

Gemeinde

**Pullach i. Isartal**

Lkr. München

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan

Nr. 39 „Pater-Rupert-Mayer-Schulzentrum“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-45

Bearb.: Karnott / Praxenthaler

Email: [j.praxenthaler@pv-muenchen.de](mailto:j.praxenthaler@pv-muenchen.de)  
Tel: 089-539002-70

Artenschutz  
Eingriffsregelung

Margarete Waubke  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin  
Stöberlstraße 33  
80687 München

Plandatum

02.07.2013 (Vorentwurf)  
01.10.2013 (Entwurf)  
25.02.2014

**Begründung**

## **A Städtebauliche Begründung**

### **1 Planungsziel**

Ziel des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für die Errichtung einer Grundschule mit Kindergarten und Krippe zu schaffen. Durch die neue Grundschule mit Kindergarten soll die bisher bereits bestehende Grundschul- und Kindergartennutzung in einem neuen zeitgemäßen Gebäude untergebracht werden, eine Erhöhung der Zahl an Schülern und Kindergartenkindern findet hier nicht statt. Im Bereich der Kinderkrippe ist eine Erweiterung um 24 Plätze geplant. Bauherr ist die Erzdiözese München-Freising. Die Planung beruht auf dem Entwurf des Büros balda architekten, Fürstenfeldbruck.

### **2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet und die nördlich gelegene Tagesheimschule als Fläche für den Gemeinbedarf aus, wobei der südliche Teil als Grünfläche, der Rest als Baufläche mit Baumbestand dargestellt ist. Als Zweckbestimmungen sind im Bereich der Tagesheimschule Kirche, Kindergarten und Schule angegeben, im Bereich des Planungsgebiets ist als Zweckbestimmung Altenheim genannt.

Entlang der Bundesstraße B 11 ist die 20m breite Bauverbotszone dargestellt. In ihr liegt der als Biotop erfasste große Baumbestand entlang der Bundesstraße. Im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets ist ein Bodendenkmal nachrichtlich aufgeführt.

Das Planungsgebiet grenzt im Nordwesten an den Friedhof des ehemaligen Jesuitenkollegs an. Die westlich des Planungsgebiets gelegenen Waldflächen sind als Landschaftsschutzgebiet und als Bannwald geschützt. Südlich des Planungsgebiets beginnt die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baufläche liegt vollständig innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche. Aufgrund der nur geringfügigen Abweichung im Bereich der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche (im Flächennutzungsplan Altenheim – im Bebauungsplan Schule mit Kindergarten und Kinderkrippe) geht die Gemeinde davon aus, dass der hier vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### **3 Städtebauliche Situation, Bestand**

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 320 und 320/16 (Teilfläche) mit einer Größe von insgesamt 3,48 ha.

Das ebene Planungsgebiet liegt westlich der Wolfratshauer Straße (B 11) südlich der heutigen Tagesheimschule, dem ehemaligen Berchmannskolleg (Jesuitenkolleg).

Das gesamte ehemalige Kolleg einschließlich der Einfriedungsmauer steht unter Denkmalschutz. Während die denkmalgeschützte Mauer bis an das Planungsgebiet heranreicht, liegt das Kolleg deutlich davon abgesetzt. Unmittelbar südlich des Kollegs steht eine neuere Turnhalle. Das Planungsgebiet selber ist bereits mit einem als Grundschule genutzten Gebäude bebaut, so dass neben der Turnhalle eine weitere „bauliche Vorbelastung“ der Denkmalsituation vorhanden ist. Der vorhandene Altbestand der Grundschule, der zwar weiter abgerückt von der Straße steht und eine kleinere Grundfläche als der geplante Neubau hat, erreicht mit seiner Firsthöhe mindestens die Werte des geplanten Neubaus.

Die Sichtbeziehungen zwischen dem Baudenkmal und dem geplanten Neubau stellen sich wie folgt dar: Von Süden auf der B 11 kommend, wird der Blick durch die straßenbegleitende große Baumreihe auf das Jesuitenkolleg gelenkt, ohne dass der Neubau in Erscheinung tritt. Von Norden kommend dürfte der mächtige Baukörper des Kollegs so dominieren, dass der 130 m weiter südlich gelegene Neubau kaum wahrgenommen wird, zumal zwischen dem Kolleg und der geplanten Grundschule die Turnhalle steht. In der Frontalansicht dominiert auch das Kolleg, und die unmittelbar daneben stehende Turnhalle tritt als deutlich wahrnehmbarer technischer Baukörper stärker in Erscheinung als die geplante Schule.

In der Gesamtbetrachtung ist daher nach Auffassung der Gemeinde davon auszugehen, dass die geplante Bebauung des Planungsgebiets mit den Belangen des Bau-Denkmalsschutzes vereinbar ist. Dieser Auffassung hat sich in einer gemeinsamen Besprechung auch das Landesamt für Denkmalpflege angeschlossen. Anhand eines Modells konnte gezeigt werden, dass eine Beeinträchtigung des Berchmann-Kollegs durch die neue Grundschule nicht gegeben ist, sofern die bisher geplante Gebäudehöhe nicht nach oben verändert wird. Der langfristigen Beibehaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe kommt daher aus denkmalpflegerischer Sicht besondere Bedeutung zu.

Unmittelbar westlich des Planungsgebiets liegt ein verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, der möglicherweise zu einem größeren, bislang unbekanntem Bestattungsplatz gehört, der unter Umständen im Planungsgebiet anzunehmen ist. Es ist daher für die Bodenarbeiten im Planungsgebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Entlang der Grenze des Planungsgebiets zur Wolfratshäuser Straße befindet sich großer Baumbestand, der überwiegend in der bayerischen Biotopkartierung erfasst ist. Das Planungsgebiet ist derzeit mit einem ca. 1,9 m hohen Holzzaun nach Osten hin eingefriedet.

Die B 11 ist mit ca. 16.000 Fahrzeugen pro Tag stark belastet. Um die Lärmsituation für die Grundschule angemessen beurteilen zu können, hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Die schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 213102 / 3 vom 30.09.2013 kann bei der Gemeinde eingesehen werden).

Im Westen des Planungsgebiets stehen einige Gebäude, von denen das größte derzeit als Grundschule genutzt wird. Der Altbestand an Gebäuden wird vollständig abgebrochen. Östlich der bestehenden Grundschule befindet sich eine Obstwiese mit vereinzelt Nadelbäumen (zur Bewertung des Baumbestand siehe den Bericht zum Artenschutz und zur Eingriffsregelung). Dieser Baumbestand soll für den Neubau der Grundschule gerodet werden.

Der südliche Teil des Planungsgebiets ist derzeit als Wiese mit Bolzplatz genutzt. Der an das Planungsgebiet angrenzende Friedhof ist ein dem ehemaligen Jesuitenkolleg zugeordneter Friedhof; es finden nur wenige Beisetzungen statt. Der Friedhof ist derzeit über das Schulgelände (bisher besteht hier ein Wegerecht) und über den südlich des Planungsgebiets gelegenen kleinen Parkplatz zu erreichen. Der Hauptzugang zum Schulgelände soll auch künftig über das Schulgelände führen; zusätzlich wird eine neue Zuwegung von Süden geplant.

Die für die Grundschule erforderlichen Parkplätze (Lehrer-, Bring- bzw. Holparkplätze) liegen außerhalb des Planungsgebiets auf den Fl.Nr. 320/2 und 378/3. Hier sind alle Stellplätze des Schulzentrums einschließlich der Bushaltestellen angeordnet und durch eine halbkreisförmige Straße an die B 11 angebunden.

#### 4 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan setzt das Planungskonzept der Erzdiözese München-Freising für den Grundschulneubau einschließlich Kindergarten und Krippe um (siehe Vorhaben- und Entwicklungsplan).

##### Flächenbilanz

Baufläche für den Gemeinbedarf:	21.240 qm
Grünfläche einschließlich Ausgleichsfläche:	13.530 qm

---

Gesamtfläche:	34.770 qm
---------------	-----------

Der nördliche Teil des Planungsgebiets wird als Baufläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen sowie das festgesetzte Maß der Nutzung (Grundfläche, Wand- und Firsthöhe) orientieren sich am Entwurf für die Grundschule mit einem gewissen Erweiterungsspielraum. Für die Grundflächenzahl bezogen auf das Hauptgebäude ergibt sich ein Wert von 0,19. Aufgrund der bei Schulen üblichen umfangreichen Außenanlagen darf die festgesetzte Grundfläche um bis zu 80 % überschritten werden, womit die Gesamtversiegelung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche knapp 35 % betragen kann.

Südlich des neuen Gebäudekomplexes wird ein mit Obstbäumen bestandener Pausenhof angelegt. Auf die Festlegung der genauen Lage der zu pflanzenden Obstbäume wird in der Planzeichnung verzichtet. In der textlichen Festsetzung werden eine Mindestzahl an Bäumen und die Pflanzqualität geregelt.

##### Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der B 11 kommt es laut der schalltechnischen Untersuchung (siehe Punkt 2 der Begründung) an dem geplanten Schulgebäude an der Ostfassade zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 63 dB(A) tags. An der Nord- und Südfassade erreichen die Pegel Werte von 57 bis 60 dB(A) tags. An den abgeschirmten Westfassaden bzw. im Bereich des Innenhofs ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 53 dB(A) tags. In den Freibereichen Pausenhof, Kinderkrippe und Kindergarten errechnen sich Beurteilungspegel von unter 55 dB(A). Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tag) zeigt, dass die Orientierungswerte tagsüber teilweise deutlich überschritten werden. Empfohlen wird daher zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen für das Gesamtschalldämm-Maß der Außenfassade je nach Lage mindestens 35 bzw. 40 dB vorzusehen.

In einem Abstand von ca. 15 m vom Rand des bestehenden Hartplatzes sind die neuen Schulgebäude geplant. Nach Auskunft der Schulverwaltung wird dieser Platz bei geeignetem Wetter intensiv für den Schulsport genutzt. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation an den geplanten Schulgebäuden unmittelbar südlich der Hartplätze wird für die Nutzung des Spielfeldes ein Schallleistungspegel in Höhe von 96 dB(A) in Ansatz gebracht. Aufgrund dieses Emissionsansatzes ergeben sich an den Nordfassaden der geplanten Baukörper Schalldruckpegel von bis zu 58 dB(A) während der Sportnutzung. Einzelne Geräuschspitzen können Werte von bis zu 75 dB(A) erreichen. Aufgrund der zu erwartenden Geräuschbelastung wird in der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, an der Nordfassade des am stärksten betroffenen Gebäudes das Gesamtschalldämm-Maß der Außenfassade auf mindestens 40 dB zu erhöhen.

### Erschließung, Stellplätze

In seiner Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens weist das Staatliche Bauamt Freising darauf hin, dass durch die Erweiterung des Schulzentrums ein weiterer Zuwachs des Ziel- und Quellverkehrs über das klassifizierte Straßennetz zu erwarten ist. Um die Auswirkungen der Erweiterung auf die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der B 11 beurteilen zu können, sei daher die Verkehrserzeugung durch das gemeindliche Vorhaben zu ermitteln und deren Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz in einem Verkehrsgutachten darzustellen. Auf Basis des Verkehrsgutachtens seien Varianten der Erschließung zu entwickeln und hinsichtlich ihrer verkehrlichen Eignung und ihrer Auswirkungen auf alle betroffenen Belange zu untersuchen. Darüber hinaus sei für das gesamte Schulzentrum eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen nachzuweisen.

Zu dieser Stellungnahme fand am 24.09.2013 eine Besprechung im Staatlichen Bauamt Freising statt. Das Staatliche Bauamt verdeutlichte seine Einschätzung, dass bereits die Ist-Situation der Erschließung des Schulzentrums auf der B 11 zu erheblichen Schwierigkeiten und Sicherheitsproblemen führt und nun eine weitere Verschlechterung zu erwarten ist, auch wenn – wie vom Architekten des Bauherrn dargelegt – es sich nur um eine geringe Mehrung des Verkehrs handelt (24 zusätzliche Krippenplätze bei unverändert ca. 1.300 Schülern, Entzerrung des Verkehrs durch zeitversetzten Krippen- und Schulbetrieb). In der Konsequenz sei längerfristig eine Verbesserung der Gesamtsituation unbedingt erforderlich und die verbindlich geäußerte Absicht, dass geeignete Maßnahmen entwickelt und auch umgesetzt werden, Voraussetzung für die Zustimmung zum Bebauungsplan.

In einem weiteren Abstimmungsgespräch beim Landratsamt München am 09.12.2013 verständigten sich die Beteiligten, u.a. das Staatliche Bauamt, auf eine modifizierte Lösung für die Erschließungsproblematik: Da die Intensivierung der Nutzung durch den vorliegenden Bebauungsplan sehr gering ist, ist zum einen eine Entkoppelung der Bauleitplanung von der Verbesserung der Erschließungssituation gerechtfertigt, soweit in der Abwägung nachgewiesen werden kann, dass für die Verbesserung der Verkehrssituation nicht auf Flächen im Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans zugegriffen werden muss.

Zum anderen werden die Erzdiözese und der Freistaat Bayern eine Vereinbarung ausarbeiten, die zur erforderlichen Verbesserung der Verkehrssituation führen soll. Die Gemeinde Pullach wird für diese Vereinbarung als Partner nicht benötigt, da keine gemeindliche Straße betroffen ist. Die Vereinbarung wird unabhängig vom Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Die für die Grundschule erforderlichen Parkplätze (Lehrerparkplätze und Bring- bzw. Abholparkplätze) liegen derzeit außerhalb des Planungsgebiets auf den Fl.Nr. 320/2 und 378/3. Dort sind alle für das Schulzentrum benötigten Parkplätze untergebracht. Nach den der Gemeinde vorliegenden Angaben sind für den Normalbetrieb des Schulzentrums mit Kindergarten 59 Stellplätze erforderlich; vorhanden sind 115 Stellplätze, wobei es morgens und nachmittags teilweise zu Überschneidungen mit den wartenden 12 Bussen kommt.

Für Veranstaltungen in der Schulaula, die zusätzlich zum Normalbetrieb stattfinden, sind weitere 48 Stellplätze erforderlich. Die vorhandenen Stellplätze reichen damit für den Normalbetrieb plus Veranstaltung in der Aula aus. Veranstaltungen in der Sporthalle finden nach Aussage der Erzdiözese nur am Wochenende statt; durch die zeitliche Entkoppelung der Nutzungen kommt es nicht zu Engpässen bei den Stellplätzen.

## Übersicht Stellplatzbedarf für die bestehende Schul- und Kindergartennutzung:

### Normalbetrieb Schulzentrum

50 Klassen	50 Stellplätze (GaStellV)
50 Schüler über 18 Jahre	5 Stellplätze (GaStellV)
76 Kindergartenkinder	4 Stellplätze (Stellplatzsatzung Gem. Pullach)
<i>Summe Normalbetrieb</i>	<i>59 Stellplätze</i>

Aula mit 240 Besucherplätzen 48 Stellplätze (Stellplatzsatzung Gem. Pullach)

*Summe Normalbetrieb mit  
Veranstaltung in der Aula* 107 Stellplätze

Sporthalle mit 200 Besucherplätzen 39 Stellplätze (Baugenehmigung 1994)

*Veranstaltungen in der Sporthalle finden nur am Wochenende außerhalb des Normalbetriebs statt.*

Die Erzdiözese München-Freising hat mittlerweile das Büro Steinbacher-Consult, Neusäß, mit der Erarbeitung und Konkretisierung einer Variante zur Verbesserung der Verkehrssituation beauftragt. Durch die Planungskonzeption Variante 1b ist nachgewiesen, dass es möglich sein wird, die beabsichtigte Verbesserung der Verkehrssituation so zu lösen, dass eine Großteil der schützenswerten Bäume erhalten werden kann und es nicht zu einem Gesamtverlust an Stellplätzen kommt – für die für zusätzliche Zufahrtsflächen wegfallenden ca. 10 Stellplätze kann Ersatz geschaffen werden.

Durch die hier vorliegende Planung wird die bestehende Grundschule nicht erweitert. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass hier der Bestandsschutz für die bisherige Nutzung der Stellplätze gilt. Da der Gemeinde gegenüber bisher von keiner Seite Probleme geschildert wurden, die mit einer zu geringen Anzahl an Stellplätzen für das Schulzentrum zusammenhängen, geht die Gemeinde weiterhin davon aus, dass der Stellplatzbedarf für das Schulzentrum auch künftig im Bereich der bisherigen Stellplatzflächen untergebracht werden kann.

Durch die geplante Erweiterung des Kindergartens um eine Kinderkrippe mit 24 Kindern erhöht sich der Stellplatzbedarf um zwei Stellplätze. Die zwei erforderlichen zusätzlichen Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans untergebracht (siehe VE-Plan).

### Einfriedung

Aufgrund der Nähe der Schule zur Bundesstraße wird von der gemeindlichen Satzung zur Höhe der Einfriedungen abgewichen und eine maximal 2,0 m hohe Einfriedung zugelassen.

### Grünfläche

Der südliche Teil des Planungsgebiets wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielwiese festgesetzt. In ihr liegt die erforderliche Ausgleichsfläche, die als Obstwiese angelegt werden soll und zusammen mit der Bepflanzung des Pausenhofs den Verlust der bisherigen Obstwiese kompensieren soll. Die Obstwiese liegt am westlichen Rand der Grünfläche, so dass ausreichend große freie Flächen für Ballspiele etc. frei bleiben. Entlang des Waldrands soll die neue zusätzliche Zuwegung zum Friedhof von Süden geführt werden.

## B Umweltprüfung

**Die Aussagen zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz werden in einem gesonderten Dokument beigelegt.**

### 1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die umweltrechtlichen Belange sind dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu entnehmen. Das Vorhaben gehört gemäß Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Der § 17 UVPG Abs. 2, Satz 1 stellt klar, dass die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen als Umweltprüfung nach dem BauGB durchzuführen ist. Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz vorzunehmen. Das BNatSchG regelt in § 44 den Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Ferner ist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde mit den hierin integrierten landschaftsplanerischen Aussagen (z.B. Ausgleichsflächenkonzept) zu beachten.

Die Berücksichtigung der relevanten Vorgaben der einzelnen Fachziele wird in die im Folgenden beschriebene Umweltprüfung integriert.

### 2 Vorprüfung des Vorhabens (Schutzgüter und Schutzgebiete)

Vorprüfung Schutzgüter			
Merkmal	Auswirkung ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
Boden	ja	-	Nutzungstyp mit mittlerer Versiegelung. Die Umnutzung von Flächen mit hoher Vorbelastung ist nicht möglich, da keine derartigen Flächen verfügbar sind.
Wasser	ja	-	Nutzungstyp mit mittlerer Versiegelung. Maßnahmen zur Regenwasserableitung/ -versickerung über die belebte Bodenzone mindern die Auswirkungen.
Klima lokal	nein	-	Geringer Umfang zusätzlicher Versiegelung.
Emissionen / Immissionen (Schadstoffe, Lärm)	ja	-	Betriebsbedingtes geringes Verkehrsaufkommen (v.a. Bringen und Holen der Kinder).
Pflanzen und Tiere	ja	-	Verlust der bisherigen Obstwiese. Beeinträchtigung des Biotops an der B 11 (Baumreihe) nicht vorhanden.
Landschaftsbild / Erholung	ja	-	Bebauung einer Fläche mit Obstwiese am Ortsrand.
Kulturgut, Sachgut	ja	-	Bodendenkmal in der Nachbarschaft vorhanden. Benachbartes Baudenkmal nicht betroffen. Friedhof in der Nachbarschaft.
Mensch / Gesundheit	nein	-	siehe Punkt Emissionen
Wirkungsgefüge untereinander	nicht bekannt	-	

Schutzgebiete nach Europa-, Bundes- und Landesrecht sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im Westen grenzt ein Landschaftsschutzgebiet „Forstenrieder Park“ an das Planungsgebiet an. Dessen Waldbestand ist als Bannwald geschützt. Der Baumbestand entlang der B 11 ist als Biotop in der bayerischen Biotopkartierung erfasst.

### 3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

Gebietscharakter:

Im Norden Schulgelände mit Obstwiese, im Süden Mähwiese, die bisher teilweise als Bolzplatz genutzt wird. Entlang der B 11 prägender Baumbestand.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	Obstwiese ohne Höhlenbäume, Mähwiese	Mittlere Bedeutung für Arten- und Biotopschutz
<b>Boden</b>	Geologie: Eiszeitliche Schotterebe, Böden: sandige, teilweise schwach schluffige und/oder schwach steinige Kiese	Mittlere Bedeutung aufgrund der Ertragsbedingungen und des überwiegend unversiegelten Zustands
<b>Wasser</b>	Südlich des Planungsgebiets Schutzzone III des Wasserschutzgebiets zur Pullacher Wasserversorgung. Fläche mit vermutlich guter Versickerungsleistung	Mittlere Bedeutung für Grundwasserneubildung
<b>Luft</b>	Keine im Planungsgebiet erzeugten Immissionen. Einfluss der B 11.	Belastung durch B 11 als mäßig einzustufen
<b>Klima</b>	Weitgehend unversiegelte Fläche	Gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	Obstwiese und Mähwiese am Ortsrand, prägender Baumbestand entlang der B 11	Vor allem der Baumbestand entlang der B 11 mit Bedeutung für das Landschaftsbild
<b>Schutz des Menschen</b>	Lage benachbart zu B 11	Derzeit gewisse Beeinträchtigungen der Schüler vor allem durch Verkehrslärm.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Ein Bodendenkmal erfasst. An das Plangebiet grenzt der Jesuitenfriedhof des ehemaligen Kollegs an.	Beeinträchtigungen des Bodendenkmals sind möglich.
<b>Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander</b>	Nicht bekannt	

### 4 Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan soll den Bau einer neuen Grundschule mit Kindergarten und Krippe ermöglichen. Der Neubau umfasst das Gelände der derzeitigen Schule und den Bereich östlich davon, der derzeit mit einer Obstwiese bestanden ist. Der südliche Teil des Bebauungsplanumgriffs bleibt weitgehend unversiegelt; hier soll in einem Teilbereich eine neue Obstwiese angelegt werden. Der Bebauungsplan regelt im Wesentlichen die Lage der überbaubaren Fläche, das Maß der Nutzung und die zu bepflanzenden Flächen und die zu erhaltende große Grünfläche im Süden.

### 5 Prognose der bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung</b>	<b>Bemerkung zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	gering bis mittel	<u>Baubedingt:</u> Rodung und Bebauung der Obstwiese und eines Teils der südlich angrenzenden Freifläche. Abriss der alten Gebäude. Seltene/geschützte Pflanzen- und Tierarten sind wahrscheinlich nicht oder nur gering betroffen (siehe Untersuchung zum speziellen Artenschutz). <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Nach der Bauphase nur noch untergeordnete zusätzliche Auswirkungen. Im Bereich der neuen Obstwiese werden neue Lebensräume geschaffen.
<b>Boden</b>	gering bis mittel	<u>Baubedingt:</u> Im Bereich des neuen Gebäudes Verlust der belebten Bodenzone und Eingriffe in den bisherigen Bodenaufbau. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Nach der Bauphase nur noch untergeordnete zusätzliche Auswirkungen.
<b>Wasser</b>	gering	<u>Baubedingt:</u> Durch die geringe Gesamtversiegelung und die wahrscheinlich gute Versickerungsleistung des Bodens weitgehender Erhalt der Versickerung über die belebte Bodenzone. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Nach der Bauphase nur noch untergeordnete zusätzliche Auswirkungen.
<b>Klima / Luft</b>	gering	<u>Baubedingt:</u> Baustellenübliche Emissionen von Staub etc. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Es entstehen durch den Betrieb kaum Luftschadstoff-Emissionen, da fast kein zusätzlicher Verkehr erzeugt wird.
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	gering	<u>Baubedingt:</u> Baustellenübliche Beeinträchtigungen. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Durch Erhalt des prägenden Baumbestands an der B 11 und die Neuanlage der Obstwiese kaum Auswirkungen
<b>Schutz des Menschen</b>	gering	<u>Baubedingt:</u> Während des Baubetriebes kommt es zu Lärm- und Staubbelastungen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten, von denen vorwiegend die angrenzenden Schulumnutzungen betroffen sind. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Bezüglich der Beeinträchtigung durch Emissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (siehe städtebauliche Begründung, Punkt 4, Immissionschutz). Die Empfehlungen der Untersuchung zur Minderung der Auswirkungen werden im Bebauungsplan umgesetzt, so dass im Ergebnis mit geringen Auswirkungen zu rechnen ist.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	gering	<u>Baubedingt:</u> Bezüglich des benachbarten Bodendenkmals sind die Auflagen der Denkmalpflege zu beachten. <u>Anlagen- und betriebsbedingt:</u> Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
<b>Wechselwirkungen</b>	Vor allem zwischen den Schutzgütern "Tiere und Pflanzen" sowie "Boden" und "Wasser"	

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird insgesamt als gering bewertet.

## 6 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung

Mittelfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die schulische und landwirtschaftliche (Mäharbeiten) Nutzung würde vermutlich beibehalten bleiben.

## 7 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Bauherr und Träger der Schule ist die Erzdiözese München-Freising, die im Planungsgebiet bereits derzeit eine Schule betreibt. Die Prüfung von Alternativen bezog sich daher nicht auf den grundsätzlichen Standort, sondern auf die Optimierung der Lage des neuen Gebäudes auf dem Grundstück und den architektonischen Entwurf bzw. das Schulkonzept.

Aufgrund der vorhandenen Obstwiese wurden Möglichkeiten zur Vermeidung der Rodung geprüft. In der Gesamtabwägung wurde der Situierung des neuen Gebäudes unmittelbar benachbart zu den nördlich angrenzenden baulichen Nutzungen der Vorzug gegeben vor einem neuen Standort südlich der Obstwiese, der eine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich bedeutet hätte.

## 8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung unvorhergesehener erheblicher Auswirkungen

Die Gemeinde wird einmal jährlich überprüfen, ob die neu anzulegende Obstwiese ihre Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfüllt.

### Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die verschiedenen umweltrelevanten Schutzgüter ermittelt. Hierzu wird der derzeitige Zustand dieser Schutzgüter erfasst und die Eingriffe, die durch die Planung entstehen, mit dem vorhandenen Zustand verglichen. Aus diesem Vergleich wird abgeleitet, ob die Auswirkungen auf die Schutzgüter von geringer, mittlerer oder hoher Erheblichkeit sind. Die Ergebnisse für die vorliegende Planung sind in folgender Übersicht dargestellt:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	mittel	gering	gering bis mittel
Boden	mittel	gering	gering bis mittel
Wasser	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Gesundheit und Erholung	gering	gering	gering
Kultur und Sachgüter	mittel	gering	gering bis mittel
Wechselwirkungen	Vor allem zwischen den Schutzgütern "Tiere und Pflanzen" sowie "Boden" und "Wasser"		

Zum Ausgleich des Eingriffs wird südlich der neuen Schule eine neue Obstwiese festgesetzt.

Gemeinde: Pullach i. Isartal, den .....

.....  
(Jürgen Westenthanner, Erster Bürgermeister)