



GEMEINDE  
PLANEGG

# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 66

für die

„Gemeinbedarfsflächen  
am Feodor-Lynen-Gymnasium –  
Südöstlicher Teilbereich“

der Gemeinde Planegg

## **Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)  
zur**

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Nr. 66 Gemeinbedarfsflächen am Feodor-Lynen-Gymnasium“  
der Gemeinde Planegg.**

Plandatum: 19.04.2012

Entwurfsverfasser: Jürgen Gollwitzer, Dipl. Ing. TU, Architekt, Stadtplaner  
Amselstr. 8, 85579 Neubiberg

Grünordnung, Landschaftsplaner: Markus Roos, Landschaftsarchitekt  
Alpenplatz 3, 81541 München

## **Inhaltsverzeichnis**

- A. Anlass der Planung und Zielsetzung
- B. Bauleitplanverfahren
- C. Baurechtliche Voraussetzungen
- D. Lage des Planungsgebietes
- E. Bauliche Nutzung
- F. Brandschutz
- G. Immissionsschutz
- H. Grünordnung und besonderer Artenschutz
- I. Klimaschutz
- J. Denkmalschutz
- K. Definitionen
- L. Flächenanteile
- M. Erschließung
- N. Stellplätze
- O. Zusammenfassung
- P. Anlagen

## A. Anlass der Planung und Zielsetzung

Der seit 11.10.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 bezieht sich auf die Gemeinbedarfsflächen am östlichen Ortsrand der Gemeinde mit Feodor-Lynen-Gymnasium, dem Neubau Aula (Kupferhaus), den vorhandenen und neu zu planenden Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie der für die vorhandenen und geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplatzanlage.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans hatte zum Ziel, einerseits den geplanten Neubau Aula (Kupferhaus) für das Feodor-Lynen-Gymnasium einschließlich der für die bestehenden und neuen Nutzungen erforderlichen Stellplätzen zu ermöglichen, und andererseits die bereits im Bestand befindlichen Nutzungen zu Sport- und Freizeit wie die Sporthalle, die Kleinspielfelder, die Leichtathletikanlagen, die Sommerstockbahnen, den Kletterturm und die zugehörigen Bestandsbauten planungsrechtlich abzusichern.

Die seither geänderten Planungen im südöstlichen Teilbereich, insbesondere in Bezug auf die Stellplatzanlage, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Parkdeck festgesetzt ist, künftig jedoch als ebenerdige Anlage realisiert werden soll, erfordern eine Änderung des Bebauungsplans.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan befasst sich nunmehr mit der konsequenten Weiterführung der ursprünglichen allgemeinen Zielführung und deren Anpassung an die aktuellen Planungen.

Wesentlich für die Gemeinde ist zunächst, eine weitere Verbesserung des Schulwegsystems - und dies sowohl für den Fahrverkehr, als auch für die fußläufige Erschließung - zu erwirken. Weiterhin soll auch der Bedarf für den ruhenden Verkehr über ausschließlich oberirdische Parkierungsflächen neu organisiert, ausreichend hergestellt und auch zukünftig gesichert werden.

Die Sport-, Spiel- und Freizeitflächen sollen im Bereich des Planungsgebietes neu organisiert, aktualisiert und erweitert werden. Hierbei soll der fließende Übergang von bebautem Ortsrand zur Natur und der parkähnliche Charakter des Geländes gewahrt bzw. in Teilbereichen auch erstmalig ergänzt werden. Geplante Maßnahmen zur baulichen Erweiterung und Ergänzung der Sport- und Freizeitanlagen haben sich dabei maßvoll unterzuordnen.

Die bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 durchgeführten schalltechnischen Verträglichkeitsstudien wurden für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 66 fortgeschrieben.

## B. Bauleitplanverfahren

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan soll als Bebauungsplan im Sinne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“

Der Bebauungsplan darf nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm:

- eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm;

- das Vorhaben nicht dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt;
- keine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung wie z.B. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) besteht oder
- ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des bundes- oder europarechtlichen Artenschutzes zu erwarten sind.

Die gesetzlich festgelegten Kriterien können durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 66 erfüllt werden, so dass eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich ist. Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen; der Umweltbericht entfällt. (BauGB § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. den § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig.

### **C. Baurechtliche Voraussetzungen**

Für das Plangebiet liegt der Gemeinde Planegg ein seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 04. August 1972 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Mit der 1. Änderung, Bekanntmachung am 10. Oktober 1980 wurde für das Plangebiet die noch aktuell gültige Darstellung eingearbeitet. Sie stellt das Plangebiet überwiegend als „Fläche für Gemeinbedarf“ dar. Unter dem Titel Gemeinbedarfszentrum sind expliziert die folgenden Nutzungen aufgeführt: „Turnhalle, Gymnasium, Realschule, Bürgerhaus und Hallenbad“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Gemeinbedarfsflächen am Feodor-Lynen-Gymnasium“ wurden die rechtlichen Gegebenheiten überprüft. Auf eine Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans konnte seinerzeit verzichtet werden, da die im Bebauungsplan beabsichtigten Nutzungen im Flächennutzungsplan erfasst und dargestellt wurden und nach Aussage der Unteren Bauverwaltungsbehörde die Abweichungen von den Flächenabgrenzungen zwischen Gemeinbedarf und Grünflächen aufgrund ihrer Geringfügigkeit toleriert werden konnten.

Der Bebauungsplan Nr. 66 gilt demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen dieser Überprüfung wurde empfohlen, eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die neuen Entwicklungen im Planbereich dann vorzunehmen, wenn andere Änderungsverfahren anstehen. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Teilen von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abweicht, wird dieser nach Inkrafttreten des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 erfolgt gemäß § 2 und § 8 des BauGB.

Der Geltungsbereich, Planungsgebiet zur 1. Änderung des Bebauungsplans 66 besteht

- umfassend aus den Grundstücken mit den Flurstück Nummern: 281/5, 281/8, 281/11 und 281/13
- sowie aus Teilflächen der Grundstücke, Flurstück Nummern: 273, 281/6, 281/2, 282, 285/4 und 285/5.

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen begrenzt (im Uhrzeigersinn) im Süden durch die Münchener Straße (Staatsstraße St. 2344), im Westen durch die Richard-Wagner-Straße (innere Anliegerstraße), dem Grenzverlauf zu Flurstück 281/4, den bestehenden Gebäuden zur Schule, dem Aula- Veranstaltungsbäude (Kupferhaus), der Sporthalle, der südlich und

südöstlichen Begrenzung der Freisportanlage (Fußball und Leichtathletik) sowie weiterhin dem Grenzverlauf zu Flurstück 281 bis zurück zur Münchener Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gemeindegebiet der Gemeinde Planegg. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt zum Teil den rechtskräftigen Bebauungsplan, namentlich:

- Bebauungsplan Nr. 66 für die Gemeinbedarfsflächen am Feodor-Lynen-Gymnasium in der Fassung vom 31.08.2006, Rechtskraft 11.10.2006.

Ausschlaggebend war hierfür die notwendige und konsequente Fortschreibung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 66. Bearbeitungsschwerpunkte sind die Überarbeitung und Anpassung der Stellplatzsituation (vgl. auch Tiefgarage / Parkdeck Bebauungsplan Nr. 66), die Ergänzung, Erweiterung, bzw. auch teilweise Neuordnung der Sport- und Freizeitflächen an den neuen Planungsstand zu den Gemeinbedarfsflächen, jeweils unter Berücksichtigung einer schalltechnischen Optimierung.

Die bis dato gültigen Festsetzungen (u.a. Baugrenzen und Bauräume etc.) entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen, das Angebot an Sport- und Freizeitflächen soll erweitert und optimiert werden.

Im Vordergrund der Planungen stehen hierbei neben der Verbesserung einer gesicherten, auch fußläufigen Zuwegung, die oberirdische Herstellung einer den Nutzungen entsprechenden ausreichenden Anzahl von Parkierungsflächen sowie die geordnete Erweiterung und der Ausbau von Sport- und Freizeitanlagen. Hierbei sollen neben der Umweltverträglichkeit auch die Erfordernisse zum Schallschutz und die Baugestaltung angemessen gewürdigt werden.

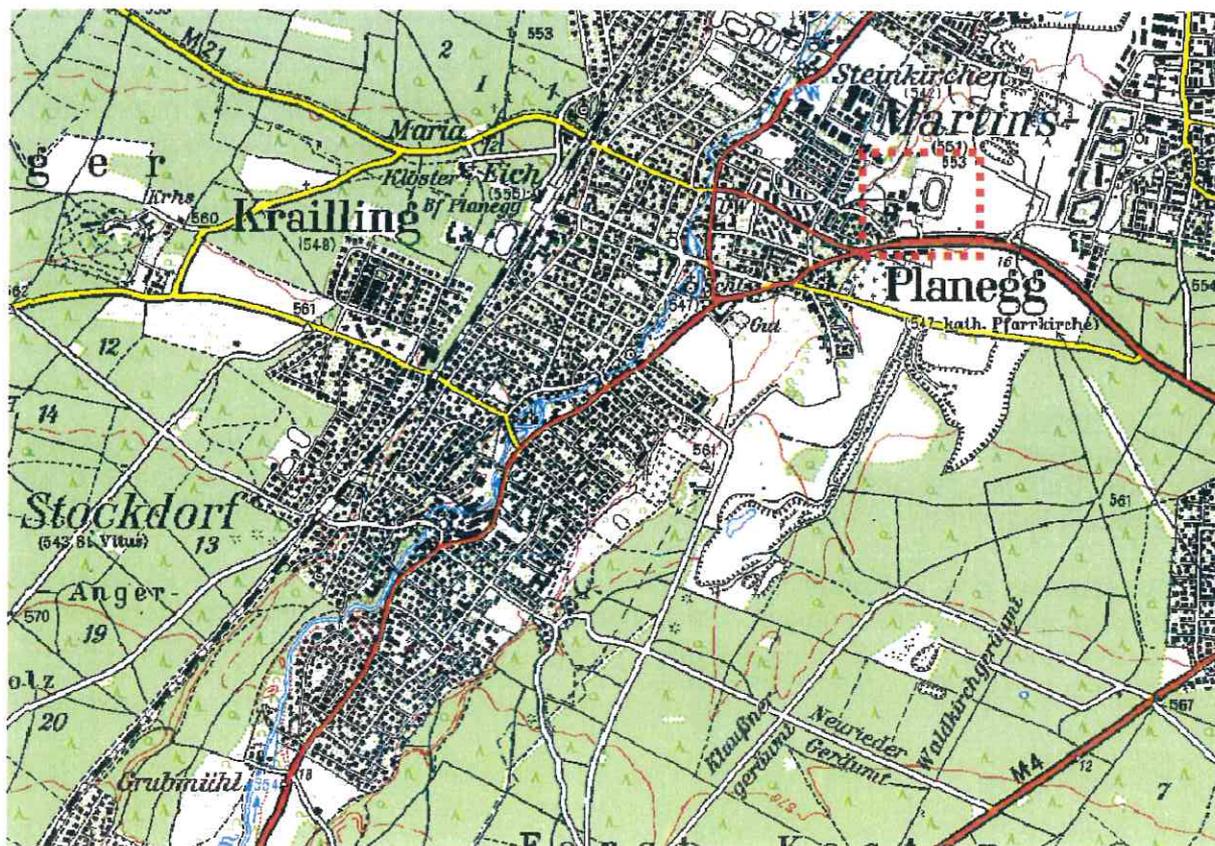


Bild 01: Übersichtsplan zur Lage des Planungsgebietes innerhalb der Gemeinde

## **D. Lage des Planungsgebietes**

### Allgemeines:

Das Planungsgebiet der Gemeinbedarfsflächen liegt am östlichen, äußeren Rand der Gemeinde Planegg und schließt unmittelbar nördlich an die Staatsstraße St. 2344 an.

Das Gebiet wird im Westen durch ausgedehnte Grünflächen begrenzt, im Norden und Osten folgen ausschließlich zur landwirtschaftlichen Nutzung ausgewiesene Flächen. Im Süden, abgetrennt durch die Staatsstraße 2344, der Münchener Straße und der Anliegerstraße Adolf-Butenandt-Straße, schließt ein Allgemeines Wohngebiet und im Südwesten in Richtung der Anliegerstraße Richard-Wagner-Straße ein Reines Wohngebiet an.

Das Planungsgebiet erfährt seine verkehrstechnische Anbindung unmittelbar über die Münchener Straße. Die Zufahrtsituation ist zentral und über eine eigene Linksabbiegerspur übersichtlich angeordnet und lässt somit auch die uneingeschränkte Andienung durch den ÖPNV (Schulbusse) zu.

Eine fußläufige Erschließung erfolgt über einen ausgebauten und asphaltierten Rad- und Fußgängerweg. Die Münchener Straße im Norden über einen Grünstreifen getrennt begleitend, verbindet dieser Weg zudem Planegg mit den angrenzenden Gemeinden Martinsried und Neuried. An mehreren Stellen des Planungsgebietes wird dieser Weg an das private Wegenetz im Gelände angeschlossen und gewährt somit eine direkte Anbindung an die Schul-, Sport- und Freizeitstätten.

Obwohl in Ortsrandlage, ist das Planungsgebiet der Gemeinbedarfsflächen für Schüler und Sportler, auch der angrenzenden Gemeinden durch die ausgebauten und i.d.R. vom Straßenverkehr abgegrenzten Rad - und Fußwege sicher zu erreichen. Auf dem Gelände befindet sich zudem eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen, um dem nutzungsbedingten Individualverkehr im Alltag und auch den Anforderungen bei größeren Veranstaltungen (Kupferhaus) gerecht zu werden.

Das Gelände im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 66 weist eine Grundstücksfläche von ca. 9,3 ha aus, der für die 1. Änderung zum Bebauungsplan ausgewiesene südöstliche Geltungsbereich umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 3,56 ha. Das Gelände weist ausgehend von Nordwesten in Richtung Osten eine geringfügige Steigung von ca. 2 – 3 Prozent innerhalb Planungsgebietes auf. Ausgenommen von künstlich hervorgerufenen Geländemodulationen zur akustischen und optischen Abtrennung der unterschiedlichen Nutzungen, ist das Planungsgebiet jedoch als eben zu bezeichnen.

### Geltungsbereich 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 66

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 66 betrifft den südöstlichen Teil des im Bebauungsplan Nr. 66 erfassten Geltungsbereichs. Die zugehörige Grundstücksfläche beläuft sich auf ca. 3,56 ha, also ca. 1/3 der gesamten Gemeinbedarfsfläche.

Der Grenzverlauf des Teilbereichs zur 1. Änderung des B-Plans Nr.66 folgt im östlichen Grenzverlauf den Abgrenzungen des bisherigen Bebauungsplanes, im südlichen Verlauf grenzt er nunmehr an die Münchener Straße und im südwestlichen Bereich wurde der Geltungsbereich um das Flurstück 281/5 erweitert.

## E. Bauliche Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin Gemeinbedarf festgesetzt. Zusätzlich erhalten die einzelnen Einrichtungen die Planzeichen für sportliche Zwecke und eine nähere Zweckbestimmung wie z.B. Vereinsheim. Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich für die jeweilige Zweckbestimmung zugelassen, die Schaffung von Wohnraum, auch für Aufsichtspersonal, ist unzulässig.

Neben den bereits vorhandenen Bauräumen für die bestehenden Anlagen, nämlich dem Vereinsheim der Stockschützen, der vorhandenen Kletteranlage der Naturfreunde und der bestehenden, unterirdischen Schützenanlage, wurden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zwei ergänzende Bauräume für geplante Erweiterungen der Sport- und Freizeitflächen mit aufgenommen.

Der erste neue Bauraum betrifft den Bereich der Naturfreunde. Hier soll dem expandierenden Verein die Möglichkeit zur Erstellung eines Vereinsheimes ermöglicht werden. In diesen Baukörper integriert ist die Ausbildung eines Fahrradraumes möglich, in dem Jugendliche ihre Fahrräder selbst reparieren können. Im Rahmen der Neukonzeption wurde der Bauraum für die bestehende Kletteranlage neu definiert.

Der zweite neue Bauraum betrifft die Sommerstockbahn. Diese soll zukünftig das ganze Jahr über, also auch im Winter und bei Schlechtwetterphasen, genutzt werden können und zu diesem Zweck eine Überdachung bzw. auch eine Gebäudehülle erhalten.

Innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Fläche für Streetball und Skateranlage ist die Errichtung eines nicht beheizbaren Nebengebäudes für die Unterbringung der zum Betrieb der Sportflächen erforderlichen Pflegegeräte, sowie als Regenunterstand mit einer maximalen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> und einer maximalen Traufhöhe von 3 m zulässig.

Die unterschiedlichen Sport- und Freizeitangebote erfordern ebenso differenzierte und individuelle Anforderungen (z.B. Höhenentwicklung und Grundfläche Kletterturm) an die zugehörigen Gebäude im Bereich der Gemeinbedarfsflächen. Um diesen individuellen Anforderungen an die Gebäude gerecht zu werden, wurden für jeden Bauraum eigene Nutzungsschablonen entwickelt. Somit können sowohl die jeweiligen Sondernutzungen, als auch die Anforderungen an das Gesamtensemble der Gemeinbedarfsflächen angemessen gewürdigt werden. Die Nutzungsschablonen beinhalten jeweils die zulässige Wandhöhe, Dachform, Dachneigung, Grundfläche, Geschossigkeit und die Bauweise.

Um die Baumassen optisch zu begrenzen und die Gesamtqualität des parkähnlichen Geländes zu wahren, werden gestalterische Anforderungen an die Gebäude gestellt. So werden Materialien für Wände und Dächer in einer begrenzten Auswahl und gestalterische Elemente zur optischen Reduzierung von Baumassen zwingend vorgeschrieben. Um unnötige, oberirdische Baumassen zu verhindern, können Abgrabungen oder Absenkungen vorgesehen werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude über Gelände bleibt hiervon unberührt, da die Wandhöhen in absoluten Höhen über NN angegeben werden.

Bei Bauräumen mit zugelassenen Satteldächern werden Dachneigungen bis zu 45° zugelassen. In Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen erlaubt dies den sinnvollen Dachausbau sowie eine intensive Nutzung des umbauten Raumes. An Flachdächer werden besondere Anforderungen gestellt, diese sind flächig und dauerhaft zu begrünen (extensive Begrünung). Bei Einsatz von Solaranlagen auf Flachdächern können in einem definierten Umfang Kiespressdächer zum Einsatz kommen.

Der neue Bebauungsplanausschnitt soll den bereits beschrittenen Weg zur Gestaltung der Gemeinbedarfsflächen fortschreiben und eine behutsame Erweiterung der Sport- und Freizeitflächen unter Würdigung der besonderen Gestalt der Sonderflächen und den fließenden,

verträglichen Übergang von bebauten Flächen zur Landschaft bewahren, bzw. zukünftig sichern.

Hinweise zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für den vorliegenden Bebauungsplan:

Die GR wurde als Maß der möglichen Überbauung den jeweiligen Bauräumen als absoluter Wert direkt zugeordnet. Nach §19 Abs.4 BauNVO darf die zulässige festgesetzte Grundfläche für die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

In Abweichung zu §19 Abs.1 bis 3 der BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne §19 Abs.4 BauNVO innerhalb der Bauräume nicht die Fläche des gesamten Baugrundstücks maßgebend, sondern die Fläche innerhalb der jeweiligen Bauräume (50% Überschreitung in Bezug auf den Bauraum).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind grundsätzlich sämtliche Gebäude und Anlagen nach §19 BauNVO mit einzurechnen. Wasserdurchlässige Beläge sind gem. § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO zur GR zu zählen.

## **F. Brandschutz**

Der Planungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 umfasst ein Gelände von ca. 3,56 ha. Die ausgewiesenen Baufelder für Über- oder Unterbauungen befinden sich in unregelmäßigen Abständen im zentralen Innenbereich dieser Fläche. Die Abstände von Bauräumen bestehender und auch geplanter Baukörper sind so angelegt, dass die erforderlichen brandschutztechnischen Mindestabstände von 5,00 m nicht unterschritten werden können.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, den Kurvenkrümmungsradien und ggf. erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen mit den Fahrzeugen der Feuerwehr ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit ist hierbei so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 100 kN gewährleistet ist. Müssen unterirdische Bauwerke überquert werden, so ist eine Dimensionierung der Traglasten nach der Brückenklasse 30 (DIN1072) sicherzustellen. Unterirdische Bestandsbauten sind auf diese Vorgaben hin zu überprüfen.

Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind dauerhaft und auch für den Winterbetrieb zu kennzeichnen und im Alltagsbetrieb freizuhalten.

Fuß- und Radwege, die auch für eine temporäre Benutzung durch Fahrzeuge (z.B. Lieferverkehr, Rettungsfahrzeuge) konzipiert sind, dürfen eine Gehwegbreite von 3,00 m nicht unterschreiten. Für die Ausführung der Verkehrsflächen wird hierbei auch auf die DIN14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, bzw. auch auf die von der Fachkommission Bauaufsicht den Ländern empfohlene „Musterrichtlinie“ hingewiesen.

Bei unterirdischen Bauwerken sind Notausstiege über das Gelände zu kennzeichnen und freizuhalten.

Kann der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr und / oder eine ungenügende Feuerwehrezufahrt und/oder Überschreitung der Hilfsfristen nicht sichergestellt werden, so sind zwei voneinander unabhängige Rettungswege erforderlich.

Die freiwillige Feuerwehr Planegg und das Landratsamt München sind bei Bauvorhaben vom Entwurfsverfasser eigenständig und frühzeitig, auch unter dem Gesichtspunkt der Verfügbarkeit von Feuerwehrfahrzeugen und Hilfsfristen, mit einzubeziehen.

Seitens der Regierung von Oberbayern – Abteilung Brandschutz werden folgende Hinweise gegeben:

1. *„Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.*
2. *In Abständen bis 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muß.*
3. *Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.  
Es muss insbesondere gewährleistet sein, daß Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.*

*Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.*

4. *Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb einer Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen erforderlich).“*

Anmerkung des Unterzeichners: Dies gilt auch, wenn die Zahl der auf den Rettungsweg angewiesenen Personen die Kapazitätsmöglichkeiten einer Rettung durch die Feuerwehr übersteigt!

5. *„Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).*

*Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2010/2011, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auch Abschnitt II 3 Nr. 32 – Brandschutz.“*

## G. Immissionsschutz

Mit der vorliegenden 1. Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 66 „Gemeinbedarfsflächen am Feodor-Lynen-Gymnasium“ soll den aktuellen Planungen zur Anlage eines ebenerdigen Parkplatzes und zur Erweiterung der Sport- und Freizeitflächen Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung aus dem Jahre 2006 wurden erstmals die bestehenden Immissionsbelastungen, sowohl für das zu überplanende Gebiet der Gemeinbedarfsflächen (Bebauungsplan Nr. 66), als auch für die angrenzenden Wohngebiete, umfangreich erfasst. In einer schalltechnischen Verträglichkeitsstudie wurden die Ergebnisse bewertet, dokumentiert und optimierende Maßnahmen zum Schallschutz ausgesprochen. Im Rahmen der Festsetzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 66 wurde hier u.a. bereits ein Baufeld für ein Parkdeck / Tiefgarage mit 270 Stellplätzen festgesetzt.

Für die Nutzung der Sport- und Freizeiteinrichtungen wurden hierbei lediglich Betriebszeitenbeschränkungen ausgesprochen. In der ersten Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 66 wurde zudem von einer Stellplatzanlage mit bis zu 270 Stellplätzen ausgegangen. In der schalltechnischen Verträglichkeitsstudie konnte eine geringfügige Überschreitung der Lärmimmissionen erst bei einer hundertprozentigen Auslastung der Stellplatzanlage ermittelt werden - und diese auch nur temporär kurzzeitig bei der Beendigung von Veranstaltungen.

Die ermittelten Berechnungsergebnisse von 2006 belegten weiterhin, dass die Verkehrsgereusche der Münchener Straße für die Gesamtgeräuschbelastung der angrenzenden Wohnbebauungen in der Adolf-Butenandt-Straße und in der Richard-Wagner-Straße sowie für das Veranstaltungsgebäude mit teilweise erheblichen Überschreitungen weiterhin dominieren und maßgebend sind. Weder die Lärmbelastungen aus der Nutzung der Anlagen der Gemeinbedarfsflächen, noch der Stellplatzanlage (auch Türenschiagen) etc. führte zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionswerte. Lediglich bei kurzfristigen Pegelspitzen (Veranstaltungsende) durch abfahrende Autos war eine geringfügige Überschreitung der Werte um bis zu 2 dB zu erwarten.

Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass die gesamten Geräuschbelastungen (Summenwirkung) der Summenpegel maßgeblich durch den Straßenverkehr der Münchener Straße bestimmt werden und dass der Betrieb der Sport- und Freizeiteinrichtungen den Gesamtpegel an den maßgeblichen Immissionsstandorten nicht erhöht. Im Gegensatz zum ständig fahrenden Verkehr auf der Staatsstraße beschränken sich die Belastungen durch die Stellplatzanlage auf jeweils kurze Zeiträume nach Beendigung von Veranstaltungen.

Für die Wohnbebauungen südlich der Münchener Straße wurde aufgrund der durch den Straßenverkehr ermittelten Lärmimmissionen (s.a. Schalltechnische Gutachten Müller-BBM GmbH vom 29.08.1983) hierzu bereits im Bebauungsplan Nr. 36 „Münchener Straße Süd“, rechtskräftig seit 01.12.1988, ein umfangreicher baulicher Maßnahmenkatalog festgesetzt (vgl. Anlage 3).

Analog der Verfahrensweise im Jahre 2006 wurden begleitend zu den Planungsphasen schalltechnische Verträglichkeitsanalysen durchgeführt; hierbei wurden unterschiedliche Planungsvarianten untersucht.

Die o.g. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 hat folgende Hauptinhalte: Die Herstellung von 198 oberirdischen Stellplätzen, Verlegung und Ausbau der bestehenden Skater-Anlagen, Neubau von zwei Beachvolleyballfeldern, Abschirmung der Parkplätze und Stockbahnen zu den angrenzenden Wohnanlagen mittels einer geeigneten Lärmschutzanlage.

Aufgabenstellung war es, die vorliegende schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 2006 in Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen durch die bestehenden und ge-

planten Anlagen im Planungsbereich der Gemeinbedarfsflächen anzupassen bzw. diese zu minimieren.

Die Berechnungsgrundlagen für die vorliegende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung beruhen auf den planerischen Vorgaben des Büros für Landschaftsarchitektur Roos, Planungsstand RO-G-12\_00 vom 28. Juni 2011, die inhaltlich in die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 66 eingeflossen sind.

Als bauliche, wesentliche Bestandteile sind hier die Erschließung der Parkplatzanlage über die öffentliche Feodor-Lynen-Straße, das Absenken der neuen Parkplatzanlage im Höhenniveau, asphaltierte Fahrgassen für die ausgewiesenen, nachts zu nutzenden Stellplätze und die Errichtung von zwei Lärmschutzwandanlagen zu nennen.

Im Gesamtergebnis kann festgehalten werden, dass bei Herstellung der o.a. baulichen Maßnahmen die Sport-, Freizeit- und Veranstaltungseinrichtungen unter Beachtung einzelner Betriebszeitenbeschränkungen und organisatorischen Auflagen betrieben werden können.

Der Sport- und Freizeitbereich kann Montag bis Samstag demnach uneingeschränkt genutzt werden, lediglich eine Nutzung des Skaterparks und der Stockbahn ist während der Ruhezeiten auszuschließen.

Durch den Betrieb der Eislauffläche ist aufgrund der alleinigen Nutzung während der Wintermonate mit keiner Überschreitung der Richtwerte zu rechnen.

Für den Veranstaltungsbetrieb wird auf die Festsetzung der Sperrung der südlichen ersten Fahrgasse mit 58 Stellplätzen hingewiesen. Bei regelmäßigem Veranstaltungsbetrieb wird zu weiten Teilen der bereits durch Müller-BBM, Bericht Nr. M65 604/2 vom 20.06.2006 erstellten Beurteilung entsprochen. Eine geringe Lärmzunahme an der Adolf-Butenandt-Straße um 1 dB und eine Verbesserung an der Richard-Wagner-Straße um bis zu 2 dB wird unterstellt.

Unter Berücksichtigung der baulichen Maßnahmen zum Schallschutz und der Einhaltung der ermittelten Ruhezeiten ergeben sich trotz geplanter Modifizierung und Ausbau der Parkierungsflächen sowie der Erweiterung der Freizeit- und Sportanlagen keine nennenswerten Veränderungen in der Schalltechnischen Beurteilung.

Würdigt man bei den Betrachtungen zu den Schallimmissionen die von der Gemeinde Plannegg im Jahr 2009 durchgeführte Lärmkartierung des öffentlichen Straßennetzes, so ergeben sich weitaus höhere Beurteilungspegel. Der Verkehrslärm der Münchener Straße übersteigt demnach derzeit die ermittelten Schallimmissionen durch den Veranstaltungsbetrieb der Gemeinbedarfsflächen erheblich um bis zu 10 dB. Unabhängig davon, dass mit der vorliegenden Planung der Parkplatzanlage eine verbesserte Geräuschsituation zum Bestand geschaffen wird, trägt diese an der Gesamtgeräuschsituation kaum einen Anteil.

Der Bericht der „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ Nr. M81 209/5 vom 05.07.2011, Büro Müller-BBM GmbH, 45 Seiten DIN A 4 ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66.

## H. Grünordnung und besonderer Artenschutz

### Bestand:

Das Planungsgebiet ist im Bestand gekennzeichnet durch PKW-Stellplatzflächen im Süden beiderseits der bestehenden Feodor-Lynen-Straße, durch offene und unbegrünte Flächen nördlich davon mit asphaltierten Wendeflächen vor der Anlieferung zum Kupferhaus, sowie einem Skaterplatz und aufgelassenen ehemaligen Freizeitsportflächen.

Nach Osten schließt sich eine Sommerstockanlage und nördlich davon ein umzäunter Grünbereich mit einem Kletterfelsen des Vereines der Naturfreunde Würmtal an. Die Flächen im Osten des bestehenden Kiesförderbandes sind gekennzeichnet durch ruderalen Gehölzaufwuchs (vorwiegend Pappeln und Weiden) mit partiellen Verbuschungen und zwischen liegenden Grasfluren. Zur Ostgrenze des Planungsgebietes wurde eine Benjes-Hecke angelegt, Im Norden der Ostfläche liegt eine Ausgleichsfläche für die Bebauung des Aulagebäudes zum Feodor-Lynen-Gymnasium.

Die gesamte Fläche östlich des Kiesförderbandes und nach Norden auch in Richtung Westen übergreifend birgt im Untergrund eine ehemalige Deponie. Die bis zu 20 tief reichenden Auffüllungen beinhalten neben Bauschutt auch Gefahrstoffe bzw. Altlasten und sind für normale Bauwerksgründungen nicht geeignet.

Die Altablagerungen sind mit einer Schicht aus standfestem Kiessand und Oberboden abgedeckt, ermöglichen so die Anlage von normalen Flächenbefestigungen mit geringeren Lasten auf der Kiesabdeckung, bergen jedoch generell die Gefahr von langfristigen Setzungen durch Bewegungen und Setzungen im Untergrund des Auffüllmaterials.

Die Flächen sind im Plan dargestellt als Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sowie in deren Untergrund bestehende Auffüllungen besondere Maßnahmen bei der Gründung von Bauwerken erforderlich machen können. Jegliche Bodenarbeiten innerhalb dieser Flächen sind nur unter Hinzuziehung eines Fachgutachters zur Beurteilung und Gefährdungsabschätzung mit ggf. Entsorgung anfallender, belasteter Stoffe nach dem geltenden Recht durchzuführen.

Die Auffüllbereiche wurde mit einer im Auftrag der Gemeinde Planegg durchgeführten Altlasten- und Baugrunderkundung der IG Ingenieurgruppe München EG im Jahr 2000 untersucht und bewertet.

Südlich des Kupferhauses bestehen Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen auf einer Hügelmodellierung. Neben dieser Hügelmodellierung ist auch um die PKW-Stellplatzflächen östlich der Feodor-Lynen-Straße, sowie am Westrand der Sommerstockanlage Bodenmaterial zu Wällen und Mieten-artigen Hügeln aufgeschüttet.

Die Wälle und Mieten sind teils ruderal mit Sträuchern bewachsen, teils mit Bäumen bepflanzt. Sie wirken jedoch als Fremdkörper und verhindern ein durchgängig erlebbares, grünes Umfeld bzw. Vorfeld der Sport- und Gymnasiumsanlagen. Gleichzeitig verhindern sie wichtige Blickbeziehungen und schaffen uneinsehbare Angsträume.

Die an den vorhandenen PKW-Stellplätzen bestehenden Bäume sind generell gekennzeichnet durch nur kümmerlichen, gedrungenen Wuchs, was auf nicht ausreichende Wurzelgrubenverhältnisse schließen lässt. Im Südwesten des Kupferhauses besteht teils erhaltenswerter Baumbestand. Im Bereich um das Kupferhaus bestehen einige, mit dem Aulaneubau neu gepflanzte Bäume. Auf den Flächen nördlich der bestehenden Stellplätze fehlt jegliche Eingrünung oder Baumbestand.

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Naturraum der Münchner Schotterebene, die glazialen Ursprungs der Riss- und Würmeiszeit aus dem erdgeschichtlichen Quartär entstammt. Über kalkreichen Schottern bilden sich hier kiesig-sandige bis schluffige Lehmböden als Pa-

rabraunerden oder Pararendzinen. Die Böden sind gekennzeichnet durch gute Wasserdurchlässigkeit und nur geringes Filtervermögen.

Das Planungsgebiet ist von Süden nach Norden mit Geländehöhen von ca. 556 m ü. NN bis ca. 554 m ü. NN geneigt. Nach der geohydrologischen Karte von München liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf Höhen von ca. 534 bis 536 m ü. NN. Klimatisch weist der Planungsbereich Niederschlagsmengen von ca. 800 bis 1000 mm pro Jahr auf. die vorherrschende Windrichtung ist Südwest bis West.

#### Ziele der Grünordnung:

- Landschaftliche Einbindung der geplanten Parkplatzflächen und Freizeitsportflächen im Nordosten des Planungsgebietes;
- Gestaltung eines dem Kupferhaus nach Süden vorgelagerten, offen-räumlichen Vorfeldes, welches unterstützt mit Baumachsen gezielte Blickachsen auf das besondere Gebäude ermöglicht;
- Anlage von ausreichend breiten Fuß- und Radwegen von Anbindung an den bestehenden Weg entlang der Münchner Straße im Süden zu den wichtigen Zielpunkten der Schul- und Sportnutzungen;
- Wegeanbindung des Schulgeländes von Osten (Martinsried, Neuried) und Westen (Plannegg) in kreuzungsfreier Führung mit der Feodor-Lynen-Straße,
- Übergrünung der geplanten Parkplatzflächen mit großkronigen Bäumen,
- Orts- und Landschaftsbild-verträgliche Einbindung des Lärmschutzwalles südlich der Parkplätze und des geplanten Gebäudes für die Sommerstockbahnen (Halle).

#### Geplante Maßnahmen: Begrünung mit Bäumen

Mit den Festsetzungen von Mindestpflanzqualitäten für zu pflanzende Bäume und Anzahlen zu pflanzender Bäume wird eine ausreichende Begrünung entsprechend den Begrünungszielen langfristig gesichert.

Die mit Planzeichen zu pflanzen festgesetzte Bäume entsprechen in ihrer Lagefestlegung dem Konzept der Grünordnung. Um bei der Umsetzung der Planung ausreichenden Spielraum zu erhalten sind Verschiebungen der Baumstandorte zulässig, sofern die jeweiligen Ziele und Grundzüge hierdurch gewahrt bleiben. Dies ermöglicht es, z.B. auf die Lage von bestehenden und heute in der Lage nicht exakt bestimmbar Spartenleitungen, auf die Erfordernisse neu erforderlicher Spartenführungen sowie auch auf die ausführungsfähige Durcharbeitung des räumlichen Gesamtkonzeptes zu reagieren, ohne die mit dem Bebauungsplan rechtskräftigen Pflanzgebote zu verletzen.

Innerhalb der PKW-Parkplatzflächen ist die Bepflanzung von großen Bäumen in ca. 1,8 m breiten Pflanzstreifen jeweils stirnseitig der Senkrechtparkreihen vorgesehen. Diese Anordnung wird gewählt, um die Parkplätze möglichst kompakt und flächensparend anlegen zu können. Um für diese Bäume dennoch optimale Wuchsbedingungen zu schaffen, sind die mit ca. 1,8 m recht schmalen Pflanzgruben jeweils unter die angrenzenden Parkstandflächen mit überbaubarem Baumsubstrat auf eine rechteckige Pflanzscheibe mit ca. 24 m<sup>2</sup> zu erweitern. Entsprechend geeignete Substrate sind in ihrer Zusammensetzung aus der ZTV VegetraMü zu entnehmen. Die Parkstände sollen mit luft- und wasserdurchlässigem Fugenpflaster befestigt werden, welches gleichzeitig jedoch engfügig genug ist, um dem Nutzungskomfort bei Veranstaltungen im Kupferhaus zu entsprechen.

Als Baumarten werden für die Parkplatzflächen Platanen vorgeschlagen, die für die befestigten Flächen standortgerecht sind und mit ihren Kronenentwicklungsbreiten die Parkplatzflächen langfristig ausreichend übergrünen können. Dadurch werden lokalklimatisch negative Flächenüberhitzungen der befestigten Flächen gemindert und die Staubbildung von den Verkehrsflächen gefördert.

Aus dem Regelpflanzenabstand von 17,8 x 9,5 m ergibt sich je 6 PKW-Stellplätze ein zu pflanzender Baum. Die Platanen sollen mit ca. 3,8 bis 4,0 m Kronenansatzhöhe gepflanzt werden, für die Beleuchtung ist dementsprechend eine Lichtpunkthöhe von 4 m vorgesehen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Feodor-Lynen-Straße mit Gehweg wird die Pflanzung einer Baumreihe aus säulenkronigen Eichen vorgeschlagen, um die Erschließungsachse räumlich zu betonen. Gleichzeitig wird eine Straßenbeleuchtung mit höherer Lichtpunkthöhe nicht verschattet.

Um die besonders wichtige Wegeverbindung zwischen dem Pausenhof des Feodor-Lynen-Gymnasiums und den geplanten Freizeitsportflächen (vor allem für Kinder und Jugendliche) zu betonen, wird hier eine Baumreihe mit Ginkgobäumen vorgeschlagen. Langfristig soll sich diese besondere Baumreihe in räumlicher Korrespondenz mit dem Kupferhaus durch die besondere Artenwahl aus der sonstigen Begrünung deutlich herausheben und das Planungsgebiet besonders prägen.

Um Angsträume insbesondere in den großen Grünflächen zwischen Parkplatz, Kupferhaus und dem Südrand des Planungsgebietes zu vermeiden, sind Baumpflanzungen in den hier nur niedrigen Bepflanzungen und Ansaatflächen als Hochstämme vorgeschrieben, die offene Blickbeziehungen auf Radfahrer- und Fußgängerebene durch die Flächen ermöglichen.

Durch die erforderlichen Geländeänderungen der Parkplatzflächen, dem erforderlichen Lärmschutzwall mit Ausmodellierung nach Süden, sowie partiell aufgrund der Veränderung der Feodor-Lynen-Straße und der Anlage verbesserter Fuß- und Radwegverbindungen müssen einige Bestandsbäume gefällt werden. Die weiteren Bestandsbäume werden soweit als möglich erhalten und in das Grünkonzept integriert. Zu fällende und zur Erhaltung vorgesehene Bäume sind hinweislich im Plan dargestellt.

Insgesamt sind mit der Realisierung der Planung ca. 25 bestehende Bäume zu fällen, ca. 170 neu zu pflanzende Großbäume sind vorgesehen.

#### Geplante Maßnahmen: Grünflächen

Zur landschaftlichen Einbindung der Parkplatzflächen mit den hierfür erforderlichen Lärmschutzwällen, sowie der Sommerstockbahnen und der weiteren Freizeitsportflächen im Nordosten wird eine Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Strauchpflanzungen für die landschaftsgerecht zu begrünenden Flächen vorgeschrieben. In Verbindung mit den hier hinweislich dargestellten Baumpflanzungen wird auch die verträgliche Eingrünung einer künftigen Halle für die Sommerstockbahnen erreicht.

Auf den nach Süden flach auslaufenden Geländemodellierungsflächen der Lärmschutzwälle sind artenreiche Glatthaferwiesen mit extensiver Pflege zu entwickeln, um die Sichtbeziehung von der Ortseinfahrt zum Kupferhaus zu gewährleisten.

Zum Ortsrand am östlichen Rand des Planungsgebietes ist ein ca. 5 m breiter Grünstreifen mit den bestehenden Gehölzstrukturen, u.a. einer entwickelten Benjes-Hecke und Gehölzsaumbereichen zur landschaftlichen Eingrünung zu erhalten und zur besseren Eingrünung der neuen Freizeitsportflächen mit einzelnen Bäumen zu ergänzen. Gleichzeitig übernimmt der Grünstreifen eine Vernetzungsfunktion der bestehenden naturnahen Ausgleichsflächen im Nordosten nach Süden. Zur Sicherung der naturnahen Entwicklung als Habitat für Vögel, Insekten und Kleinsäuger soll der Streifen gegen Störungen mit einer verträglichen Umzäunung z.B. mit üblichen Wildschutzzäunen geschützt werden.

Im Übergang der landschaftsgerechten Grünflächen zu den Siedlungsstrukturen nach Westen und zur Gestaltung eines einladenden, angemessenen Vorfeldes südlich des Aulagebäudes mit dem Kupferhaus sind die Grünflächen parkartig mit vorwiegend standortheimi-

schen Bäumen und Rasenflächen zu gestalten. Die Flächen südlich des Kupferhauses sollen mit hochstämmigen Bäumen und ggf. auch betretbaren Rasenflächen offene Blickbeziehungen ermöglichen, um Angsträume zu vermeiden, und das Kupferhaus-Gebäude gut erlebbar machen. Daher werden auch die bestehenden Geländehügel und die blickdichten Strauchpflanzungen entfernt.

Die bestehende Rahmeneingrünung zu den angrenzenden Baugrundstücken und Gelände-eintiefung im Bereich des Fahrradabstellplatzes werden mit der Anlage neuer Fahrradabstellflächen erhalten. Die bestehenden Grünflächen und der Regenwasserversickerungsgraben um das Kupferhaus werden erhalten.

Die planlich als zu begrünend dargestellten Flächen dienen der Eingrünung möglicher neuer Fahrradabstellflächen nördlich des Parkplatzes, der Eingrünung der geplanten Freizeitsportflächen zu den Fuß- und Radwegen. Die Fläche südlich der Freizeitsportflächen soll langfristig als Magerrasen entwickelt werden. Dies ermöglicht zukünftig auch eine Mitnutzung der Flächen für wenige, besondere Großveranstaltungen auf dem Gesamtgelände.

Die im Nordosten des Planungsgebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleichsfläche nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 für die Eingriffe im Zuge der Neubaumaßnahmen des Aulagebäudes vorgesehen, wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzt und wird in den aktuellen Änderungsstand übernommen. Die festgesetzten Maßnahmen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

#### Eingriffsregelung und Umweltbericht

Für die Bebauungsplanänderung kann die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 6 BauGB) im sog. Vereinfachten Verfahren behandelt werden. Es handelt sich bei der Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan um eine Gemeinbedarfsfläche.

Nach den Regeln des beschleunigten Verfahrens und gemäß Absprache mit der Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt München, der Unteren Naturschutzbehörde ist aufgrund der geringen Gesamtgrundfläche von weniger als 2 ha kein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2a BauGB notwendig.

Durch die Bebauung und Nutzung werden keine Frischluftschneisen beeinträchtigt.

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde von Büro Dr. Blasy – Dr. Overland eine artenschutzrechtliche Vorprüfung im Sinne der §§ 44, 45 BNatSchG durchgeführt. Auf Grundlage einer Ortsbegehung mit Habitatsabschätzung vom 14.11.2011 und der grundlegenden Kenntnisse des Büros der örtlichen Bestandsituation wurde ermittelt, in wieweit im Vorhabensbereich tatsächliche Vorkommen streng geschützter oder gemeinschaftsrechtlich besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten vorhanden bzw. potenzielle Vorkommen solcher Arten zu erwarten sind, und inwieweit entsprechende Beeinträchtigungen dieser aus der Planung zu erwarten sind, oder ausgeschlossen werden können. Zusammenfassend stellen sich folgende Ergebnisse dar:

Die nach BNatSchG allgemeinen Verbote zum Schutz von Gehölzbeständen vor Zerstörung, Beschädigung und Beeinträchtigung während der Bauphase, bzw. entsprechende Gehölz- und Baumschutzmaßnahmen, sowie die Einhaltung der gesetzlichen Schonzeiten (§ 39 BNatSchG) durch zeitliche Begrenzung von Rodungsarbeiten auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar werden als grundlegende Voraussetzung der artenschutzrechtlichen

Prüfung vorausgesetzt. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind in die Satzung aufgenommen.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 »Gemeinbedarfsflächen am Feodor-Lynen-Gymnasium« der Gemeinde Planegg führt insgesamt lediglich zu einer geringen Inanspruchnahme von Flächen mit einer potenziellen Bedeutung als Lebensraum (vorhandene Brachfläche mit Gehölzbestand) für Brutvogelarten.

Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereiches der Planänderung für andere Tierartengruppen und Pflanzen ist nicht gegeben. Beeinträchtigungen streng oder gemeinschaftsrechtlich besonders geschützter Vogelarten sind nicht zu befürchten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind unter Berücksichtigung der eben dargestellten Voraussetzungen zur Vermeidung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Beeinträchtigungen dieser Arten werden durch die übliche Praxis einer vollständigen Beseitigung aller Gehölze bzw. aller Strukturen, in denen sie einen Nistplatz finden können, während der Vegetationsruhe und außerhalb der Brutzeit vermieden

Die Gruppe der im Naturraum häufigen und allgemein verbreiteten Vogelarten, die auch in der Umgebung des Vorhabens nachweislich bzw. potenziell vorkommen und brüten, sind gegenüber zeitweiligen Störungen durch Bautätigkeit und möglichen Beeinträchtigungen durch die Art der Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unempfindlich und nicht betroffen.

Im Einzelnen sind zusammenfassend folgende Ergebnisse festzuhalten:

Geschützte Pflanzenarten kommen auf den Grundstücksflächen und angrenzenden Flächen nicht vor.

Die Abschätzung von möglichen Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie von streng bzw. besonders geschützten Arten nach der Vogelschutzrichtlinie ergab für:

- Fledermäuse keine unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen,
- Säugetiere keine Relevanz bzw. Auswirkungen
- Amphibien und Reptilien keine Wirkungen
- nach § 7 Abs. 13 BNatSchG besonders geschützte Vogelarten keine Nachweise auf Vorkommen, bzw. keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen wertbestimmender Artvorkommen, jedoch ist mit einem Vorkommen der Goldammer zu rechnen, die im voralpinen Hügelland stetige Verbreitung aufweist, jedoch in Bayern auf der Vorwarnliste, sowie im Großnaturraum in der Roten Liste als gefährdet geführt wird.  
Die Randheckenstruktur an der Ostgrenze des Planungsgebietes wird daher erhalten und eine Harriegelhecke unmittelbar östlich entlang der Stockbahnanlage wird soweit möglich erhalten. Eine Ergänzung der Heckenstrukturen mit einzelnen Bäumen steht dem Erhaltungsziel nicht entgegen, sondern wirkt positiv auf die potenzielle Habitatstruktur. (gem. telefonischer Abstimmung H. Roos mit Herrn Lüst, Blasy + Overland am 05.12.2011).
- die ubiquitär vorkommenden Vogelarten keine Gefährdungen, sofern die o.a. Schonzeiten eingehalten werden.

Der Bericht der artenschutzrechtlichen Vorprüfung von Büro Dr. Blasy – Dr. Overland, Eching vom 22.11.2011 ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

## I. Klimaschutz

Im Sinne einer Klimaschutz-gerechten Siedlungsplanung verfolgt die Gemeinde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 auch die Ziele des örtlichen, wie auch des übergeordnet-globalen Klimaschutzes.

Hierzu sind im Planungsgebiet Maßnahmen vorgesehen, die geeignet sind, einem negativen Klimawandel entgegen zu wirken.

Diese umfassen im Wesentlichen die kompakte, flächensparende Anordnung der erforderlichen Stellplatzflächen mit weitest-möglich wasserdurchlässigen Befestigungen (Begrenzung durch Schallschutzanforderungen), die Schaffung großräumlich zusammenhängender Grünflächen im Süden und Osten mit umfangreichen Baumneupflanzungen – auch als Beitrag zur CO<sup>2</sup>-Bindung, sowie die vorgesehene Nutzung regenerativer Energien mit Solarkollektoren.

## J. Denkmalschutz

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG. Sollten sich die Hinweise auf das Vorhandensein von historischen Siedlungsspuren konkretisieren, ist ggf. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG erforderlich.

Denkmalgeschützte Bauwerke sind weder im Planungsgebiet noch im näheren Umfeld vorhanden.

## K. Definitionen

Im Folgenden werden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan getroffene Begriffe erläutert und definiert.

### 1. Definition des Begriffes „Quergiebel“ bzw. „Gegengiebel“

Als Quergiebel werden Giebel bezeichnet, die quer zur Hauptfirsrichtung verlaufen und mit einem Vorsprung gegenüber der traufseitigen Wand des Hauptgebäudes bis zur Geländeoberfläche reichen (Bild 02).

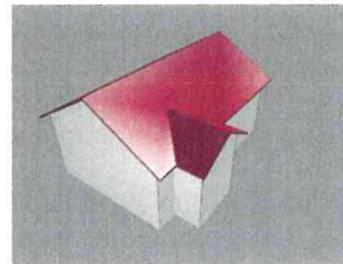


Bild 02

### 2. Definition des Begriffes „Zwerchgiebel“:

Als Zwerchgiebel werden Gauben definiert, deren Vorderkante in der Flucht der traufseitigen Wand des Gebäudes liegt (Bild 03).

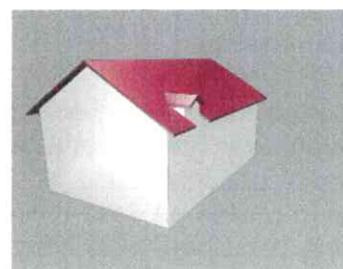


Bild 03

## L. Flächenanteile

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan betrifft lediglich den südöstlichen Teil des bisherigen Bebauungsplans. Die Flächenanteile setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Gemeinbedarfsfläche 1. Änderung B-Plan Nr.66</b>	<b>3,56 ha</b>	<b>100,00%</b>
Flächenanteile:		
Öffentliche und öffentlich gewidmete Straßen	0,13 ha	3,65%
Privatwege	0,30 ha	8,45%
Stellplatzanlage	0,52 ha	14,60%
Nebenanlagen, Stellflächen Fahrräder   Motorräder	0,09 ha	2,50%
Sport- und Freizeitflächen (inkl. Bauräumen)	0,96 ha	27,00%
Ausgleichsflächen	0,20 ha	5,60%
Grünflächen	1,36 ha	38,20%

Ausgewiesene Grundflächen für ober- und unterirdische Bauten = 0,302 ha

Im Geltungsbereich werden für ober- und unterirdische Bebauungen insgesamt 0,297 ha an Grundflächen ausgewiesen. Hierauf entfallen ca. 1.450 qm auf die unterirdischen Bauten und ca. 1.520 qm auf die oberirdischen Bauten.

Die Sportflächen betragen ca. 1.325 m<sup>2</sup> für das Volleyballfeld, ca. 1.175 m<sup>2</sup> für den Bereich der Skater- und Streetballanlage, ca. 2.050 m<sup>2</sup> für den Bereich der Stockbahnen und ca. 770 m<sup>2</sup> für den Bereich der Kletteranlage. In Summe ergeben sich ca. 5.320 m<sup>2</sup>, so daß eine Maximalgrundfläche von 5.400 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

## M. Erschließung

Das Gebiet der Gemeinbedarfsflächen ist im Süden bereits über die Anbindung an die Staatsstraße St. 2344 (Münchener Straße) hinreichend erschlossen. Der Straßenraum wurde im Bereich der Zufahrt erweitert, für die aus Planegg kommenden Fahrzeuge wurde eine eigene Linksabbiegerspur installiert.

Die bestehende Zufahrtssituation im Bereich der Münchener Straße wird erhalten. Die bereits existierende öffentliche Erschließungsstrasse auf das Planungsgebiet über die Feodor-Lynen-Straße wird im Sinne der vorliegenden Planungsgrundlage ausgebaut. Die Straße wird nunmehr bis Höhe des östlichen Zugangsbereichs des Pausenhofes in das Gelände zentral hineingeführt und ist mit einem großen Wendehammer ausgestattet. Die Zufahrt dient der gesicherten Andienung des öffentlichen und privaten Fahrverkehrs und ermöglicht weiterhin die Erschließung der neuen Parkierungsflächen. In Verlängerung wird über private, befahrbare Wege auch die Andienung der Vereinsanlagen der Naturfreunde und der Stockbahn gesichert.

Die fußläufige Erschließung ist über einen ausgebauten und parallel zur nördlichen Seite der Münchener Straße verlaufenden asphaltierten Rad- und Fußgängerweg bereits gesichert. Im derzeitigen Istzustand ist dieser Weg im südwestlichen Grundstücksbereich bereits an mehreren Stellen an das private Wegenetz im Gelände angeschlossen. Mit Ausbau und Erweiterung der Sport- und Freizeitflächen im östlichen Grundstücksbereich, erhält das Gelände

nunmehr an dieser Stelle einen weiteren Bypass an diesen Radweg. Die neue Anbindung ermöglicht eine möglichst kurze und direkte Zuwegung an die angebundenen Vereins- und Sportanlagen und eine weitere, vom Kfz-Verkehr abgetrennte östliche Erschließung des Schulgeländes. Eine überörtliche Weiterführung des Rad- und Fußgängerweges östlich des Geländes der Naturfreunde in nordöstlicher Richtung ist denkbar.

## N. Stellplätze

Im Rahmen der Fortschreibung zu B-Plan Nr. 66 sollen die bisherigen Festsetzungen überarbeitet und an die aktuelle Planung an eine ausschließlich oberirdisch zu erstellende Stellplatzanlage angepasst werden.

Für die bestehenden Nutzungen der Gemeinbedarfsflächen sind die pflichtigen Stellplätze wie folgt zu ermitteln. Grundlagen sind jeweils die rechtskräftigen Baugenehmigungen bzw. für Aula / Kupferhaus die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993 / letzte Änderung 08.07.2009.

Nutzung	Rechtsgrundlage	Anzahl PKW
Schule   Gymnasium	Baugenehmigung AZ 74-4446/78 vom 18.01.1979	52
	Baugenehmigung AZ 74-4322/80 vom 24.07.1980	
Sportstätten	Baugenehmigung AZ 74-4318/88 vom 09.09.1988	57
	Baugenehmigung AZ 74-4033/89 vom 19.01.1990	
Aula   Kupferhaus	GaStellV vom 30.11.1993 / letzte Änderung 08.07.1009 Anlage Nr. 4.2	65
	(Abweichung von Baugenehmigung AZ 7.1.2-0138/06/N vom 30.10.2006, LRA München und in Übereinstimmung mit dem Änderungsbescheid des LRA München AZ 7.1.2-0089/06/N vom 06.02.2012) – siehe Erläuterung im Folgenden,	
<b>Sommerstockbahn</b>		<b>03</b>
<b>Stellplatznachweis Bebauungsplan Nr. 66-1</b>	<b>Summe Stellplätze</b>	<b>177</b>

Der pflichtige Stellplatzbedarf für Aula / Kupferhaus wird gegenüber der Ermittlung im Bauantrag zur Baugenehmigung AZ 7.1.2-0138/06/N vom 30.10.2006 richtig gestellt bzw. korrigiert. Dies erfolgte mit dem Änderungsbescheid AZ 7.1.2.0089/06/N vom 06.02.2012. Die Korrektur des pflichtigen Stellplatzbedarfs wird wie folgt begründet:

Im Stellflächennachweis zum Bauantrag für den Neubau der Aula am Feodor-Lynen-Gymnasium, genehmigt mit Baugenehmigung (BG) vom 30.10.2006, AZ 7.1.2-0138/06/N Landratsamt München wurde der Stellplatzbedarf für die Aula nach den Richtzahlen für Versammlungsstätten bemessen, da davon auszugehen ist, dass die Aula-Räumlichkeiten neben ihrer Hauptnutzung auch für kulturelle oder sonstige Veranstaltungen genutzt wird.

In diesem Stellplatznachweis erfolgte die Einordnung in „sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)“ mit einem angegebenen Bedarf von „1 Stpl. Je 5 ... 10 Sitzplätze“. Mit den ermittelten Sitzplätzen von „max. 645“ wurde daraus folgernd ein rechnerischer Stellplatzbedarf von „65 ... 129 Stpl.“ ermittelt. In der folgenden Ermittlung „Stellplatzbedarf gesamt“ wurden 129 Stellplätze als Bedarf angesetzt.

Die für die Aula pflichtigen 129 Stpl. entsprechen einer Nachweiszahl von 1 Stpl. je 5 Sitzplätze, was gem. GaStellV § 20, Anlage Nr. 4.1: Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen) entspricht.

Diese Einordnung erscheint sowohl vom Gebäude, als auch von der tatsächlichen Nutzung der Aula als zu hoch gegriffen. Vielmehr wäre eine Einordnung in GaStellV § 20, Anlage Nr. 4.2: Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragsäle) richtiger, womit die pflichtigen Stellplätze für die Aula mit 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze zu ermitteln sind. Hieraus ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 65 Stellplätzen (für 645 Sitzplätze).

Für die Aula sind daher 65 pflichtige Stellplätze anzunehmen, was von der Gemeinde Plannegg durch bisherige Beobachtungen des Betriebs auch als ausreichender Bedarf angesehen wird.

Bei der Ermittlung der Bedarfszahlen zu den Stellplätzen wurden die entsprechenden Nutzungszeiten der Schule, Veranstaltungsgebäude und der Sport- und Freizeitanlagen berücksichtigt. So werden z.B. die Stellplätze für den Schulbetrieb i.d.R. nur von Montag bis Freitag tagsüber genutzt, die Aula i.d.R. Montag bis Freitag abends und an Wochenenden und Feiertagen, diese Nutzungszeiten decken sich weitestgehend auch mit denen der Sport- und Freizeitflächen.

In der Summe ergab sich aus den bestehenden Nutzungen und deren tlw. Nutzungsüberlagerungen ein Stellplatzbedarf von tagsüber und nachts von 125 Stellplätzen und nur tagsüber von zusätzlich 52 Stellplätzen (in Summe 177).

Die Planungsvorgaben zu der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 66 sieht nunmehr eine Stellplatzanzahl von

- tagsüber und nachts von 140 PKW Stellplätzen, davon 4 Behindertenstellplätze
- nur tagsüber von 58 Stellplätzen
- zzgl. nur tagsüber Bedarfsstellplätze für 9 PKW, oder 2 Busse, oder 2 LKW

In der Summe zu der aktuellen Planung ergibt sich für die 1. Änderung zum B-Plan Nr. 66 eine vorgesehene Stellplatzanzahl von 207 PKW.

Die 30 Stellplätze die über den Bedarf der aktuellen Nutzungen von derzeit 177 Stellplätzen hinausgehen, werden errichtet, um den angestrebten Nutzungserweiterungen Rechnung zu tragen.

Bei der Anzahl der Stellplätze wurde hierbei auch der Bedarf für zukünftige und / oder ggf. auch mögliche zusätzliche Nutzungserweiterungen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen bereits berücksichtigt. So kann bei Überplanungen, oder Erweiterungen die in der 1. Änderung zum B-Plan festgesetzte Stellplatzanlage wegen der ausreichenden Anzahl an Stellplätzen beibehalten werden. Ein Umbau, eine Modifizierung oder die Erweiterung der Stellplatzanlage ist somit zukünftig nicht mehr erforderlich.

Das gesamte Planungsgebiet ist ausreichend mit allen Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen. Spartenpläne zu Abwasser, Elektro-, Gas- und Wasserversorgung können bei den zuständigen Versorgern abgerufen werden. Durch die Änderung zum B-Plan werden keine Änderungen zu angrenzenden Gebieten durchgeführt, sodass hierdurch keine nennenswerten Kosten zu erwarten sind.

## O. Zusammenfassung

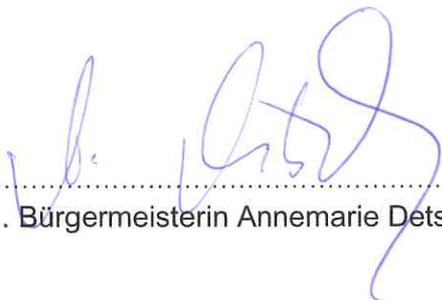
Die Gemeinde Planegg ist Eigentümer der Gemeinbedarfsflächen, Mitglied im Zweckverband Gymnasium im Würmtal (Schulträger) und Betreiber der Veranstaltungsräume, sodass jederzeit eine unmittelbare und direkte Einwirkungsmöglichkeit bei unerwarteten Umweltauswirkungen oder sonstigen Belangen besteht. Die Umweltauswirkungen sind als mäßig einzustufen. Durch das erarbeitete und gewählte planerische Gesamtkonzept in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen werden diese Auswirkungen auf die Umwelt verringert, vermieden oder durch gewählte Maßnahmen ausgeglichen und verbessert.

## P. Anlagen:

1. „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“, Bericht Nr. M81 209/5 vom 05.07.2011, Büro Müller-BBM GmbH, 45 Seiten DIN A 4;
2. Stellplatznachweis des Büros Roos, Landschaftsarchitekt, Alpenplatz 3, 85141 München in der Fassung vom 07. Juli 2011;
3. Bericht der Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 Gemeinbedarfsfläche am Feodor-Lynen-Gymnasium, Gemeinde Planegg von Büro Dr. Blasy – Dr. Overland, Eching vom 22.11.2011;
4. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 36 „Münchener Straße Süd“ der Gemeinde Planegg, rechtskräftig seit dem 01. Dezember 1988.

15. Juni 2012

Gemeinde Planegg, den .....

  
.....  
1. Bürgermeisterin Annemarie Detsch



(Siegel)