

Stadt	Puchheim Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan Nr. 32	5. Änderung für den Bereich der Laurenzer Grundschule und Sporthalle sowie eine Kindertagesstätte
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Berchtold
Aktenzeichen	PUC 2-73
Datum	14.11.2022

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die geplante Erweiterung der Laurenzer Grundschule sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte. Die Laurenzer Grundschule soll saniert und zu einer offenen Ganztagschule erweitert werden. Die Errichtung einer Kindertagesstätte trägt auch dem gestiegenen Bedarf an Betreuungspätzen in Puchheim Rechnung.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke nördlich der Mitterlängstraße: Fl.Nr. 435TF und 435/1, beide Gemarkung Puchheim. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 12.771 m².

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung, eine Baugrunduntersuchung (gesondert für die Teilbereiche der Laurenzer Grundschule sowie der Kindertagesstätte), eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, schalltechnische Untersuchungen bzgl. der Erweiterung der Grundschule inkl. der Errichtung einer Kindertagesstätte und der außerschulischen Nutzung der Bewegungsräume bzw. Freiflächen sowie eine Untersuchung hinsichtlich des Bauens im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet durchführen lassen. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Gemäß den Baugrunduntersuchungen der NICKOL & PARTNER AG aus Gröbenzell für das Bauvorhaben Erweiterung Grundschule (Projektnr.: 12128-01, 23.07.2020) sowie für das Kinderhaus (Projektnr.: 12128-03, 30.03.2021) wurden keine abfallrechtlich relevanten Schadstoffgehalte festgestellt. Die oberen Bodenschichten sind zur Versickerung ungeeignet und müssen bei Errichtung von Versickerungsanlagen abgetragen werden.

Des Weiteren liegen der Planung die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros AVEGA, Eichenau, vom 26.06.2021 zugrunde. Festgestellt wurde, dass keine Verbotstatbestände des BNatSchG erfüllt sind, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind daher nicht notwendig. Aufgrund des beobachteten Anfliegens von Mauerseglern auf der Suche nach geeigneten Brutstätten wird als Maßnahme die Errichtung von geeigneten Brutstätten empfohlen.

Den Planungen liegen folgende schalltechnische Untersuchungen des Ingenieurbüros Greiner in Germering zugrunde:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sanierung und Erweiterung der Laurenzer Grundschule sowie Errichtung einer Kinderkrippe, Stadt Puchheim / Puchheim-Ort – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 23.11.2020 (Bericht Nr. 220069 / 3)
- Nutzung des Bewegungsraumes der Laurenzer Grundschule für außerschulische Nutzungen, Stadt Puchheim / Puchheim-Ort – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 14.09.2021 (Bericht Nr. 220069 / 4)

- Nutzung der Freiflächen der Laurenzer Grundschule als Kinder- bzw. Jugendspielplatz, Stadt Puchheim / Puchheim-Ort – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 28.09.2021 (Bericht Nr. 220069 / 5)

Demnach sind die von der Schule und der Kindertageseinrichtung ausgehenden Geräusche gemäß der einschlägigen Rechtsprechung keine schädliche Umwelteinwirkung und grundsätzlich als sozial-adäquat hinzunehmen. Der hilfsweise heranzuziehende Immissionsrichtwert der 18. BImSchV in Höhe von 55 dB(A) tags wird überall eingehalten. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden empfohlen. Für die Laurenzer Sporthalle gelten die in dem bestehenden Genehmigungsbescheid festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Auflagen.

Hinsichtlich der geplanten außerschulischen Nutzung des Bewegungsraums der Grundschule sind entsprechende Nutzungszeiten auf Ebene der Baugenehmigung zu beachten.

Die außerschulische Nutzung der Freispielflächen begegnet aus schalltechnischer Sicht keinen Bedenken.

Hinsichtlich der teilweisen Lage des Plangebiets innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets kommt die 2. ergänzende Stellungnahme vom 29.06.2022 der NICKOL & PARTNER AG aus Gröbenzell zum Ergebnis, dass wasserrechtliche Vorgaben und Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte des bisher unbebauten Grundstücks gegeben sind. Das Geländehöhenniveau des Flurstücks 435 liegt nach einem Raster-Geländeaufmaß jedoch stets oberhalb der angegebenen HQ100 Hochwasserstände. Somit liegt der zu bebauende Teil des Flurstücks 435 nicht im HQ100-Einflussbereich. An der Ausweisung von Retentionsflächen und Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise wurde im Hinblick auf sich ggf. künftig häufende und verstärkende Starkregenereignisse festgehalten. Die Hochwasserrückhaltung wird somit nicht beeinträchtigt.

Gemäß Umweltbericht ergeben sich negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter Wasser (hoch), Boden (mittel) sowie Fläche und Orts- und Landschaftsbild (jeweils gering). Hinsichtlich der Erweiterung des Siedlungsgebietes innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets wird die bestehende Eingrünungsstruktur übersprungen. Durch Überbauung und Versiegelung gehen wichtige Funktionen des Bodens wie Ertragsfähigkeit, Rückhaltevermögen von Niederschlagswasser und Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber schädlichen Einträgen verloren. Es wurden Minimierungsmaßnahmen eingeplant, wie z.B. die Vorgabe von Dachbegrünungen.

Die verbleibenden negativen Auswirkungen des Vorhabens werden durch die Ansaat einer extensiven Wiese mit Sträuchern und Einzelbäumen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 435 der Gemarkung Puchheim innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche von insgesamt 1.066 m² kompensiert.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gleichzeitig die 10. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die zentralen Stellungnahmen der frühzeitigen bzw. förmlichen Beteiligung sowie deren Behandlung im Verfahren werden im Folgenden aufgeführt.

- Bedenken der Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – sowie des Landratsamtes Fürstenfeldbruck hinsichtlich der Lage der Kindertagesstätte sowie der spornartigen Erweiterung des Siedlungsgebietes in einem regionalen Grünzug wurden durch ergänzte Ausführungen in der Begründung ausgeräumt. Auf alternative Standorte konnte u.a. auf Grund des dringlichen Bedarfs von Betreuungsplätzen nicht zurückgegriffen werden.
- Die Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde –, das Landratsamt Fürstenfeldbruck und das Wasserwirtschaftsamt München weisen zudem auf die teilweise Lage des Vorhabens innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets hin. Dahingehend wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt. Diese wurde hinsichtlich erneuter Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München bzgl. der Berücksichtigung des Überschwemmungsgebiets bei HQ_{extrem} ergänzt, wesentliche Änderungen haben sich daraus nicht ergeben. Die 2. ergänzende Stellungnahme vom 29.06.2022 der NICKOL & PARTNER AG aus Gröbenzell kommt zum Ergebnis, dass die wasserrechtlichen Vorgaben und Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte des bisher unbebauten Grundstücks erfüllt sind. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft und hochwasserangepassten Bauweise werden aufgenommen.
- U.a. auf Anregung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurde eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern aufgenommen.
- Hinsichtlich der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurde klargestellt, dass die Veranstaltungsnutzung der Sporthalle auch für Veranstaltungen allgemeiner Art zugänglich sein soll. Die festgesetzte Anzahl erforderlicher Stellplätze wurde hinsichtlich der Bestandssituation nicht erhöht.
- Zur Berücksichtigung einer Bauflucht wurde auf Anregung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck die Fläche der Fahrradüberdachung auf das baulich vorgesehene Maß verkleinert, ein Abstand zur Straße von 2,5 m ist nun einzuhalten.
- Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurden die erforderlichen Versiegelungen inkl. der langen Zuwegungen überprüft. Für Freiflächen-Anlagen wird eine konkrete Grundfläche festgesetzt, zusätzlich wird eine Fläche für Freiflächen-Anlagen der Schule planzeichnerisch festgesetzt.
Die geplanten bzw. bereits vorhandenen Zuwegungen (Feuerwehruzufahrten sowie Stellplätze im Nordosten) sind erforderlich und bleiben daher erhalten, eine Festsetzung der Zufahrtsflächen erfolgt jedoch nicht.
- Hinsichtlich der immissionsschutzfachlichen Bedenken des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurden weitere schalltechnische Untersuchungen bzgl. der außerschulischen Nutzung des Bewegungsraums sowie der Freiflächenanlagen erstellt. Diesbezüglich wurde die Verträglichkeit der geplanten außerschulischen Nutzungen festgestellt.

- Darüber hinaus wurde vom Landratsamt Fürstenfeldbruck – Naturschutz und Landschaftspflege – Einwände hinsichtlich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erhoben. Die Ausgleichsberechnung wurde dahingehend angepasst, die Ausgleichsfläche wurde vergrößert. Zusätzlich wurde die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt und angepasst.
- Von Seiten des BUND Naturschutzes wurden mehrere Anregungen zu den Themen Wasser / Hochwasserschutz, Artenschutz und Klimaschutz / Energie vorgebracht. Dem Vorschlag einer Dachbegrünung wurde mit Aufnahme einer Festsetzung nachgekommen. Ebenso wurden Hinweise bzgl. des Anbringens von Nisthilfen sowie einer insektenschonenden Beleuchtung ergänzt.
- Hinsichtlich der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wurde der Standort einer neuen Transformatorenstation als Festsetzung aufgenommen.
- Der Anregung des Umweltbeirats Puchheim zur Festsetzung einer Dachbegrünung sowie der Erhöhung der Mindestpflanzqualität von Gehölzen wird nachgekommen. Ein Hinweis bzgl. des Anbringens von Nisthilfen wurde ergänzt.
- Das Wasserwirtschaftsamt München verweist in seiner Stellungnahme auf die hohen Grundwasserstände sowie die erforderliche Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung. Die Begründung wurde hinsichtlich der Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt.
- Von Seiten des Kath. Pfarramts Maria Himmelfahrt Puchheim-Ort wurde der Alternativstandort zur Errichtung einer insgesamt 5-gruppigen Kinderbetreuungseinrichtung (Bestand: 3-gruppig) aufgeführt. Der Standort wurde bereits als Alternativstandort in Betracht gezogen, aufgrund des dringlichen Bedarfs für insgesamt drei zusätzliche Betreuungsgruppen sowie der erforderlichen Abdeckung des Bedarfs jedoch verworfen. Mit der Neuausweisung wird die Versorgung gesichert.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für den Standort der Kindertagesstätte wurde auch eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens in Puchheim-Ort in Erwägung gezogen. Eine zeitnahe bedarfsgerechte Erweiterung des dortigen Kindergartens war jedoch nicht möglich.

Der Stadtteil wurde auf mögliche Potentialflächen untersucht. Das Grundstück Fl.Nr. 423/46 weist mit über 2.000 m² zwar eine ausreichende Größe auf. Hier handelt es sich aber um den einzigen Gebietsspielplatz im nördlichen Teil von Puchheim-Ort und außerdem weist er aufgrund seiner gefangenen Lage keine geeignete Erschließung auf. Das Grundstück Fl.Nr. 381 liegt als Außenbereichsgrundstück innerhalb des Siedlungsgebietes. Diese Fläche liegt nahezu vollständig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Hier kommt außerdem erschwerend hinzu, dass es dort regelmäßig zu Überschwemmungen kommt, was sich auch auf die angrenzenden Grundstücke auswirkt. Deshalb sind hier im Hochwasserschutzkonzept Puchheim-Ort Maßnahmen enthalten, die das Hochwasser zum Schutz der bebauten Nachbargrundstücke auf diesem Grundstück zurückhalten. Weitere städtische

Grundstücke oder Grundstücke die zeitnah für diesen Zweck erworben werden könnten und geeignet wäre, stehen nicht zur Verfügung.

Deswegen hat sich die Stadt Puchheim für eine Umsetzung am Standort der Laurenzer Grundschule entschieden. Gegen die Errichtung direkt auf dem Schulgelände sprach u.a. der Verlust von Freiflächen, Sport- und Spielmöglichkeiten. Daher wurde der Standort im Norden auf dem direkt angrenzenden Grundstück gewählt; dadurch können auch Synergieeffekte genutzt werden.

Aufgrund der bedarfsgerechten Erweiterung der Grundschule wurden hierfür keine alternativen Planungsmöglichkeiten erwogen.

Stadt Puchheim, den

.....

Norbert Seidl, Erster Bürgermeister