



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	14.12.2021	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung einer Vorläuferschule für das Gymnasium Putzbrunn auf dem Grundstück Cramer-Klett-Str. 10, Fl.-Nr. 195

Anlass:

Das Vorhaben stand in der Sitzung BVA 21/09 am 09.11.2021 als formlose Bauvoranfrage auf der Tagesordnung, die Entscheidung hierüber wurde allerdings zurückgestellt, da sich im Rahmen der Diskussion ein Bedarf von ausführlicheren Erläuterungen ergab.

Am 24.11.2021 fand daher nochmals ein Gesprächstermin mit dem Entwurfsverfasser sowie Vertreter des Bauherrn statt. Die daraus ergangenen Erläuterungen zu dem gegenständlichen Vorhaben sind in Form einer umfassenden Stellungnahme in Anlage 10 abrufbar.

Da es sich hier um keine planungsrechtlich relevanten Angaben handelt, sind diese nicht Bestandteil des Sachvortrages. Aus Sicht der Verwaltung wären damit alle im BVA am 09.11.2021 gestellten Fragen beantwortet.

Die Vertreter des Bauherrn haben einer Teilnahme zur Sitzung zugesagt.

Sachverhalt:

Inzwischen wurde aufgrund der Dringlichkeit des Vorhabens trotz zurückgestellter Entscheidung ein formeller Bauantrag eingereicht.

Nachfolgend nochmals der Sachverhalt – wie bereits im Zuge der Bauvoranfrage aus der Novembersitzung bekannt - zusammengefasst:

Anlässlich des geplanten Neubaus eines Gymnasiums in Putzbrunn müssen im Vorfeld Vorläuferklassen gebildet werden.

Mangels geeigneter Flächen im Putzbrunner Gemeindegebiet und da das Gymnasium Ottobrunn bereits mit anderweitigen Aufgaben ausgelastet ist, wurde seitens des zuständigen Ministeriums das Gymnasium Neubiberg dazu **verpflichtet**, die erforderlichen Interimsklassen zu schaffen.

Es handelt sich dabei um 3 x 4 Klassen für die Jahrgangsstufen 5 bis 7. Diese können aufgrund fehlender Raumkapazitäten nicht im bestehenden Schulgebäude untergebracht werden.

Im Rahmen des Vorhabens ist geplant, östlich der Dreifachturnhalle auf dem Hartplatz eine Containeranlage



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

mit 3 Vollgeschossen zu errichten. Die Standzeit wird 3 Jahre betragen, beginnend mit dem Schuljahr 2022/2023.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich ohne Bebauungsplan, Beurteilung nach § 34 BauGB

Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung, rechtskräftig seit 01.05.2014

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, rechtskräftig seit 01.02.2021

Zur Containeranlage bestehen planungsrechtlich prinzipiell keine Bedenken, da die Bebauung verglichen mit dem Bestand als untergeordnet gewertet wird. Zudem steht die Anlage dort nur befristet.

Stellplätze

Nach gemeindlicher Satzung sind für „sonstige allgemeinbildende Schulen, weiterführende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen“ je Klasse 2 Stellplätze erforderlich (Anlage 1 Nr.9.2).

Für 12 hinzukommende Klassen liegt der Bedarf also bei insgesamt 24 neu zu errichtenden Stellplätzen.

Im Zuge des Vorhabens sollen 13 Stellplätze nördlich des Interimsgebäudes auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden. Zudem werden aufgrund eines entsprechenden Überschusses auf dem Grundstück der benachbarten Realschule 5 weitere Stellplätze für den Nachweis herangezogen werden. Dadurch ergeben sich insgesamt 18 Stellplätze und somit ein Defizit von 6 Stellplätzen.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Abweichung von der gemeindlichen Satzung notwendig.

Abstandsflächen

Innerhalb des Grundstücks führt die Errichtung der Containeranlage zu einer Abstandsflächenüberlappung zwischen Turnhalle und Interimsgebäude.

Zwar obliegt die Prüfung der Abstandsflächen dem Landratsamt. Aufgrund der erlassenen

Abstandsflächensatzung hat die Gemeinde jedoch über eine Abweichung hiervon zu entscheiden.

Stellungnahme Grünordnung:

Auf der Planungsfläche befindet sich kein Bewuchs, sodass durch den Erweiterungsbau die Grünordnung nicht direkt betroffen ist. Der bestehende Baumschutzzaun an den Bäumen Baum Nr. 2, 81, 82, 83, 84 soll während der gesamten Bauphase erhalten bleiben. Bei der Aufstellfläche des Autokrans ist der Baumschutz (Kronenschutz) bei Baum Nr. 2 zu beachten.

Fazit der Verwaltung:

Es handelt sich bei dem Vorhaben aus Sicht der Verwaltung um einen Sonderfall. Die Schaffung von Vorläuferklassen für das künftige Gymnasium Putzbrunn ist erforderlich; dass diese Aufgabe das Neubiberger Gymnasium zu erfüllen hat ist eine Vorgabe des Freistaats.

Ein Defizit von 6 Stellplätzen ist aus Sicht der Verwaltung in diesem Einzelfall temporär vertretbar.

Der erhöhte Stellplatzschlüssel für weiterführende Schulen ergibt eine höhere Stellplatzzahl, obwohl von dem



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorhaben nur die Klassenstufen 5 – 7 betroffen sind (daraus keine zusätzlichen Führerscheininhaber aus der Schülerschaft). Ferner soll die Abweichung von der Stellplatzsatzung für diese gut an den öffentlichen Nahverkehr angebundene Liegenschaft nur befristet für maximal drei Jahre erfolgen. Daher kann die Abweichung in Aussicht gestellt werden.

Die Überlappung der Abstandsflächen betrifft keine benachbarten Grundstücke. Daher kann seitens der Gemeinde zugestimmt werden. Weitere bauordnungsrechtliche Belange wie Belichtung und Brandschutz sind durch das Landratsamt zu prüfen und zu beurteilen.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4988 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3-9: Eingabepanung
- Anlage 10: Stellungnahme SZV

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von **Vorläuferklassen** für das Gymnasium Putzbrunn auf dem Grundstück des Gymnasiums Neubiberg, Cramer-Klett-Str. 10, Fl.-Nr. 195, befristet auf einen Zeitraum von 3 Jahren, **wird hergestellt.**

Einer Abweichung von der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung, rechtskräftig seit 01.05.2014, zur Errichtung von 18 Stellplätzen anstelle von 24 befristet auf einen Zeitraum von max. 3 Jahren **wird zugestimmt.**

Einer Abweichung von der Satzung zu abweichenden Maßen der Abstandsflächentiefe, rechtskräftig seit 01.02.2021, wegen Überlappung der Abstandsflächen zwischen Turnhalle und Containeranlage für einen Zeitraum von 3 Jahren **wird zugestimmt.**

Die Zustimmungen gelten nur für die Nutzung der Container zur Unterbringung der erforderlichen Vorläuferklassen. Die Abweichungen sind nicht auf andere Anlagen und Nutzungen übertragbar.

Hinweis an das Landratsamt:

Der bestehende Baumschutzzaun an den Bäumen Baum Nr. 2, 81, 82, 83, 84 soll während der gesamten Bauphase weiter beauftragt werden. Bei der Aufstellfläche des Autokrans ist der Baumschutz (Kronenschutz) bei Baum Nr. 2 zu beachten.