

## Begründung



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Bildungscampus“

Gemeinde Taufkirchen

*Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Gemeinde Taufkirchen; [1]*



Auftraggeber:

Gemeinde Taufkirchen  
vertreten durch 1. Bürgermeister  
Ulrich Sander

Rathausplatz 1  
82024 Taufkirchen

Auftragnehmer:

Logo verde Stadtplaner und  
Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736  
84028 Landshut  
Tel.: +49 871 89090  
Fax: +49 871 89008  
E-Mail: info@logoverde.de

Bearbeiter:

M.A. TUM Franz Hilger  
Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

M.Sc. Fabian Stapel  
Angewandte Umweltwissenschaften

Umfang:

38 Seiten,  
8 Abbildungen

Datum: 19.11.2024

geändert: -

Verfahrensstand:

§3 Abs. 1 / §4 Abs. 1 BauGB

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
1.1	Anlass und Zweck	6
1.2	Lage und Geltungsbereich	6
1.3	Planungsrecht	7
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>9</b>
2.1	LEP / RP	9
2.2	Angrenzende Bebauungspläne	12
2.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen	12
2.4	ABSP / ASK	12
2.5	Fachinformation Naturschutz	12
<b>3</b>	<b>Bestand und Bewertung</b>	<b>16</b>
3.1	Natur und Landschaft	16
3.2	Flächennutzung und Infrastruktur	17
3.3	Eigentumsverhältnisse	19
<b>4</b>	<b>Plausibilitätsprüfung</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>22</b>
5.1	Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen	22
5.2	Leitbild / Ziele des Bebauungsplans	22
5.3	Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans	23
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>24</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	24
6.2	Maß der baulichen Nutzung	24
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise	24
6.4	Abgrabungen/Aufschüttungen	25
6.5	Gestalterische Festsetzungen	25
6.6	Haustechnik	26
6.7	(Verkehrliche) Erschließung	26
6.8	Versorgungsanlagen	26
6.9	Grünordnung	28
6.10	Ver- und Entsorgung	30
6.11	Oberflächenwasser	30
6.12	Natur- und Artenschutz	30
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>32</b>
7.1	Umwelt	32
7.2	Immissionen	32
7.3	Verkehr	32

<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>33</b>
8.1	Arten- und Naturschutz	33
8.2	Denkmalschutz	33
8.3	Altlasten	33
8.4	Entwässerung / Versickerung	33
8.5	Bodenschutz	33
8.6	Energie	34
8.7	Baumschutz	34
8.8	Freiflächengestaltung	34
8.9	Sichtdreiecke	34
8.10	Satzungen der Gemeinde Taufkirchen	34
8.11	Immissionsschutz	34
8.12	DIN-Vorschriften	35
<b>9</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b>	<b>36</b>
<b>10</b>	<b>VERZEICHNISSE</b>	<b>37</b>

---

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Zweck

Der Gemeinderat der Gemeinde Taufkirchen hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Bildungscampus“ sowie der 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Das Ziel des verbindlichen Bauleitplans ist die Ausweisung eines Sondergebiets „Bildungscampus“, um die Verlagerung aller Schulbetriebe der SABEL Schulen München von der Schwanthalerstraße in der Münchener Innenstadt nach Taufkirchen zu ermöglichen. Die betroffenen Schulbetriebe der SABEL Schulen München umfassen dabei eine Fachoberschule, Wirtschaftsschule sowie eine Realschule. Die Erweiterung um ein Gymnasium soll ermöglicht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wurde am 28.05.2024 von der Gemeinde Taufkirchen mit der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Bildungscampus“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie der 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beauftragt.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich in der Gemeinde Taufkirchen im Landkreis München, Bezirk Oberbayern (siehe Abb. 2). Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 363, 364 (Tfl.), 367 (Tfl.), der Gemarkung Taufkirchen mit ca. 2,2ha.



Abb. 2: Luftbild mit Planungsumgriff BBP „Bildungscampus“, bearbeitet; aus [1]

### 1.3 Planungsrecht

#### 1.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u. a.:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

#### 1.3.2 Anbindegebot

Gemäß Grundsatz (G) und Ziel (Z) Kapitel 3.3 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Durch die Anbindung neuer Siedlungsflächen wird ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung geleistet. Mit der Anbindung wird ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Besonders Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden.

Die Gemeinde verfolgt eine langfristige kommunale Strategie zur gezielten Schaffung von Wohnbauflächen, um dem akuten Wohnraumangel und der seit Jahrzehnten steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion München zu begegnen. Dabei soll Wohnraum für alle demographischen und sozialen Schichten entstehen. Damit diese Schaffung von Wohnbauflächen nachhaltig siedlungsstrukturell gesteuert werden kann, wurde bereits in 2015 ein Baulücken- und Leerstandskataster erstellt, welches klassische Baulücken, Leerstände, Nachverdichtungs- und

Konversionspotentiale sowie städtebauliche Entwicklungspotentiale durch Ortsabrundung und Schärfung der Siedlungsränder analysiert. Dieses im kommunalen GIS-System implementierte BLK dient als siedlungsstrategische Leitlinie für Innenentwicklung wie auch großflächige städtebauliche Entwicklungen (siehe Abb. 7). Die neu entstehenden Wohnbaugebiete lösen eine sozial-infrastrukturelle Bedarfssituation aus. Der Bebauungsplan ist Teil der Strategie der Gemeinde, um diese Bedarfssituation zu decken.

Der gewählte Standort bietet die unmittelbare Anbindung an bestehende Siedlungsflächen und ist unmittelbar an bestehende Verkehrswege und mediale Infrastrukturen angebunden. Der Standort des geplanten Schulcampus ist geeignet, um die Bedarfe der umliegenden Wohngebiete sowie der wohnbaulichen Entwicklungen im näheren Umfeld, wie beispielsweise die Neubaugebiete am Anger oder Zacherlweg, an ergänzenden schulischen Bildungseinrichtungen zu decken. Des Weiteren stehen 2 Grundschulen sowie eine Mittel- und Realschule im Gemeindegebiet zur Deckung der sozial-infrastrukturellen Bedarfe zur Verfügung. Vor allem durch die Lage zum und die Möglichkeit der Anbindung an den bestehenden ÖPNV – in ca. 500m Entfernung westlich liegt der Bahnhof „Taufkirchen“ und in ca. 150m Entfernung südlich die Bushaltestelle „Oberweg“ des MVV – wird die bestehende verkehrliche Infrastruktur effektiv genutzt.

Der Gemeinde stehen für Art und Umfang des Vorhabens keine vergleichbaren Flächen zur Verfügung. Hierzu wird auf Kapitel 4 verwiesen. Somit leistet der vorliegende Bebauungsplan einen maßgebenden Beitrag zur Bereitstellung von Bildungsangeboten im Gemeindegebiet, in infrastrukturell voll erschlossener Lage.

#### 1.3.3 Bodenschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von

Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

In den textlichen Hinweisen der Satzung wird darauf hingewiesen, dass der belebte Oberboden vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen ist. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2m Höhe und 4m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

#### 1.3.4 Klimaschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie zum Erhalt bestehender Grünstrukturen im südlichen Teil des Plangebiets dienen lokalklimatisch der Reduzierung von Aufheizungseffekten und unterstützen u.a. die CO<sub>2</sub>-Bindung. Entlang der bestehenden Verkehrswege sind Einzelbaum- und Baumgruppenpflanzungen vorgesehen sowie Pflanzgebote, welche Strauchpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Pflanzen sowie Extensivwiesenstreifen vorsehen. Über die Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen werden begrünte Flachdächer festgesetzt. Des Weiteren ist für das Plangebiet die Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Wesentlicher Beitrag im Zusammenhang mit dem Klimaschutz ist jedoch auch die Reduzierung des flächenbezogenen Fußabdrucks der baulichen Anlagen, für welche eine kompakte Bauweise durch ausreichende Höhenentwicklung (Vollgeschosse, Wandhöhe) ermöglicht wird.

#### 1.3.5 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Taufkirchen (FNP, Stand: 27.03.2001):

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen wurde von der Regierung Oberbayern am 02.10.2001 genehmigt. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 21.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

aus [2]

Für die inhaltlichen Darstellungen wird auf Kapitel 5.1 verwiesen.

## 2 Übergeordnete Planungsgrundlagen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung

### 2.1 LEP / RP

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung in Bayern enthalten das Landesentwicklungsprogramm sowie der Regionalplan.

Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von der Konkretetheit der Ziele ab.

#### 2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 14

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) [1] ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

Der Regionalplan Region 14 München hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele (Z) und Grundsätze (G) für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

(G) Grundsätze sind allgemeine Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien oder fachliche Gesichtspunkte. Nach Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind sie von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

(Z) Ziele sind Aussagen, die sachlich und räumlich bestimmt oder bestimmbar sind. Die Ziele sind aufeinander abgestimmt und dürfen sich in ihren Festlegungen nicht widersprechen. Nach der Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind Ziele der Raumordnung und Landesplanung von den Behörden (Bund, Land, Kreis),

den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

#### 2.1.2 Planungsbezogene Grundsätze und Ziele

Im Rahmen der Planung sind die für die Gemeinde Taufkirchen vorgesehenen Ziele und Funktionen zu berücksichtigen, die dieser Kraft LEP und Regionalplan zugeordnet werden.

Gemäß Regionalplan Kapitel A II Zentrale Orte des RP wird die Gemeinde Taufkirchen unter Punkt Z1 (Z) als Grundzentrum im Landkreis München definiert, dessen Entwicklung darauf hinwirken soll, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Anhang 2 „Strukturkarte“ (siehe Abbildung 3) sowie im Regionalplan (RP, Anhang 1 „Raumstruktur“) (siehe Abbildung 4) wird die Gemeinde Taufkirchen als Teil des Verdichtungsraums München dargestellt. Teilräume dieser Kategorisierung sind gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Einwohner- bzw. Beschäftigtendichte, einen überdurchschnittlichen Siedlungs- und / oder Verkehrsflächenanteil an der Gemeindefläche und / oder eine überdurchschnittliche Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung. Gemeinsam mit anderen angrenzenden Teilräumen dieser Kategorie wird ein Einwohnerschwellenwert von 110.000 Einwohnern überschritten (LEP, Zu 2.2.1 (B)).

Gemäß LEP 2.2.7 (G) soll diese Art von Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Aufgaben für die Gesamtentwicklung des Landes erfüllt werden und eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur unter Erfüllung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen gewährleistet wird. Des Weiteren soll Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt werden.

Durch die Verlagerung der Schulbetriebe der SABEL Schulen München nach Taufkirchen wird das Bildungsangebot südlich von München und somit das Dienstleistungsangebot im Randbereich der Stadt München gestärkt. Gleichzeitig wird dem Druck durch Verkehr und Wohnraumbedarf in der Metropolregion München entgegengewirkt.

Im Plangebiet bestehen zudem bereits leistungsfähige verkehrliche Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem sowie ÖPNV-Angebote im unmittelbaren Umfeld, womit auch dem Ziel 2.2.8 des LEP bzw. dem Ziel 1.7 bzw. 3.1 des RP B II Rechnung getragen wird. Hiernach ist in den Verdichtungsräumen die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz zu konzentrieren.

Im Sinne einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur ist diese in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (LEP (Z) 4.1.1). Weiterhin Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden. Der Alltagsradverkehr im überörtlichen Netz soll möglichst auf baulich getrennten Radwegen geführt werden (LEP (G) 4.4).

Das Radwegenetz nördlich des Plangebiets, entlang der Waldstraße, besteht bereits über den Oberweg westlich im Plangebiet. Östlich im Plangebiet soll das Radwegenetz, von der Waldstraße nach Süden in die St 2368 Münchner Str. erweitert werden. Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg fest.

Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (LEP (G) 3.1.3)

In der Regionalplanung sind geeignete siedlungsnahe Freiflächen als Trenngrün festzulegen, um das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche und das Entstehen ungegliederter Siedlungsstrukturen zu verhindern (LEP (Z) 3.1.3). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP (G) 3.3). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP (Z) 3.3). In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild und klimafunktionale Zusammenhänge zu berücksichtigen. Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden. Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden (RP (G) 1.1.1).

Trenngrün vermeidet das Entstehen großflächiger bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 nicht entgegensteht. Der Freiraum zwischen den Siedlungseinheiten Unterhaching und Taufkirchen wird als Trenngrün festgelegt (RP (Z) 4.6.2).

Der Funktion des Trenngrüns wird weiterhin Rechnung getragen. Der Freiraum zwischen den Siedlungseinheiten Taufkirchen und Unterhaching bleibt bestehen. Durch die Festsetzungen der Grünordnung, welche auch der Ortsrandeingrünung dienen, bleibt das Siedlungsgebiet gegenüber der Gemeinde Unterhaching durch die Festsetzungen der Grünordnung getrennt. Das entstehende Sondergebiet zum Zwecke der Ausweisung von Schulbetrieben weist dabei dennoch gemeindeübergreifend ein

größeres Einzugsgebiet auf und versorgt einen Großraum südlich von München mit schulischen Angeboten.

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP (G) 7.1.1). Regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge sind in den Regionalplänen festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (LEP (Z) 7.1.4). Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu / zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (LEP (G) 7.1.4) Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten (RP (Z) 4.2). Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume sowie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Die Gemeinde Taufkirchen liegt im Bereich des regionalen Grünzugs Gleißenthal / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe (RP (Z) 4.6.1).

Gemäß der Karte zu B II Z 4.6.1 Regionale Grünzüge befindet sich das Plangebiet südlich eines auslaufenden Arms des Grünzugs „Gleißenthal / Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe“, jedoch nicht im Grünzug selbst. Den genannten Eigenschaften des Grünzugs wird weiterhin Rechnung getragen. Die offene Struktur gegenüber den sich südöstlich des Grünzugs fortsetzenden Freiflächen um den Hachinger Bach sowie den Entenbach bleiben erhalten. Über die festgesetzte Grünordnung sowie der Dachbegrünung wird im Plangebiet ein nennenswert hoher Grünanteil berücksichtigt und so das Bioklima

verbessert. Weiterhin wird zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und folglich der Erholungsfunktion beigetragen. Durch den Anschluss an die südlich bestehende Bebauung wird an ein bestehendes Siedlungsgebiet angeknüpft.

Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann (LEP (G) 7.2.1). Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden (LEP (G) 7.2.1). Die Grundwasservorkommen sollen langfristig gesichert und geschützt werden (RP (G) 2.1.1)

Dem wird Rechnung getragen. Die zugrundeliegende Machbarkeitsstudie sieht bereits keine unterirdisch liegenden Gebäudeteile im Sinne Schulbetrieb direkt dienlicher Nutzungen, wie etwa Sporthallen, vor. Ein Eingriff in den Boden wird somit auf das notwendige Mindestmaß im Rahmen der Baumaßnahmen und notwendiger Wirtschaftsräume beschränkt.

aus [3] und aus [4]

Bezüglich des Anbindegebots gem. Kapitel 3.3 des LEP wird auf Kapitel 1.3.2 verwiesen.

## **2.2 Angrenzende Bebauungspläne**

Südlich des Geltungsbereichs grenzt der Bebauungsplan Nr. 24 „Schlesier Straße“ der Gemeinde Taufkirchen (siehe Abbildung 5). Der BBP ist seit dem 02.07.1984 mit ortsüblicher Bekanntmachung rechtskräftig.

## **2.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen (siehe Abbildung 6) ist seit dem 21.01.2002 rechtskräftig.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer ökologischer Funktion – Grünlandnutzung empfohlen, dargestellt. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs, nördlich an den Bebauungsplan Nr. 24 „Schlesier Straße“ angrenzend, stellt der FNP eine Ortsrandeingrünung dar.

## **2.4 ABSP / ASK**

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes.

Für die Zielfläche enthält das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München (Stand Februar 1997) keine Eintragungen.

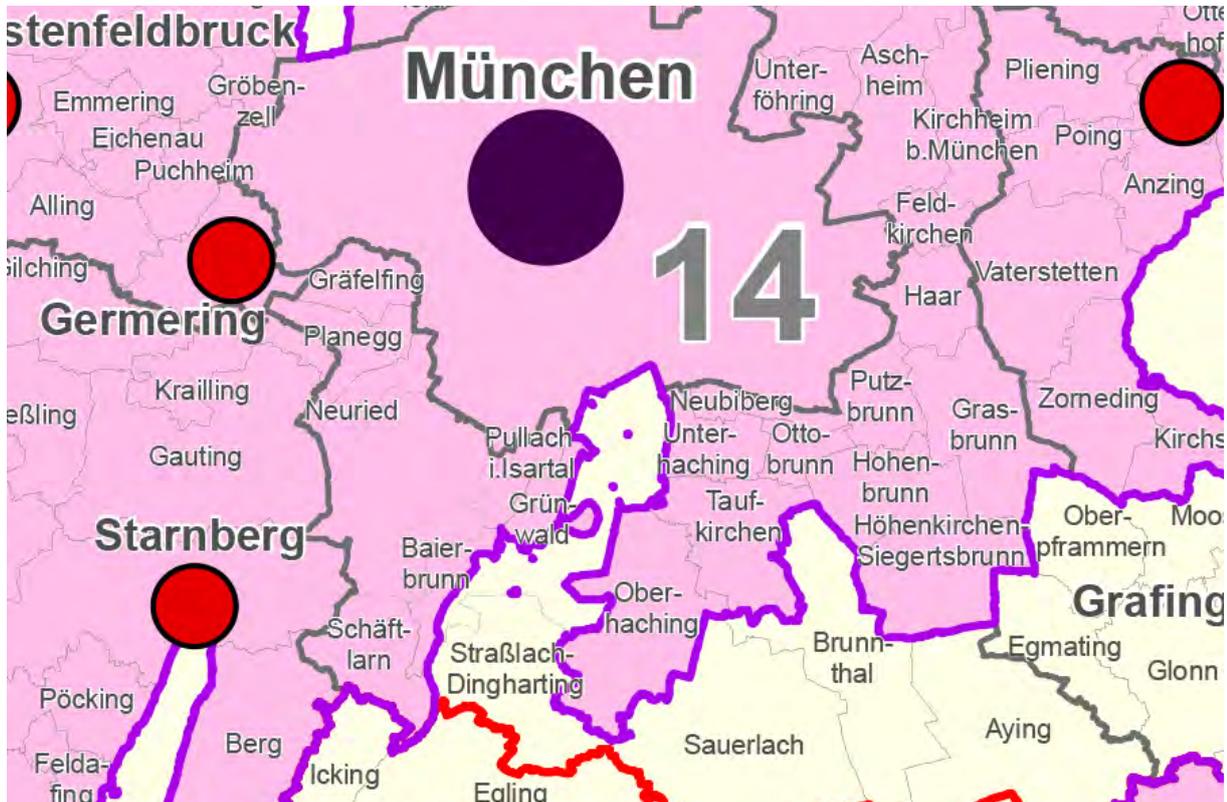
aus [6]

## **2.5 Fachinformation Naturschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

aus [6]

---



**I. Ziele der Raumordnung**

**a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

**b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele**

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Region

- 1 Bayerischer Unterraum
- 2 Würzburg
- 3 Main-Rhön
- 4 Oberfranken-West
- 5 Oberfranken-Ost
- 6 Oberpfalz-Nord
- 7 Nürnberg
- 8 Westmittelfranken
- 9 Augsburg
- 10 Ingolstadt
- 11 Regensburg
- 12 Donau-Wald
- 13 Landshut
- 14 München
- 15 Donau-Ilter
- 16 Allgäu
- 17 Oberland
- 18 Südostoberbayern

**II. Zusätzliche Darstellungen**

- Gemeinde**
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
  - Land
  - Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

Abb. 3: LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte; aus [3]

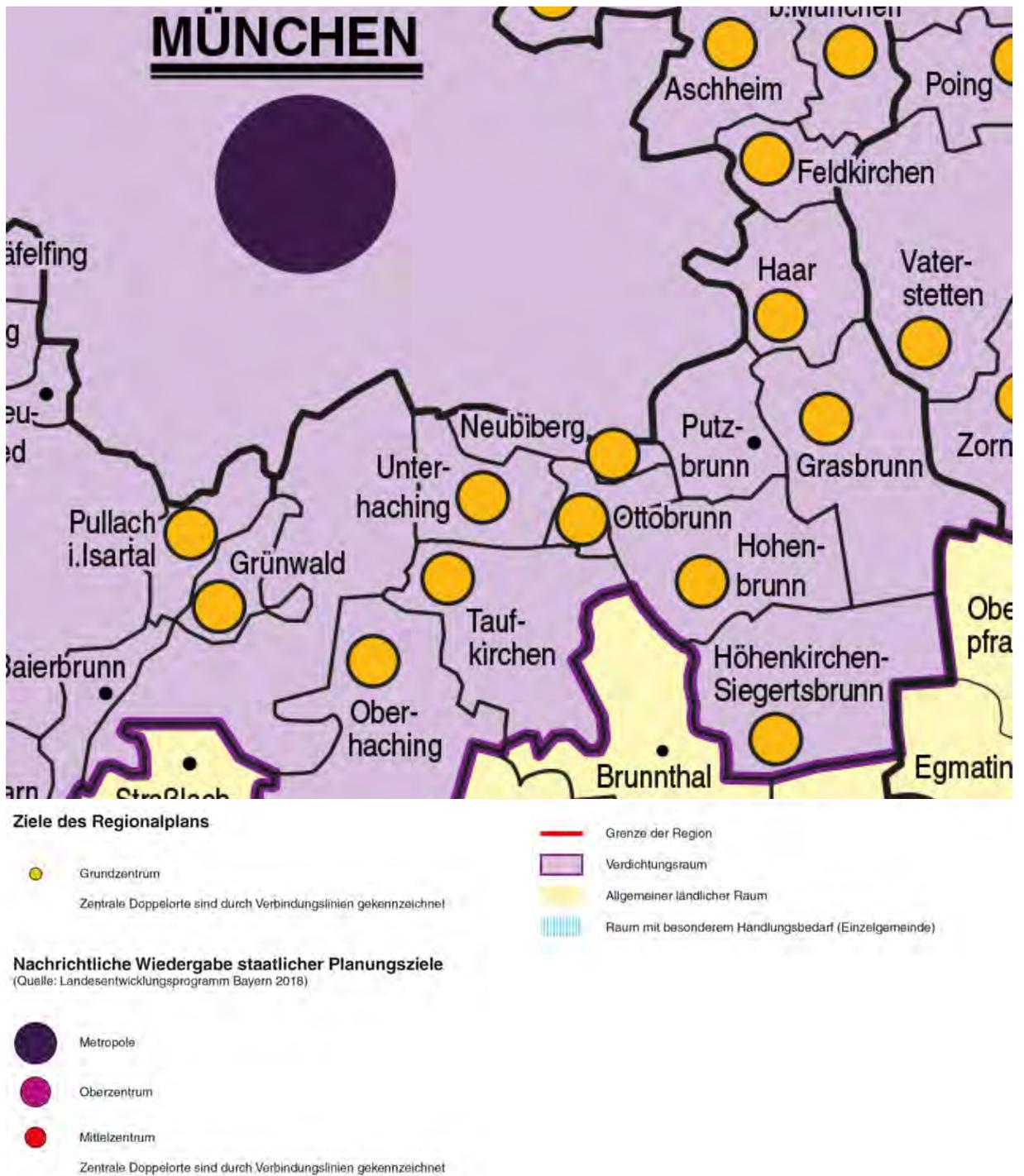


Abb. 4: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan, Region München (14); aus [4]



Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 24 „Schlesier Straße“, Gemeinde Taufkirchen, o.M. aus [5]



Abb. 6: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Gemeinde Taufkirchen, o.M. aus [2]

## 3 Bestand und Bewertung

### 3.1 Natur und Landschaft

Es wird ergänzend auf die ausführliche Bestandsbeschreibung und die planungsbezogene Auswirkungsanalyse in Kapitel 4 des Umweltberichts verwiesen.

#### 3.1.1 Naturraum

Der Geltungsbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit „D63 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ und der Naturraum-Einheit „051 Münchener Ebene“.

aus [7]

#### 3.1.2 Geologie und Böden / Altlasten

Gemäß der geologischen Karte von Bayern, weist das Plangebiet folgende Eigenschaften auf:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän
- Geologische Einheit: Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterasse 3) (Wh3, G)
- Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Innerer Jungendmoräne)

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern, weist das Plangebiet folgende Eigenschaften auf:

18b: Vorherrschend humusreiche (Acker) Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus Lehm.

aus [8]

### 3.1.3 Klima / Luft

Das Planungsgebiet liegt in der Klimaregion Südbayerisches Hügelland, welche durch überdurchschnittlich warme Sommer und milde Winter gekennzeichnet ist. Die Gemeinde Taufkirchen liegt sowohl im Einfluss der Westwindzone als auch der Alpen.

Das Klima ist daher warm und trocken. Die Jahresmitteltemperaturen liegt bei ca. 8°C. Die Vegetationsperiode beginnt am 25. März und endet am 08. November. Die Jahresniederschläge liegen im langjährigen Mittel bei ca. 998 mm mit Niederschlagsmaximum im Juli.

aus [9]

#### 3.1.4 Hydrologie

Im Planungsgebiet ist kein natürliches Oberflächengewässer vorhanden.

Östlich des Geltungsbereichs, getrennt durch die Staatsstraße St 2368 (Münchener Straße), verläuft der Hachinger Bach. Für Anlagen in dessen Einzugsbereich sind § 36 Abs. 1 WHG und Teil 2 Abs. 2 Art. 20 BayWG zu beachten. Das außerhalb östlich des Planungsgebietes befindliche festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich keine Grundwassermessstelle.

Weiterhin befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Von der Planung ebenfalls nicht betroffen sind gewässerabhängige FFH- und SPA-Gebiete.

aus [10]

Die Richtlinie 2000/60/EG („Wasserrahmenrichtlinie“) des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist zu beachten.

### 3.1.5 Biotopstrukturen

Im Geltungsbereich befinden sich keine kartierten Biotope.

aus [11]

### 3.1.6 Grünflächen und Erholung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, sowie die westlich, östlich und nördlich angrenzenden Flächen, werden landwirtschaftlich genutzt. Die westlich liegenden Flächen sind durch den Oberweg getrennt. Östlich befindet sich die Staatsstraße St 2368 Münchener Straße zwischen dem Plangebiet und den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Erholung dienende Grünflächen sind nicht vorhanden. Südlich des Geltungsbereichs schließt Wohnbebauung an, welche einen nennenswerten, besonders der Ortsrandeingrünung dienenden, Anteil an Grünstrukturen aufweist.

Nördlich des Geltungsbereichs in einem Abstand von ca. 80m, parallel zur Waldstraße verlaufend, besteht ein Radweg (Name: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München – Wegenetz des Verbandes; Verkehrsaufkommen: hoch: 3%, mittel: 11%, kein oder gering: 86%; Freizeitwege-ID: 439).

aus [10]

### 3.1.7 Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- sowie Ortsbild ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung und Wohnbebauung geprägt.

### 3.1.8 Bestehende Strukturen, Nutzungen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden landwirtschaftlich genutzt. Gebäudestrukturen sowie sonstige bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Südlich, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich eine Baumreihe als Abgrenzung zum südlich davon

liegenden Wohngebiet. Diese Grünstrukturen stellen derzeit die Ortsrandeingrünung dar.

### 3.1.9 Denkmalschutz

Westlich des Geltungsbereichs, getrennt durch den Oberweg, befindet sich das Bodendenkmal Aktennummer „D-1-7935-0065“, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen hergestellt.

aus [12]

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Boden- oder Baudenkmal.

## 3.2 Flächennutzung und Infrastruktur

### 3.2.1 Umgebende Nutzung

Auf Kapitel 3.1.6, 3.1.7 sowie 3.1.8 wird verwiesen.

### 3.2.2 Nutzung im Plangebiet

Auf Kapitel 3.1.6, 3.1.7 sowie 3.1.8 wird verwiesen.

### 3.2.3 Verkehr

Die Planungsgesellschaft Stand-Land-Verkehr GmbH hat für den Bebauungsplan eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Inhalte zum Bestand i. V. m. der geplanten Maßnahme werden im Folgenden kurz dargestellt.

Die Kfz-Erschließung des Projekts erfolgt über eine neue Zufahrt an den Oberweg. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Waldstraße nach Westen zur AS „Taufkirchen-West“ (A 995), während das Gebiet über die Waldstraße nach Osten an die Tegernseer Landstraße mit Verbindung zur Hohenbrunner Straße (M 19) und die AS „Taufkirchen-Ost“ (A 8) sowie „Sauerlach“ (A 995) angeschlossen ist. Des Weiteren kreuzt die Waldstraße die Münchener Straße (St 2368), die nach Norden zur

Landeshauptstadt München und nach Süden zur AS „Oberhaching“ (A 995) führt.

Die Münchener Straße (Staatsstraße St 2368) liegt auf Höhe des Bauvorhabens hinter dem Ortsschild, es gilt die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h. Entlang der Münchener Straße gibt es aktuell keinen separaten Geh- oder Radweg. Auch der Oberweg liegt auf Höhe des Bauvorhabens hinter dem Ortsschild, im Ort ist die Straße Teil der Tempo-30-Zone, außerhalb gilt die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h. Außerorts führt an der Ostseite des Oberwegs ein für Radfahrer freigegebener asphaltierter Fußweg entlang. An der die Fläche nördlich tangierenden Waldstraße gibt es einen gemeinsamen Fuß- und Radweg, während die Kfz-Fahrbahn für 60 km/h freigegeben ist.

Die außerorts verlaufenden Abschnitte der drei angrenzenden Straßen weisen ein durchgehendes Park- und Halteverbot auf. Die Schottereinfahrt gegenüber dem Knotenpunkt Waldstraße/ Oberweg ermöglicht kurzfristiges Parken. Waldstraße und Münchener Straße verfügen jeweils über zwei markierte Richtungsfahrbahnen.

Der Taufkirchner Bahnhof liegt im nordwestlichen Teil des Ortsgebietes (Ortsteil: „Am Wald“) und ist ca. 550 m Luftlinie vom Planungsgebiet entfernt. Der Bahnhof ist mit dem Rad in etwa 2-3 Minuten bzw. zu Fuß in etwa 10 Minuten erreichbar. Der Bahnhof kann ebenfalls mit dem Regionalbus 225 erreicht werden, von der Haltestelle „Taufkirchen, Oberweg“ (ca. 200 m vom Bauvorhaben) ist es nur eine Station zum Bahnhof. Taufkirchen ist durch die S-Bahn-Linie S3 des Münchener Verkehrs- und Tarifverbundes (MVG) mit der Landeshauptstadt München und dem Markt Holzkirchen verbunden.

Bestehende Wege, die für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sind, finden sich an das Areal anschließend östlich des Oberwegs und südlich der Waldstraße, jedoch nicht unmittelbar an der Münchener Straße.

Als Datenbasis für die Untersuchung dienen Verkehrserhebungen vom 15./16.10.2019 an den umliegenden Knotenpunkten Münchener Straße/ Tegernseer Landstraße/ Tölzer Straße/ Waldstraße und Waldstraße/ Oberweg vor, welche über drei Zeitintervalle ermittelt wurden. Außerdem liegen aktuelle videobasierte 24 h-Verkehrszählungen vom 30.01.2024 am Knotenpunkt Münchener Straße/ Tegernseer Landstraße/ Tölzer Straße/ Waldstraße vor.

Durch die notwendige Hochrechnung der 2019er Zählung ist die über 24 h per Videoaufzeichnung aufgenommene 2024er Zählung als Datenbasis verlässlicher. Aus diesem Grund wurde die 2019er Zählung an die 2024er Zählung angepasst.

Im Allgemeinen konzentriert sich der bestehende Kfz-Verkehr um das Bauvorhaben auf den überörtlichen Straßenverbindungen. Die Waldstraße ist mit bis zu 11.410 Kfz-Fahrten/24 h am stärksten befahren, außerdem signifikant ist die Verkehrsbelastung der Tegernseer Landstraße mit ca. 9.150 Kfz-Fahrten/24 h, der Tölzer Straße mit ca. 6.630 Kfz-Fahrten/24 h und der Münchener Straße in Richtung des Ortskerns mit 7.810 Kfz-Fahrten/24 h. Der Anteil des Schwerverkehrs liegt auf diesen Abschnitten zwischen 2 und 3%.

Der Oberweg mit der künftigen Anbindung des Bildungscampus ist mit 2.850 Kfz-Fahrten/24 h weniger stark belastet; auffällig ist der relativ hohe Anteil des Schwerverkehrs am Oberweg von 6%.

Die verkehrliche Morgenspitzenstunde überschneidet sich mit dem regulären Schulbeginn (07:30-08:30 Uhr am Knotenpunkt Münchener Straße/ Tegernseer Landstraße/ Tölzer Straße/ Waldstraße, 07:15-08:15 Uhr am Knotenpunkt Münchener Straße/ Am Heimgarten). Die Abendspitzenstunde liegt in der 2024er-Zählung zwischen 16:45-17:45 Uhr.

Alle Streckenabschnitte sind in der abendlichen Spitzenstunde stärker belastet als in der Morgenspitze, mit einem Höchstwert von

1.035fz-Fahrten/h auf der Waldstraße. Der Oberweg ist morgens bis etwa 235 Kfz-Fahrten/h und abends bis etwa 250 Kfz-Fahrten/h belastet.

aus [13]

### **3.2.4 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Abwasser, Wasser, Strom und Telekommunikation bestehen bereits teilweise im Umfeld des Plangebiets. Die vorhandenen Strukturen müssen im Zuge der baulichen Umsetzung der gegenständlichen Vorhaben erweitert und ausgebaut werden.

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz.

## 4 Plausibilitätsprüfung

Durch die Köhler Architekten + beratende Ingenieure GmbH wurde eine Machbarkeitsstudie für das Plangebiet erstellt, welche dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Darin wurde die Umsetzbarkeit eines Bildungscampus sowie dessen Einbindung in den landschaftlichen Kontext untersucht bzw. nachgewiesen. Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen des LEP und des RP (siehe Kapitel 2).

Die Stiftung SABEL Schulen München plant die Verlagerung aller Schulbetriebe der SABEL Schulen München von der Schwanthalerstraße in der Münchener Innenstadt nach Taufkirchen.

Dort soll im nördlichen Gemeindebereich zwischen dem Oberweg und der St 2368 Münchener Straße ein neuer Schulcampus für die SABEL Schulen München entstehen.

Mit Beginn der Inbetriebnahme des geplanten Schulcampus am Standort Taufkirchen werden ca. 750 Schülerinnen und Schüler in den Schulen beschult werden. Aufgrund des abzusehenden Schulplatzmangels im Großraum München und durch die zukünftig mögliche Erweiterung um ein Gymnasium, kann die Anzahl der Schülerinnen und Schüler sukzessive über einen Zeitraum von 10 Jahren auf max. 1.200 Schülerinnen und



Abb. 7: Baulücken- und Leerstandskataster, Gemeinde Taufkirchen

Schüler ausgebaut werden. Entsprechend des sukzessiven Ausbaus der Schülerzahl wird sich dadurch auch die Mitarbeiterzahl erhöhen. Zum Zeitpunkt des Umzugs werden ca. 180 Teil- und Vollzeitkräfte den Schulcampus betreiben. Bis zum Vollausbau der einzelnen Schulbetriebe wird die Anzahl der Beschäftigten bis auf ca. 250-280 Mitarbeiter steigen, je nach Verteilung auf Voll- und Teilzeitstellen.

Aufgrund der geplanten Schülerzahlen ist ebenso eine entsprechende 3-Felder-Sporthalle für die Schulbetriebe zu errichten. Bis auf wenige Ausnahmen (Schulfeste, Theateraufführungen usw.) wird diese in den Abendstunden für den Schulbetrieb nicht genutzt und kann somit von den ortsansässigen Vereinen genutzt werden.

Im Großraum München und explizit auch im Gemeindegebiet geht mit dem steigenden Bevölkerungsdruck folglich auch ein Anstieg der Schülerzahlen und des benötigten Angebots an Bildungseinrichtungen einher. Somit bedeutet die kommunale Begegnung mit Wohnraumangel in der Metropolregion München bzw. im Gemeindegebiet auch eine Auseinandersetzung mit Bildungsangeboten, um der steigenden Nachfrage an unterschiedlichen Möglichkeiten der schulischen Bildung gerecht zu werden.

Aufgrund der in Kapitel 1.3.2 beschriebenen kommunalen Wohnraumschaffung ist gleichzeitig eine Strategie zur Deckung des sozial-infrastrukturellen Bedarfs, vorallem hinsichtlich Kinderbetreuungseinrichtungen und schulischen Angeboten, erforderlich.

Während die Bedarfe an Kinderbetreuungsbedarfe bspw. über den BBP Nr. 97 „Am Anger“ wohnornah gedeckt werden, ist für die schulische Nutzung im Gemeindegebiet ein ergänzendes Angebot zu entwickeln. Dieses soll über den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 92 „Bildungscampus“ planungsrechtlich gesichert werden.

Planungsrechtlich gesicherte oder aufgrund der Besitzverhältnisse verfügbare Flächen in

gleicher Größenordnung stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung (siehe Abb. 7). Der FNP sieht auf den Flächen westlich des Plangebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet für immissions- und emissionsarme Gewerbeansiedlung vor (das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen). Die Gemeinde kann sich dem Grunde nach gemäß Potentialanalyse BLK auch weitere wohnbauliche Entwicklungen vorstellen. Zusammenfassend betrachtet wird der Standort des Schulzentrums somit langfristig auch nach Westen hin vollständig in das Siedlungsgefüge integriert (siehe Abb. 6). Weiterhin bieten die Kegelfelder südwestlich der Plangebiets gelegen zwar gesamtheitlich die ausreichende Flächengröße, eine Aktivierung steht aufgrund schwieriger Besitzverhältnisse derzeit jedoch nicht in Aussicht. Außerdem sollen die Kegelfelder gem. FNP auch langfristig zu Wohnen entwickelt werden. Südwestlich der Kegelfelder befindet sich bereits eine Realschule. Durch eine zusätzliche Ausweisung ähnlicher Schulbetriebe in unmittelbarer Nähe würde die bestehende Infrastruktur im Umfeld der Realschule erheblich belastet.

Folglich stellt das Plangebiet, nach Prüfung alternativer Standorte, die nächste unbebaute und zur Verfügung stehende Fläche insbesondere in Bezug auf eine sinnvolle Anbindung an den bestehenden ÖPNV, durch die Nähe zum Bahnhof „Taufkirchen“ sowie der Bushaltestelle „Oberweg“ des MVV, dar. Weiterhin profitiert das Plangebiet von der guten Anbindung an die bestehende Straßeninfrastruktur sowie übergeordnete Infrastruktur (Autobahn) und an bestehende Wohnbebauung südlich und südwestlich. Der Flächennutzungsplan sieht auf den Flächen westlich des Plangebiets ein eingeschränktes Gewerbegebiet für immissions- und emissionsarme Gewerbeansiedlung vor (das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen). Die Gemeinde kann sich dem Grunde nach gemäß Potentialanalyse BLK auch weitere wohnbauliche Entwicklungen vorstellen. Zusammenfassend betrachtet wird der Standort des Schulzentrums somit langfristig auch nach Westen hin vollständig in das Siedlungsgefüge integriert.

## 5 Planungsziele

### 5.1 Flächennutzungsplan Gemeinde Taufkirchen

Auf Kapitel 2.3 wird verwiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 18. Änderung fortgeschrieben und stellt zukünftig im Planungsgebiet ein Sondergebiet (SO) dar.

Die Ortsrandeingrünung südlich im Plangebiet wird auch weiterhin in der 18. Änderung des FNP berücksichtigt und nach Norden, dem entstehenden Baugebiet vorgelagert, verschoben. Der festgesetzte Rad- und Fußweg gem. BBP Nr. 92

„Bildungscampus“ östlich im Plangebiet wird in die 18. Änderung übernommen.

### 5.2 Leitbild / Ziele des Bebauungsplans

Durch die Köhler Architekten + beratende Ingenieure GmbH wurde eine Machbarkeitsstudie für das Plangebiet erstellt, welche dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Darin wurde die Umsetzbarkeit des Bildungscampus sowie deren Einbindung in den landschaftlichen Kontext untersucht bzw. nachgewiesen.

Das Ziel des verbindlichen Bauleitplans ist die Ausweisung eines Sondergebiets „Bildungscampus“, um die Verlagerung aller Schulbetriebe der

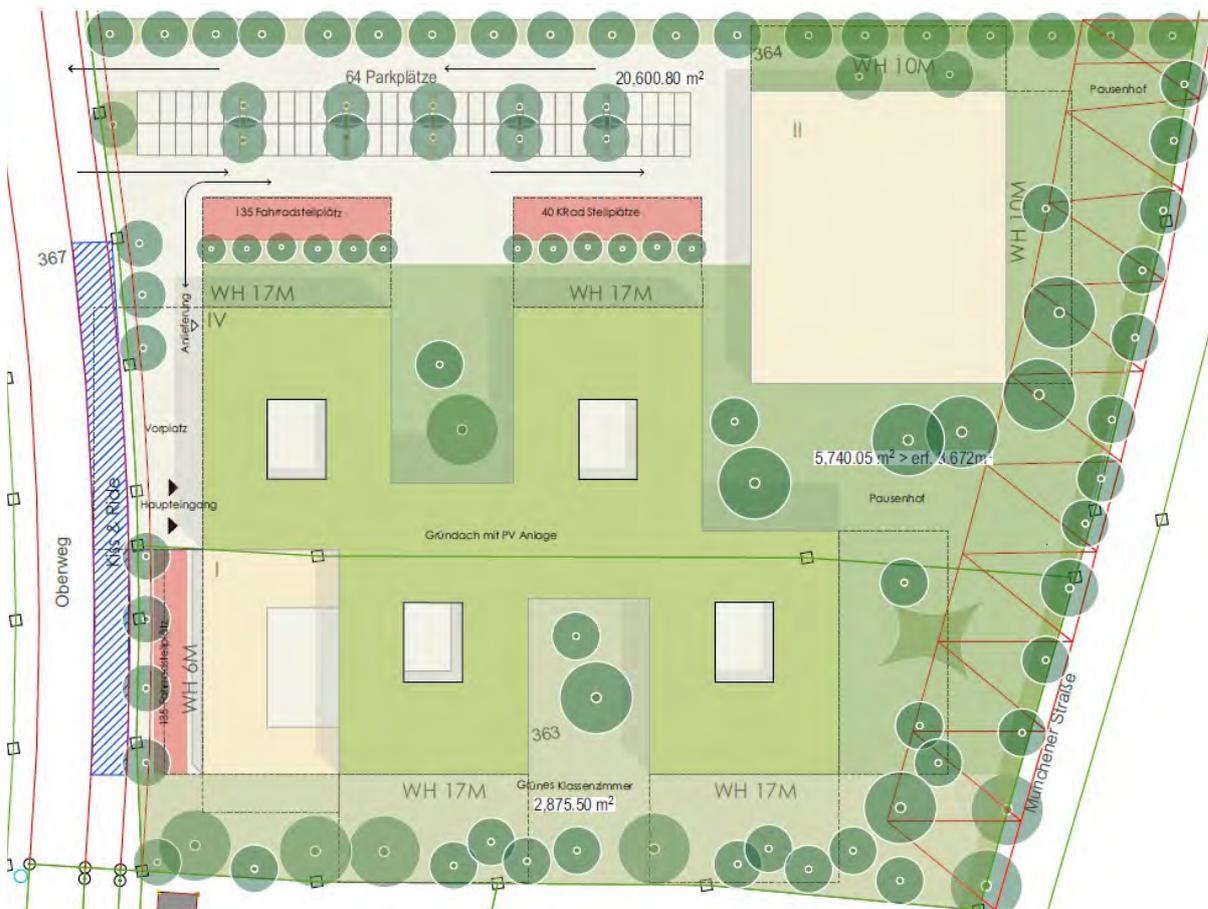


Abb. 8: Machbarkeitsstudie, Köhler Architekten + beratende Ingenieure GmbH, o.M. aus [14]

SABEL Schulen München von der Schwanthalerstraße in der Münchener Innenstadt nach Taufkirchen zu ermöglichen. Dies umfasst die Fachoberschule, Wirtschaftsschule sowie die Realschule der SABEL Schulen München. Mit Ausnahme der SABEL Fachoberschule München werden alle weiteren dort zukünftig ansässigen Schularten als gebundene Ganztagschulen geführt. Dies bedeutet, dass der Schulbetrieb maßgeblich von 8.00 bis 16.00 Uhr stattfinden wird.

Für die Verpflegung der Schülerinnen und Schüler sowie der Mitarbeiter sieht die Planung eine Schulmensa mit angeschlossener Küche vor. Dort soll für unsere Schülerinnen und Schüler die Mittagsmahlzeit zubereitet und verteilt werden. Die notwendigen Anlieferungen zum Betrieb der Küche sollen ab 08.00 Uhr bis 10.00 Uhr vormittags abgeschlossen sein. Hierfür wird eine Bruttogeschossfläche von mindestens 20.600 qm zu errichten sein. Das 4-geschossige Hauptgebäude weist eine kompakte Bauweise auf, um so den Flächenverbrauch zu minimieren. Die Anordnung der einzelnen Gebäudeteile schafft zusätzliche Aufenthaltsräume die bspw. als grüne Klassenzimmer für den Unterricht genutzt werden können. Eine 3-Felder-Sporthalle befindet sich nordöstlich im Plangebiet. Beide Gebäude wurden unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone an die Staatsstraße St 2368 Münchener Straße situiert. Die Schülerinnen und Schüler werden den Schulcampus in der Hauptsache mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Es ist davon auszugehen, dass ca. 65% der Schülerinnen und Schüler die Schulen mit S-Bahn erreichen. Ca. 20% der Schülerinnen und Schüler werden die Schule mit dem elterlichen PKW-Shuttle und ca. 15% zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV spielt für die Wahl des Standortes eine entscheidende Rolle. So liegt der Bahnhof „Taufkirchen“ in ca. 500m Entfernung westlich des Plangebiets sowie die Bushaltestelle „Oberweg“ des MVV ca. 150m südlich davon. Das städtebauliche Konzept sieht 64 Stellplätze im Norden des Plangebiets sowie 135 Fahrradstellplätze und weitere 40 Kraftrad-Stellplätze vor. Westlich des Schulgebäudes, auf der Seite

des Haupteingangs, sind weitere 135 Fahrradstellplätze vorgesehen. Westlich am Oberweg dient weiterhin eine Kiss & Ride Zone der Anlieferung von Schülern, welche zur Schule gebracht werden und keine Parkmöglichkeit für die tägliche Schulzeit benötigen. Die beschriebene K&R-Zone dient dem Verkehr von Süden kommend. Von Norden kommend funktioniert der Parkplatz teilweise als weitere K&R-Zone. Private Busse, bspw. für Schulausflüge, können beide Haltezonen temporär mitnutzen. Östlich im Plangebiet, zwischen dem Hauptgebäude und der Sporthalle, befindet sich der Pausenhof. Eine weitere Möglichkeit zur Nutzung als Pausenfläche bietet der 1-geschossige Gebäudeteil südwestlich des Hauptgebäudes.

### 5.3 Leitbild / Ziele des Grünordnungsplans

Im Rahmen der Grünordnung werden wichtige Belange des Landschafts- und Ortsbilds sowie der Ökologie beachtet.

Vorrangiges Ziel ist die Einbindung des Bildungscampus in den landschaftlichen Kontext mit der Ein- und Anbindung in und an dem nördlich abschließenden Arm des Grünzugs „Gleißental/Hachinger Tal sowie flankierende Waldkomplexe“. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen sowie durch Pflanzgebote entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grenzen des Plangebiets wird sowohl die Fortführung der südlich angrenzenden Grünstrukturen als auch die Erhaltung der Ortsrandeingrünung in Form einer Verlagerung gesichert. Die festgesetzten Pflanzgebote berücksichtigen dabei Extensivwiesen und in Bereichen höheren Nutzungsdrucks weiterhin kräuterreiche Wiesen und Gebrauchsrasen. Die Baumpflanzungen sind nach Pflanzliste gemäß Satzung durchzuführen, welche sich an den Erfahrungswerten der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes München in der Gemeinde Taufkirchen orientieren. Das Hauptgebäude sowie die Sporthalle sehen bereits in der Machbarkeitsstudie Dachbegrünung vor.

## 6 Planungskonzept

Für die bauliche Entwicklung im Plangebiet ist der ökologische Kriterienkatalog der Gemeinde Taufkirchen (Fassung vom 23.09.2020) zu beachten [15].

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird nach § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Bildungscampus“ mit der Zweckbestimmung „Schulgebiete“ festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für schulische Zwecke.

Durch die Festsetzungen wird die Ausweisung der Pausenflächen gezielt gesteuert und die Ausweisung zusätzlicher Flächen als Pausenhof gesichert.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Wandhöhe.

Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Attika.

Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Vom festgesetzten Höhenbezugspunkt um +/- 50 cm abgewichen werden (Anpassung an den Geländeverlauf).

Die Baugrenzen dürfen durch Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO (z. B. Dachüberstände, Erker, Kamine und Vordächer) um maximal 1,5 m, durch Terrassen um maximal 5 m und durch Balkone um maximal 3 m überschritten werden. § 23 Abs. 3 BauNVO gilt unverändert.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist sichergestellt, dass die für die Errichtung einer schulisch genutzten Anlage notwendige Flächeninanspruchnahme und bauliche Dimensionen möglich sind und gleichzeitig nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter soweit möglich vermieden werden.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb des gemäß Planzeichnung definierten Sonderbauraums sind ausschließlich Anlagen zulässig, die der schulischen Nutzung der Fläche als Pausenhof dienen. Derartige Nutzungen sind auch auf 1-geschossigen Gebäudeteilen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der vorgennannten Bereiche ist eine entsprechende Nutzungen als Pausenhof unzulässig.

Stellplatzflächen sowie Fahrradstellplatzflächen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Überdachungen dieser Nebenanlagen sind zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie begrünbare Flächen und Erschließungsflächen zulässig, sofern nicht in § 13 Abs. 3 anderweitig geregelt.

Überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,5 m zulässig. Die zulässige Höhe ist das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Planteil festgesetzten Höhenbezugspunkt der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Taufkirchen. Abweichend hiervon wird die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Bau Fenstern auf das sich aus der Planzeichnung ergebende Maß verkürzt.

Bauweise

Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird angeordnet. Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig.

Städtebauliche Kennzahlen

Nachfolgend werden die städtebaulichen Kennzahlen der vorliegenden Planung zusammenfassend dargestellt.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt:

Geltungsbereich:	21.858 m <sup>2</sup>
davon SO:	20.166 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsflächen:	1.692 m <sup>2</sup>
überbaubare Grundst. fl.:	7.841 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Grundst. fl.:	12.325 m <sup>2</sup>
Nettobauland:	20.166 m <sup>2</sup>
zulässige GRZ:	0,8

**6.4 Abgrabungen/Aufschüttungen**

Flächige Geländeänderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes sind im Bereich der Gebäude- und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei ohne Höhenversatz hergestellt werden.

Ziel ist eine möglichst homogene Eingliederung des neu entstehenden Quartiers in die vorhandene Geländestruktur.

**6.5 Gestalterische Festsetzungen**Dächer

Bezogen auf das Bauvorhaben sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 5° zulässig.

Flachdächer mehrgeschossiger Gebäudeteile sind unter Berücksichtigung von durchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10cm dick sein. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

Auf 1-geschossigen Gebäudeteilen sind Dachterrassen und intensiv sowie extensiv genutzte Dachbegrünungen zulässig. Die Vegetationstragschicht für Grünflächen auf eingeschossigen Gebäudeteilen muss bei extensiver Dachbegrünung nach den Vorgaben des § 15 Abs. 2 ausgeführt werden. Im Falle einer intensiven Dachbegrünung ist die Vegetationstragschicht für Grünflächen auf eingeschossigen Gebäudeteilen mit einer Dicke von mindestens 40cm auszuführen. Bei Baumpflanzungen auf eingeschossigen Gebäudeteilen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 100cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16m<sup>3</sup> pro Baum zur Verfügung stehen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig.

Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren,

ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5m überschreiten.

Die Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien und die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern schließen sich dabei nicht aus. Eine kombinierte Bauweise ist anzustreben.

#### Fassaden

Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Putz in Weiß- und Grautönen, Holz in Naturtönen, beschichtetem Metall, Glas und Sichtbeton. Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

Ein untergeordneter Umfang liegt dann vor, wenn die tatsächliche Gestaltung nicht zum hauptsächlich gestaltprägenden Element des Vorhabens wird. So wird ein zurückhaltendes Erscheinungsbild sichergestellt. Bei Fassadenoberflächen aus Glas ist Vogelschutzglas vorzusehen.

#### Einfriedung

Einfriedungen sind als Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,0m zulässig. Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Durchlass von 15 cm im Sockelbereich freizuhalten. Einfriedungen dürfen für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden. Abweichend hiervon sind Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6,0m zulässig.

### **6.6 Haustechnik**

Das Heizsystem sollte zu 100% auf erneuerbaren Energien basieren.

Die Errichtung von Solaranlagen zur Wärme- und Stromgewinnung ist anzustreben.

Kühllasten sind zu minimieren, indem Möglichkeiten des sommerlichen Wärmeschutzes umgesetzt und der passiven Gebäudekühlung genutzt werden. Sollte dennoch eine aktive Kühlung

notwendig sein, so wird empfohlen, die Anlage energieeffizient und unter vorrangigem Einsatz erneuerbarer Energien zu betreiben, wobei sich eine Solepumpe besser als eine Grundwasser-Wärmepumpe eignet.

aus [14]

### **6.7 (Verkehrliche) Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den Straßenverkehr von Westen über den Oberweg.

Zufahrten zu privaten Grundstücksflächen sind nur entlang des Oberwegs zulässig.

#### Ruhender Verkehr

Für den nachzuweisenden Stellplatzbedarf ist die Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung (GAFSTS) der Gemeinde Taufkirchen in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gültigen Fassung zu beachten.

### **6.8 Versorgungsanlagen**

Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsnetze sind bereits im Bestand vorhanden. Zusätzliche Anschlüsse und Erweiterungen der Leitungsnetze sind an den Bestand anzuschließen und unterirdisch zu verlegen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Leitungstrassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Versorgungsleitungen

dürfen nicht überbaut bzw. überdeckt werden, weder von Gebäuden noch von Bäumen. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern.

Die Ver- und Entsorgung wird durch folgende Träger sicher gestellt:

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über die Bayernwerk AG sowie die Stadtwerke München. Anschlüsse sind teilweise bereits vorhanden.

#### Gasversorgung

Das Planungsgebiet ist zum jetzigen Kenntnisstand nicht an ein Gasversorgungssystem angeschlossen. Ein Gasversorgungssystem befindet sich südwestlich des Plangebiets im Oberweg.

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk als Eigenbetrieb der Gemeinde Taufkirchen übernommen.

#### Fernwärme

Das Planungsgebiet ist zum jetzigen Kenntnisstand nicht an ein Fernwärmesystem angeschlossen. Auch im unmittelbaren Umfeld befindet sich kein Fernwärmesystem.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets erfolgt über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Hachinger Tal. Auch Abwasserentsorgungstrassen sind im Plangebiet teilweise bereits vorhanden.

#### Grund- und Niederschlagswasser

Stellplatzflächen sowie Fahrradstellplatzflächen sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. als Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster) herzustellen, ausgenommen überdachte Stellplätze.

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Hiervon abweichende Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Landratsamt München und dem Wasserwirtschaftsamt München bzw. dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Hachinger Tal abzustimmen und im Entwässerungsantrag vorzulegen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht gegeben sind, so ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Parallel zum Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Abwasserzweckverband Hachinger Tal abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen nachzuweisen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz – WHG (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und § 62 WHG (Anforderungen

an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metalldächer zum Einsatz kommen, nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z. B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

#### Abfallentsorgung

Es gilt die Abfallsatzung (AbfSTfk Stand 2008) der Gemeinde Taufkirchen.

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrene Straße bereitzustellen, sofern keine betreiberseitige Entsorgung erfolgt.

### **6.9 Grünordnung**

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird ausdrücklich hingewiesen.

- DIN 18916:2016-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“

#### **6.9.1 Baum- und Strauchpflanzungen in öffentlichen und privaten Flächen**

##### Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung

In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellten Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. bzw. III. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Von den Standorten der im Planteil festgesetzten Baumpflanzungen darf im Rahmen der Ausführung in geringem Umfang abgewichen werden.

##### Sonstige Baumpflanzungen

Auf privaten Grundstücksflächen ist, ausgenommen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I., II. oder III. Ordnung bzw. ein

Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

#### Pflanzliste 1

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm, Pflanzgrubenvolumen 36 m<sup>3</sup> mit mindestens 1,5 m Tiefe):

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Ulmus laevis* (Flatterulme), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche), *Juglans regia* (Schwarznuß), *Populus tremula 'Erecta'* (Säulen-Zitter-Pappel), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus pubescens* (Flaumeiche), *Quercus cerris* (Zerr-Eiche), *Quercus frainetto* (Ungarische Eiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia cordata* (Winter-Linde).

Bäume II. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm, Pflanzgrubenvolumen 24 m<sup>3</sup> mit mindestens 1,5 m Tiefe): *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides 'Allershausen'* (Spitz-Ahorn 'Allershausen'), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Tilia euchlora* (Krim-Linde).

Bäume III. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm, Pflanzgrubenvolumen 24 m<sup>3</sup> mit mindestens 1,5 m Tiefe): *Acer monspessulanum* (Felsen-Ahorn), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Malus sylvestris* (Wild-Apfel), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Acer campestre 'Elsrijk'* (Feld-Ahorn, 'Elsrijk').

Obstbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzgrubenvolumen 16 m<sup>3</sup> mit mindestens 1,0 m Tiefe): Regionaltypische Kern- oder Steinobstbäume in Sorten.

### **6.9.2 Pflanzgebote**

#### Pflanzgebot (Pfg) 1

Die mit Pfg 1 gekennzeichnete Fläche ist mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen und

dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Pflanzreihen beträgt 1,5 m. Der Pflanzenabstand innerhalb einer Reihe beträgt 1-1,5 m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es sind autochthone Sträucher zu verwenden. Die Untersaat der Strauchpflanzung erfolgt mit autochthonem Saatgut für kräuterreiche Wiesen (RSM 2.4 Gebrauchsrasen – Kräuterrasen). Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Gehölzpflege erfolgt nach Bedarf.

#### Pflanzgebot (Pfg) 2

Die mit Pfg 2 gekennzeichnete Fläche ist mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> Fläche des Pflanzgebots zu pflanzen. Es sind autochthone Sträucher zu verwenden. Die Untersaat der Strauchpflanzung erfolgt mit autochthonem Saatgut zu 50% für kräuterreiche Wiesen (RSM 2.4 Gebrauchsrasen – Kräuterrasen) und zu 50% für Extensivwiesen (50% Gräser / 50% Kräuter). Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Extensivwiesenflächen sind zweimal jährlich ab dem 15.06. bzw. 01.09. bis zu einer minimalen Schnitthöhe von 10 cm zu mähen. Jeweils 30% der Flächen sind als Altgrasstreifen in jährlich wechselnder Position zu belassen. Abtransport des Mähguts nach Abtrocknung. Die Gehölzpflege erfolgt nach Bedarf.

#### Pflanzgebot (Pfg) 3

Die mit Pfg 3 gekennzeichnete Fläche ist mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Strauch je 10 m<sup>2</sup> Fläche des Pflanzgebots zu pflanzen. Es sind autochthone Sträucher zu verwenden. Die Untersaat der Strauchpflanzung erfolgt mit autochthonem Saatgut für Extensivwiesen (50% Gräser / 50% Kräuter). Düngung und die Verwendung von chemischem Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Extensivwiesenflächen sind zweimal jährlich ab dem 15.06. bzw. 01.09. bis zu einer minimalen Schnitthöhe von 10 cm zu mähen. Jeweils 30% der Flächen sind als Altgrasstreifen in jährlich

wechselnder Position zu belassen. Abtransport des Mähguts nach Abtrocknung. Die Gehölzpflege erfolgt nach Bedarf.

#### Pflanzliste 2

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 80-150cm, ohne Ballen  
 Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Gemeines Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehendorn), Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche), Pyracantha coccinea (Europäischer Feuerdorn), Pyrus pyraeaster (Wild-Birne), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Bei Pflanzung von Bäumen angrenzend an oder in befestigten Flächen oder zwischen Stellplätzen ist eine offene und spartenfreie Mindestfläche von 16m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50m vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet ist. Geeignete technische Maßnahmen sind Wurzelkammer- und Bewässerungssysteme, Baumschutzroste sowie Baumschutzvorrichtungen wie Bügel, Poller oder Baumschutzgitter, welche die Bäume gegen Anfahrtschäden und Verdichtung im Wurzelbereich schützen.

Während der Bauzeit sind Bäume und Sträucher durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Bäume und Sträucher im Bestand auf der Fläche des Pfg 1 sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Gehölzes ist dieses durch eine in Art und Wuchsordnung gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort in den Mindestpflanzqualitäten gemäß § 17 (1) und (2) vorzunehmen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten sind, sofern nicht als Erschließungsflächen genutzt, gärtnerisch anzulegen.

Es sind mindestens 10% der Fassadenflächen im Plangebiet zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

#### **6.10 Ver- und Entsorgung**

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

#### **6.11 Oberflächenwasser**

Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die Flächen für Stellplätze sind zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. als Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster) herzustellen, ausgenommen überdachte Stellplätze.

#### **6.12 Natur- und Artenschutz**

Durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wurde mit Percas Fauna eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und liegt dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde.

#### Vermeidungsmaßnahmen

- V-01: Eingriffe in bestehende Heckenbereiche sowie Baumfällungen sind unzulässig.

Auf das Pflanzgebot Pfg 1 wird hingewiesen.

- V-02: Einzelbaumfällungen, bspw. zur Wahrung der Verkehrssicherheit, sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) zulässig. Potenzielle Fledermausvorkommen sind durch eine

fledermauskundige Fachkraft vorab zu prüfen. Baumfällungen nach vorheriger Feststellung von Fledermausvorkommen sind nur im Oktober zulässig.

Ausgenommen bei Gefahr im Verzug ist in diesem Fall eine in Abstimmung mit dem beauftragten Fachgutachter zur Festlegung von weiteren Vermeidungsmaßnahmen unter Einbeziehung der UNB erforderlich.

- V-03: Der Beginn von Bauarbeiten ist nur vor der Vogelbrutzeit bis Anfang März oder nach der Vogelbrutzeit ab Ende September zulässig.

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt

#### 7.1.1 Umweltauswirkungen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8, BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gemäß BNatSchG werden im Zuge der Abschichtung gemäß § 2 a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Für die detaillierte Ermittlung des Eingriffs- und des Ausgleichsbedarfs wird daher auf den Umweltbericht verwiesen.

#### 7.1.2 Artenschutz

Durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wurde mit Percas Fauna eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und liegt dem Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zugrunde.

Auf Kapitel 6.12 sowie den Umweltbericht wird verwiesen.

#### 7.1.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung wirkt sich die Planung negativ auf die klein-klimatische Situation aus, da die Flächen ihre Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet einbüßen werden. Insgesamt ist allerdings zu erwarten, dass sich

diese Auswirkungen auf das Plangebiet selbst beschränken und kein Einfluss auf die großräumigen Klimaverhältnisse gegeben ist. Wichtige, über die lokale Situation hinausreichende, klimatische Ausgleichsfunktionen sind nicht betroffen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zur Rückhaltung von Oberflächenwasser wirken den negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gezielt entgegen.

### 7.2 Immissionen

#### Lärm

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung. Die Lärmbelastung im Plangebiet wird sich nach Realisierung des Vorhabens um eine für schulische Nutzungen typische Lärmbelastung erhöhen.

#### Luftschadstoffe

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung. Die Staubbelastung im Plangebiet wird sich nach Realisierung des Vorhabens deutlich verbessern.

### 7.3 Verkehr

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung. Die Verkehrsbelastung im Plangebiet wird sich nach Realisierung des Vorhabens erhöhen, da mit täglichen Verkehren zur An- und Abreise zu rechnen ist.

## 8 Hinweise

### 8.1 Arten- und Naturschutz

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Oberbayern die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

### 8.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG. Die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 DSchG.

Art. 8 Satz 1 DSchG: *„Wer Bodendenkmäler auf findet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“*

Art. 8 Satz 2 DSchG: *„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“*

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 8.3 Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt München zu verständigen.

### 8.4 Entwässerung / Versickerung

Auf Kapitel 6.8 wird verwiesen.

### 8.5 Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2m Höhe und 4m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden.

Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer

qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

## 8.6 Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), verwiesen.

## 8.7 Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Die R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

## 8.8 Freiflächengestaltung

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben. Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

## 8.9 Sichtdreiecke

Für Einmündungen privater Erschließungsflächen aus dem Baugebiet auf die angrenzenden öffentlichen Straßen sind je nach Lage der Zufahrt im Zuge der dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Erschließungs- bzw. Objektplanung die erforderlichen Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), bemessen auf 50 km/h oder gemäß den Richtlinien für die Anlagen von Landstraßen (RAL) bemessen auf 70 km/h auf die Fahrbahn der angrenzenden Straße und die erforderlichen Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Radfahrer zu berücksichtigen. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen

ab einer Höhe von 0,80m bis 2,50m über der Fahrbahnebene freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen. Lassen sich diese erforderlichen Sichtdreiecke innerhalb bebauter Gebiete nicht erreichen, sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmende, flankierende Maßnahmen erforderlich.

## 8.10 Satzungen der Gemeinde Taufkirchen

Es gelten die Bestimmungen der Satzungen der Gemeinde Taufkirchen in den jeweils gültigen Fassungen.

## 8.11 Immissionsschutz

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbau- teile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen der DIN 4109-1 zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109-1 ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungs- freistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu führen. Mögliche auftretende schalltechnische Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Nutzung sind im Rahmen folgender Genehmigungsverfahren durch Auflagen z. B. Festlegung von Betriebszeiten zu lösen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.

### **8.12 DIN-Vorschriften**

Die in den Festsetzungen und Hinweisen benannten Gesetze, DIN-Vorschriften und sonstigen Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Taufkirchen eingesehen werden. Die genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

## **9 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Der Umweltbericht vom 19.11.2024 des Büros Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als besonderer Teil beigefügt.

## 10 VERZEICHNISSE

### Quellenverzeichnis

- [1] Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitales Orthophoto, abgerufen aus [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de), am 08.05.2024
- [2] Gemeinde Taufkirchen: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Bekanntmachung am 21.01.2002, Az.: 420-4621-M-26-1/10
- [3] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (Hrsg.) 2013: LEP Bayern 2013 – Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013, München 2013; einschl. Teilfortschreibungen, in Kraft getreten am 01.03.2018 und 01.01.2020
- [4] Regionaler Planungsverband Südost-Oberbayern: Regionalplan Region 18 Südostoberbayern, in Kraft getreten 1988, 14. Fortschreibung in Kraft getreten am 30.05.2020
- [5] Bebauungsplan Nr. 24 „Schlesierstraße“, in Kraft getreten am 02.07.1984
- [6] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB (Online-Viewer) aus: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), abgerufen am 15.10.2024
- [7] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, abgerufen am 09.09.2024
- [8] Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, aus: <http://www.umweltatlas.bayern.de>, abgerufen am 10.09.2024
- [9] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bay-KIS Beobachtungsdaten Referenzperiode 1951 bis 2019 Klimaregion Südbayerisches Hügelland, abgerufen am 10.09.2024
- [10] Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Bayernatlas, aus: <https://geportal.bayern.de/bayernatlas>, abgerufen am 11.09.2024
- [11] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, aus: <http://fisnat.bayern.de/finweb>, abgerufen am 07.09.2024
- [12] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas (On-line-Dienst), abgerufen am 09.09.2024
- [13] Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 92 „Bildungscampus“, Stand 25.10.2024, München
- [14] Köhler Architekten + beratende Ingenieure GmbH, Machbarkeitsstudie Sabel Schule München, Stand 16.09.2024
- [15] Gemeinde Taufkirchen: Ökologischer Kriterienkatalog für die Gemeinde Taufkirchen, Stand 23.09.2020, beschlossen am 17.09.2020, Taufkirchen 2020

Abbildungsverzeichnis

*Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Gemeinde Taufkirchen; aus [1]*

*Abb. 2: Luftbild mit Planungsumgriff BBP „Bildungscampus“, bearbeitet; aus [1]]*

*Abb. 3: LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte; aus [3]*

*Abb. 4: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan, Region München (14); aus [4]*

*Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 24 „Schlesier Straße“, Gemeinde Taufkirchen, o.M. aus [5]]*

*Abb. 6: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Gemeinde Taufkirchen, o.M. aus [2]]*

*Abb. 7: Baulücken- und Leerstandskataster, Gemeinde Taufkirchen*

*Abb. 8: Machbarkeitsstudie, Köhler Architekten + beratende Ingenieure GmbH , o.M. aus [14]]*