



GEMEINDE PUTZBRUNN

Bebauungsplan Nr. 70

“Gymnasium an der Oedenstockacher Straße”

Teil C - Begründung

Putzbrunn, 11.10.2022
geändert, 14.03.2023
geändert, 12.09.2023
geändert, 14.11.2023 (red.)

AKFU
Architekten und Stadtplaner

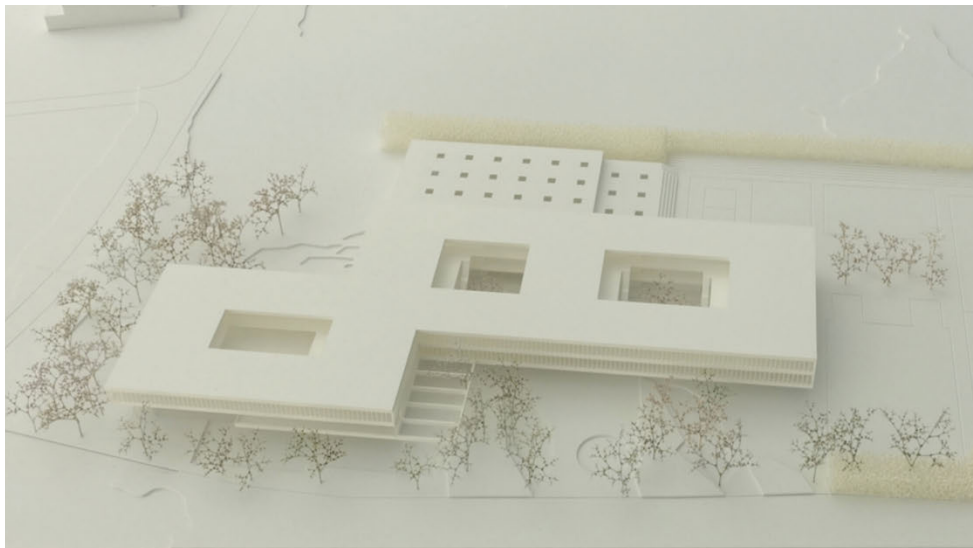
Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim
Fon 0881-9010074
Fax 0881-9010076
vogl@vk-landschaft.de

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass der Aufstellung

Vor dem Hintergrund beständig steigender Schülerzahlen im Landkreis München sowie der Wiedereinführung des G 9 in Bayern hat der Zweckverband Staatliche weiterführende Schulen im Südosten des Landkreises München (Mitglieder sind neben dem Landkreis die Gemeinden Aying, Brunnthal, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Hohenbrunn, Neubiberg, Ottobrunn und Putzbrunn) im Jahr 2021 einen nichtoffenen Realisierungswettbewerb zum Neubau eines vierzügigen Gymnasiums mit Dreifachsporthalle samt den zugehörigen Sportfreiflächen sowie einer Erweiterungsoption auf fünf Züge durchgeführt.



Wettbewerbsmodell 2021 (© Peck Daam Architekten, Kowollik Landschaftsarchitekten)

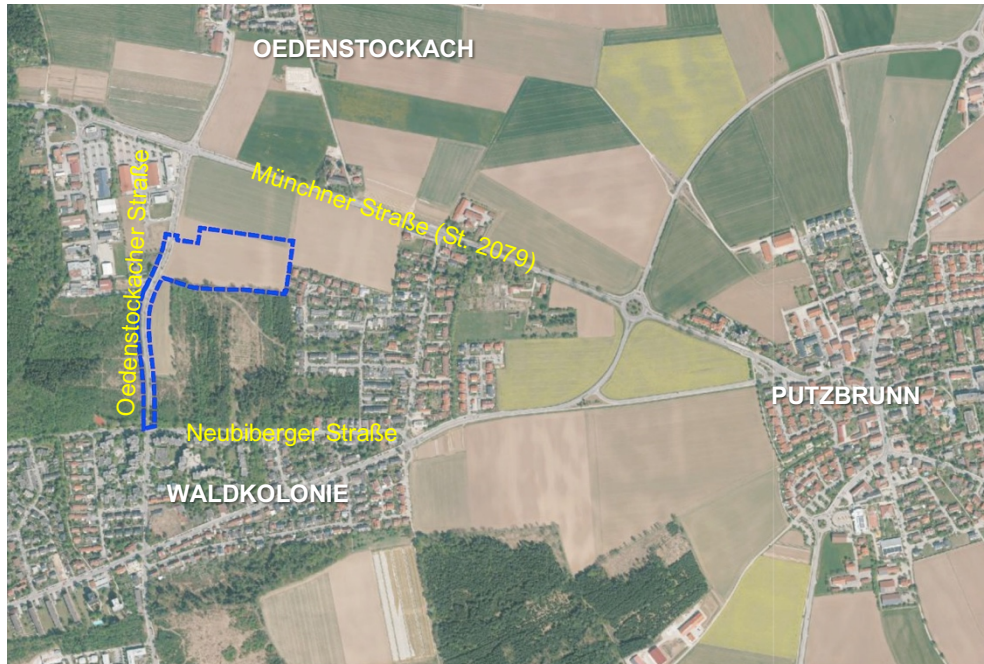
Das Preisgericht hat im November 2021 die Arbeit von Peck Daam Architekten, München, mit Kowollik Landschaftsarchitektur, Markt Schwaben, mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Der Entwurf wurde zwischenzeitlich beauftragt, weiterentwickelt und liegt dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplan Nr. 70 zu Grunde.

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des Gemeindegebiets von Putzbrunn im Ortsteil Waldkolonie. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück wird begrenzt durch eine Waldfläche im Süden (Bannwald), die Oedenstockacher Straße im Westen und die vorhandene kleinteilige Wohnbebauung an der Lärchenstraße im Südosten. Nach Norden und Nordosten grenzen derzeit landwirtschaftliche Ackerflächen an.

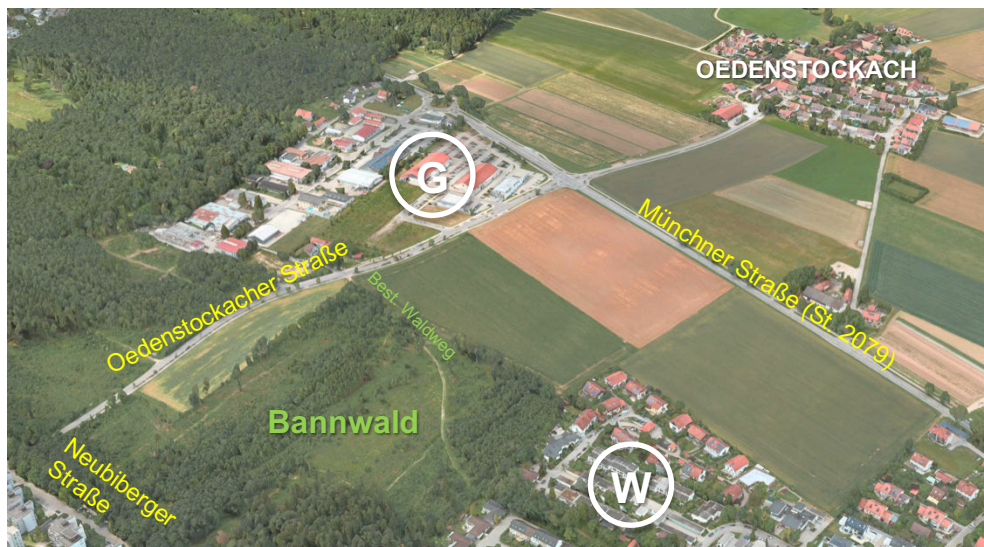
1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Nordwestlich der Oedenstockacher Straße befindet sich ein Gewerbegebiet mit Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie einer Tankstelle, an das wiederum ein kleines Misch- und ein Wohngebiet anschließen. Die Münchner Straße (Staatsstraße 2079) liegt ca. 140 m nördlich des Umgriffs.

Eine Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung auch auf der Ostseite der Oedenstockacher Straße vom nördlichen Rand des Geltungsbereichs bis zur Staatsstraße auf eine Tiefe von ca. 80 m in Ost-West-Richtung ist in Planung.
Um die Flächen für einen möglichen Ausbau der Oedenstockacher Straße baurechtlich zu sichern, wird außerdem der Straßenverlauf nach Süden bis zur Neubiberger Straße mit beiderseitigen Erweiterungsflächen vom Bebauungsplan umfasst.



Lage im Ort (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)



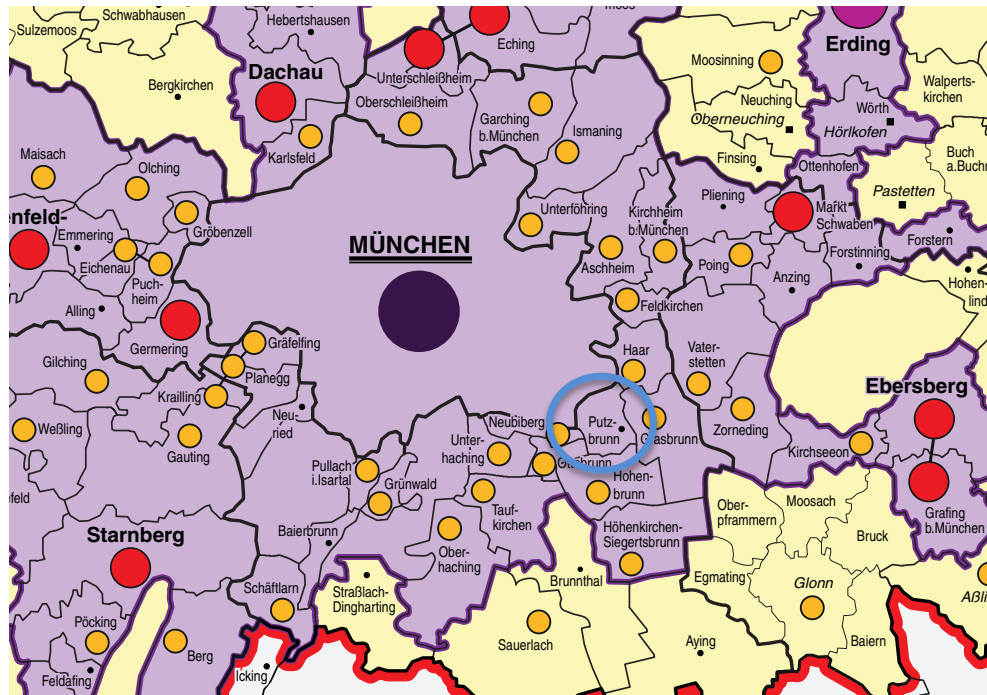
Planungsgebiet von Südosten (© Schrägluftbild Apple; o.M.)

Die künftige Gemeinbedarfsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Gehölzbestand. Bei einer Ausdehnung von ca. 85 m bis 120 m in Nord-Süd- und ca. 255 m in Ost-West-Richtung umfasst das Baugrundstück ca. 2,94 ha. Für bestehende und geplante Verkehrsflächen kommen westlich ca. 0,79 ha

hinzu, so dass sich die Größe des Geltungsbereichs insgesamt auf ca. 3,73 ha beläuft.

Das Schulareal ist auf einer mittleren Höhe von ca. 553 m üNN nur leicht bewegt. Die Oedenstockacher Straße steigt im weiteren Verlauf nach Süden bis zur Neu-
berger Straße bis zu einer Höhe von ca. 554 m üNN.

1.3 Planungsrecht



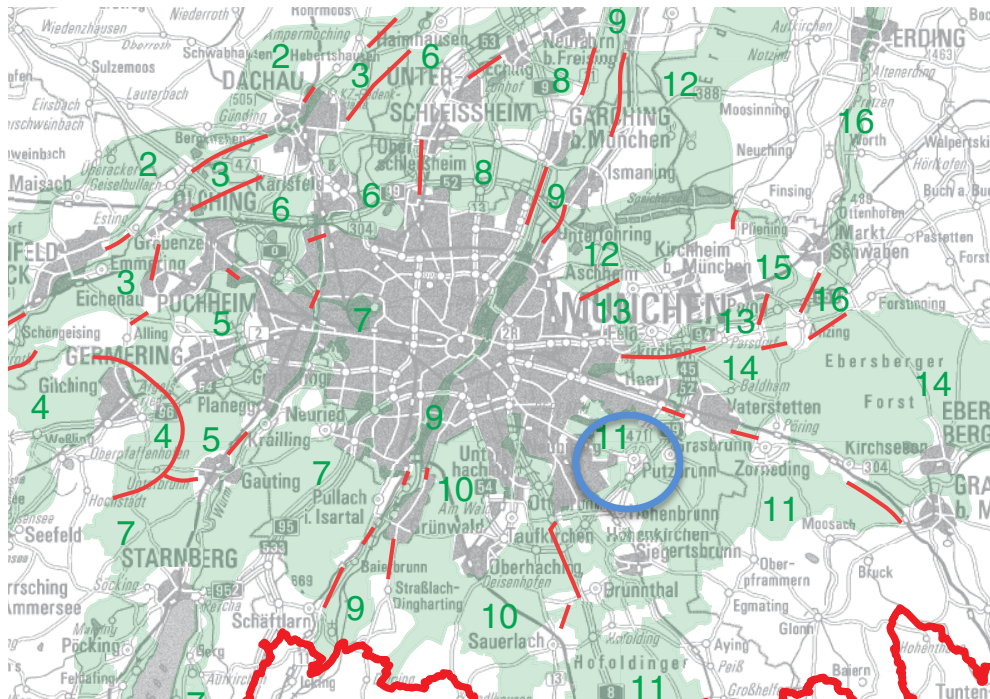
Regionalplan München, Auszug Karte Raumstruktur (o.M.)

Die Gemeinde Putzbrunn liegt im Osten der Region München (14) innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht der regional- und landesplanerischen Zielsetzung, wonach Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuzulassen sind.

Die Planung folgt durch ihre Kompaktheit und den knappst möglichen Grundstückszuschnitt dem Grundsatz einer flächenschonenden Bauweise.

Sie tangiert den Regionalen Grünzug Höhenkirchener Forst / Truderinger Wald. Durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche wird der Luftaustausch jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt. Den Auswirkungen der Neubebauung für das Bioklima wird durch zahlreiche Baumpflanzungen, Dachbegrünung begegnet. Weil es sich um eine Arrondierung von verhältnismäßig geringem Umfang handelt, bleibt die Gliederung der Siedlungsräume unverändert erkennbar. Die Baufläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche bisher ohne Erholungsfunktion. Die Zugänglichkeit zu dem südlich angrenzenden Wald wird durch die Planung gesichert.



Regionalplan München, Auszug Karte Regionale Grünzüge (o.M.)



Auszug der 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Geltungsbereich des BP 70 (o.M.)

Im Rahmen der laufenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Schulgrundstück als Fläche für Gemeinbedarf – Gymnasium ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung.

Der Bebauungsplan Nr. 70 ersetzt im nördlichen Verlauf der Oedenstockacher Straße den Bebauungsplan Nr. 46, außerdem im Bereich der Kreuzung Neubiberger Straße / Oedenstockacher Straße die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23.

1.4 Artenschutz

Im Frühjahr/ Sommer 2022 wurden durch Herrn Dipl.Biol. Ingo Weiß, Benediktbeuern, Kartierungen zur Bestimmung von möglicherweise durch die Planung betroffenen Vogelarten durchgeführt. Weitere Tiergruppen wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung betrachtet.

Im Ergebnis ist im Zuge des Schulneubaus vom Verlust eines Brutpaares der Feldlerche auszugehen, die das freie Feld besiedelt, sowie vom Verlust von zwei Brutpaaren der Goldammer, die am Waldrand brütet und innerhalb des Geltungsbereiches essentielle Nahrungsflächen hat. Für beide Arten sind CEF-Maßnahmen erforderlich, die in den Hinweisen und im Umweltbericht beschrieben werden. Weitere Betroffenheiten saP-relevanter Arten sind nicht zu erwarten.

1.5 Verkehr

Die Erschließung des Schulareals erfolgt über die Oedenstockacher Straße. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Distanz unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs an der Oedenstockacher Straße sowie in ca. 300 m nordwestlicher Entfernung an der Münchner Straße. Entlang der Oedenstockacher Straße verläuft heute ostseitig ein kombinierter Fuß- und Radweg.

Die im Vorfeld erstellte Verkehrsuntersuchung von Schlothauer und Wauer, Ingenieurgesellschaft, Niederlassung Haar (Bericht Nr. 2021-0107 vom 28.03.2022) untersucht die Auswirkungen des Neubaus auf das Straßennetz und gibt Empfehlungen zur Bewältigung des durch den Neubau verursachten zusätzlichen Verkehrs, darunter einen Ausbau der straßenbegleitenden Fuß- und Radwege an der Oedenstockacher Straße.

1.6 Lärmschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Mähler+ Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-00308 vom April 2023) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche sowie den Sportanlagenlärm durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm und 1 8. BImSchV beurteilt.

Verkehrslärm

Aufgrund einer geringen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden für die Westfassade des geplanten Schulgebäudes Festsetzungen zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. zur Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume getroffen.

Anlagenlärm außerhalb des Planungsgebiets

Außerhalb des Plangebiets befinden sich westlich entlang der Oedenstockacher Straße ein Gewerbegebiet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA mit 55 dB(A) tags eingehalten werden.

Sportanlagenlärm Schulische Nutzung

Unter Berücksichtigung einer Vollaustlastung der Sportflächen werden Beurteilungspegel von bis zu aufgerundet 60 dB(A) tags in der östlichen bestehenden Wohnbebauung prognostiziert. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der 1 8. BImSchV für allgemeine Wohngebiet mit 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten werden um bis zu (gerundet) 5 dB(A) überschritten.

Die schalltechnische Untersuchung macht eine Reihe von Vorschlägen zur Minimierung der von den Sportfreiflächen ausgehenden Schallemissionen, durch deren Berücksichtigung das prognostizierte Konfliktpotenzial verringert werden kann.

Außerschulische Nutzung

Die außerschulische Nutzung der Freiflächen wird ausgeschlossen. Durch die Vereinsnutzung der Sporthallen kommt es zu keinen Konflikten in der umliegenden Nachbarschaft.

1.7 Bodenverhältnisse, Grundwasser, Altlasten

Die Gemeinde Putzbrunn befindet sich in der Münchner Schmelzwasserschotterebene. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 536 m üNN und damit etwa 17 m unter der Geländeoberkante.

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich außerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete, daher besteht keine Hochwassergefahr.

Eine Belastung mit Bodenverunreinigungen im Planungsumgriff ist nicht bekannt.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeindewerke Putzbrunn GmbH, die Abwasserentsorgung über die zentrale Kanalisation durch den Zweckverband München Süd-Ost.

Das Gebiet wird von der Energieversorgung Putzbrunn GmbH und Co KG mit Strom und von der SWM Infrastruktur Region GmbH mit Erdgas versorgt.

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Putzbrunn erfolgt durch den Zweckverband München Süd-Ost.

1.9 Vorhandene Versorgungsleitung

Am östlichen Rand der Oedenstockacher Straße verläuft eine Erdgasleitung der SWM GmbH. Es ist eine Schutzzone mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Leitung einzuhalten. Im Bereich der Schutzzone dürfen keine Bäume sowie tiefwurzelnden Sträucher angepflanzt und keine Bodenbearbeitung, die über ein übliches Maß hinausgeht, vorgenommen werden. Eine Überbauung der Schutzzone mit Zufahrten und Wegen ist nach technischer Abstimmung und unter Einhaltung der Überdeckungen möglich.

1.10 Denkmalpflege

Für den Geltungsbereich oder die nähere Umgebung sind weder Bau- noch Boddendenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 70 "Gymnasium an der Oedenstockacher Straße" soll das Planungskonzept bauplanungsrechtlich sowie die notwendigen Flächen für eine mögliche Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Umsetzung gesichert werden.



Planungskonzept 2022 (© Peck Daam Architekten, Kowollik Landschaftsarchitekten o.M.)

Die Zonierung der Freianlagen ist folgendermaßen zu charakterisieren:
Der Zugangsbereich an der Oedenstockacher Straße mit Fahrradabstellanlagen und einigen oberirdischen Stellplätzen wird locker mit Bäumen überstellt. Zwischen Schulgebäude und südlich angrenzendem Waldrand befindet sich der teilweise überdachte Pausenbereich mit vom Waldrand ausgehender, locker eingestreuter Baumpflanzung und Funktionen wie Grünem Klassenzimmer und Schulgarten. Im Osten ist der kompakt gehaltene Sportbereich angeordnet, der von Baumpflanzungen eingefasst ist, welche auch die Eingrünung für den Gebäudekomplex bilden. Die beiden Innenhöfe werden teilweise begrünt.

3. Planungskonzept



Entwurf des Bebauungsplans Nr. 70 (o.M.)

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn 692/3 (Baugrundstück), 685/24 Teilfläche (Einmündung Isarweg) 686 Teilfläche (best. Oedenstockacker Straße), außerdem für den geplanten Ausbau der Oedenstockacker Straße Teilflächen aus den Fl.Nrn 580/1, 580/9, 643/62, 643/64, 691/7 714, 715, 716, 716/4, 716/10, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723 und 723/5 jeweils der Gemarkung Putzbrunn.

Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf – Gymnasium bzw. Sportplatz dargestellt. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen, wird eine Vereinsnutzung der Freisportflächen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

bestimmt durch:

- die in der jeweiligen über- bzw. unterbaubaren Grundstücksfläche maximal zulässige Grundfläche GR (§ 19 BauNVO). Durch die festgesetzten Grundflächen errechnet sich auf die Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,35. Diese GRZ darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,80 überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung). Damit wird das nach der Baunutzungsverordnung vorgegebene Höchstmaß erreicht, was auf die kompakte Bauweise und effiziente Grundstücksnutzung zurückzuführen ist.
- die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen WH (§ 18 BauNVO) die mit 13 m für die dreigeschossige Schule und 5,40 für die im Norden zur freien Landschaft vorgelagerte und halb versenkte Sporthalle eine orts- und landschaftsverträgliche Einbindung sicherstellen soll.

Höhenlage, Bezugspunkte

Festsetzung des unteren Bezugspunkts für die Bemessung der Wandhöhe auf eine absolute Höhe von 553,35 m ü.NN entsprechend der geplanten Oberkante des Fertigfußbodens für das Erdgeschoss (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Außerdem wird festgesetzt, dass an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken an das hier vorhandene Geländenniveau ohne Versatz anzuschließen ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

bestimmt durch Baugrenzen, die so gefasst werden, dass sich das Planungskonzept einschließlich der vorgesehenen Balkone innerhalb der überbaubaren Fläche realisieren lässt. Überschreitungen der Baugrenzen werden zugelassen für untergeordnete Bauteile. (§ 23 BauNVO).



Skizze zu Abstandsflächen (o.M.)

Abstandsflächen

Es gilt ein Vorrang der sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen ergebenden Abstandsflächen gegenüber denjenigen nach Art. 6 (5) BayBO. Der Entwurf ist so angelegt, dass die Abstandsflächen nach BayBO zu den Nachbargrundstücken grundsätzlich eingehalten werden. Lediglich im Bereich zwischen dem Schulgebäude und der nördlich angrenzenden Halle kommt es zu einer Überlappung, wobei jedoch Belichtung und Belüftung durchgängig gewährleistet sind.

Gebäudegestaltung

Um die Baugestalt und Höhenentwicklung städtebaulich verträglich halten zu können, werden in Umsetzung des abgestimmten Entwurfs für die Neubauten Flachdächer festgesetzt (Art. 81 BayBO). Vor dem Hintergrund eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes trifft der Bebauungsplan außerdem Regelungen über die Größe und Platzierung solartechnischer Anlagen.

Verkehrsflächen

Im Vorfeld der Schule wird östlich der Oedenstockacher Straße eine Aufweitung für eine Hol- und Bringspur und temporären Bushalt planungsrechtlich gesichert. Gemäß Vorschlag aus der Verkehrsuntersuchung wird außerdem die Verkehrsfläche der Oedenstockacher Straße so verbreitert, dass westseitig der teilweise bestehende Fuß- und Radweg bis zur Neubiberger Straße verlängert und ostseitig ein getrennter Fuß- und Radweg errichtet werden kann. Die konkrete Umsetzung notwendiger Maßnahmen wird im Bereich rund um das geplante Gymnasium derzeit fachlich untersucht und von den zuständigen Gremien des Gemeinderats der Gemeinde Putzbrunn beschlossen werden.

Stellplätze

Abweichend von den Richtzahlen der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden aufbauend auf der Verkehrsuntersuchung und den Bedarfen der bestehenden Schulen in der Nachbarschaft Stellplatzzahlen festgesetzt:

90 PKW- Stellplätze (davon werden 10 oberirdisch, die weiteren in einer Tiefgarage vorgesehen), 20 Stellplätze für Motorräder/-roller sowie 850 Fahrrad-Abstellplätze.

Nebenanlagen

Festgesetzt wird an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für Nebenanlagen zur Unterbringung eines Gebäudes für Müllsammelbehälter und den Speicher der Photovoltaikanlage. Um darüber hinaus ein Höchstmaß an planerischer Flexibilität behalten zu können, werden weitere Nebenanlagen, darunter die Fahrradabstellanlagen auf dem gesamten Schulareal zugelassen.

Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation

Zur Stromversorgung des Schulareals wird im Nordwesten des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks Standort zur Errichtung einer Trafostation festgesetzt.

Einfriedungen

Die Höhe und Beschaffenheit zulässiger Einfriedungen werden durch Festsetzung definiert. Hierbei wird die maximale Höhe generell auf 2,50 m beschränkt. Davon ausgenommen werden ausschließlich die in der Planzeichnung gekennzeichneten Ballfangzäune im Bereich des Sportplatzes. Für sie gilt eine maximal zulässige Höhe von 6,20 m.

Grünordnung

Festgesetzt wird eine Durchgrünung und Eingrünung des Baugrundstücks mit Bäumen, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, sowie Vorgaben zur ausreichenden Überdeckung der unterbauten Flächen im Bereich von Baumpflanzungen. In den Hinweisen sind Artenlisten geeigneter heimischen Baum- und Straucharten sowie für sog. Klimabäume enthalten. Die zeichnerische Darstellung von Bäumen am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches ermöglicht Grenzabstände für Baumpflanzungen von 2 m, um eine wirkungsvolle Eingrünung etablieren zu können (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Denkmalpflege

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen und Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Artenschutz

Für den durch den Schulneubau entstehenden Verlust eines Brutpaares der Feldlerche sowie zweier Brutpaare der Goldammer werden CEF-Maßnahmen erforderlich, die ebenso wie der sonstige für den Bebauungsplan-Eingriff erforderliche Ausgleich die auf Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB vertraglich gesichert werden (vergleiche Umweltbericht).

Ansonsten sind in der Satzung Hinweise zu „insektenfreundlicher“ Beleuchtung und zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen enthalten.

Belange des Klimaschutzes

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgender architektonischer Hinweis des Bebauungsplans dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien

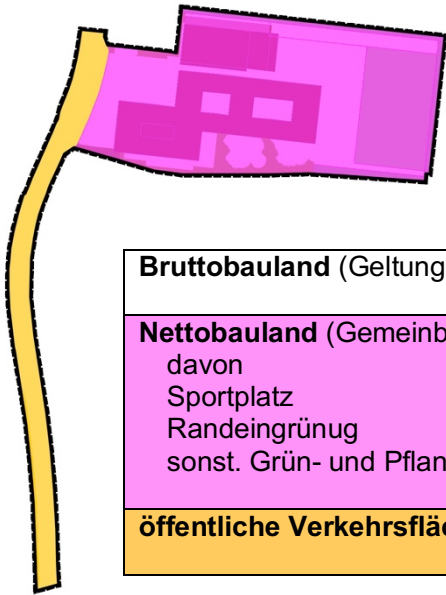
Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Baumneupflanzungen
- Dachbegrünung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

4. Umweltbericht

Die Ausgleichsermittlung und der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 "Gymnasium an der Oedenstockacher Straße" wurden von Vogl + Kloyer, Landschaftsarchitekten, Weilheim erarbeitet und sind dieser Begründung beigelegt.

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)	3,7345 ha	=	100,0 %
Nettobauland (Gemeinbedarf)	2,9381 ha	=	78,7 %
davon			
Sportplatz	0,4880 ha		
Randeingrünug	0,1725 ha		
sonst. Grün- und Pflanzflächen	0,1745 ha		
öffentliche Verkehrsfläche	0,7964 ha	=	21,3 %

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bei Realisierung der Verbreiterung der Verkehrsfläche der Oedenstockacher Straße werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.


6.2 Erschließungskosten

Das für den Schulneubau vorgesehene Grundstück ist vollständig erschlossen. Ggf. werden für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

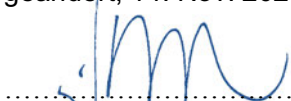
Putzbrunn, 11. Okt. 2022
geändert, 14. März 2023
geändert, 12. Sept. 2023
geändert, 14. Nov. 2023 (red.)

.....
Edwin Klostermeier,
Erster Bürgermeister

Germering, 11. Okt. 2022
geändert, 14. März 2023
geändert, 12. Sept. 2023
geändert, 14. Nov. 2023 (red.)


.....
Till Fischer,
AKFU Architekten und Stadtplaner

Weilheim, 11. Okt. 2022
geändert, 14. März 2023
geändert, 12. Sept. 2023
geändert, 14. Nov. 2023 (red.)


.....
Johanna Vogl
Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten