

# NEUBAU EINER JUGENDFREIZEITSTÄTTE MIT SPORTANLAGEN & ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, PULLACH I. ISARTAL

MARGARETHENSTRASSE/ MÜNCHNER STRASSE, 82049 PULLACH IM ISARTAL

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR ENTWURFSPLANUNG

BAUHERR:

Gemeinde Pullach i. Isartal  
Johann-Bader-Str. 21  
82049 Pullach i. Isartal

PLANUNG:

adlerolesch München GmbH  
Blutenburgstraße 88  
80636 München

Aufgestellt:

adlerolesch München GmbH  
München, 07.11.25 Qua / Hei

# 1. Planungsabsicht

## LAGE UND STADTRÄUMLICHE SITUATION

Die Gemeinde Pullach i. Isartal beabsichtigt auf dem Grundstück an der Margarethenstraße / Münchener Straße, 82049 Pullach im Isartal den Neubau einer Jugendfreizeitstätte mit Sportanlagen und Erschließungsstraße. Das Planungsgebiet befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 131 der Gemeinde Pullach i. Isartal. Die Außenanlagen der Sportflächen umfassen eine Fläche von ca. 12.050 m<sup>2</sup>.

## BAUGRUND

Laut Bodengutachten von GHB Consult GmbH befindet sich das Planungsgebiet mit der Erschließungsstraße in der Münchner Schotterebene.

Bei der Baugrunduntersuchung wurden sieben Kleinbohrungen bis zu 6,5 m Tiefe und sechs schwere Rammsondierungen bis 4 m Tiefe ausgeführt. Es ist mit Niederterrassenschotter, Nagelfluh und Lösslehmen zu rechnen. Im Bereich der Sportanlage sind die Oberbodenschichten ca. 20 cm dick und der Auffüllboden/Schluff i. M. 50 cm dick. Beide Schichten sind im Bereich der befestigten Flächen und Sportanlagen durch Frost- und Tragschichten zu ersetzen.

Grundwasser ist erst in 40-50m Tiefe unter Geländeoberkante (GOK) zu erwarten.

## PLANUNGSABSICHT

Das Planungsgebiet wird über die neue Erschließungsstraße im Nordwesten angebunden. Die bestehenden Sportflächen werden erneuert und ergänzt. Das Großspielfeld wird wiederhergestellt, ein Jugendfußballfeld / Bolzplatz, ein Basketball Halbplatz und eine Calisthenics-Anlage sind geplant. Die Sportanlage erfolgt im gleichen Gestaltungsstil wie die Jugendfreizeitstätte – so ergibt sich ein homogenes Bild. Parallel dazu wird die bestehende Skateanlage abgebrochen und als neue Skateanlage mit Lärmschutzwand von einem externen Büro (Landskate GmbH) geplant.

Durch die Planung soll ein Beitrag zu Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden, mit richtungsweisenden Aspekten hinsichtlich geringen Einsatzes von Ressourcen. Das Ziel ist eine größtmögliche Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit, Multifunktionalität und Qualität für Mensch und Umwelt. Gemäß des Integrierten Klimaschutzkonzepts der Gemeinde Pullach (IKK) inkl. des Präventionskonzepts zu den Auswirkungen von Klimafolgen in der Gemeinde Pullach sind Empfehlungen der Nachhaltigkeitsberatung in die Planung der Freianlagen aufgenommen. Es wird sich hierbei an der DGNB-Zertifizierung (Qualitätsstufe 2) orientiert.

Es ist eine Biodiversitätsstrategie zu erbringen: Hinsichtlich der Bepflanzung wird auf eine hohe Arten- und Strukturvielfalt, standortheimische und nicht-invasive Arten geachtet. Allgemein gilt das Motto „Erhalt und Ergänzung“. Weitere integrierte Aspekte sind „Animal-Aided-Design“ mit der Schaffung einer hohen lokalen Artenvielfalt.

Die zu beplanende Fläche ist im Bestand zu großen Teilen unversiegelt. Die geplanten Außenanlagen werden ebenfalls so wenig wie möglich versiegelt. Des Weiteren wird bauseitiges Material, wie Totholz, Findlinge und Oberboden, – soweit möglich – wiederverwendet. Die verwendeten Baustoffe sollen weitestgehend nachhaltig produziert und recycling- bzw. rückbaufreundlich sein.

## 2. Planungsinhalt

### 500 AUSSENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN

#### 510 ERDBBAU

Im Rahmen der Erdarbeiten sind verschiedene Leistungen vorgesehen. Zunächst wird auf der Gesamtfläche von 10.180 m<sup>2</sup> die pflanzliche Bodendecke der Grasnarbe bzw. Wiesenfläche gemäht und anschließend abgeräumt. Danach wird der Oberboden geborgen und zwischengelagert. Die zwischengelagerten Oberbodenmieten werden begrünt, regelmäßig gemäht und später, wenn möglich, wiederverwendet: Untermischen in Substrat; modellierte Landschaftsgestaltung; als Planum; etc. Für die weiteren Erdarbeiten wird die Rotlage profilgerecht gelöst und zwischengelagert. Anschließend erfolgen mehrere Aushubarbeiten: Für Fundamente, für Leitungsgräben und Schächte sowie für Kabelgräben. Die Geländemodellierung erfolgt mit vorhandenem Bodenmaterial. Letztlich werden die Grün- und Verkehrsflächen geplant.

### 530 OBERBAU, DECKSCHICHTEN

#### 531 WEGE

Die Herstellung der Wege erfolgt gemäß ZTV-STB und RSTO. Es wird bei der Belagswahl darauf geachtet, einen möglichst hohen Entsiegelungs- bzw. Versickerungsgrad herzustellen. Die Gefälleplanung ermöglicht einen barrierefreien Zugang. Zudem soll der Albedo-Effekt geringgehalten werden. D.h. es werden helle Materialfarben geplant, welche für mehr Sonnenreflektion sorgen und sich das Mikroklima somit nicht aufheizt. Die Wege sind nur so breit wie nötig, sodass man keine Überdimensionierung und zusätzliche Versiegelung hat. Auch wird das Prinzip „Kurze Wege“ verfolgt. Die Wegeflächen sind mit maximal 3 % Gefälle geplant. Die Übergänge von Belägen zu Pflanzflächen werden – wie bei den anderen Bereichen des Grundstücks – mit Betontiefborden hergestellt.

Der Erschließungsweg zur Skateranlage sowie der Weg zwischen Gebäude und Feuerwehr-Bereich wird mit Betonpflaster befestigt. Es wird im Reihenverband in 2 Formaten verlegt und an den Rändern geschnitten.

Der Fußgängerweg im Westen wird nach den Baumaßnahmen wiederhergestellt. Man verwendet hierfür den gleichen Belag – also wassergebundene Wegedecke.

Die Zufahrt für den Rettungswagen wird mit Schotterrasen hergestellt.

#### 535 SPORTPLATZ FLÄCHEN

Das Jugendfußballfeld / Bolzplatz wird auf Wunsch der Gemeinde als nicht zu bewässernder Kunstrasen hergestellt. Dieser wird wasserdurchlässig geplant und von grüner Farbe sein.

Die Calisthenics-Anlage und der Basketball Halbplatz werden mit wasserdurchlässigem EPDM-Sportbelag hergestellt. Bezüglich des Farbkonzepts kann der Belag entweder unauffällig in Grüntönen gestaltet werden oder kontrastreich als „Eyecatcher“. Zum Beispiel ließe sich das Konzept „Isar“ des Skateranlagenplaners aufgreifen. Allgemein soll der Sportbelag eine helle Farbe erhalten, um dem Albedo-Effekt vorzubeugen.

### 540 BAUKONSTRUKTIONEN

## 541 EINFRIEDUNGEN

Der bestehende Ballfangzaun mit 6 m Höhe auf der Südostseite des Großfelds wird nach außen versetzt, da das Spielfeld größer wird. Der obere Teil wird mit einem Netz ausgebildet, um die Tierwelt im angrenzenden Gehölzraum zu schützen. Der bestehende Ballfangzaun auf der Nordwestseite bleibt erhalten. Es handelt sich um einen Ballfangzaun aus Stabgitter mit einer Höhe von 6 m.

Der Stabgitterzaun entlang der Erschließungsstraße wird Richtung Straße versetzt.

Ein Stabgitterzaun von 1,40 m Höhe knüpft an den Ballfangzäunen an, so ist das Großfeld eingezäunt.

Die Stirnseiten des Jugendfußballfelds werden ebenfalls mit einem Ballfangzaun aus Stabgitter mit einer Höhe von 6 m gerahmt.

Die Calisthenics-Anlage, das Jugendfußballfeld, der Basketballplatz und die Skateanlage sind öffentlich zugänglich.

## 545 ÜBERDACHUNGEN

Auf der Nordseite des Großspielfelds sind zwei überdachte Trainerbänke vorgesehen.

## 550 TECHNISCHE ANLAGEN

### 551 ABWASSERANLAGEN

Es wird ein nachhaltiges Niederschlagsmanagement verfolgt. Die Gestaltung erfolgt gemäß der Entwässerungsplanung von Hautum Infrastruktur GmbH. Das anfallende Niederschlagswasser wird in die Zisterne geleitet. Das Rasenspielfeld und die Kunstrasenfläche werden ebenfalls über ein Drainage System in eine Zisterne entwässert. Das Wasser aus der Zisterne wird für die Bewässerung der Sportanlagen genutzt. Der Überlauf der Zisterne wird in zwei Rigolen geleitet und so dem Grundwasser zugeführt.

## 560 EINBAUTEN IN AUSSENANLAGEN

### 561 ALLGEMEINE EINBAUTEN

#### MOBILIAR

In die Rasenhügel im Süden schmiegen sich 8 Holzbänke. Hier lässt sich über das Großfeld blicken. Die Bänke sind in 1,52 oder 2,62 m Länge geplant. Die Sitzhöhe beträgt 25 bzw. 45 cm. Die Bänke sind aus Holz und Stahl, ohne Rück- und Seitenlehnen und mit Fundamenten fest verankert.

Zwischen den Sportfeldern werden Holzbänke ohne Rück- und Seitenlehnen im Schatten von Bäumen geplant. So lässt sich die Sitzrichtung frei wählen. Nahe der Calisthenics-Anlage werden zwei Holzbänke mit Rückenlehne angeboten. Die Sitzhöhe beträgt 46 cm. Die Bänke sind aus Holz und Stahl – wahlweise feuerverzinkt oder pulverbeschichtet – sowie fest verankert.

#### FAHRRADSTELLPLÄTZE

Es gibt 3 Bereiche für Fahrradstellplätze: 36 Stellplätze im Nordosten nahe der Calisthenics-Anlage und je 30 Stück seitens des Fußgängerweges im Südwesten. Die Fahrradstellplätze sind als doppelseitig nutzbare Anlehnbügel geplant; So wird an Platz und Material gespart. Die Fahrradstellständer sind aus Stahl – wahlweise feuerverzinkt oder pulverbeschichtet – sowie fest verankert.

#### BELEUCHTUNG

Die bestehenden Leuchten werden für den Interim Betrieb erhalten.

Das Gewerk ELT plant in Abstimmung mit adlerolesch die Verortung und den Produkttyp der Außenbeleuchtung. Hierbei handelt es sich um Flutlichtmasten und die reguläre Wegebeleuchtung. Details zur Beleuchtung sind dem Beleuchtungskonzept von ELT zu entnehmen.

#### FEUERWEHR

Die Feuerwehr-Beschilderungen sind gemäß den Vorgaben der StVO anzubringen. Die Planung der Feuerweherschließung erfolgt gemäß Brandschutzplaner. Die Zuwegung erfolgt über die geplante Erschließungsstraße und dann parallel zu dem Neubau im Norden zu der Sportanlage. Hier sorgen zwei herausnehmbare Absperrpfosten dafür, dass lediglich Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge den Weg befahren. Der Aufstellbereich befindet sich nahe der Skateanlage. Als Sammelplatz ist der Basketballplatz vorgesehen, da hier umlaufende und beleuchtete Wege liegen.

#### WINTER-/PFLEGEDIENST

Pflegearbeiten und der Winterdienst werden vom Bauhof Pullach i. Isartal übernommen.

### 562 BESONDERE EINBAUTEN

#### CALISTHENICS-ANLAGE

Auf Wunsch der Gemeinde wird die Anlage als kompaktes Multifunktionsgerät geplant. Sie beinhaltet ein Kletternetz, Monkey Bars, sowie Klimmzug- und Turnstangen. Die Calisthenics Anlage eignet sich für die Altersgruppe 12+. Die Pfosten sind aus Holz; So heizt sich die Anlage bei Sonneneinstrahlung nicht allzu auf.

#### BASKETBALL HALBPLATZ

Der Platz wird entsprechend der FIBA-Norm hergestellt. Ein Basketballkorb und zwei Bolzplatztore werden aus dem Bestand übernommen. Die bestehenden Tore werden wieder verwendet und nur die Hülsen erneuert.

### 570 VEGETATIONSFLÄCHEN

#### 571 VEGETATIONSTECHNISCHE BODENBEARBEITUNG

Es werden vegetationstechnische Bodenbearbeitungen durchgeführt. Zunächst erfolgt auf einer Fläche von 9.025 m<sup>2</sup> eine Baugrundlockerung vor dem Auftrag des Oberbodens, um eine gute Durchwurzelung und Wasseraufnahme zu gewährleisten. Anschließend werden die Wiesen- und Rasenflächen mit vorhandenem Oberboden abgedeckt und gelockert. Zur Förderung des Pflanzenwachstums wird die Vegetationsfläche und die Baumneupflanzungen gedüngt. Im Anschluss daran werden die Pflanzflächen hergestellt. Für die 19 Baumneupflanzungen werden Pflanzgruben ausgehoben und mit Baums substrat verfüllt.

#### 573 PFLANZFLÄCHEN

Für eine einheitliche Gestaltung greift man die Formensprache der Außenanlagen der Freizeitstätte auf: Geschwungene Wiesenflächen mit Sträuchern und Bäumen sowie Rasenhügel. Auch knüpft man mit Grünflächen an die vegetativen Strukturen der Umgebung an.

Die Pflanzarbeiten werden nach DIN 18916 ausgeführt. Die Freiflächen werden hinsichtlich Klimaanpassung, Robustheit und geringem Pflegeaufwand geplant. Auch orientiert sich die Planung an der vorliegenden Freiflächengestaltungssatzung, den Listen der Gemeinde Pullach i. Isartal sowie der GALK-Liste. Die Arten- und Strukturvielfalt auf dem Gelände wird um heimische und klimaangepasste Pflanzen gegenüber dem Bestand erhöht. Dies sorgt neben einer hohen Ästhetik für mehr Ökosystem-Resilienz und Klimaanpassung. Je mehr Bäume und entsiegelte Flächen auf dem Grundstück geboten werden, desto höher ist die Niederschlagsaufnahmefähigkeit,

Schadstoffbindung, Beschattung, Verdunstung und Attraktivität für Mensch wie Tier. Auch sorgen die vielen Grünflächen für vegetative Kühlung. Die Intensivierung der Grünflächen sorgt für eine erhöhte Arten- und Strukturvielfalt, Niederschlagsaufnahmefähigkeit, Schadstoffbindung, Beschattung, Verdunstung und attraktiver Ort für Mensch wie Tier.

#### BÄUME UND STRÄUCHER

Im Zuge der Planung werden 3 (*Carpinus betulus*) bestehende Bäume bei der Sportanlage verpflanzt –entsprechend dem Motto „Erhalt“. Schließlich haben große Bestandsbäume eine hohe Wichtigkeit: Sie spenden aufgrund ihrer Größe und Blattmasse im Sommer wertvollen Schatten, unterstützen das Klima und bilden ein Pendant zum Neubau.

Die Grünfläche zum BND-Gelände besteht aus Wiesenfläche mit 6 Obstbäumen.

Die Grünfläche zwischen den Sportflächen wird mit weiteren, sommer- und immergrünen Baumarten ergänzt. Es werden 5 Bäume 1.Wuchsordnung auf den Rasenhügeln geplant. Bäume 1. und 2. Wuchsordnung spenden auf dem restlichen Gelände Schatten.

Die nördliche Wiesenfläche wird um 7 Groß- und Kleinsträucher ergänzt, um die Pflanzflächen gestalterisch und ökologisch aufzuwerten.

#### **574 RASEN- UND SAATFLÄCHEN**

Für einen sanften Übergang, mehr Biodiversität und Einsparungen im Unterhalt geht der Rasen in Wiesenflächen über. Die Wiesen werden aus lokalem Saatgut als naturnahe Blumen- und Kräuterriese hergestellt. Hierfür ist die empfohlene Saatgutmischung der Gemeinde Pullach geplant.

Die Rasenflächen werden nach DIN 18917 ausgeführt. Für das Großfeld wird der Typ Sportrasen RSM 3.2 gewählt. Die restlichen Rasenflächen werden mit dem Typ Gebrauchsrasen RSM 2.2 hergestellt.

#### **SONSTIGES**

##### ANIMAL-AIDED-DESIGN

Im Zuge des Nachhaltigkeitskatalogs im Aspekt „Animal-Aided-Design“ plant man eine arten- und strukturreiche Pflanzwahl. Künftige Holz von Baumschnitten und -fällungen können auf dem Grundstück verbleiben und in den Pflanzflächen untergebracht werden. So kommt es zu einer Kosteneinsparung bei Transport und Entsorgung und zeitgleich wird die lokale Biodiversität erhöht. Auch Findlinge und andere Steine aus dem Bodenaushub können in den Pflanzflächen untergebracht werden.

Die Zäune sollten im Sinne des gewünschten „Animal-Aided-Designs“ unten aufgestockt sein, beispielsweise um 15 cm. So kommt es nicht zu einer Habitat-Zerschneidung und Kleintiere (z.B. Igel) können sich unter den Zäunen hindurchbewegen.

##### BISHER ERFOLGTE ABSTIMMUNGEN

Im Zuge der Entwurfsplanung gab es regelmäßig Bauherren- und Fachplaner:innen Jour fixe. Es erfolgten Abstimmungen mit den Skateanlagenplanern Landskate GmbH, in der die Höhenplanung und Anpassung der Gestaltung bezüglich des Mobiliars, Beläge und Bepflanzung erfolgte. Mit der Entwässerungsplanung Hautum Infrastruktur GmbH wurde die Be- und Entwässerung abgestimmt. Die Beleuchtung mittels Flutlichtanlage und punktueller Beleuchtung wurde mit ELT (IBH GmbH) abgestimmt.

##### KOSTEN

Die Kostenberechnung vom 07.11.2025 ist preisgleich wie die Kostenschätzung.