Dächern sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zu Dachhaut ist nur bis max. 20 cm zulässig.

10 Abgrabungen und Aufschüttungen

10.1 In der Gemeinbedarfsfläche GB 1 sind in einem Bereich von 10 m Tiefe südlich der Straßenbegrenzungslinie des Steinebacher Wegs, sowie zusätzlich in einem Bereich von 10 m Tiefe westlich der Straßenbegrenzungslinie des Meilinger Wegs Abgrabungen bis zu 3,0 m gemessen vom bestehenden Gelände zulässig. Zusätzlich sind in diesen Bereichen Aufschüttungen bis zu 3,0 m vom bestehenden Gelände zulässig.

10.2 Im übrigen Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB 1 sowie in der Gemeinbedarfsfläche GB 2 sind Geländemodellierungen bis zu 1,5 m gemessen vom bestehenden Gelände zulässig.

11 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

11.1 Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Fahrradstellplatze sind ebenfalls innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die zur Versorgung des Planungsgebiets notwendigen Zuwegungen und Anlagen für die Feuerwehr.

11.2 Fahrradabstellhäuser mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen. Dabei ist eine Mindestgesamtschichtdicke von 8 cm vorzusehen. Sie sind mit einer blütenreichen Sedum-Gräser-Mischung zu begrünen.

11.3 In der Gemeinbedarfsfläche GB 1 sind insgesamt mind. 61 Stellplätze nachzuweisen.

12 Grünordnung

12.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke, die Nebenanlagen, Stellplätze und Sportflächen sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen und Text herzustellen und zu erhalten.

12.2 Notwendige Geh- und Fahrflächen innerhalb des Geltungsbereiches, Zufahrten, offene Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie die Feuerwehrzufahrt sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgeschlossen. Die Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche, der Innenhofbereich des Pausenhofs, die Aufstellflächen für die Feuerwehr außerhalb der Fahrspur des Parkplatzes und die offenen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.

12.3 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

12.4 In der Gemeinbedarfsfläche GB 1 sind mind. 1.250 m^2, in der Gemeinbedarfsfläche GB 2 mindestens 290 m^2 zu begrünen und zu bepflanzen. Diese Flächen dürfen nicht über- oder unterbaut werden. Die als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind als Rasenflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen gem. D.12.8 in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen. Dabei ist die Verwendung von bienen- und insektenfreundlichen Pflanzen zu beachten. Die gem. A.7.3 festgesetzten Flächen des Baugrundstücks sind darauf anzurechnen.

12.5 In der öffentlichen Grünfläche sind notwendige Geh-, Fahr- und Sportflächen, sowie ein Kinderspielplatz zulässig.

12.6 Ausgefallene Bäume und Sträucher von Neupflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.12.8 zu entsprechen.

12.7 Der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand gem. A.7.4 innerhalb des Planungsgebiets ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Verlust von Bäumen, die gem. Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt sind, ist auf dem Baugrundstück pro gefälltem Baum ein großer standortgerechter, heimischer Laubbaum innerhalb der nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.12.8 zu entsprechen.

12.8 Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:

- große Laubbäume (Endwuchshöhe über 20 m) Mindeststammumfang von
- 20-25 cm,
- mittlere (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleine (Endwuchshöhe bis 10 m) Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm
- Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm, Hochstamm, (Astansatz > 1,8 m)
- Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm

- Kletterpflanzen: 2 x verpflanzt mit Topfballen

Es sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu pflanzen.

12.9 Pro angefangene 250 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen GB 1 und GB 2 sind ein großer (Endwuchshöhe bis 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechter Laubbaum in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume gem. A.7.4 sind darauf nicht anzurechnen.

12.10 Bäume in Belagsflächen sind in spartenfreie, offene durchwurzelbare Baumscheiben mit einer Grundfläche von mindestens 24 m² zu pflanzen. Für die Baumscheiben ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,50 m Tiefe einzuhalten. Der langfristige Erhalt der Bäume muss durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Anfahrschutz durch Bügel oder Poller) gewährleistet werden.

12.11 Die gem. A.7.5 als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind als Himalaya-Birken (Betula utilis) in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12.12 Offene Stellplätze sind mit großen Bäumen zu überstellen und einzugrünen. Dabei ist pro 6 Stellplätze ein großer, standortgerechter Laubbaum in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Die drei als zu erhalten festgesetzten Bäume gem. A.7.4 im Bereich der Stellplatzanlage sind darauf anzurechnen.

13 Immissionsschutz

13.1 Bei der Errichtung und Änderung des Gebäudes mit schutzbedürftigen Räumen (Büro und Klassenräume im Bereich des Panzeichen A 8.2, F1) sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

13.2 Innerhalb der mit Planzeichen A. 8.1 gekennzeichneten Fläche LB 1 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

13.3 An den mit Planzeichen A.8.2 gekennzeichneten Fassaden F1 sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Büroräumen und Unterrichtsräumen in Schulen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 zulässig, wenn die Außenbauteile dieser Räume ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 aufweisen. An diesen Fassaden sind schutzbedürftige Büroräume und Unterrichtsräume in Schulen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Lärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Dies gilt auch bei Rücksprüngen für Fassaden bis zu einem Abstand von 10 m ab der jeweiligen gekennzeichneten (A8.2) Baugrenze.

13.4 An den mit Planzeichen A.8.2 gekennzeichneten Fassaden F2 sind schutzbedürftige Räume von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109- 1:2016-07 (z.B. Wohnräume, Schlafräume) nach der dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten (Nord- und Westfassade) zu orientieren. Dies gilt auch bei Rücksprüngen für Fassaden bis zu einem Abstand von 10 m ab der jeweiligen gekennzeichneten Baugrenze. Dies bedeutet, dass der jeweilige Raum über mindestens eines der Fenster an einer Fassade außerhalb des gekennzeichneten Fassaden (A.8.2 F2) belüftet werden kann. Ist dies mit verhältnismäßigem Aufwand nicht möglich und haben die Zimmer ausschließlich Fenster im Bereich der mit Planzeichen A.8.2, F2 gekennzeichneten Flächen, ist

mindestens ein Fenster pro Schlaf- und Kinderzimmer mit einer geschlossenen Verglasung zu umbauen.

14 Artenschutz

14.1 Rodungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden.

14.2 Maßnahme V 2: Installation von fledermausfreundlicher Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungs-angebot) sind während der Bau- und Betriebsphase geeignete Lampen-konstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.
- Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
- Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig
- Lampen, die nicht für Veranstaltungen oder aus Gründen der Sicherheit erforderlich sind, sind in der Zeit von 20 Uhr bis 6 Uhr abzuschalten.

E) HINWEISE DURCH TEXT

1 Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die kommunalen Satzungen, sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden (Bausatzung vom 04.02.1997 und Stellplatzsatzung vom 22.04.2008)

2 Artenschutz

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans können besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens arten-schutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

3 Versickerung

3.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächig und möglichst breitflächig zu versickern z.B. in Versickerungsmulden oder –gräben.

3.2 Die Niederschlagsbeseitigung ist bei unzureichender Sickerfähigkeit des Bodens des bzw. wegen Nichtverfügbarkeit ausreichend großer oberirdischer Versickerungsflächen innerhalb Grundstücks, auf eine andere geeignete Weise

(z.B. Sickerschächte, Rigolen) sicherzustellen.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Vorgaben aus der NWFreiV und der TRENGW anzuwenden sind. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Gemäß aktuell vorliegendem Entwässerungsplan (Stand Juni 2020, Landgraf Planungsbüro für Versorgungstechnik) wird das anfallende Niederschlagswasser über Rigolen, die sich im Osten und Westen des geplanten Schulgebäudes, im Bereich des Pausenhofs sowie des Parkplatzes befinden, versickert.

3.3 Sollten die Vorgaben zur erlaubnisfreien Versickerung nicht eingehalten werden können, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt einzuholen.

3.4 Eine gezielte Versickerung durch Auffüllungen darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen vorhanden sind.

4 Wasserwirtschaft

4.1 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Bauwerke, die in das Grundwasser oder Schichtwasserhorizonte hineinreichen könnten wie z.B. die unterirdische Sporthalle und Kellerräume sollen daher wasserdicht ausgebildet und auftriebssicher hergestellt werden. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

4.2 Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

4.3 Eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen wird als besondere Sicherungsmaßnahme empfohlen. Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sollten ausreichend hoch gesetzt und gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden. Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ des Schulgebäudes sollte ausreichend hoch über GOK hergestellt werden.

5 Trinkwasser

Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 20041 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.

6 Denkmalschutz

6.1 Zu Tage tretende (z.B. im Rahmen von Bauarbeiten) Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

6.2 Bauvorhaben im Nähebereich von Baudenkmälern vor Ausführung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Jegliche Arbeiten an Baudenkmälern bedürfen vor Ausführung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

6.3 Dies ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und ggf. zu beantragen.

7 Immissionsschutz

7.1 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik- Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme- Gebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

7.2 Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.

7.3 Es sollten nur solche Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke errichtet werden, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke, die die o.g. Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind diese entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ vom Juli 2016 verwiesen, einsehbar unter:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

7.4 Die Umgriffsfläche befindet sich außerhalb der Tag-Schutzzonen 1 und 2 und damit unterhalb der Einwirkungen eines gemittelten äquivalenten Dauerschallpegels L_{Aeq} von 55 dB(A). Diesbezügliche bauliche Anforderungen an Aufenthaltsräume sind daher nicht erforderlich.

7.5 Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die unter Festsetzung D.13 festgesetzten Schalldämmmaße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren anhand eines schalltechnischen Gutachtens zu führen.

7.6 Als Lüftungseinrichtungen kommen Fassaden-, Fenster- oder Schachtlüfter mit schallgedämpften Zuströmöffnungen in Betracht. Gleichwertig sind kontrollierte schallgedämpfte Raumlüftungen bei Niedrigenergiehäusern. Der Vorbau von Pufferzonen, wie Wintergärten, verglasten Loggien, Balkonen mit verglaster Abschirmung usw. gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn eine nächtliche Dauerlüftung über gekippte Fenster möglich ist. Das erforderliche Schalldämm-Maß R'w.res. der Gebäudehaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden. In Wintergärten und sonstigen vollverglasten Lärmpufferzonen ist die Decke mit hochschallabsorbierenden Platten zu verkleiden.

7.7 Im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm für die maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr, 2.3 der TA Lärm durch Aggregate und Schallquellen (z.B. RTL Anlagen, Abgasstrecke Gebäudeheizung, etc.) in Summe mit andern auf die maßgeblichen Immissionsorte einwirkenden technischen Schallquellen, im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen.

7.8 Zum Bebauungsplan liegt die Schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros Möhler und Partner vom 11.12.2020 Bericht Nr. 070-6256-0 vor.

8 Altlasten und Kampfmittel

8.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder arganaleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

8.2 Der Aushub ist mit einer Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8.3 Für drei auffällige Flächen (vermutete Munitionsschuppen) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB 1 sind im Zuge des Bauvorhabens bzw. bei dort ausgeführten Aufschlüssen oder Bodeneingriffen aus kampfmitteltechnischer Sicht weitere Maßnahmen erforderlich. Falls bei Baumaßnahmen in der Vergangenheit bereits entsprechende Kampfmitteluntersuchungen durchgeführt worden sind, sollten diese Erkenntnisse bei dem aktuellen Bauvorhaben berücksichtigt werden.

9 Baumschutz und -pflanzungen

9.1 Das Baumgrubensubstrat ist gemäß ZTV Vectra Mü auszuführen.

9.2 Die DIN 18920 (Stand: Juli 2014) Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen ist im Rahmen der Bauausführung einzuhalten. Die RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren (Stand: 1999) ist im Rahmen der Bauausführung einzuhalten.

9.3 Bei Neupflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen ist ein Abstand von 2,5 m zu Entsorgungseinrichtungen einzuhalten (siehe hierzu DWA-Regelwerk DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle).

10 Bodenschutz

10.1 Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten sind die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ (Stand: Juni 2018) und DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ (Stand: Mai 1998) sowie § 12 BBodSchG zu beachten.

10.2 Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

11 Pflanzliste

<u>Große Laubbäume (4 mal verpflanzt, mit Drahtballen)</u>

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula utilis	Himalaya-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

<u>Mittelgroße Laubbäume (4 mal verpflanzt, mit Drahtballen)</u>

Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche

Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Kleine Laubbäume (4 mal verpflanzt, mit Drahtballen)

Acer campestre	Feldahorn
Malus spec.	Zierapfel in Sorten
Prunus spec.	Zierkirsche in Sorten
Obstbäume i.S.	

Sträucher versetzte Sträucher 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus alata	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinea	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen (2 mal verpflanzt, mit Topfballen)

Clematis vitalba und Hybriden	Gewöhnliche Waldrebe und Hybriden
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

12 Freiflächengestaltungsplanung

Bei allen Bauvorhaben (Bauanträge, Freistellungsverfahren) ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

13 Befahrbarkeit von Flächen

13.1 Um eine Wartung der Schächte auf dem neuen Fuß- und Radweg mittels der HD-Spül- und Saugfahrzeugen des AmperVerbands zu ermöglichen, ist im Bauvollzug die Befahrbarkeit für den Schwerlastverkehr zu sichern.

13.2 Sofern Wege für die Feuerwehr befahrbar sein müssen, sollen diese der DIN 14090 bzw. BayBO-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechend hergestellt werden.

14 DIN-Normen

Alle in den Satzungsbestimmungen zitierten DIN-Normen liegen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens in der Bauverwaltung der Gemeinde Weßling zur Einsicht bereit oder können bei Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamtes hinterlegt.

Gemeinde Weßling

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

"Schul- und Sportanlagen Weßling"

Fassung: 08.04.2021

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Johanna Minks, Architektin, Stadtplanerin BYAK
Leonie Viktor, M.Eng. Stadtplanung
Dipl.-Ing. (FH) Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektin BYAK

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung 3
2 Verfahrensart 4
3 Bestandsaufnahme und Bewertung 4
3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse 4
3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
3.2.1 Landesentwicklungsprogramm 5
3.2.2 Regionalplan 5
3.2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 5
3.2.4 Geltende Bebauungspläne 5
3.2.5 Informelle Planungen (ISEK, Machbarkeitsstudie, VgV-Verfahren) 6
3.2.6 Relevante Satzungen und Verordnungen 7
3.3 Bestehende städtebauliche Situation 7
3.4 Orts- und Landschaftsbild 7
3.5 Grünordnerische Grundlagen 7
3.6 Denkmalschutz 16
3.7 Verkehr und Erschließung 16
3.8 Ver- und Entsorgung 16
3.9 Soziale Infrastruktur 17
3.10 Vorbelastungen 17
3.10.1 Altlasten und Kampfmittel 17
3.10.2 Immissionen 18
4 Ziele des Bebauungsplanes 18
4.1 Städtebau 18
4.2 Grünordnung 18
4.3 Verkehrsplanung: 19
5 Planungskonzept 19
5.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept 19
5.2 Art der Nutzung 19
5.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhengestaltung 20
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen 22
5.5 Bauweise und Dachgestaltung 23
5.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen 23
5.7 Abstandsflächen 26
5.8 Einfriedungen und Stützmauern 27
5.9 Solaranlagen 28
5.10 Abgrabungen und Aufschüttungen 28
5.11 Grünordnungskonzept 28
5.12 Biotopschutz 32
5.13 Artenschutz 32
5.14 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4: 33
5.15 Klimaschutz und Klimaanpassung 33
5.16 Verkehrskonzept 34
5.16.1 Erschließungskonzept 34
5.16.2 Feuerwehrzufahrten 34
5.16.3 Verkehrsaufkommen 35
5.17 Schallschutzkonzept 35
6 Auswirkungen der Planung 37
6.1 Städtebau 37
6.2 Grünordnung 37
6.3 Verkehr und Erschließung 38

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Weßling beabsichtigt eine neue Grundschule in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Turnhalle und den Sportanlagen am südlichen Ortsrand von Weßling zu errichten. Ziel der neuen Grundschule ist es, ein gemeinsames Schulhaus für alle Ortsteile zu bauen. Zur Begleitung der Umsetzung wurde eine Projektgruppe des Gemeinderats eingerichtet.

Zahlreiche Grundlagen wurden bereits im Vorfeld unter Einbindung der Nutzer erarbeitet und mit den entsprechenden Stellen abgestimmt. Hierbei sind die Schülerzahlen nicht das ausschlaggebende Argument für den Neubau der Schule.

Bei Betrachtung der Bedarfszahlen zeigt sich, dass die prognostizierte Schülerzahl in den letzten Jahren regelmäßig überschritten wurde. Entsprechend der Zahlenerhebungen für die schulaufsichtlichen Genehmigungen, weisen die Schülerzahlen auf regelmäßig mehr als 10 Klassen hin. Aufgrund der Ausweisung von zusätzlichem Baurecht (z.B. Oberpfaffenhofen Nord) und der hohen Altersstruktur in der Gemeinde Weßling kann von einem Anstieg der Schülerzahlen ausgegangen werden.

Im Vordergrund für den Bedarf der neuen Schule steht nicht die Anzahl der Schüler, sondern die Zusammenlegung der beiden Schulhäuser Weßling und Oberpfaffenhofen. Dadurch kann der Busverkehr sowohl zur Turnhalle als auch zu Fach-Räumen entfallen. Diese werden derzeit von beiden Schulen gemeinsam genutzt. Eine Zusammenführung bei Förderunterricht sowie Zusammenarbeit der Lehrer und Schüler beider Standorte wird durch ein gemeinsames Gebäude ebenfalls gefördert.

Die Standort-Untersuchung der Projektgemeinschaft Hartl + Bicklbacher (Stand 15.11.2010) kommt zu dem Schluss, dass eine zeitgemäße sowie zukunftsorientierte Grundschule in Weßling nur durch die Konzentration der beiden Schulstandorte und der Turnhalle/ Sportfreiflächen an einem Standort möglich ist.

Zudem müssten beide Schulhäuser renoviert werden, um einen angemessenen Schulstandard bieten zu können. Aufgrund der Kosten ist es sinnvoller, eine gemeinsame Schule auf dem Sportgelände zu errichten. So wird auch im Schreiben der Regierung vom 29.07.2013 darauf hingewiesen, dass die Renovierungskosten aus baufachlicher Sicht als nicht wirtschaftlich angesehen werden und somit keine Förderfähigkeit gegeben wäre.

Die beauftragen Untersuchungen der drei verschiedenen Standorte (Bestand Weßling, Bestand Oberpfaffenhofen und das Sportgelände in Weßling) kommen zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Nähe zum Sonderflughafen Oberpfaffenhofen wurde der dortige Standort als nicht realisierbar eingestuft. Gemäß Änderungsgenehmigung des Sonderflughafen Oberpfaffenhofen vom 23.07.2008 besteht für den dortigen Standort ein Bauverbot für schutzbedürftige Einrichtungen, wie z. B. Schulen. Bereits nach LEP V 6.4.1 (Z) Absatz 3 und Regionalplan München BII 6.2 Absatz 1 sind schutzbedürftige Einrichtungen wie Schulen außerhalb des Lärmschutzbereichs anzusiedeln.

Da am Standort des Sportplatzes die günstigen Voraussetzungen, vor allem durch die Nähe zur Sporthalle, die für Schulsport genutzt wird, gegeben waren, wurde dieser ausgewählt. An den alternativen Standorten müsste eine Sporthalle mitgebaut werden, was aus Kosten- und Platzgründen nicht realisierbar wäre.

Als Ergebnis der zahlreichen Vorüberlegungen existiert neben einem detaillierten Raum-und Funktionsbuch auch eine Förderzusage für den Schulneubau durch die entsprechenden Stellen. Darüber hinaus wurden wie oben erwähnt im Rahmen einer Standortuntersuchung verschiedene mögliche Standorte geprüft und bewertet.

Durch einen bereits erfolgten Teilnahmewettbewerb liegt nun die Planung für den Neubau am Standort des Sportplatzes in Weßling vor. Der derzeitige Bebauungsplan lässt die Umsetzung der Planung nicht zu und soll daher geändert werden.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Für das gesamte Planungsgebiet besteht der Bebauungsplan „Sportgelände Weßling“. Das betreffende Grundstück ist bereits mit einer Sporthalle, Vereinsheim und Sportplätzen bebaut. Somit werden durch den Bebauungsplan ausschließlich Maßnahmen der Innenentwicklung geregelt. Dieses Vorgehen ist mit dem Landratsamt Starnberg bereits vorabgestimmt.

Die Grundfläche überschreitet nicht die 20.000 m^2 gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, es finden keine Eingriffe in FFH- oder Vogelschutzgebiete statt und das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig. Eine Umweltprüfung sowie eine Ausgleichsbilanzierung müssen nicht durchgeführt werden. Denn in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan ist ggf. gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Steinebacher Weges, westlich des Meillinger Weges und umfasst eine Fläche von 1,8 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 66 (teilweise), 569, 577, 669 (teilweise), 679/12 (teilweise), 679/13 (teilweise)und 679/18 (teilweise).

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Weßling.

Da zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (10.09.2019) der konkrete Umgriff noch nicht bekannt war, weicht der damalige leicht vom Umgriff des aktuellen Planes ab:

- Erweiterung nach Westen zur Mitte Hauptstraße.
- Erweiterung nach Norden bis zur Mitte des Steinebacher Wegs
- Südwesten: Ergänzung der Parkplatzerweiterung
- Osten: Um die Nebenanlagen des Vereinsheims

Um den Plan besser lesen zu können, wurden die anschließenden Straßenverkehrsflächen bis zu ihrer Mitte mit in den Umgriff aufgenommen. Außerdem wurden, um im Planungsgebiet genügend Spielraum für eventuelle Erweiterungen zur Verfügung zu haben, sowohl eine Erweiterung des Parkplatzes mit in den Umgriff aufgenommen als auch eine größere Fläche für das Vereinsheim und dessen Nebenanlagen.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm für Bayern (LEP) mit Stand vom 20.02.2018 befindet sich die Gemeinde Weßling im Verdichtungsraum der Metropole München.

3.2.2 Regionalplan

Im Regionalplan München (Stand 25.02.2019) ist die Gemeinde Weßling gem. Karte 1 (Raumstruktur) als Grundzentrum im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München dargestellt. Und liegt außerhalb der Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Das Planungsgebiet liegt aber gem. Karte 2 (Siedlung und Versorgung) innerhalb eines Bereichs, der als gewerbliche Baufläche, Ver- und Entsorgungsfläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche gekennzeichnet ist. Nördlich des Siedlungsbereichs von Weßling ist ein regionaler Grünzug (Herrschinger Moos / Weßlinger See), im Süden ein überregionales Biotopverbundsystem dargestellt. Im Osten von Weßling liegt der Flugplatz Oberpfaffenhofen.

3.2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan Stand (20.06.2006) weist im Planungsgebiet südlich des Steinebacher Weges Grünflächen mit verschiedenen sportlichen Nutzungen, zu erhaltenden Baumbestand sowie eine Stellplatzfläche aus.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2.4 Geltende Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet besteht der Bebauungsplan „Sportgelände Weßling“ (in Kraft getreten 11.03.2004).

Der Bebauungsplan „Sportgelände Weßling“ setzt für den Planungsumgriff eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen fest. Festgesetzt sind zwei Bauräume. Einer im nördlichen Bereich des Gebietes, in dem eine Sport- und eine Tennishalle vorgesehen sind, die eine Gesamt-Grundfläche von 3.450 m^2 aufweisen; südöstlich angrenzend an diesen Bauraum befindet sich ein Parkplatz.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich (von West nach Ost) ein Trainingsplatz und ein Sportplatz, nördlich dieses Sportplatzes ist ein Bauraum für ein Sport und Betriebsgebäude festgesetzt, der eine Grundfläche von 300 m^2 umfasst. Im Jahr 2019 wurde auf Grundlage des Bebauungsplans aus dem Jahr 2004 hier ein Bauantrag für ein Vereinsheim genehmigt.

Östlich an den Sportplatz und den Bauraum angrenzend liegen ein Beachvolleyballplatz, ein Allwetterplatz, südlich davon eine Skateboardanlage und weitere Stellplätze.

Der integrierte Grünordnungsplan setzt diverse neu zu pflanzende Bäume im Planungsgebiet, vor allem im Westen als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen, fest. Des Weiteren werden Kinderspielbereiche, Gehölzgruppen und Hecken als Abtrennung zu den Verkehrsflächen im Nordosten und zum Parkplatz festgesetzt.

Im Süden ist eine Ausgleichsfläche entlang der Grenze des anschließenden Landschaftsschutzgebietes festgesetzt. Am östlichen Rand des Umgriffs befindet sich eine anbaufreie Zone, da zum Zeitpunkt der Satzung des Bebauungsplanes die Hauptstraße noch den Status einer Staatsstraße hatte.

Zusätzlich werden Regelungen zum Lärmschutz gegenüber der bestehenden Wohnbebauung im Norden getroffen.

Nördlich des Planungsumgriffs schließen Bebauungspläne für Wohngebiete an („Höhenrainäcker“ und „Meilinger Weg“.

3.2.5 Informelle Planungen (ISEK, Machbarkeitsstudie, VgV-Verfahren)

Nach Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Erschließung der neuen Grundschule, suchte die Gemeinde Weßling im Rahmen eines VgV-Verfahrens nach einem Architekturbüro für den Neubau der Grundschule. Ziel des Teilnahmewettbewerbs mit fünf Architekturbüros war ein honorierter Lösungsvorschlag für den Neubau.

Die Gemeinde entschied sich für den Entwurf des Architekturbüros Hess/Talhof/Kusmierz Architekten und Stadtplaner. Der Entwurf sieht einen langen zwei- bis dreigeschossigen Riegel entlang des Steinbacher Weges vor. Südlich angrenzend befindet sich der großflächige Pausenhof und die Sportanlagen. Den östlichen Abschluss des Schulgeländes bildet ein Nebengebäude, das Lagerräume sowie überdachte Fahrradstellplätze bieten soll.

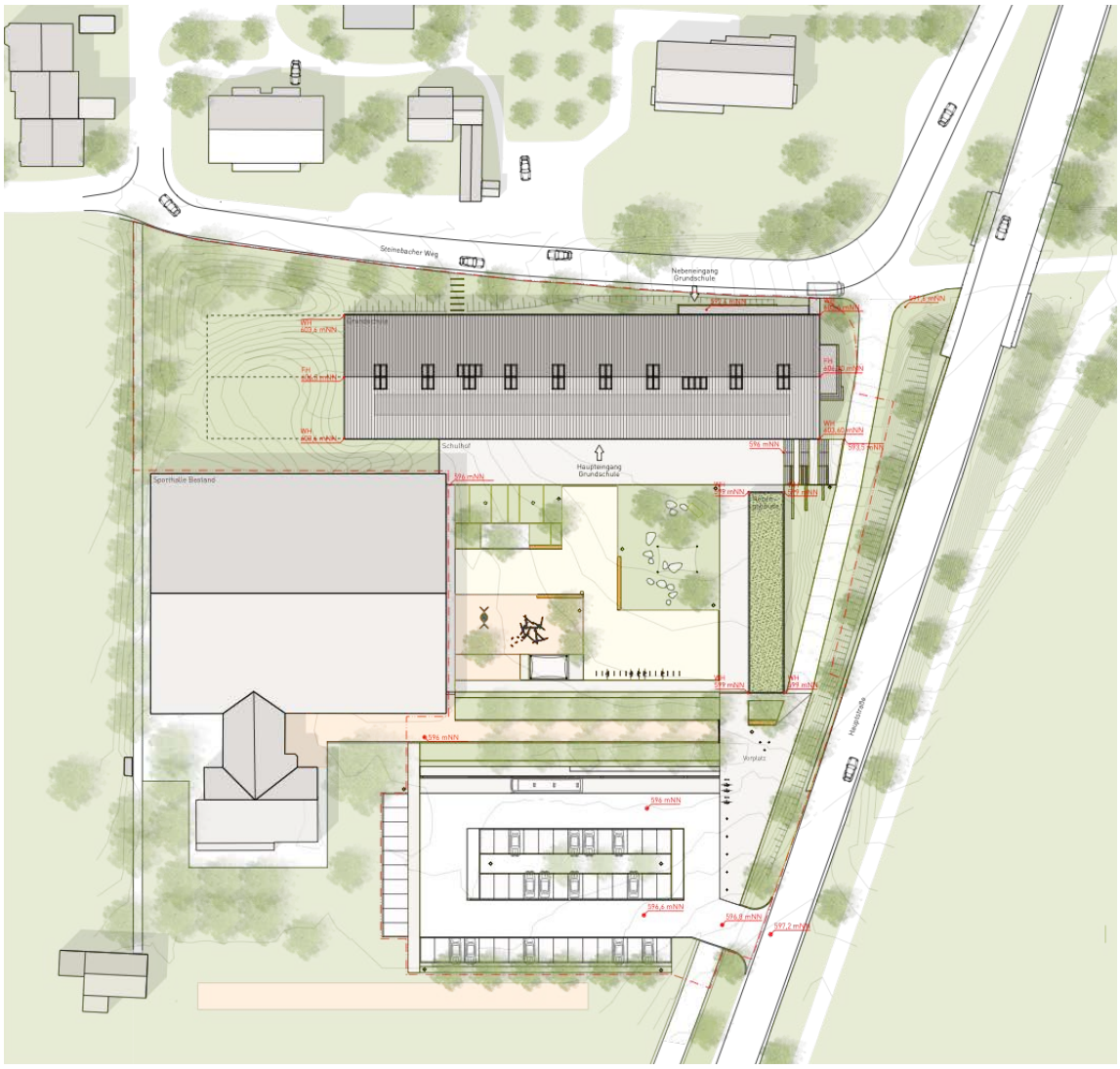


Abbildung 1: Lageplan (Quelle: Hess Talhof Kusmierz Architekten)

3.2.6 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Umgriff des Bebauungsplanes gelten folgende relevante Satzungen der Gemeinde Weßling:

- Bausatzung
- Stellplatzsatzung

3.3 Bestehende städtebauliche Situation

3.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Weßling. An der Stelle des geplanten Schulneubaus befindet sich heute eine Wiese, die als Erweiterungsfläche der Sporthalle vorgesehen war. Bisher existiert im nordwestlichen Bereich des Umgriffs eine Sporthalle mit anschließendem Nebengebäude, in dem ursprünglich eine Vereinsgasstätte untergebracht war. Diese Räumlichkeiten werden derzeit als Mittagsbetreuung genutzt. Darüber hinaus befindet sich im oberen Geschoss eine Hausmeisterwohnung. Südöstlich der Sporthalle befinden sich der zugehörige Parkplatz sowie ein Spielplatz. Weiter südlich befinden sich im Umgriff eine 50m Laufbahn, sowie südlich anschließend das Vereinsheim des SC Weßling. Westlich. In den Randbereichen des Planungsgebiets befinden sich Vegetationsstrukturen aus Bäumen und Sträuchern, so dass in die angrenzenden öffentlichen Straßenräume ein durchgrünter Eindruck entsteht.

Südlich an das Planungsgebiet anschließend befinden sich ein Basketballplatz, ein Beachvolleyballplatz, eine Eisstockbahn, eine Skater-Anlage und drei großflächige Rasen-Sportfelder. Diese Sportanlagen werden durch ein Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Bereich nördlich des Planungsgebietes ist geprägt von Einfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern.

Östlich des Planungsgebietes grenzen der Meilinger Weg und die Hauptstraße an. Östlich der Hauptstraße erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen.

3.5 Grünordnerische Grundlagen

<u>Lage und Topographie</u>

Das Planungsgebiet steigt von Norden (594,8 m) nach Süden (596,4 m ü.N.N.) um ca. 1,5 m an und liegt im Mittel bei 595,6 m ü.N.N. Zum Meilinger Weg (591,8 m ü.N.N.) im Nord-Osten fällt das Planungsgebiet ab. Im Südosten des Planungsgebiet steigt es zur Hauptstraße (596,3 m ü.N.N.) wieder an. Der Meilinger Weg selbst steigt von Norden (591,8 m ü.N.N.) nach Süden (596,8 m ü.N.N.) an, so dass sich der Höhenunterschied zur Hauptstraße (597,2 m ü.N.N.) hier wieder verringert.

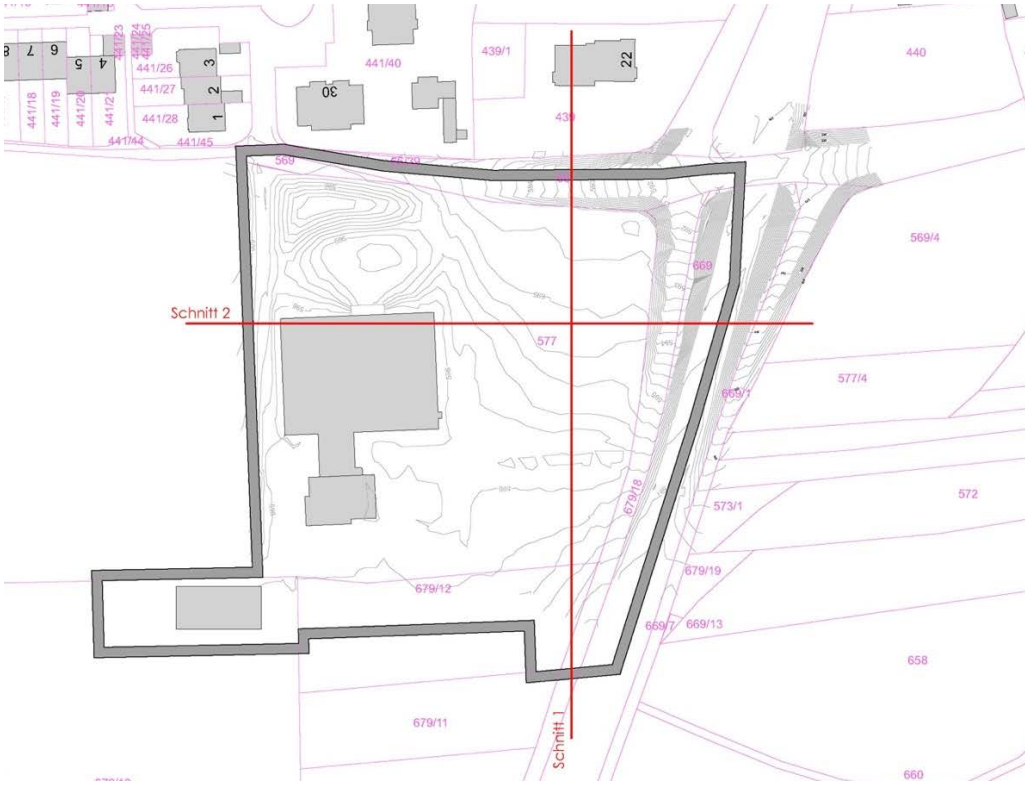


Abbildung 2: Lageplan mit Höhenlinien ohne Bauvorhaben (Quelle DRA)

Zur Verdeutlichung der komplexen Höhensituation wurden die folgenden Geländeschnitte erstellt:

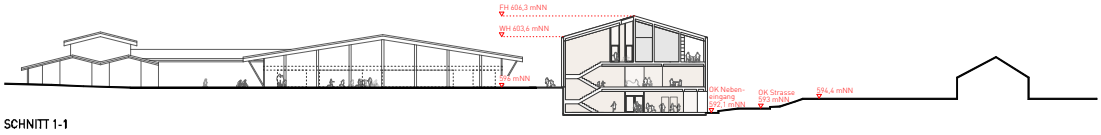


Abbildung 3: Schnitt 1 (Nord/Süd) mit Bauvorhaben (Quelle: Hess Talhof Kusmierz Architekten)

Abbildung 4: Schnitt 2 (Ost/West) mit Bauvorhaben (Quelle: Hess Talhof Kusmierz Architekten)

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum des Ammer-Loisach-Hügellandes.

Boden

Gem. Baugrundgutachten aus dem Februar 2018 liegt das untersuchte Grundstück innerhalb einer spätwürmzeitlichen Schmelzwasserrinne, die

zwischen zwei Wallendmoränen eingeschaltet ist. Die Rinne beginnt am Weßlinger See und führt weiter nach Westen in Richtung Wörthsee. Der natürliche Untergrund besteht aus geschichteten sandigen, zumeist schwach schluffigen und schwach steinigen Kiesen, deren Mächtigkeit auf dem Grundstück etwa 10 m beträgt. Die Kiese weisen an der Basis ein gering mächtiges Grundwasser auf. Südlich des Grundstücks gehen die Schmelzwasserkiese in Moränenkiese über, die ähnlich zusammengesetzt sind, aber tendenziell schluffreicher sind. Grundsätzlich können in Schmelzwasser- und Moränenkiesen unregelmäßige Verlehmungen auftreten. Unter diesen Kiesen folgen Geschiebelehme und -mergel älterer Moränen, die als Grundwasserstauer wirken.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden sechs Aufschlusspunkten gebohrt und beprobt. Hier wurde ein etwa 0,1 m mächtiger Oberbodenhorizont festgestellt. Dieser ist offenbar künstlich aufgebracht und ist weniger mächtig, als natürlicherweise auf den Kiesböden üblich. Es handelt sich um kiesig-sandige Schluffe mit Humusanteilen. Das Material enthält keine sichtbaren Fremdanteile.

An allen Aufschlusspunkten wurde unter dem Oberbodenhorizont eine etwa 0,1 m mächtige Auffüllschicht vorgefunden, die aus Grobkies mit unterschiedlichen Schluff- und Sandbeimengungen besteht. Dem Anschein nach handelt es sich um eine Drainschicht, wie sie auf Sport- oder Freizeitflächen verwendet wird. In der Auffüllung wurden keine bodenfremden Anteile festgestellt.

Unter den Oberböden und Auffüllungen folgten an allen Bohrpunkten sandige, schwach schluffige bis schluffige Kiese einer Schmelzwasserablagerung innerhalb der würmzeitlichen Moränen. Als Wasserdurchlässigkeitsbeiwert kann ein kr, je nach Feinkorngehalt, im Bereich zwischen 1*10-5 bis 5*10-3 m/s angesetzt werden. Lokale Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.

Gem. Übersichtsbodenkarte von Bayern (geoportal Bayern, Dez. 2019) ist der vorherrschende Bodentyp die Ackerrendzina aus carbonatreichem Schotter. Der Boden besteht aus kiesigem, sandig-schluffigem Lehm bis schwach schluffigem Kies. Dieser Bodentyp ist jedoch durch anthropogene Einflüsse im Bereich des Planungsgebietes weitgehend überprägt (siehe Ausführung gem. Baugrundgutachten). Die Versiegelung der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB 1 beträgt derzeit durch Gebäude, Erschließungsflächen und Nebenanlagen ca. 4.330 m^2. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 35%. Die Versiegelung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB 2 beträgt ca. 645 m^2 (ca. 61%).

Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Es liegt etwa 450 m südwestlich des Weßlinger Sees. Die Überschwemmungshöhe des Sees kann gem. WWA Weilheim mit 590,9 m ü.N.N. angenommen werden. Die im Planungsgebiet vorhandenen Geländehöhen zwischen 594,8 m ü.N.N. und 596,4 m ü.N.N. liegen somit über dem Überschwemmungswasserspiegel. Das Planungsgebiet liegt gem. geoportal Bayern (Dez. 2019) außerhalb von Hochwassergefahrenflächen sowie Überschwemmungsgebieten.

Auf Grund der würmeiszeitlichen Moränenablagerungen des Ammersee-Gletschers und der somit sehr heterogenen Zusammensetzung und Mächtigkeit der Wasser führenden Bodenschichten muss voraussichtlich im gesamten Planungsgebiet mit Schichtwasserführung gerechnet werden. Die zur

Schichtwasserführung geeigneten Bodenhorizonte können in vertikaler und horizontaler Ausdehnung innerhalb kleiner Bereiche variieren.

Innerhalb der o.g. Schmelzwasserrinne ist eine Grundwasserführung vorauszusetzen. Die Rinne weist ein Gefälle nach Westen auf, was gem. Baugrundgutachten auch für die Fließrichtung des Grundwassers vorausgesetzt werden kann. In Bohraufschlüssen etwa 700 m weiter westlich innerhalb der Schmelzwasserrinne wurde ein Grundwasserstand bei ca. 582 m ü.N.N. festgestellt, bei einer allerdings sehr geringen Wassermächtigkeit von weniger als 1 m. Setzt man ein Grundwassergefälle von 0,5 % an, wäre der Wasserstand im Untersuchungsgebiet bei etwa 585,5 - 586,0 m anzusetzen. Bei einer Bohrung 300 m südlich des Untersuchungsgebietes lag der Grundwasserstand bei ca. 585 m ü.N.N., ebenfalls bei sehr geringer Grundwassermächtigkeit. In einer 300 m westlich liegenden Bohrung ist ein Grundwasserstand von 25 m unter Gelände (568 m ü.N.N.) dokumentiert. Die für das Bauvorhaben relevanten Wasserständen werden wie folgt abgeschätzt:

Mittelwasserstand (MW):	586,0 m ü.N.N.
Mittlerer Höchstwasserstand (MHGW):	587,0 m ü.N.N.
Höchstgrundwasserstand (HHW):	588,0 m ü.N.N.

Somit ergibt sich bei einem Mittelwasserstand ein Grundwasserflurabstand von ca. 9 m, bei Höchstgrundwasserstand von ca. 7 m.

Eine Versickerung von Dachflächenwasser ist gem. Bodengutachen in den anstehenden Kiesen möglich. Die Versickerungsanlagen sind so auszuführen, dass eine Filterstrecke von mindestens 1 m zwischen Versickerungssohle und MHGW (587,0 m ü.N.N.) verbleibt. Die Bemessung von Versickerungseinrichtungen kann in einfacher Weise nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 erfolgen. Der Bemessung sollte ein kt-Wert von 1 * 10-4 m/s für die anstehenden Kiese zugrunde gelegt werden.

Klima und Luft

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C- 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 950 -1100 mm. Die Hauptwindrichtung ist SW bis NW. Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist als ausgeglichen einzustufen, da weite Teile des Grundstücks begrünt und von Bäumen überstellt sind.
Durch die Ortsrandlage ist von einer guten Durchlüftung des Planungsgebiets auszugehen. Mit Einträgen aus den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht zu rechnen, da das Gelände durch die direkt angrenzenden Sportflächen einen ausreichend großen Abstand von ca. 100 m zu diesen Flächen aufweist.

Vegetation und Baumbestand

Das Planungsgebiet wird aktuell vom örtlichen Sportverein genutzt. Im Westen des Grundstücks steht eine Sporthalle. Derzeit wird südwestlich der Sporthalle die Erweiterung des Vereinsheims gebaut. Nördlich und östlich des Gebäudes finden sich Sportrasenflächen, Baumbestand und kleinere Strauchgruppen.

Weitere Gehölze sind in den Randbereichen des Planungsgebiets situiert:

- im Norden entlang des Steinebacher Weges eine Baumreihe / Baumgruppen aus Hänge-Birke, Moor-Birke, Stiel-Eiche, Hainbuche und Walnuss
- Im Westen wurde ein Gehweg angelegt, der vom Steinebacher Weg westlich an der Sporthalle vorbeiführt. Der Weg wird von einer Baumreihe aus insbesondere Birken, daneben einer Hainbuche und einer Hänge-Birke begleitet.
- Im Osten auf einer Böschung entlang des Meilinger Weges findet sich eine Hecke aus heimischen Straucharten, wie z.B. Blutrotem Hartriegel, Eingriffeligem Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Schlehe und Hundsrose sowie einzelnen Bäumen
- An der Kreuzung zum Steinebacher Weg findet sich eine Hecke aus heimischen Sträuchern
- östlich des Meilinger Weges auf der westexponierten Böschung mit entsprechenden Heckenstrukturen
- Ein gepflasterter Fußweg vom Meilinger Weg im Osten zum Eingang der Sporthalle wird von einer Baumallee aus Moor-Birken begleitet.
- Weitere Bäume (Spitz-Ahorn) wurden zur Eingrünung der asphaltierten Stellplätze und südlich vom Vereinsheim (Ross-Kastanie und Walnuss) gepflanzt. Die Stellplätze werden durch Schnitthecken aus Hainbuche eingefasst.
- Im Südwesten des Planungsgebiets liegt eine Tartanbahn, die von artenarmen, intensiv gepflegtem Zierrasen umgeben wird.
- Im südlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich eine geschotterte Stellplatzfläche, die von Baum- und Strauchbestand umgeben ist.
- Die Grünflächen sind allesamt als Rasen angelegt.

Die Bäume im Planungsgebiet wurden wahrscheinlich beim Bau der Sporthalle zur Eingrünung des Geländes gepflanzt und weisen ein Alter von ca. 25 Jahren auf. Gemäß erster überschlägiger Sichtung ist der Baumbestand in weiten Teilen als erhaltenswert einzustufen.

Abbildung 5: Baumbewertungsplan (Quelle DRA); grün = erhaltenswerter Baum, gelb = bedingt erhaltenswerter Baum, rot = nicht erhaltenswerter Baum

Artenschutz

Im Herbst 2019 wurden Begehungen als Grundlage für die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 20.01.20) durchgeführt. Darüber hinaus wurden die zur Verfügung stehenden Datengrundlagen des LfU Bayern sowie der ASK-Daten (Stand 01.09.2019) ausgewertet. Auf Basis der Ergebnisse der Relevanzprüfung wurden die planungsrelevanten Arten von Zauneidechse und vereinzelten Vogelarten im Rahmen eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Stand 20.07.20) vertieft betrachtet.

Fledermäuse:

Für 13 Arten liegen gem. Relevanzprüfung Nachweise im Landkreis Starnberg vor.

Gem. artenschutzrechtlichen Untersuchen kann der Kleinabendsegler im Gebiet ausgeschlossen werden. Diese Art ist eine typische Wald- und Baumfledermaus. Der Baumbestand im Gebiet ist zu jung.

Für die restlichen zwölf Arten gelten Siedlungen als potentieller Lebensraum.

Im Planungsgebiet befinden sich die Sporthalle mit Vereinsheim und ein im Südwesten des Planungsgebietes in Bau befindliches Gebäude (neues Vereinsheim). An den Gebäuden sind sichtbare Spalten und Lücken an der Außenfassade vorhanden, die als potentielle Sommerquartiere und ggf. Wochenstuben in Betracht kommen. Zwar ist die Eignung der Sporthalle für Quartiere durch vorhandene Strahler am Gebäude und ein Ballfangnetz an der Westseite deutlich eingeschränkt. Fledermausquartiere an den Gebäuden im Planungsgebiet können jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

Manche der potentiell im Planungsgebiet vorkommenden Arten nehmen Höhlen- oder Spaltenbäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in Anspruch, so z.B. Braunes Langohr, Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus. Die vorhandenen Bäume wurden auf Höhlen und Spalten untersucht. Die vorhandenen Bäume bieten nur Einzeltieren oder wenigen Tieren ein potentielles Sommer- und Übergangsquartier im Herbst.

Von einer konkreten Beeinträchtigung durch Rodung sind max. 22 Bäume betroffen, von denen aktuell nur drei Bäume potentielle Ruhestätten für Einzeltiere im Sommer aufweisen (siehe Abb. 3, S.6 des Fachbeitrags zur artenschutzrechtlichen Prüfung). Für Wochenstuben sind diese Strukturen nicht geeignet. Die vorhandenen Spalten und Höhlen der drei Bäume wurden bei zwei Begehungen auf Tiere und Spuren von Fledermäusen (z.B. Kot, Gewölle) begutachtet. Es konnten keine Tiere bzw. Spuren, die auf ein Vorkommen von Tieren hinweisen, nachgewiesen werden. Eine zukünftige (temporäre) Besiedelung ist jedoch möglich.

Das Planungsgebiet kann von manchen Arten als Nahrungshabitat genutzt werden. Aufgrund des intensiv genutzten, artenarmen Grünflächenbestands und damit vermutlich insektenarmen Gebiets ist das Planungsgebiet für Fledermäuse nicht als essentielles Nahrungshabitat einzustufen.

Im Westen des Gebietes verläuft eine Gehölzreihe, die vom Wald etwa 300 m südlich zum Planungsgebiet bis in die Nähe des Weßlinger Sees führt. Es kann angenommen werden, dass diese Gehölzreihe von Fledermäusen als Leitstruktur genutzt wird.

Fazit: Im Rahmen der Relevanzprüfung werden für die planungsrelevante Art der Fledermäuse zwei Maßnahmen formuliert (siehe Kap. 5.10 Artenschutz), durch die das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden kann.

Kriechtiere

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes dieser Arten kann eine Betroffenheit von vier Arten dieser Artengruppe sicher ausgeschlossen werden. Ein potenzielles Vorkommen der folgenden zwei verbleibenden Arten wäre möglich.

Schlingnatter

Auf Grundlage der ASK sowie nach Begehung des Planungsgebiets ergeben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen der Art im Umkreis von mind. 2,5 km. Daher ist diese Art auszuschließen.

Zauneidechse

Im Osten des Planungsgebietes wurden auf den Böschungen entlang des Meilinger Weges Heckenstrukturen mit schmalen Grassäumen und teils kiesigen Bereichen, im Süden außerhalb des Planungsgebietes mit einzelnen Steinen, erfasst. Das Vorkommen von Tieren in diesen Bereichen konnte im Rahmen der Relevanzprüfung nicht ausgeschlossen werden, auch wenn die umgebenden Grünflächen kein hochwertiges Nahrungs- bzw. Jagdhabitat darstellen.

Im Rahmen des Fachbeitrags zur saP wurde die planungsrelevante Art der Zauneidechse in fünf Kartiergängen vertieft untersucht. Dazu wurden Sichtbeobachtungen durchgeführt. Die Art Lacerta agilis (Zauneidechse) konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Fazit: Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 kann für diese Art sicher ausgeschlossen werden.

Vögel

Höhlen-/Halbhöhlenbrütende Singvögel

Die Bäume im Gebiet wurden auf Höhlen untersucht. Diese sind in einem Alter, in dem die natürliche Höhlenbildung einsetzt. Es wurden ausschließlich initiale Asthöhlen und Spalten vorgefunden, die für höhlen- und halbhöhlenbrütende Arten zu klein sind.

Nur ein Baum westlich der Sporthalle weist in etwa 2,5 m Höhe eine potentielle Höhle auf, die nicht eingesehen werden konnte und die ggf. als Brutplatz in Frage kommen könnte. Dieser Baum bleibt jedoch auch bei Umsetzung der Planung erhalten. Insgesamt kann die Rodung von Bäumen mit potentiellen Höhlen/Halbhöhlen im Gebiet derzeit ausgeschlossen werden.

Freibrüter / Gebüschbrüter:

Die Bäume und Hecken im Planungsgebiet und im angrenzenden Siedlungsbereich stellen potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für eine Vielzahl von Vögeln dar. Die meisten dieser Arten sind weitverbreitet und ungefährdet (z.B. Amsel, Grünfink, Stieglitz).

Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Verlust von Gehölzen im Planungsgebiet löst den Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 nicht aus, da im weiteren Gemeindegebiet ausreichend Ersatzhabitate zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus sind aber potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von weiteren, nicht sehr häufigen und ggf. gefährdeten baum- und gebüschbrütenden Arten wie. z.B. (Bluthänfling, Birkenzeisig, Kuckuck, Gelbspötter, Neuntöter, Klappergrasmücke) im Gebiet nicht auszuschließen.

Bei der Begehung konnte ein rufender Mäusebussard im Überflug erfasst werden. Horste des Mäusebussards und von anderen Greifvögeln konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden. Das Planungsgebiet wird als nichtessentielle Teilfläche eines Jagdhabitats des Mäusebussards eingestuft. Eine erhebliche Betroffenheit für Greifvögel ist auszuschließen.

Im Gebiet wurde bei zwei Begehungen 2019 jeweils eine Rabenkrähe gesehen. Krähennester wurden nicht im Planungsgebiet und der näheren Umgebung nicht gefunden.

Bodenbrüter:

Fortpflanzungs- und Ruhestätten für bodenbrütende Vögel im Planungsgebiet und der näheren Umgebung können sicher ausgeschlossen werden. Auch eine Betroffenheit von Bodenbrütern durch direkte und indirekte Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.

Gebäudebrütende Arten

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebrütenden Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Zwar befinden sich Gebäude im Planungsgebiet. Diese sind jedoch nicht von einem Abriss bedroht.

Bei den Begehungen wurde jeweils ein Haurotschwanz im Gebiet festgestellt. Die Art wird als potentieller Brutvogel im Gebiet eingestuft. Die Art ist unempfindlich gegenüber Störungen durch Lärm, Verkehr etc., sodass eine erhebliche Störung bzw. Betroffenheit dieser Arten durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden kann. Der Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte kann ausgeschlossen werden. Auch wurden zwei Turmfalken in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet nachgewiesen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht durch die Planung betroffen. Das Planungsgebiet wird als nicht essentielle Teilfläche des Jagdhabitats der Art eingestuft.

Überwinterungsgäste / Durchzügler

Das Planungsgebiet und die nähere Umgebung sind von untergeordneter Bedeutung für durchziehende und überwinternde Arten. Eine Betroffenheit dieser Arten ist auszuschließen.

Im Rahmen des Fachbeitrags zur saP wurden die Arten Graugans, Mäusebussard, Goldammer, Turmfalke, Feldsperling und Klappergrasmücke vertieft untersucht, um konkrete Aussagen zu einer tatsächlichen Betroffenheit vornehmen zu können.

Für fünf dieser sechs Arten wurde eine projektspezifische Betroffenheit im Sinne des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bereits im Rahmen der Abschichtung (Relevanzprüfung) unter Punkt 3 ausgeschlossen. Die vertieften Kartierungen zum Fachbeitrag der saP unterstützen dies:

- Graugans
  Fünf Graugänse wurden einmalig am 07.05.2020 beim Überflug des Gebietes in nordöstliche Richtung (Richtung Weßlinger See) beobachtet.
- Mäusebussard

Bei einer Ortsbegehung im August 2019 im Rahmen der Relevanzprüfung konnte ein Mäusebussard beim direkten Überflug des Planungsgebietes erfasst werden.

Bei den Kartierungen 2020 wurde ein Mäusebussard im Flug in der Nähe des Planungsgebiets beobachtet.

Möglicherweise hat der Mäusebussard einen Horst im Wald südlich des Planungsgebietes, dessen Rand ca. 300 m südlich des Planungsgebietes liegt. Die Art wird als Nahrungsgast eingestuft, wobei das Planungsgebiet ein nicht-essentielles Teilgebiet des Jagdreviers darstellt.

- Goldammer
  Bei zwei Begehungen wurde eine singende Goldammer etwa 100 m südlich des Planungsgebietes in der Hecke südöstlich des Skaterplatzes kartiert.
- Turmfalke
  Der Turmfalke brütete 2020 im Siedlungsbereich nördlich des Planungsgebietes. Das Planungsgebiet wird als nicht-essentielles Teilgebiet des Jagdreviers eingestuft.
- Feldsperling
  Feldsperlinge wurden bei allen Begehungen im Planungsgebiet erfasst. Es ist von mindestens zwei Brutpaaren an der Sporthalle auszugehen. Das Gebäude liegt außerhalb des Eingriffsbereichs.
- Klappergrasmücke
  Als einzige von den sechs potentiell im Planungsgebiet vorkommenden, saP-relevanten Brutvogelarten wurde die Klappergrasmücke nachgewiesen.

  Die Art wurde in den Hecken zwischen Skaterplatz und Meilinger Weg etwa 50 m südlich des Planungsgebietes nachgewiesen. Im Planungsgebiet selbst wurde die Art nicht erfasst.

Fazit: Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für diese Arten kann sicher ausgeschlossen werden.

Weitere planungsrelevante Arten

Aufgrund der Lage außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes dieser Arten bzw. der fehlenden Habitatausstattung kann eine Betroffenheit weiterer planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Arten dieser Artengruppe kann sicher ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete und Biotope

Im Planungsgebiet sind keine kartierten Biotope vorhanden.

Des Weiteren sind im Planungsgebiet keine Schutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete

vorhanden.

Im Osten (Entfernung ca. 250 m) und Süden (Entfernung ca. 600 m) des Planungsgebiets liegt das FFH-Gebiet 7933-371 „Eichenallee und Wälder um Meiling und Weßling“ mit seinen Teilflächen. Diese Flächen liegen jedoch nicht in einem strukturellen Zusammenhang mit der Fläche des Planungsgebiets.

Darüber hinaus befindet sich südlich und westlich des Planungsgebiets das Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. In den Bereich des Landschaftsschutzgebietes wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Erholung

Der als Bauraum für die künftige Grundschule vorgesehene Bereich war bisher als Erweiterungsfläche für die Sportflächen vorgesehen und wurde daher nicht intensiv genutzt. Durch die Realisierung der Grundschule entfällt somit keine wichtige Erholungs- und Freizeitfläche. Die sportlichen Nutzungen liegen südlich des Bauraums und sollen in ihrer Funktion weiterhin zur Verfügung stehen.

3.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Lediglich ca. 250 m westlich des Umgriffs befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7933-0197: Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Zudem befindet sich südöstlich ebenfalls in ca. 250 m Entfernung ein weiteres Bodendenkmal. Hierbei handelt es sich um Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung mit der Aktennummer D-1-7933-0219.

Zu Tage tretende (z.B. im Rahmen von Bauarbeiten) Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

3.7 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an den Steinebacher Weg. Dieser führt nach Westen bis zur Ortschaft Steinebach am Wörthsee. Östlich des Planungsgebietes kreuzt er den Meilinger Weg und verläuft als landwirtschaftlicher Weg in einer Unterführung unter der Hauptstraße nach Westen, Richtung Weßlinger See.

Östlich des Planungsgebietes verläuft der Meilinger Weg, hierüber wird das Sportgelände derzeit erschlossen. Der Meilinger Weg zweigt in der Ortsmitte von der Hauptstraße ab und verläuft parallel zu dieser, über die Hauptstraße ist die Verbindung zum überörtlichen Wegenetz hergestellt. Da die Hauptstraße bis vor Kurzem den Status einer Staatsstraße hatte, war es nicht zulässig, das Planungsgebiet direkt von dort aus zu erschließen.

Durch den Wegfall der Staatsstraßenfunktion entfällt auch die damit verbundene Anbauverbotszone.

3.8 Ver- und Entsorgung

Der Amperverband ist für die abwassertechnische Erschließung der Grundstücke in der Gemeinde Weßling zuständig. Die Trinkwasserversorgung obliegt der Gemeinde Weßling bzw. dem gemeinsamen Kommunalunternehmen

Wassergewinnung Vierseenland gKU. Strom- und Gasanschlüsse existieren ebenfalls.

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt voraussichtlich nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb.

3.9 Soziale Infrastruktur

Die bisher bestehenden Grundschulen im Einzugsgebiet befinden sich in Weßling (Schulstraße) und in Oberpfaffenhofen. Nach Fertigstellung des Neubaus, werden die Klassen in das neue Schulgebäude umziehen. Die Nachnutzungen der freiwerdenden Gebäude steht zum derzeitigen Stand noch nicht fest.

3.10 Vorbelastungen

3.10.1 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Gem. Baugrundgutachten wurden auf dem Gelände durch die Aufschlussbohrungen lediglich eine aufgefüllte Mutterbodenschicht und ein geringmächtige Drainschicht vorgefunden. Beide Materialien zeigten im Bohrgut keine Fremdanteile. Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen unklarer Herkunft liegen nicht vor.

Sollten bei den Aushubarbeiten jedoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist gem. Art. 1 BayBodSchG das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen und die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Der Aushub ist zwischenzulagern, zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Kampfmittel

Für drei auffällige Flächen (vermutete Munitionsschuppen) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB1 sind aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung im Zuge des Bauvorhabens bzw. bei dort ausgeführten Aufschlüssen oder Bodeneingriffen aus kampfmitteltechnischer Sicht weitere Maßnahmen erforderlich. Falls bei Baumaßnahmen in der Vergangenheit bereits entsprechende Kampfmitteluntersuchungen durchgeführt worden sind, sollten diese Erkenntnisse bei dem aktuellen Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Die drei Flächen befinden sich am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes entlang des Steinebacher Weges. Sie weisen jeweils eine Fläche von ca. 50 – 70 m² auf.

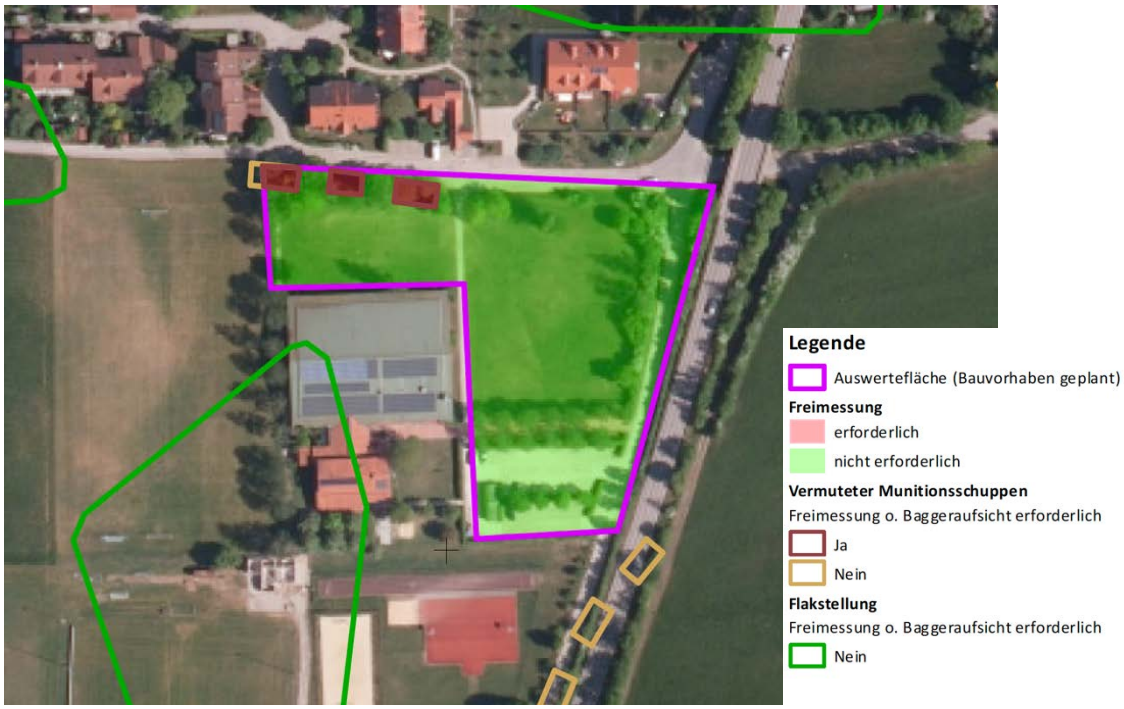


Abbildung 6: Lage der kriegsbedingten Auffälligkeiten
Quelle: Kampfmittelgutachten vom 20.06.2020

3.10.2 Immissionen

Schienen- und Straßenlärm

Das Planungsgebiet ist hauptsächlich vom Straßenlärm der Hauptstraße beeinträchtigt. Die S-Bahn verläuft in mindestens 170 m Entfernung zum Planungsgebiet und sollte keine Auswirkungen auf den Neubau haben. Ein schalltechnisches Gutachten ist bereits beauftragt und derzeit in Arbeit.

Erschütterungen

Aufgrund des Abstands zur S-Bahn-Trasse werden keine Auswirkungen erwartet.

4 Ziele des Bebauungsplanes

4.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Schaffen von Baurecht für eine Grundschule in städtebaulich verträglicher Größenordnung zum Ausbau der sozialen Infrastruktur
- Städtebauliche Markierung des Ortseinganges
- Realisieren eines geschützten Pausenbereich
- Abschirmung und Schutz des nördlichen Wohngebietes
- Erhalt und ggf. Erweiterungsmöglichkeit der Sportanlage
- Neuordnung der verkehrlichen Situation im Planungsgebiet

4.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele der Planung sind:

- Berücksichtigung des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes in der Planung
- Durchgrünung des Planungsgebiets mittels Neupflanzungen und gestalterische Verbindung der bestehenden Sportflächen mit der neuen Nutzung
- Ausreichende, qualitativ hochwertige Freiflächen für die künftigen Schülerinnen und Schüler
- Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes

4.3 Verkehrsplanung:

- Optimierung der Verkehrssituation am Ortseingang von Weßling zur Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Schaffung einer neuen Zufahrtssituation zum Schul- und Sportgelände
- Erhöhung der Schulwegsicherheit

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Das geplante Schulgebäude ist im Norden des Planungsgebietes (innerhalb des Gemeinbedarfsgebiets GB 1), parallel zum Steinebacher Weg situiert. Der Schulbaukörper markiert durch seine Orientierung quer zur Hauptstraße den Ortseingang. Entlang zur Hauptstraße im Osten erstreckt sich ein Nebengebäude, in dem der Müllraum, die Fahrradabstellflächen und Räume für Sport- und Spielgeräte untergebracht sind. Diese Anordnung des Schulgebäudes und Nebengebäudes lässt einen zu den Straßen abgeschirmten, geschützter Pausenhof entstehen, der sich nach Süden zu den sportlichen Nutzflächen öffnet. Den westlichen Abschluss des Pausenhofs bildet die bestehende Sporthalle, die durch den geringen Abstand zum Schulgebäude den Hofcharakter des Areals betont. Der langgestreckte Schulbaukörper schützt zudem das nördlich gelegene Wohngebiet.

So entsteht mit der bestehenden Bebauung der Sporthalle und dem neuen Nebengebäude bei weitgehendem Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes ein stimmiges Ensemble. Der bisherige Parkplatz für den Sportverein wird erweitert und dient als Parkplatz sowohl für die Sport- als auch für die Schulnutzung.

An der Stelle des alten Sport- und Betriebsgebäudes wurde Anfang 2020 ein neues Vereinsheim fertig gestellt. Dieses wird in seiner Position in den Entwurf mit einbezogen und erhält die Möglichkeit einer Erweiterung.

Die übrigen Flächen verbleiben, wie im bestehenden Bebauungsplan, als öffentliche Grünfläche und stellen die Verbindung zu den restlichen Sportanlagen dar, die sich immer noch im Geltungsbereich des „alten“ Bebauungsplanes (von 2004) befinden.

5.2 Art der Nutzung

Für die Gemeinbedarfsfläche GB1 wird die Zweckbestimmung „Anlagen für schulische und sportliche Zwecke“ festgesetzt. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind Schulgebäude, Sportgebäude- und Anlagen,

Nebeneinrichtungen, Hausmeisterwohnung und Fahrradstellplätze zulässig. Mit diesen Festsetzungen kann die geplante Nutzung einer Grundschule und der schon bestehenden Sporthalle mit Nebengebäude und Außenanlagen umgesetzt werden.

Zusätzlich zu der Hauptnutzung sind auch die erforderlichen Nebeneinrichtungen wie zum Beispiel eine Mittagsbetreuung (z.B. wie bisher im Nebengebäude der Turnhalle) sowie eine Hausmeisterwohnung und Fahrradstellplätze allgemein zulässig. Allerdings sind im mittleren Bereich des Bauraumes Schulgebäude und Hausmeisterwohnungen ausgeschlossen. Dieser Bereich soll der Sporthalle und dem Pausenhof mit zugehörigem Nebengebäude vorbehalten werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche GB 2 wird die Zweckbestimmung „Sportgebäude/ Vereinsheim“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann die dort vorhandene Nutzung als Vereinsheim mit Nebenanlagen, wie z.B. Räumlichkeiten für Sportgeräte oder Geräte zur Pflege der Rasen- und Sportflächen sowohl bestehen bleiben als auch erweitert werden.

Die übrige Fläche im Planungsumgriff ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen und Zuwegung“ festgesetzt. So werden Grünflächen, die im Rahmen der Schulnutzung nicht gebraucht werden, weiterhin als öffentliche Grünfläche für die Sportanlagen gesichert und die vorhandenen Rasenflächen sowie der Baumbestand dauerhaft erhalten. Dazu gehört auch weiterhin die westliche Zuwegung zum Vereinsheim inklusive Baumbestand und die 50 m Bahn. Dieses Vorgehen schafft einen Übergang zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan, der im Bereich der übrigen Sportflächen nach wie vor gilt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhengestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe, einer maximal zulässigen Firsthöhe und einer maximal zulässigen Grundfläche definiert.

Es wird eine Grundfläche (GR) von 11.200 m² für die Gemeinbedarfsfläche GB 1 (Schul- und Sportanlagen) festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche GB 2 (Sportgebäude/Vereinsheim) wird eine GR von 760 m² festgesetzt. Die festgesetzte GR bezieht sich auf das jeweilige Baugrundstück, in diesem Fall die jeweilige Gemeinbedarfsfläche.

Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schul- und Sportanalgen“

Aufgrund des erhöhten Bedarfs an versiegelten Freiflächen für die Schulnutzung wurden dieser ermittelt und in die festgesetzte GR bereits mit eingerechnet. Zudem wurde die GR etwas höher als derzeit geplant festgesetzt, um einen Puffer, z.B. bei der Gestaltung des Pausenhofs zu erhalten, sie entspricht einer GRZ von 0,9. Eine Überschreitung durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist somit im Bebauungsplan nicht zulässig.

Die relativ hohe GR und die sich daraus errechnete GRZ ergibt sich daraus, dass die Gemeinbedarfsflächen so klein wie möglich ausgewiesen werden sollen, um möglichst viel unbebaute Fläche als öffentliche Grünfläche festzusetzen (wie bisher im Bestand). Deshalb wurde die Gemeinbedarfsfläche GB 1 hauptsächlich auf die Fläche der Gebäude inkl. Erweiterungsmöglichkeit zzgl. der Flächen für die Nebenanlagen, Pausenhof, Stellplätze und Fahrradstellplätze beschränkt. Dadurch und durch die großen versiegelten Freiflächen (Pausenhof und

Parkplatz) sind die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen der festgesetzten GR von 50% nicht ausreichend, wenn lediglich die geplanten Gebäude festgesetzt werden.

Berechnung:

Turnhalle + Nebengebäude	ca. 1.925 m²
Schule	ca. 1.695 m²
Fahrrad - Nebengebäude	ca. 200 m²
Erweiterungsoption	ca. 920 m²
Versiegelte Flächen (Wege, Zufahrten, Pausenhof, Parkplatz)	ca. 5.060 m²
Summe	ca. 9.800 m²
Gemeinbedarfsfläche GB 1 gesamt	ca. 12.500 m²
GRZ derzeitige Planung	ca. 0,8
GR Festsetzung im Plan mit Puffer	11.200 m²
GRZ mit Puffer im Bebauungsplan	0,9

Gemeinbedarfsfläche GB 2 „Sportgebäude/Vereinsheim“

Im Bereich der Fläche der Gemeinbedarfsfläche GB 2 wurde eine maximale GR von 760 m² festgesetzt, die ebenfalls neben dem Gebäude des Vereinsheims eine mögliche Erweiterung sowie versiegelte Freiflächen berücksichtigt. Um möglichst viel begrünte Fläche zu erhalten, ist eine Überschreitung der festgesetzten GR auch hier nicht zulässig.

Flächenaufstellung:

Gemeinbedarfsfläche GB 2 gesamt	ca. 1.050 m²
neu gebautes Vereinsheim	ca. 310 m²
Freifläche und Erweiterungsfläche	ca. 450 m²
Summe = GR Bebauungsplan	ca. 760 m²

Öffentliche Grünfläche „Sportanalgen und Zuwegung“

Für die restliche Fläche wurde, wie im bisherigen Bebauungsplan, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen und Zuwegung“ festgesetzt. In dieser Fläche wurde für die 50 m – Laufbahn eine GR von 300 m² festgesetzt, um diese als bauliche Anlage in den Grünflächen weiterhin zu ermöglichen. Da diese Anlage im Vergleich zu den Restflächen untergeordnet ist, ist sie innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

Höhengestaltung

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen sind als absolute Höhen über Normalnull (ü.N.N.) festgesetzt. Für die maximal zulässige Wandhöhe im Planungsgebiet wird als unterer Höhenbezugspunkt die Höhenkote von 596,0 m ü.N.N. festgesetzt. Als

oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

Eine Ausnahme bildet hier die 50 m – Bahn, für diese Anlage wurde lediglich eine maximale Oberkante festgesetzt. Der Wert lässt eine Anlage von max. 0,5 m über dem anstehenden Gelände zu, so dass die Bahn auch bei einem späteren Umbau etwas Spielraum bei der Höhenmodellierung hat.

Das Bauvorhaben liegt zudem innerhalb des Bauschutzbereiches (§12 LuftVG) des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen. Aus diesem Grund ist eine Bauhöhenbeschränkung von 608 m ü.N.N. erforderlich, da im Geltungsbereich Satteldächer ohne Regelung der Dachneigung zulässig sind. Um eine mögliche Überschreitung der vom Bauhöhenbeschränkung zu verhindern, wird eine maximale Firsthöhe von 608,0 m ü.N.N. festgesetzt.

Durch die Zonierung der Wandhöhen innerhalb der Baugrenzen des GB 1 und durch die Festsetzungen der Wandhöhen im GB 2 können folgende Gebäude und Wandhöhen (absolut) realisiert werden:

- WH 600,2 m ü.N.N (Vereinsheim im GB 2):
  In diesem Bereich kann ein eingeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 4,00 m, gemessen vom anstehenden Gelände realisiert werden. Dies entspricht der Höhe des derzeit neu gebauten Vereinsheim mit ca. 0,5 m Spielraum.

- WH 603,6 m ü.N.N. (Nebengebäude Turnhalle im GB 1):
  In diesem Bereich kann ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 7,50 m, gemessen vom anstehenden Gelände realisiert werden. Dies entspricht der Höhe des derzeit vorhandenen Nebengebäudes mit ca. 1,0 m Spielraum.

- WH 601,5 m ü.N.N. (Sporthalle im GB 1):
  In diesem Bereich kann ein hohes eingeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 5,50 m, gemessen vom anstehenden Gelände realisiert werden. Dies entspricht der Höhe der derzeit vorhandenen Sporthalle mit ca. 1,5 m Spielraum.

- WH 604,2 m ü.N.N. (Schule im GB 1):
  In diesem Bereich kann ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 8,20 – 11,8 m, gemessen vom anstehenden Gelände realisiert werden. Dies entspricht der Höhe des derzeit geplanten Schulgebäudes mit ca. 1,0 m Spielraum.

  Die variierenden Wandhöhen im Bereich der geplanten Schule entstehen dadurch, dass der Steinbacher Weg Richtung Osten abfällt und unterhalb des Straßenniveaus der Hauptstraße verläuft. So sind nach Süden und an der Nord-West-Ecke des Gebäudes zwei Geschosse oberirdisch sichtbar, an der Nord-Ost-Ecke des Gebäudes drei Geschosse.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Hochbauentwurf für die neue Schule und das Vereinsheim mit Berücksichtigung des Bestandes, lassen

aber für die spätere Ausarbeitung des Hochbauentwurfes sowie für eine Erweiterung noch Spielräume.

Der Geltungsbereich beinhaltet einen großen Bauraum im Gemeinbedarfsgebiet GB 1 für das im Norden situierte Schulgebäude samt südwestlich angrenzender Turnhalle inklusive Nebengebäude und vorgesehenen Flächen für den Pausenhof, einen Allwetterplatz und ein Nebengebäude in dem die Fahrradabstellplätze, ein Müllraum und ein Geräteraum untergebracht sind.

Im Gemeinbedarfsgebiet GB 2 befindet sich ein kleinerer Bauraum für das geplante Vereinsheim, auch dieser enthält Spielraum für eine Erweiterung.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich lediglich ein Bauraum, der ausschließlich die 50 m - Sport-Bahn zulässt.

Da im Planungsgebiet Bestandsgebäude mit ausladendem Dachüberstand vorhanden sind, werden Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände geregelt. Ein größerer Spielraum für die Außenwände soll an diesen Stellen nicht gegeben sein. Ausnahmsweise ist daher eine Überschreitung der überbaubaren Grundstückflächen für Dachüberstände bis zu 2,0 m an der Westseite der bestehenden Turnhalle sowie an der Südseite und an der Ostseite des Nebengebäudes der Turnhalle zulässig. An diesen Stellen konnte der Bauraum nicht mit mehr Spielraum festgesetzt werden, da ein Mindestabstand zu den dort vorhandenen erhaltenswerten Bäumen notwendig ist. Vorhandene Dachüberstände sollten in diesen Bereichen weiterhin zulässig sein, während neue Gebäude, die den Baumbestand gefährden würden, nicht zulässig sein sollen. Auf der Nordseite des Vereinsheims ist ebenfalls eine Überschreitung des Bauraums durch den Dachüberstand bis zu 1,5 m zugelassen, da hier der Bauraum nicht noch weiter an die Grundstücksgrenze vergrößert werden soll. Der Bauraum befindet sich hier bereits sehr nahe an der Grundstücksgrenze. Die Dachüberstände an den übrigen Fassaden sind im Bauraum enthalten.

5.5 Bauweise und Dachgestaltung

Als Dachform für die Neuplanung des Schulgebäudes wird ein Satteldach festgesetzt, um dem ortstypischen Charakter von Weßling zu entsprechen. Für die Nebenanlagen, wie zum Beispiel das Fahrradgebäude, das den Pausenhof begrenzt, ist die Dachgestaltung freigestellt, da sie nur eine untergeordnete Rolle im Gesamtbild spielen. Auf die Festsetzung einer Dachneigung wurde verzichtet, da im Ortsbild vielfältige Dachneigungen bereits vertreten sind.

5.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze sind aus gestalterischen Gründen nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Fahrradstellplätze sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig, um möglichst nahe an den Gebäuden Abstellmöglichkeiten zu realisieren.

Im Planungsgebiet liegt ein zentraler gemeinsamer Parkplatz, auf dem sich zukünftig die Bushaltestelle der Schule befinden soll. Der Parkplatz wird südlich um eine Parkspur erweitert, die bereits im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen ist. Eine weitere Parkspur wird an der Westseite des Parkplatzes realisiert. So ist es möglich, ausreichend Stellplätze für die unterschiedlichen Nutzungen vorzusehen und zudem die Schulbushaltestelle abseits der Hauptstraße, nahe am Schulgelände, anzuordnen.

Die Stellplätze werden aufgrund der unterschiedlichen Betriebszeiten abwechselnd genutzt. Diese sind die Grundschulnutzung am Vormittag inkl. Parken der Lehrkräfte, Bushaltestelle und Elterntaxi, nachmittags und abends die Nutzung der Sportanlage.

Um Erweiterungen zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan bereits eine Optionsfläche für eine Parkplatzerweiterung vorgesehen. Es befinden sich noch weitere Stellplätze auf dem Sportgelände, jedoch außerhalb des Umgriffes dieses Bebauungsplanes.

Zudem ist im Bereich des Parkplatzes eine Garage zulässig, diese ist der möglichen Hausmeister-Wohnung zuzuordnen.

Anzahl der Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne der BayBO, Art. 47 Abs. 1, Satz 1 und Abs. 2, Satz 1 bemisst sich nach der Anlage zur GaStellV wie in den folgenden Absätzen dargestellt. Hierbei wurden alle Sportflächen, auch diejenigen, die außerhalb des Umgriffs liegen, herangezogen. Die außerhalb des Umgriffs liegenden vorhandenen Stellplätze wurden ebenfalls in die Ermittlung mit eingerechnet.

Da in der Garagen- und Stellplatzverordnung keine Vereinsheim-Nutzung für die Bemessung enthalten ist, wird hilfsweise die Kategorie „Sonstige Versammlungsstätten“ verwendet.

Die Skateboardfläche, Beachplatz und die Eisstockbahnen bleiben unberücksichtigt, da die Nutzer entweder in der Regel zu Jung sind, um mit dem PKW zum Sport zu kommen, oder durch die rein saisonale Nutzung im Winter keine Gleichzeitigkeit zur Freisportnutzung gegeben ist.

Der Stellplatz-Bedarf:

Bauteil	Bedarf	Pflichtige Stellplätze
Neubau Grundschule 12 Klassenräume	1 Stpl./ Klasse	12 Stpl.
Bestand Turnhalle 892 m² Hallenfläche 200 Besucherplätze	1 Stpl. / 50 m² Hallenfläche 1 Stpl./ 15 Besucherplätze	(17,8 Stpl.) (13.3 Stpl.) 31 Stpl.
Bestand Sportflächen Sportplatz 65*100 m Trainingsplatz 50*100 m Trainingsplatz 65*100 m Allwetterplatz 20*28 m Beachplatz 12*30 m 50m-Bahn 5*60 m gesamt 19.220 m²	1 Stpl./ 300 m² Sportfläche	64 Stpl.
Bestand Vereinsheim 60 m² Aufenthaltsraum = 60 Sitzplätze	1 Stpl. / 10 Sitzplätze	6 Stpl.
Gesamtsumme		113 Stpl.

In Summe resultieren bei der Bedarfs-Ermittlung somit 113 Stellplätze. Dieser Bedarf tritt aber tatsächlich in dem ermittelten Umfang nicht auf. Infolge unterschiedlicher Nutzungszeiten ist daher eine Abminderung angezeigt.

Die Betriebszeiten der Schule sind nach Angaben der Schulleitung werktags Mo-Fr von 7:00 Uhr bis ca.16:00 Uhr. Die Turnhalle wird durch den Vereinssport primär in den Abendstunden und an Wochenenden genutzt. Die Freisportflächen werden ebenfalls durch den Vereinssport zu den eben genannten Zeiten genutzt. Es kann also eine Gleichzeitigkeit von Schule und Sportnutzung allgemein ausgeschlossen werden.

Ferner ist nach Aussage des Sportvereins keine Gleichzeitigkeit zwischen Vereinsheim und der Benutzung der Sportfreiflächen gegeben, denn in der Hauptsache sind es Vereinssportler*innen, die sich nach dem Training oder nach einem Spiel noch im Vereinsheim aufhalten.

Darüber hinaus kommen nach Angabe des Sportvereins in der Regel mindestens ein Viertel bis ein Drittel der Turnhallen- oder Sportplatznutzer mit dem Fahrrad oder öffentlich.

Es kann daher bei der Ermittlung des Stellplatz-Bedarfs lediglich von einer Gleichzeitigkeit in der Benutzung der Turnhalle und der Sportfreiflächen ausgegangen werden.

Ferner ist ein Abminderungsfaktor von mind. 0,25 anzusetzen, da wie oben ausgeführt eine Vielzahl der Benutzer mit dem Fahrrad zum Sport kommen.

Dies bedeutet bei (31 Stpl. der Turnhalle + 64 Stpl. Der Sportflächen) * 0,75 = 71,25, d.h. es besteht ein gleichzeitiger Gesamt-Stellplatzbedarf von **maximal 71 Stellplätzen**.

Folgende Stellplätze sind im Umgriff des neuen B-Plans "Schul- und Sportgelände Weßling“ realisierbar:

Zentraler Parkplatz (im Umgriff) Senkrechtparker Längsparker (auf dem Busparkplatz/ Kiss+Go Streifen)	 53 Stpl. 8 Stpl.
Vor der Eisstockbahn (Außerhalb des Umgriffs, ca. 45 m südlich der 50 m -Bahn)	10 Stpl.
Gesamtsumme	**71 Stpl.**

In Summe können der Bedarf von maximal 71 Stellplätzen nachgewiesen werden.

Der Nachweis der zusätzlich notwendigen 12 Stellplätze für die Schule ist aufgrund der nicht gegebenen Gleichzeitigkeit ebenfalls erfüllt. Durch den wesentlich höheren Stellplatzbedarf der durch die Sportflächen ausgelöst wird und durch die Wechselnutzung von Sport und Schule existiert ausreichend Puffer für eine mögliche Schulerweiterung. Durch die Wechselnutzung können zudem 8 Längsparkplätze vormittags als Bushaltestelle/ Kiss + Go Streifen genutzt werden.

Um ausreichend Stellplätze für das Bauvorhaben sicher zu stellen, wird eine Mindestanzahl von 61 Stellplätzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die restlichen 10 benötigten Stellplätze sind Bestand bereits vorhanden und liegen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs. Diese befinden sich an der südlichen Zufahrt zum Vereinsheim in eine Entfernung von ca. 45 m südlich der 50 m -Bahn.

Bei übergeordneten Sport-Veranstaltungen, bei denen ein sehr hohes Besucheraufkommen zu erwarten ist - ca. 3-5 x pro Jahr - werden nach Angabe des Sportvereins Wiesen in der Umgebung gepachtet und als Überlauf-Stellplätze bereitgestellt.

5.7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen an den Rändern der Baugrenzen nach „außen“ zu den Grundstücksgrenzen sind so festgesetzt, dass sie sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Bei Ausnutzung der zulässigen Wandhöhe, kann eine Abstandsfläche von 1 H bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht überall eingehalten werden. Aufgrund der Situierung der Schule direkt am Steinebacher Weg wird eine Abstandsflächen von 1 H nach Norden unterschritten. Zudem werden durch die bestehenden Gebäude der Sportanlage Abstandsflächen von 1 H zum westlich angrenzenden Rasensportfeld unterschritten. Daher wurde untersucht, ob ein Lichteinfallswinkel von 45° an besagten Stellen trotzdem gegeben ist, da in diesem Fall trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert wären. Dieser Lichteinfallswinkel ist gegeben, wenn eine Abstandsfläche von 0,5 H eingehalten werden kann. Diese kann an den oben gennannten Stellen auf eigenem Grund oder bis zur Mitte der anschließenden öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen eingehalten werden (s. Abbildung 7). Zudem sind die Baugrenzen auf den nördlich angrenzenden Grundstücken etwas von der Straße zurückversetzt, so dass es zu keinen Überschneidungen mit den Abstandsflächen des Schulbaus kommt.

Dadurch, dass zu den Nachbargrundstücken an Stellen, an denen 1 H unterschritten wird, mindestens 0,5 H eingehalten wird, ist eine ausreichende Belichtung der Nachbargrundstücke sichergestellt. Eine negative Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Zwischen den Baukörpern innerhalb der Baugrenzen wird aufgrund der gewünschten räumlichen Dichte ebenfalls eine Abstandsfläche von 1 H unterschritten. Gemäß Festsetzung sind hier Mindestabstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3,0 m zulässig. Diese räumliche Nähe ist gewünscht, um den Pausenhof durch die geplanten Gebäude einzufassen und einen spürbaren Hofcharakter zu erzeugen. Zwischen dem nördlich gelegenen Schulgebäude und der südlich angrenzenden Turnhalle werden Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten (s. Abbildung 7). Auf Grund der Anordnung der Nutzungen innerhalb des Schulgebäudes (Speisesaal) werden gesunde Lern- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Sollten in dem westlich der Schule gelegenen Erweiterungsbereich Klassenzimmer untergebracht werden, kann die Bebauung auf Grund des Versprungs der Baugrenze nach Norden entsprechend verschoben werden, so dass auch hier die Belichtung garantiert werden kann und gesunde Lern- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Abbildung 7: Abstandsflächenplan (Quelle DRA)

5.8 Einfriedungen und Stützmauern

Zur Abgrenzung des Sport- und Schulgeländes sind Einfriedungen abweichend von der Bausatzung der Gemeinde Weßling mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zugelassen, um dem Sicherheitsbedürfnis der Nutzer nachzukommen und die Abgrenzung der für diese Nutzungen relevanten Flächen zu ermöglichen. Die Einfriedungen sind zur optischen Einbindung in die Freiflächen durch Heckenpflanzungen aus heimischen Sträuchern zu hinter pflanzen, so dass ein ansprechendes Gesamtbild der Freiräume sichergestellt wird. Um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten, sind die Einfriedungen ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.

Im Südwesten sind zur Abgrenzung des Vereinsheims zu den angrenzenden Rasenspielfeldern Ballfangzäune von einer Höhe mit bis zu 5,0 m zulässig, um die Sicherheit der dahinter befindlichen Flächen zu gewährleisten.

Sichtschutzplanen oder Werbeflächen sind an den Zäunen nicht zugelassen, um eine optische Durchgängigkeit des Gebietes zu ermöglichen.

Stützmauern dienen der Absicherung des Geländes und sind hierfür bis zu 2,0 m über realisiertem Gelände zulässig. Diese sind vor allem im Bereich des Steinebacher Weges nötig, der nach Westen hinabfällt. Diese Höhe enthält genügend Spielraum, so dass damit nicht nur die parallel laufende

Hochbauplanung der Schule umgesetzt werden kann, sondern auch die mögliche Erweiterung.

5.9 Solaranlagen

Aufgrund der großen Dachflächen bietet es sich an eine Solarnutzung vorzusehen. Gemäß Festsetzungen können die Dachflächen für Solaranlagen und Sonnenkollektoren genutzt werden. Aus optischen Gründen sind gebäude-unabhängige Solaranlagen nicht zulässig. Die Solaranlagen müssen auf oder am Gebäude befestigt sein, freistehende Anlagen sind somit nicht zulässig. Die Zugehörigkeit zum Gebäude bezieht sich jedoch nicht auf die Nutzung der Solar-Energie.

Ebenfalls aus optischen Gründen ist der Abstand zur Dachhaut mit max. 20 cm geregelt.

5.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Da es sich beim Planungsgebiet um ein topographisch bewegtes Gelände handelt, das gerade in den nördlichen und östlichen Randbereichen im Übergang zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen größere Höhenunterschiede aufweist, sind zur Einfügung der Gebäude und des Pausenhofs in die Topografie Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese sind in der Gemeinbedarfsfläche GB 1 in einem Bereich zwischen Steinebacher Weg und Schulgebäude auf der Gesamtlänge des Steinebacher Wegs im Planungsgebiet in einem Korridor von 10 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie des Steinebacher Wegs, gemessen nach Süden, sowie zusätzlich im Bereich zwischen Meiliniger Weg und Pausenhof auf der Gesamtlänge des Meilinger Wegs im Planungsgebiet ebenfalls in einem Korridor von 10 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie des Meilinger Wegs, gemessen nach Westen mit einer Höhe von je 3,0 m zulässig. Zusätzlich sind im gleichen Maß Aufschüttungen mit einer Höhe vom bis zu 3,0 m zulässig, um höhengleiche Anschlüsse an die Straßen und um ebenerdige Anbindungen an die Vorbereiche der Schule zu schaffen. Im übrigen Bereich des Planungsgebietes sind Geländemodellierungen bis zu 1,5 m zulässig, um einen ebenen Pausenhof und ebene Vorbereiche vor den Gebäuden zu schaffen.

5.11 Grünordnungskonzept

Vorrangiges Ziel der Grünordnung ist es, im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebiets eine ausreichende Durchgrünung des Baugebiets mit einer hohen Aufenthaltsqualität im Außenraum sowie einer ansprechenden Gestaltung zum öffentlichen Raum hin zu gewährleisten und den durchgrünten Charakter, der schon bestehenden öffentlichen Grünfläche soweit als möglich zu erhalten. Ein Augenmerk wird auf den gestalterisch hochwertig angelegten Vorbereich des Baugrundstücks zum Steinebacher Weg und zum Meilinger Weg im Übergang zum öffentlichen Straßenraum sowie auf den mulitfunktional nutzbaren, begrünten Pausenhof gelegt.

<u>Allgemeines</u>

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planlichen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Sicherung von ausreichend großen Vegetationsflächen sind die erforderlichen Wege, Zufahrten und

Stellplätze soweit möglich zu reduzieren. Darüber hinaus sind die Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche, der Innenhofbereich des Pausenhofs, die Aufstellflächen für die Feuerwehr außerhalb der Fahrspur des Parkplatzes und die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. Die künftige Versiegelung des Gemeinbedarfsgebiets GB 1 durch Gebäude, Erschließungsflächen und Nebenanlagen beläuft sich auf ca. 9.800 m². Dies entspricht einem künftigen, derzeit absehbaren geplanten Versiegelungsgrad von ca. 78 %. Für eine mögliche Erweiterung der Schulnutzung innerhalb des GB 1 ist eine maximale Grundfläche von 11.200 m² möglich. Dies entspricht innerhalb des Gemeinbedarfsgebiets GB 1 bei einer Flächengröße von ca. 12.500 m² einem Versiegelungsgrad von ca. 90%.

Die künftig zulässige Versiegelung der Gemeinbedarfsfläche GB 2 beträgt 760 m². Das ergibt bezogen auf die Flächengröße der Gemeinbedarfsfläche von ca. 1.050 m² einen Versiegelungsgrad von 72%.

Begrünung der Baugebiets

Die unbebauten und nicht mit einer Erschließungsfunktion belegten Flächen des Vorhabengebiets sind zu begrünen und zu bepflanzen, um einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen und die gestalterische Qualität der Freiflächen zu erhöhen. Dies gilt auch für mögliche nicht bebaute Flächen innerhalb von Bauräumen.

Mindestens 1.250 m² der Fläche des Gemeinbedarfsgebiets GB 1 „Schul- und Sportzentrum“ sind zu begrünen und zu bepflanzen, wobei diese Fläche zu Förderung der natürlichen Versickerung sowie zum Erhalt der Bodenfunktionen (Lebensraum, Wasserspeicher, Filter für Verunreinigungen, Klimabeeinflussung durch Verdunstung) nicht über- oder unterbaut werden dürfen. Die Flächengröße der zu begrünenden Fläche entspricht ca. 10% der Größe der Gemeinbedarfsfläche GB 1 (ca. 12.500 m²). Die tatsächlich zu realisierende Umsetzung des Vorhabens lässt einige Spielräume offen d. h. die zulässige GR von 11.200 m² entspricht einer GRZ von 0,9 und gibt ein maximales Baurecht vor, das aber nicht zwingend ausgeschöpft werden muss. Daraus ergibt sich eine Mindestfläche von 10%, die zwingend begrünt werden muss. Wenn es nun im Rahmen der Planung möglich ist, weniger als 90 % der Flächen baulich zu überplanen, sollen diese nicht überplanten Flächen ebenfalls begrünt werden. Innerhalb des Gemeinbedarfsgebietes GB 2 sind mindestens 290 m² der Fläche zu begrünen und zu bepflanzen. Die als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind aus ökologischen Gründen und im Hinblick auf die Förderung der heimischen Insektenwelt mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat, Staudenpflanzung) in Kombination mit Strauch- und Baumpflanzungen herzustellen. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im westlichen und südlichen Bereich des Planungsgebiets bleibt die öffentliche Grünfläche als Rasenfläche mit Baumbestand als Fortführung der bestehenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen aus dem alten, in Teilen bestehen bleibenden Bebauungsplan erhalten. Die zur Erschließung des Sport- und Schulgeländes erforderlichen Geh- und Fahrflächen sind innerhalb dieser Fläche zulässig, ebenso wie die bereits bestehenden Sportflächen und der vorhandene Kinderspielplatz.

Baumpflanzungen

Die neue sowie die vorhandene Bepflanzung sind sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Bei Verlust von Bäumen, die gem. Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt sind oder von Neupflanzungen, ist auf dem Baugrundstück pro gefälltem Baum ein großer oder mittelgroßer standortgerechter, heimische Laubbaum nachzupflanzen, um die Durchgrünung innerhalb des Planungsgebiets weiterhin ausreichend zu gewährleisten. Der Zeitraum der Nachpflanzung von erforderlichen Ersatzpflanzungen muss innerhalb der nächsten Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme erfolgen. Einerseits um dem Bauherren einen entsprechenden Zeitrahmen für die Baumaßnahmen zu gewähren und anderseits um möglichst zeitnah einen adäquaten Durchgrünungsgrad wiederherzustellen. Abgrabung, Auffüllungen und Ablagerung im Wurzelbereich müssen vermieden werden, um Verdichtungen bzw. Verletzungen im Wurzelbereich auszuschließen. Dazu wird im Hinweisteil des Bebauungsplans auch auf die Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ verwiesen. Die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ ist im Rahmen der Bauausführung einzuhalten.

Bäume haben im bebauten Raum durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten an Baumpflanzungen festgesetzt. Zur Sicherstellung der Verwendung von heimischen bzw. standortgerechten Pflanzen (Bäume und Sträucher), die sich weitgehend am Bestand innerhalb des Planungsgebiets orientieren, wird auf die Pflanzliste mit großen, mittelgroßen und kleinen Bäumen sowie Sträuchern unter den Hinweisen E) 11 zum Bebauungsplan verwiesen. Diese Liste ist nur als Empfehlung zu verstehen und nicht als abschließend anzusehen. Sollten im Rahmen der Neupflanzungen über die Pflanzliste hinausgehend heimische Pflanzen zur Verwendung kommen, ist dies im Hinblick auf den Bebauungsplan möglich.

Bei Umsetzung des Vorhabens werden voraussichtlich 22 Bäume gefällt. Um den Verlust von Vegetationsbestand auf dem Grundstück zu kompensieren sowie zur Sicherung einer ausreichenden Durch- und Eingrünung, müssen pro angefangene 250 m^2 der nicht überbauten Grundstücksfläche innerhalb des Baugrundstücks ein kleiner oder ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Damit ergibt sich eine Ersatzpflanzung von 5 Bäumen für die Gemeinbedarfsfläche Schul- und Sportzentrum sowie eine Ersatzpflanzung von 2 Bäumen für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB 2.

Um den Erhalt der westlichen Birkenallee sicherzustellen und die Durchgängigkeit der Allee wiederherzustellen sowie die ost-west-gerichtete Birkenallee als Auftakt für die Wegeführung zur Sporthalle zu erhalten, sind gem. Planzeichnung 5 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Stellplatzanlage sind zur Durchgrünung sowie zur Beschattung der Stellplätze pro 5 Stellplätze ein großer, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die bereits in der Bestandsparkfläche vorhandenen Bäume, die als zu erhalten festgesetzt wurden, sind darauf anrechenbar. So ergibt sich bei 61 zu errichtenden Stellplätze eine erforderliche Pflanzung von 12 Bäumen. Abzüglich der 3 Bestandsbäume verbleibt eine Ersatzpflanzung von 9 Bäumen.

So kann über die Festsetzungen zur Grünordnung eine Ersatzpflanzung von 21 Bäumen gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung des als zu erhalten festgesetzten Vegetationsbestands ergibt sich zusammen mit den erforderlichen Neupflanzungen eine gute Durchgrünung des Planungsgebiets.

Für Baumpflanzungen in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24 m² mit einem fachgerechten Mindestaufbau von 1,5 m Tiefe festgesetzt, um eine gesunde Entwicklung der Bäume und somit eine ausreichende Standsicherheit zu gewährleisten. Durch entsprechende technische Maßnahmen wie z.B. einen Anfahrschutz in Form von Bügeln oder Pollern ist der langfristige Erhalt der gepflanzten Bäume sicherzustellen.

Begrünung von Nebenanlagen und Gebäudeteilen

Zur qualitativen Einbindung in die Freiräume und zur ökologischen Aufwertung sind Fahrradabstellhäuser mit Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung aus einer blütenreichen Sedum-Gräser-Mischung zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt zum Wasserrückhalt des anfallenden Niederschlagswassers sowie aufgrund der Verdunstung durch die Pflanzen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.

Freiflächengestaltung

Bei allen Bauvorhaben (Bauanträge, Freistellungsverfahren) soll ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, in dem die Maßnahmen der Grünordnung sowie die Baumpflanzungen und Baumschutzmaßnahmen dargestellt werden sollen.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Um den natürlichen Wasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen und eine ausreichende Grundwasserneubildung zu gewährleisten, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück dezentral zu versickern. Dies gilt auch für das auf allen versiegelten Grundstücksflächen, wie z. B. Zufahrten, Erschließungsflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser. Eine Einleitung in das Kanalsystem ist nicht möglich, da die Gemeine Weßling im Bereich des Planungsgebietes keinen Regenwasserkanal besitzt.

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks ist oberflächig und möglichst breitflächig z.B. in Versickerungsmulden oder –gräben zu versickern. Die Niederschlagsbeseitigung ist bei unzureichender Sickerfähigkeit des Bodens des bzw. wegen Nichtverfügbarkeit ausreichend großer oberirdischer Versickerungsflächen innerhalb Grundstücks, auf eine andere geeignete Weise (z.B. Sickerschächte, Rigolen) sicherzustellen. Hierbei sind die Vorgaben aus der

NWFreiV und der TRENGW zu berücksichtigen und bei Nichteinhaltung mit dem zuständigen Landratsamt zu klären.

Für das Planungsgebiet wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens eine ausreichende Sickerfähigkeit im erlaubnisfreien Bereich nachgewiesen. Daher ist voraussichtlich keine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Gemäß aktuell vorliegendem Entwässerungsplan (Stand Juni 2020, Landgraf Planungsbüro für Versorgungstechnik) wird das anfallende Niederschlagswasser über Rigolen, die sich im Osten und Westen des geplanten Schulgebäudes, im Bereich des Pausenhofs sowie des Parkplatzes befinden, versickert.

Aufgrund des relativ großen Grundwasserflurabstands von ca. 9 m bei Mittelwasserstand ist nicht davon auszugehen, dass Gebäudeteile in den Grundwasserstrom einbinden. Sollte sich jedoch im Bauvollzug herausstellen, dass Bauwerke/ bzw. -teile in das Grundwasser hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gegründet werden, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG durchgeführt werden. Dasselbe gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

Außerdem gilt es, ein Aufstauen des Grundwassers aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Um eine Kontamination des Grundwassers zu vermeiden, darf eine gezielte Versickerung durch Auffüllungen grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen vorhanden sind.

5.12 Biotopschutz

Durch die Planung werden keine kartierten Biotope sowie gemeinschaftlich geschützten Gebiete und nationalen Schutzgebiete betroffen.

5.13 Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sowie der Lebensraumansprüche der untersuchten und nachgewiesenen Arten kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben keine Tötung, Störung oder Schädigung streng geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 (1-3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auslöst. Hierfür werden soweit möglich im Bebauungsplan sowie im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu Vermeidung von Verbotstatbeständen gesichert.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden festgesetzt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die nachfolgend erläuterten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden bereits im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert:

<u>Maßnahme V 1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme</u>

Rodungen von Gehölzen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden.

Die Maßnahme V1 soll durch eine zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme das Tötungs- und Verletzungsrisiko nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verhindern.

Maßnahme V 2: Installation von fledermausfreundlicher Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind während der Bau- und Betriebsphase geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.
- Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
- Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig
- Lampen, die nicht für Veranstaltungen oder aus Gründen der Sicherheit erforderlich sind, sind in der Zeit von 20 Uhr bis 6 Uhr abzuschalten.

Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung kann zusätzlich sichergestellt werden, dass die Bauarbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeiten zu beschränken sind und die Verwendung von fledermausfreundlicher Beleuchtung zu gewährleisten ist, um einen Verstoß gegen das Verbot gem. § 44 BNatSchG zu verhindern.

5.14 Naturschutzfachlicher Ausgleich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten nach §13a (2) Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Komponenten der Vermeidung und Minimierung sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB dabei aber stets zu beachten. Im Rahmen der Festsetzungen finden entsprechende Maßnahmen Berücksichtigung.

Über die rechtliche Notwendigkeit im Bebauungsplan der Innenentwicklung hinaus sind also alle zu erwartenden Eingriffe kompensiert.

5.15 Klimaschutz und Klimaanpassung

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit der Gebäude der Gemeinbedarfsflächen GB 1 und GB 2 zu gewährleisten, ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Der zu erhaltende bzw. wiederherzustellende Baum- und Vegetationsbestand innerhalb des Planungsgebiets trägt zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Durch eine entsprechende Grünausstattung kann somit ein positiver Effekt für das lokale Kleinklima bewirkt werden.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Erhöhung des Baurechts innerhalb bereits bestehender und erschlossener Gebiete wird der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum vorgebeugt.

5.16 Verkehrskonzept

5.16.1 Erschließungskonzept

Das Planungsgebiet soll künftig nur noch über den südlich angeordneten Parkplatz durch den MIV erschlossen werden. Dieser wird direkt von der Hauptstraße aus angefahren.

Die Besucher des Sportgeländes, das Personal der Schule, der Schulbus und die Eltern, die Ihre Kinder zur Schule bringen nutzen diesen südlich geplanten Parkplatz. Von dort aus führen Fußwege zur Schule, Vereinsheim, Sporthalle und den übrigen Sportflächen. Dies sorgt für kurze und sichere Wege für die Schüler. Im Nebengebäude ist ein überdachter Wartebereich vorgesehen, der in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle liegt. Auch die Müllentsorgung erfolgt über den Parkplatz. Eine Pflegezufahrt für die Freiflächen soll ausschließlich von Süden möglich sein.

In direktem Anschluss an den neuen Fuß- und Radweg, der östlich entlang des Planungsgebietes verläuft, sind Fahrradabstellflächen geplant. Von dort aus sind ebenfalls alle Einrichtungen Fußläufig erreichbar.

Die Anlieferung erfolgt hauptsächlich über den Steinebacher Weg und den Nebeneingang im Norden, trotzdem besteht auch die Möglichkeit über den Parkplatz anzuliefern.

Der Meilinger Weg wird im Bereich des Planungsgebietes in einen überörtlichen Fuß- und Radweg umgebaut. Der von Norden kommende Meilinger Weg wird nach Westen auf den Steinebacher weg abbiegen.

Die Verlängerung des Steinebacher Weges nach Osten durch die Unterführung liegt nicht mehr im Planungsumgriff, hier ist angedacht diese ebenfalls in eine Fuß- und Radwegverbindung zu ändern.

Die Trennung der Verkehrsströme schafft einen sicheren Schulweg und es entsteht ein autofreier Vorplatz.

Das Vereinsheim kann entweder über den neuen Parkplatz erschlossen werden, oder über die bereits bestehenden Zufahrten außerhalb des Bebauungsplanumgriffs.

5.16.2 Feuerwehrzufahrten

Die Feuerwehrzufahrt zur Sporthalle entlang der bestehenden Birkenallee bleibt zwar weiterhin bestehen, wird aber nicht mehr benötigt. Die zukünftige Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über den Parkplatz (s. Abbildung 8).

Die Feuerwehrzufahrt zur Schule erfolgt über den Steinebacher Weg. Die sicheren Sammelplätze für Schüler und Lehrer sollen im Süden auf dem Pausenhof liegen, dadurch werden im Brandfall Kollisionen mit der anrückenden Feuerwehr vermieden.

Die Feuerwehrzufahrt zum Vereinsheim erfolgt ebenfalls über den neu geplanten Parkplatz. Die Bewegungsfläche am Ende der südlichen Fahrbahn ist weniger als 50 m vom Eingang des Vereinsheims entfernt (s. Abbildung 8).

Abbildung 8: Übersicht der Feuerwehrzufahrten (Quelle: Brenner Landschaftsarchitekten)

5.16.3 Verkehrsaufkommen

Im Zuge der Vorplanungen wurde eine Verkehrserhebung im Bereich der Hauptstraße durchgeführt, diese dient als Grundlage für das Schallgutachten.

5.17 Schallschutzkonzept

Das überarbeitete Schalltechnische Gutachten der Firma Möhler und Partner mit dem Stand vom 11.12.2020 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurde geprüft, ob die Verkehrslärmimmissionen durch die Hauptstraße Schallschutzmaßnahmen der der geplanten Nutzung erfordern und ob die zukünftigen Emissionen des Schul- und Sportbetriebs zu unzumutbaren Einwirkungen auf die Wohnbebauung nördlich des Vorhabens führen.

<u>Verkehrslärm und Maßnahmen</u>

Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich des Verkehrslärms durch die Hauptstraße zeigen, dass an der östlichen Gebäudefassade der geplanten Schule Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts auftreten. Die zulässigen Orientierungswerte, die für ein Schulgebiet vergleichbar mi denen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) von tags 55 dB(A) angesetzt werden können um bis zu 7 dB(A) und nachts 45 dB(A) um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Schulen nach der 16. BImSchV von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts werden tags um bis zu 5 dB(A) und die nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. Auf der südöstlichen Gebäudefassade treten Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts auf. Die zulässigen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet werden an der südöstlichen

Fassade tagsüber um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Tagsüber werden die Orientierungswerte an der nordöstlichen Fassade eingehalten und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden dort tagsüber um bis zu 2 dB(A) und die nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Tagsüber werden die Orientierungswerte An der nordöstlichen Fassade eingehalten und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden im nordöstlichen Bereich der Nordfassade eingehalten. Aufgrund der nächtlichen Verkehrsgeräuschüberschreitungen durch die Hauptstraße im Lärmbereich LB 1 wird dort eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Bzgl. Verkehrslärm durch die Hauptstraße werden an dem Anbau südlich der Sporthalle (Mittagsbetreuung) die zulässigen Orientierungswerte wie auch die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten. Die Kennzeichnung der an der Süd- und Ostfassade zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ergeben sich durch den östlich des Gebäude gelegenen Parkplatz und seiner Nutzung.

Nach den Ausführungen der Obersten Baubehörde sind die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung beim Nebeneinander von Verkehrsweg und Baugebiet ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist. Sollten die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung an schutzwürdigen Räumen nicht eingehalten werden können, dürfte eine Überschreitung in geringem Umfang nur bei entsprechend gewichtigen Gründen Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Bei der Prüfung und Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen haben aktive Schallschutzmaßnahmen in der Regel Vorrang vor Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (sog. passiver Schallschutz). Kann ein ausreichender Schallschutz durch aktiven Schallschutz allein (bei vertretbaren Höhen) nicht erreicht werden oder kommt aktiver Schallschutz aus anderen Gründen nicht in Frage, müssen (ggfs. auch zusätzliche) passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Außenbauteile von schutzbedürftigen Büroräumen und Unterrichtsräumen an der südöstlichen Fassade der Schule müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 aufweisen. An diesen Fassaden sind schutzbedürftige Büroräume und Unterrichtsräume in Schulen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Aufenthaltsräume mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 (Unterrichtsräume in Schulen, Büroräume, Wohn- und Schlafräume) müssen mindestens ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade (= Nicht-Lärmfassade) haben. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Lüften über schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu ermöglichen.

Der erforderliche passive Schallschutz an Gebäuden wird durch die in Bayern bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ konkretisiert, welche die maßgeblichen Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen vorgibt.“

<u>Sportanlagenlärm inkl. Parkverkehr und Maßnahmen</u>

In der Nachbarschaft befinden sich schützenwerte Wohngebäude am Steinebacher Weg, die bereits Sportlärmeinwirkungen aus den bestehenden Sportnutzung durch den SC Weßling und der Schule ausgesetzt sind. Die

Rechenergebnisse zeigen, dass durch die Sportnutzungen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete in der Nachbarschaft sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Nachts werden die Immissionsrichtwerte innerhalb des Bebauungsplanes an der östlichen und südlichen Fassade des Sporthallen-Anbaus (Mittagsbetreuung) durch den Parkverkehr abfahrender Sportler um bis zu 3 dB(A) überschritten. Hier sind je nach realisierter Nutzung Maßnahmen zum Schallschutz, wie zum Beispiel Grundrissorientierung zu treffen.

Bus- und Parkverkehr durch die Schulnutzung und Maßnahmen

Für die Beurteilung des Bus- und Parkverkehrs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hilfsweise die TA Lärm als Beurteilungskriterium herangezogen. Die Rechenergebnisse zeigen, dass durch den Bus- und Fahrverkehr die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in der Nachbarschaft sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.“ Nachts werden die Immissionsrichtwerte innerhalb des Bebauungsplanes an der östlichen und südlichen Fassade des Sporthallen-Anbaus (Mittagsbetreuung) durch den Parkverkehr vereinzelter Lehrkräfte, die nach 22:00 abfahren könnten, um bis zu 3 dB(A) überschritten. Hier sind je nach realisierter Nutzung Maßnahmen zum Schallschutz, wie zum Beispiel Grundrissorientierung zu treffen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Schaffen eines gemeinsamen Grundschulstandortes mit mehr Schulplätzen (Weßling und Oberpfaffenhofen).
- Bei wachsendem Bedarf ist die Möglichkeit der Erweiterung gegeben.
- Erweiterung/ Neubau eines Vereinsheims für den bestehenden Sportpark.
- Bebauung einer derzeit unbebauten Fläche.

6.2 Grünordnung

- Verlust von Baumbestand (voraussichtlich müssen 22 Bäume gefällt werden); durch Ersatzpflanzungen möglichst weitgehende Kompensation dieses Verlusts.
- Erhöhung des Versiegelungsgrades im Gemeinbedarfsgebiet GB 1 von 35% auf 78% (ohne Erweiterungsfläche) sowie innerhalb des Gemeinbedarfsgebiets GB 2 von 61% auf 72%; Verlust von natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten durch Bauzeitensteuerung.
- Minimierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung durch dezentrale Versickerung und somit weitgehender Erhalt der Grundwasserneubildungsrate.
- Erhalt der Durchlüftung des Planungsgebiets sowie der angrenzenden Wohngebiete; Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Erhalt und Ersatzpflanzung von Baum- und Vegetationsstrukturen.
- Verdichtung der Bebauung in Ortsrandlage; Einfügen in das Ortsbild durch Aufnahme der Höhenentwicklung der bestehenden Sporthalle.
- Weitgehender Erhalt der biologischen Vielfalt durch Erhalt sowie Ersatzpflanzung von Baum- und Vegetationsstrukturen und Festsetzung von insekten- und bienenfreundlicher Bepflanzung.

- Erhalt und Ausbau der Sportstätte zur Unterstützung der menschlichen Gesundheit.
- Keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern.
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.
- Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB (wie oben beschrieben).
- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden. Im Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. §50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre ist das Planungsgebiet nicht betroffen. Der Aspekt der Gefährdung durch Hochwasser oder Überschwemmung ist im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

6.3 Verkehr und Erschließung

- Abnahme des Verkehrs im Bereich des Meilinger Wegs.
- Zunahme des Verkehrs auf der Hauptstraße (Anfahrt zum Parkplatz), zugleich höhere Abnahme des Verkehrs durch die Umfahrung und verkehrs-beruhigende Maßnahmen an der Hauptstraße.
- Schaffen einer überörtlichen Radweg-Verbindung in Verlängerung des Meilinger Weges durch ausbilden als Fuß- und Radweges.