Gemeinde E i c h e n a u

Bebauungsplan Nr. 54
„Starzelbachschule“
mit integrierter Grünordnung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung
24.09.2019

Plangeber	Bauamt Gemeinde Eichenau	Hauptplatz 2 82223 Eichenau
Grünordnung	Bauamt Gemeinde Eichenau	Hauptplatz 2 82223 Eichenau
Entwurf	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen

Inhalt

Seite

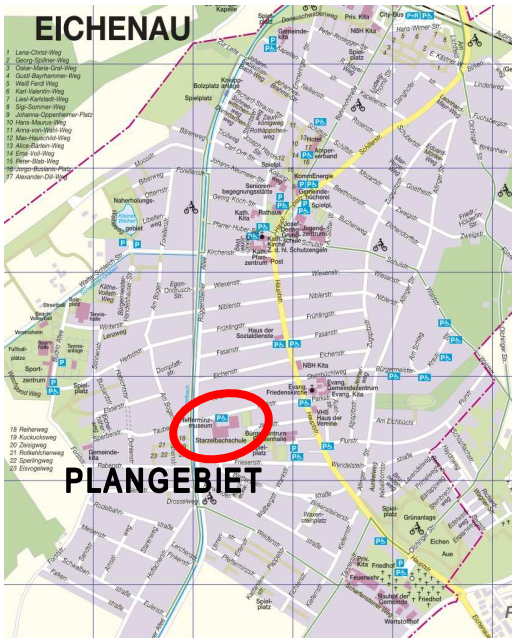
1.	**Einleitung**	**3**
1.1	Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
2.	**Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben**	**4**
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Wahl des Verfahrens	4
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	5
3.	**Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet**	**5**
3.1	Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld	5
3.2	Verkehrsstruktur	6
4.	**Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**	**6**
4.1	Städtebauliches Konzept	6
4.2	Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Abstandsflächen	8
4.5	Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und zu Nebenanlagen	8
4.6	Regelungen zur befristeten Zulässigkeit von Nutzungen	8
5.	**Technische Infrastruktur / Wasserhaushalt**	**8**
6.	**Immissionsschutz**	**9**
6.1	Verkehrs-, Anlagen- und Sportanlagengeräusche	9
6.2	Sonstige immissionsschutzfachliche Belange	10
7.	**Grünordnung und besonderer Artenschutz**	**11**
7.1	Konzeption der Grünordnung	11
7.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	11
7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
7.4	Belange des besonderen Artenschutzes	12
8.	**Flächen mit Bodenbelastungen**	**13**
8.1	Bodenbelastungen	13
9.	**Brandschutz**	**13**
10.	**Denkmalschutz und Denkmalpflege**	**13**
11.	**Soziale und kulturelle Belange**	**14**
12.	**Klimaschutz und Energieeffiziente Planung**	**14**
13.	**Bodenordnung, sonstige Maßnahmen**	**14**
14.	**Sonstige abwägungsbedürftige Belange**	**14**
15.	**Städtebauliche Kennzahlen**	**14**

1. Einleitung

Die Gemeinde Eichenau liegt zusammen mit der Gemeinde Puchheim als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums München. Die allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen Raumentwicklung des Regionalplans München finden Berücksichtigung. Nach den Festlegungen der Regionalplanung soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen u.a. als zentraler Wohnstandort nachhaltig erfüllen kann. In der Folge ist auch die erforderliche soziale Infrastruktur entsprechend auszubauen. Unter Berücksichtigung einer verstärkten Innenentwicklung sollen auch Flächenreserven ausgeschöpft und Flächenpotentiale aktiviert werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die allgemeinen Grundsätze der Regionalplanung. Insofern trägt der Bebauungsplan der Gemeinde Eichenau hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Das zu überplanende Gebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Eichenau.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Starzelbachschule“ umfasst eine Fläche von ca. 1,21 ha.

Das Plangebiet wird im Süden von einem Fußweg, der von der Roggensteiner Allee zur Friesenstraße führt, im Westen von der Roggensteiner Allee, im Norden Parkstraße und im Osten von der Bebauung südlich der Parkstraße begrenzt.
Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Alling:
Fl.Nrn. 1668/12, 1962/9 (Teilfläche Parkstraße), 1963/5, 1963/87 (Teilfläche Roggensteiner Allee).

1.2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 „Ahornstraße Süd“ aus dem Jahr 1981 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Schule selbst besteht schon seit 1972, die Turnhalle wird als Turnhalle und Versammlungsstätte mit einer Genehmigung für 630 Personen seit 1975 genutzt.

Seit längerer Zeit schon bestehen in der Starzelbachschule ein zunehmender Bedarf an Mittagsbetreuung der AWO, ein steigender Bedarf an Nachmittagsbetreuung in der Grundschule sowie ein dringender Bedarf an Schulräumen. Derzeit werden zwei Klassen behelfsweise in Containern unterrichtet.

Aufgrund dieser Entwicklung hat die Gemeinde bereits 2015 eine Machbarkeitsstudie zur Schulerweiterung der Starzelbachschule durch das Planungsbüro Heene + Pröbst Consulting GmbH, Gräfelfing, erstellen lassen. In dieser Machbarkeitsstudie wurden 7 mögliche Alternativen untersucht. Nach weiteren Beratungen und Vorklärungen beschloss der Gemeinderat im April 2018 die Ausschreibung der Architektenleistungen für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen. Die Planungen wurden dann in der Folge unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich konkretisierten Raumprogramms weiterentwickelt. Nachfolgend wurde das Architekturbüro SPP Sturm Peter+Peter, München, mit der Planung beauftragt. Bereits im September

2018 wurden dann erste Vorentwurfsüberlegungen für die Erweiterung der Starzelbachschule von Seiten des Planungsbüros dem Gemeinderat vorgestellt. Im Ergebnis kristallisierte sich aus städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Gründen die Variante 2 des Architekturbüros SPP Sturm Peter+Peter, München als Grundlage für die weitere Planung heraus.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung dieses Teilbereichs zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau am 27.11.2018 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan unter Berücksichtigung der weiterentwickelten Variante 2 zu ändern und durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 54 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ersetzen.

Im Zuge der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde auch eine Informationsveranstaltung seitens der Gemeinde mit den beteiligten Fachplanern durchgeführt. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit wurden einige grundsätzliche Änderungen in der Planung, wie z.B. die Verringerung der Gebäudehöhe und das Zurücksetzen der zweiten Gebäudeebene an der Parkstraße, sowie eine Verbreiterung der Gehwegbereiche vorgenommen.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist, auf der Grundlage der Planungskonzeption des Architekturbüros SPP Sturm Peter+Peter, München, ergänzende Nutzungen wie z.B. offene Ganztagsschule, Schülerhort, Mensa und Küche im Rahmen einer maßvollen und verträglichen Nachverdichtung zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden ein Baufenster, welches das Bestandsgebäude der Schule eng umfasst hat, sowie eine GFZ als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. In der vorliegenden Planung wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der GFZ nicht erhöht. Der Begriff „Nachverdichtung“ bezieht sich auf die Erweiterung der überbaubaren Fläche, also die Vergrößerung des Baufensters und somit der Grundfläche bzw. GRZ.
Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

2.2 Wahl des Verfahrens

Am 27.11.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Eichenau den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 54 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Regelungen des § 13 a BauGB aufzustellen und innerhalb des räumlichen Geltungs-

bereichs die rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu ersetzen. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen.
Als Maßnahme der Innenentwicklung in Verbindung mit der Nachverdichtung in einem bestehenden Siedlungsgebiet bestehen die Voraussetzungen dafür, den Bebauungsplan gemäß den Verfahrensregelungen des § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" durchzuführen.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt.
Die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Bodennutzung im Plangebiet entspricht nicht mehr der im Bebauungsplan Nr. 54 vorgesehenen Art der Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Kultur, Sport, Soziales“. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Für den räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 54 gilt folgender Bebauungsplan:

Bebauungsplan Nr. 25 "Ahornstraße Süd", rechtsverbindlich seit 30.11.1981

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Das Plangebiet ist weitgehend eben und bereits bebaut. Im zentralen Bereich ist das zweigeschossige Schulgebäude situiert. Im nordwestlichen eingeschossigen Anbau befinden sich außerschulische Nutzungen wie z.B. Hausmeisterwohnung und Pfefferminzmuseum. Westlich des Schulgebäudes, an der Roggensteiner Allee, sind derzeit übergangsweise Container aufgestellt, in denen Schulunterricht stattfindet. Unmittelbar nordöstlich schließt die Turnhalle mitsamt den zugehörigen Nebenanlagen an. Vor der Turnhalle sind Stellplätze angeordnet. Östlich der Turnhalle liegt ein Allwetterplatz mit Weit- und Hochsprunganlage. In diesem Bereich sind auch zwei Garagen situiert. Westlich und östlich des Schulgebäudes befinden sich Freiflächen, die als Schulhof und sonstige Aufenthaltsflächen für die Schulkinder dienen.

Die Freiflächen sind teilweise befestigt. In den Grünflächen ist auch Gehölz- und Baumbestand vorhanden. Im östlichen Bereich des Plangebiets führt ein Fuß- und Radweg von der Parkstraße zur Jahnstraße. Im Bereich der Parkstraße befinden sich eine Bushaltestelle für den Schulbus sowie Längsparker. Von der Roggensteiner Allee führt entlang der Parkstraße ein einseitiger Gehweg zur Hauptstraße.

Südöstlich des Plangebiets befinden sich in fußläufiger Entfernung die Sportanlagen der Schule mit Laufbahn und Fußballfeld.

Ansonsten ist das städtebauliche Umfeld durch eine ein- bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldächern geprägt. Als Bauweise sind im Plangebiet sowie in der Umgebung Einzel- und Doppelhäuser vorzufinden. Die Gebäude im Umfeld liegen eingebettet in nutzungsgemäße Hausgärten mit vielfältigen Gestaltungsaspekten und

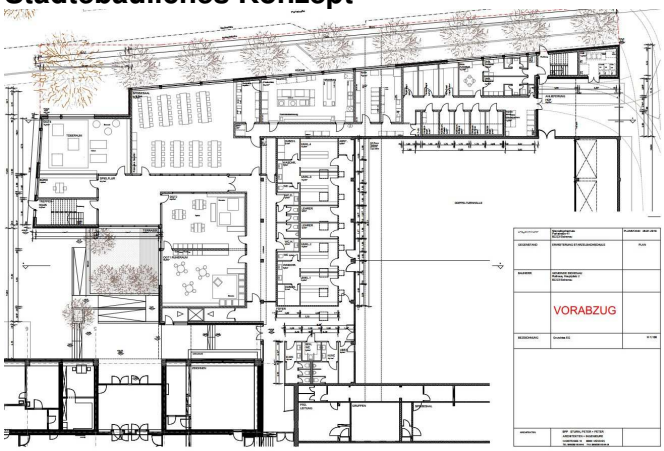
einem reichhaltigen Vegetationsbestand, der das Quartier prägt. Es herrschen typische Siedlungsbiotope (Lebensraumtyp „Verkehrsflächen und Siedlungen“) vor. In den wohnungsbezogenen Freiräumen (Hausgärten) und sonstigen Grünflächen (Vorgärten) stocken sowohl heimische als auch nicht-heimischen Gehölze.

3.2 Verkehrsstruktur

Das Plangebiet ist über die Straßen Roggensteiner Allee und Parkstraße erschlossen. In allen Straßen sind einseitige Gehweg vorhanden. Entlang den Straßen sind z.T. in Parkbuchten, Längsparker angeordnet.
Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Fußweg von der Parkstraße zur Jahnstraße. Im Süden führt ein Fußweg, der auch als Feuerwehrzufahrt zur Schule dient, von der Roggensteiner Allee zur Friesenstraße.

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept



Die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bildet das Entwurfskonzept des Architekturbüros SPP Sturm Peter + Peter. Die Erweiterung schließt an die Nord- und Westfassade der Turnhalle an. Der neue zweigeschossige Gebäudetrakt bildet zusammen mit dem bestehenden Schulgebäude einen Innenhof als Eingangsbereich zur Schule aus, der sich zur Parkstraße hin öffnet. Durch die Erweiterung wird ein baulicher Abschluss zur Parkstraße hin geschaffen und die Parkstraße räumlich gefasst. Die angrenzenden Freiflächen werden neu geordnet. Die Zugänglichkeit wird verbessert, indem der Gehweg im Bereich der Erweiterung des Schulgebäudes entlang der Parkstraße verbreitert wird. Die durch den geplanten Neubau entfallenden Stellplätze werden im Bereich des Allwetterplatzes durch neu geplante Stellplätze ersetzt. Zusätzlich werden neue Stellplätze geschaffen. Entlang der Roggensteiner Allee wird der Zugangsbereich ebenfalls neu geordnet. Zusätzlich werden an der Roggensteiner Allee neue Senkrechtparkplätze geschaffen.
Durch den Schulneubau können auch die übergangsweise als Klassenräume genutzten Container wieder entfernt werden und die durch die Container belegte Fläche wieder als Freifläche für die Schulkinder zur Verfügung gestellt werden.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen sowie der geplanten Nutzungen wird das gesamte Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet "Kultur, Sport, Soziales" planungsrechtlich gesichert. Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen wird das Sondergebiet in zwei Teilflächen gegliedert.

Aufgrund der Anregungen, die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit dem Ziel modifiziert, den Gebietscharakter genauer zu definieren sowie die schulischen Nutzungen als Hauptnutzung und die ergänzenden und bereits bestehenden Nutzungen, wie z.B. Musikschule, Vereine, als untergeordnete Nutzungen zu verdeutlichen.

In der Teilfläche 1 sind demnach folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Schule mit allen schulergänzenden Einrichtungen für eine Offene Ganztagsschule
- Turnhalle für schulische Nutzungen sowie für folgende Nutzungen:
  sonstige sportliche Veranstaltungen sowie in untergeordnetem Umfang kulturelle Veranstaltungen
- Kinderbetreuungseinrichtungen
- Küche, die Geschossfläche für die Küchennutzung darf maximal 385 m² betragen. Zur Fläche der Küche (Küchennutzung) zählen insbesondere folgende Flächen: Ausgabe, Produktion, Vorbereitung, Kommissionierung, Haustechnik (z.B. ELT), Flure mit Stellflächen, Spülraum, Lager, Kühlräume, Warenannahme, Büro, Umkleide, Putzräume, Sanitäranlagen.
  Es sind nur Kantinen- oder Cateringbetriebe zulässig, die kulturellen, kirchlichen oder sozialen Zwecken dienende Anlagen oder Dienstleistungsbetriebe mit Essen versorgen, wie z.B. Schule, KITA, pflegebedürftige Menschen
- Hausmeisterwohnung
- sowie alle der Schule und den Kinderbetreuungseinrichtungen zugehörigen Nebenanlagen, Erschließungsflächen und Stellplätze

Als untergeordnete Nebennutzungen sind folgende Nutzungen und Räume zulässig:

- Anlagen und Räume für kulturelle Zwecke, z.B. Räume für Pfefferminzmuseum, Musikschule, Musikvereine
- Anlagen und Räume für sportliche Zwecke im KG mit einer maximalen Geschossfläche von 350 m², z.B. Räume für den Schützenverein

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind alle Räume und Nebenräume, einschließlich ihrer Umfassungswände, im EG und KG anzurechnen.

In der Teilfläche 2 sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Mehrzweckspielfeld mit Ballfangzaun, zulässige Höhe 6,0 m

Die differenzierten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung gewährleisten, dass die schulische Nutzung als Hauptnutzung planungsrechtlich gesichert wird. Deshalb wurden auch für untergeordnete Schul- oder Vereinsnutzungen, die im Vergleich zu anderen Nutzungen einen etwas größeren Platzbedarf aufweisen können, Höchstwerte für die zulässige Fläche festgesetzt.

Diese konkreten planerischen Zielsetzungen der Gemeinde können nicht durch eine Ausweisung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, sondern nur durch die Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauGB erreicht werden.

4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Geschossflächenzahl – GFZ – und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans werden dieser Regelungen dahingehend modifiziert, dass zusätzlich eine Grundfläche festgesetzt wird. Statt der bisherigen GFZ wird eine Geschossfläche – GF – festgesetzt und statt der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung über die zulässige Wandhöhe geregelt. Damit ist die mögliche Höhenentwicklung exakt definiert.

Die festgesetzte, zulässige Grundfläche von insgesamt 5.250 m² entspricht einer GRZ von ca. 0,47. Die festgesetzte zulässige Geschossfläche von 7.850 m² entspricht der bisherigen Geschossflächenzahl von 0,7. Die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Oberwerte des Maßes der baulichen Nutzung für Sondergebiete werden erheblich unterschritten.

Die derzeit geplante bauliche Erweiterung bleibt mit einer umgerechneten GRZ von

ca. 0,63 auch deutlich unter den nach dem Bebauungsplan zulässigen Wert von umgerechnet 0,7.

Die zulässige Grundfläche darf unter Berücksichtigung des Bestandes durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ - von insgesamt höchstens 0,9 überschritten werden.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe geregelt. Die zulässige Wandhöhe - WH_F – bemisst sich jeweils ab Oberkante Fertigfußboden EG. Die festgesetzte zulässige Wandhöhe lässt je nach Festsetzung entweder eine eingeschossige oder zweigeschossige Bebauung zu.

4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächen werden wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan abschließend durch den Bebauungsplan geregelt.
Durch die geplante bauliche Erweiterung werden jeweils die Abstandsflächentiefen von 1H eingehalten. Das Baugrenzengefüge ist insgesamt so angeordnet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt sind.

4.5 Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und zu Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Da viele Kinder mit dem Fahrrad oder Roller zur Schule kommen, sind im Bebauungsplan Regelungen enthalten, dass Fahrrad- und Rollerstellplätze außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Pflanzflächen gemäß Festsetzung A)6.3 zulässig sind. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist auch ein entsprechender Planungsvorschlag für die Fahrrad- und Rollerstellplätze als Hinweis enthalten.
Für untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von max. 12 m² sind ebenfalls entsprechende Regelungen vorgesehen.

4.6 Regelungen zur befristeten Zulässigkeit von Nutzungen

Aufgrund der Raumnot in der Starzelbachschule wurden Container aufgestellt, in denen zwei Schulklassen unterrichtet werden. Für diese Container liegt eine Baugenehmigung vor. Um sicherzustellen, dass nach der Fertigstellung der Schulerweiterung die Container wieder entfernt werden, sind diese Container als bauliche Anlagen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (auflösend bedingtes Baurecht) bis zu dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Nutzung der Erweiterung der Starzelbachschule als Zwischennutzung gemäß Planzeichnung 1 auf der Teilfläche ABCD zulässig. In der Planzeichnung 2 wird die Folgenutzung festgesetzt.

5. Technische Infrastruktur / Wasserhaushalt

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Eine Verlegung der bestehenden Trafostation im Schulgebäude erfolgt gemäß den Regelungen des Bebauungsplans (Festsetzung durch Text C)10.2) im Zusammenhang mit der Umplanung.

Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder

geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen.

Anfallendes Abwasser muss satzungsgemäß entsorgt werden. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Amperverbandes zur Abwasserbeseitigung wird verwiesen.

Auf das Baugrundgutachten "Erweiterung der Starzelbachschule in der Parkstraße 41 in 82223 Eichenau", Projekt Nr. 9916, Blasy + Mader GmbH, Eching, vom 06.12.2018 wird hingewiesen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Oberflächenwasser:
Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes sowie der begrenzt zur Verfügung stehenden Frei- bzw. Grünflächen wird eine Versickerung über ein Sickerkammersystem geplant. Die Sickerkammern sollen in 2 Feldern mit ca. 70 cm Überdeckung eingebaut werden. Diese Überdeckung ist aufgrund der Frosteinwirkung notwendig. Aufgrund der Höhe der Sickerkammern liegt die Flächenversickerung ca. 100 cm unter dem Gelände. Ein Kammerfeld, das gleichzeitig den weggefallenen Sickerschacht kompensieren soll, wird im Innenhof der Schule angeordnet. In Normalregenzeiten dient dieses Feld auch der Versickerung des von den neuen Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers. Für Spitzen-Regenzeiten ist ein Überlauf in das zweite Versickerungsfeld geplant. Dieses soll östlich der Turnhalle unter den Stellplätzen angeordnet werden. Insgesamt sind etwa 105 Sickerkammern vorgesehen. Der Abstand von mind. 50 cm zum mittleren höchsten Grundwasserstand wird durch die flache Bauweise der Sickerkammern eingehalten, ebenso die geforderte Überdeckung. Die Planung erfolgt durch ein Fachplanungsbüro in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, sowie dem Wasserwirtschaftsamt München.
Grundwasser:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauvorhaben sind gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.
Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
Hochwasser:
Das Plangebiet liegt innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. In der Planzeichnung ist das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet, Stand 15.07.2019, nachrichtlich dargestellt. Die neu geplante Erweiterung greift nur in sehr geringem Ausmaß in das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ein. Die hochwasserschutzbezogenen Anforderungen gemäß § 78a Abs. 2 WHG, wie z.B. ein Rückhalteraumausgleich, sind im Rahmen des Bauvollzugs nachzuweisen. Auf das Merkblatt „Schutz der Überschwemmungsgebiete“ sowie den Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Ausführung bei Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, Sachgebiet Wasserrecht, wird verwiesen.

6. Immissionsschutz

6.1 Verkehrs-, Anlagen- und Sportanlagengeräusche

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die angrenzenden

schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Deshalb wurde zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen durch die Schule und den Verkehr das Ingenieurbüro Steger & Partner GmbH, München, mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung (Bebauungsplan B 54 „Starzelbachschule“ der Gemeinde Eichenau, Bericht Nr. 5555/B1/stg, 14.02.2019) beauftragt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden alle möglichen schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung sowie die Einwirkung der Umgebung auf die Planung untersucht.

Verkehr:
Die Berechnungen zeigen, dass die Verkehrsbelastung um weniger als 1 dB(A) zunimmt. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 sind im Bestand bereits überschritten. Durch die an die gegenüberliegende Wohnbebauung heranrückende Gebäudefassade erfolgt eine Erhöhung des Geräuschanteils nachts bis zum Immissionsgrenzwert von 49 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden insofern nach wie vor eingehalten. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wären deshalb keine geräuschkompensierenden Maßnahmen erforderlich, die den Regelungsinhalt des Bebauungsplans betreffen.
Dennoch werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung der Reflexionen durch die neu geplante Gebäudefassade entlang der Parkstraße in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit diesen verbindlichen Regelungen zur schallabsorbierenden Ausführung der Fassaden des Erweiterungsbaus entlang der Parkstraße werden zusätzliche Geräuschbelastungen für die Anwohner minimiert bzw. ausgeschlossen.

Anlagengeräusche:
Die durch die geplante Küchennutzung verursachten Anlagengeräusche, die durch Lüftungs- und Kühlaggregate sowie durch die Anlieferung entstehen, unterschreiten nach den Berechnungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sehr deutlich. Zur Minimierung der Ladegeräusche wird eine schallabsorbierende Ausführung des Anlieferungsbereichs empfohlen. Ebenso wird vorgeschlagen, die Nordfassade der Turnhalle im Rahmen eine mögliche energetischen Sanierung der Turnhallenfassade schallabsorbierend auszuführen.

Stellplätze:
Die Geräuschberechnungen hinsichtlich der Stellplätze zeigen, dass tags die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden. Nachts würde sich grundsätzlich eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um bis zu 3 dB(A) ergeben. Dies ist aber irrelevant, da eine Nutzung in der Nachtzeit, d.h. von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr, nur im Rahmen seltener Ereignisse nach § 5 Abs. 5 der BImSchV zugelassen werden wird.

Sportanlagengeräusche:
Das Mehrzweckspielfeld im östlichen Bereich des Plangebiets besteht seit weit mehr als 40 Jahren, war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 25 enthalten und fällt deshalb in den Regelungsbereich für Altanlagen. Nach den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung werden die Richtwerte der 18.BImSchV tags um bis zu 5 dB(A) überschritten. Dies ist unter Berücksichtigung der Regelung für Altanlagen zulässig. Eine uneingeschränkte Nutzung ist allerdings aufgrund der benachbarten Wohnbebauung nicht möglich. Insofern sind bei Neu- oder Änderungsgenehmigungen für dieses Spielfeld entsprechende Maßnahmen oder Nutzungsbeschränkungen in die Genehmigung mit aufzunehmen. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren besteht allerdings kein Regelungsbedarf.

6.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Hinsichtlich der Geruchsbelastung ist bei Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien, Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften bzw. bei Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht oder nur mit nicht nennenswerten Geruchsemissionen zu rechnen. Insofern sind die immissionsschutzfachlichen Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Ansonsten sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.
Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 138 BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

7. Grünordnung und besonderer Artenschutz

7.1 Konzeption der Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich-funktionale Weiterentwicklung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche. Im Sinne einer bedarfsgerechten Planung wird der Planungsbereich unter Rückgriff auf die vorhandenen Verkehrswege und Erschließungseinrichtungen als Sonstiges Sondergebiet „Kultur, Sport, Soziales“ planungsrechtlich gesichert.
Im Bereich des Erweiterungsbaus an der Parkstraße, im Umfeld des Allwetterplatzes, in dem die Stellplätze neu angeordnet werden, sowie im Bereich an der Roggensteiner Allee ist es erforderlich, den Baum- und Gehölzbestand zu entfernen. In diesem Zusammenhang ist die neu entstehende Baumreihe auf der verbreiterten Gehwegfläche entlang der Nordseite des Erweiterungsbaus auch für dessen räumliche Einbindung in das Straßenbild von besonderer Bedeutung. Bei der Auswahl der Bepflanzung sind unter Beachtung der Nutzungsansprüche die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und nach Möglichkeit für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.
Die bestehenden Grünbereiche entlang der östlichen Grenze des Plangebietes werden als Fläche für den Erhalt von Bepflanzungen / Gliederungsgrün im Bebauungsplan festgesetzt.
Zur Minderung der Bodenversiegelung sollten Zufahrten und Wegeflächen nur in der maximal erforderlichen Breite befestigt und mit dauerhaft gas- und wasserdurchlässigen Belagsmaterialien hergestellt werden.

7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung und Verminderung negativer Planfolgen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild / Ortsbild zu entsprechen:

Umweltmedien Arten und Lebensräume:

- Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen
- Festsetzung zum Schutz von Vegetationsbeständen
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen
- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern

Vegetationsverluste werden durch verpflichtende Neupflanzungen in gestalterischer und ökologischer Hinsicht funktionsgerecht ersetzt und schaffen somit auch neue Lebensräume.

Umweltmedium Boden / Fläche:

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen
- Festsetzung von luft- und wasserdurchlässigen Belagsmaterialien

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der Nutzung bereits in hohem Maße versiegelt. Durch die Festsetzungen zur Sicherung von bestehenden Pflanzflächen und Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien kann die Versiegelung auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Da keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind und keine bestehenden Bodenbelastungen zu erwarten sind, ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung von Mensch und Natur infolge der Planung.

Umweltmedium Wasser / Grundwasser:

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß
- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen
- Festsetzung von luft- und wasserdurchlässigen Belagsmaterialien
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Hinweise für mögliche Eingriffe in das Grundwasser
- Hinweise zur Hochwasservorsorge

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert. Dabei nimmt die Dachbegrünung zur Regulierung des Oberflächenabflusses eine wichtige Rolle, da sie die Infiltrationsfläche erhöht und den Niederschlagsabfluss verzögert. Sämtliche Eingriffe in das Grundwasser bzw. sämtliche Wasserhaltungsmaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Hinweise zum hochwasserangepasstem Bauen dienen der Hochwasservorsorge.

Umweltmedium Klima / Luft:

- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen
- Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen
- Festsetzung zum Schutz von Vegetationsbeständen

Das Geländeklima ist derzeit schon weitestgehend von anthropogenen Faktoren bestimmt. Die baulichen Maßnahmen finden teilweise auf bereits versiegelten Flächen statt, sodass sich insgesamt nur sehr geringe Auswirkungen auf den Siedlungsbereich ergeben werden. Die Ersatzpflanzungen in Verbindung mit den bepflanzten Flächen und der Dachbegrünung werden insgesamt eine positive Beeinflussung des Umweltmediums bewirken.

Umweltmedium Ortsbild:

- Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Bebauung

Durch die Schulweiterung ergibt sich zumindest im Bereich der Parkstraße eine Neugestaltung des Ortsbildes. Das Erscheinungsbild des Straßenraumes wird künftig stärker von baulichen Anlagen in Verbindung mit einer vorgelagerten Baumreihe geprägt werden.

Umweltmedium Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die Planung greift in keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter ein.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für den Bebauungsplan Nr. 54 nicht erforderlich.

7.4 Belange des besonderen Artenschutzes

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung

oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tier- oder wild wachsender Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, ausgelöst. Aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes ist nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, wie (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) zu rechnen.
Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden. Somit wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.
Abschließend bleibt festzustellen, dass hinreichende Erkenntnisse für eine sachgerechte Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes vorliegen, so dass auf weitergehende Untersuchungen und Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden kann. Artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Dennoch entbindet die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen den Bauherrn und seinen Planer weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von einer Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich geändert haben können.

8. Flächen mit Bodenbelastungen

8.1 Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Eichenau frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Fürstenfeldbruck zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

9. Brandschutz

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

11. Soziale und kulturelle Belange

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Erschließungsnetz ist vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung der Schule (OGTS) in Verbindung mit ergänzenden Nutzungen. Mit der Maßnahme wird eine Sicherung und Verbesserung des sozialen und kulturellen Angebots in der Gemeinde Eichenau geschaffen.

12. Klimaschutz und energieeffiziente Planung

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Gemeinde Eichenau den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der maßvollen Nachverdichtung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen, da durch das Energiefachrecht eine ausreichende Regelungsdichte bereits besteht.

13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

15. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Plangebietes	ca. 1,21 ha
Sonstiges Sondergebiet	ca. 1,12 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,09 ha
Zulässige Gesamtgrundfläche / GRZ	5.250 m² / ca. 0,47
zulässige Geschossfläche / GFZ	7.850 m² / ca. 0,7

Planverfasser

…… .....
Ferdinand Feirer-Kornprobst

Gemeinde Eichenau Eichenau, den .....

.....
Erster Bürgermeister Peter Münster