

GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 45
mit integrierter Grünordnung

„Sport- und Freizeitpark Am Galgenbachweg“

3. Änderung



BEGRÜNDUNG

Architekten +
Stadtplaner

Büro 4
Wagner + Partner Architekten
Barthl-Mayer-Weg 8
85386 Dietersheim
Tel.: (0 89) 320 27 32
Fax: (0 89) 320 79 60

Endgültige Fassung

Stand 23.07.2018

Gemeinde Neufahrn bei Freising
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 45
„Sport- und Freizeitpark Am Galgenbachweg“
3. Änderung

C Begründung

1. Anlass, Sinn und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Neufahrn als eine Kommune im direkten Umland von München und in direkter Nähe zum Flughafen München ist einem besonderen Siedlungsdruck ausgesetzt. Sie ist ein Teil des Mittelzentrums Neufahrn/Eching (Zentraler Mehrfachort) gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013). Baulandausweisungen der letzten Jahre führen zu einem weiteren Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen.

Entsprechend der Entwicklungsprognosen ist im nordöstlichen Gemeindebereich eine 4-gruppige Kinderkrippe mit Wohnungen zu errichten. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Maßnahme zu schaffen, ist es notwendig, den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark Am Galgenbachweg“ im Zuge einer 3. Änderung zu aktualisieren. Der 3. Änderung gingen bereits eine 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans voraus. Die 1. Änderung von 1987 beinhaltete den Neubau eines Tribünengebäudes, sowie die Neuordnung der Sportanlagen. In der 2. Änderung von 1996 wurde der Bebauungsplan um die Erstellung eines Kindergartens neu gefasst.

Auf dem gemeindeeigenen Sportareal westlich des Keltenwegs, auf dem derzeit ein Rasenspielfeld 60 m / 90 m situiert ist, soll in einem Teilbereich eine Kinderkrippe mit 10 Wohnungen entstehen. Es werden 6 Zweizimmerwohnungen von 43 - 54 m² sowie 4 Dreizimmerwohnungen mit 74 bzw. 78 m² errichtet.

2. Voraussetzungen aus der Bauleitplanung

2.1 Verfahren

Das Planungsgebiet für die 3. Änderung umfasst 6.669 m² und ist nur eine geringe Teilfläche des gesamten Bebauungsplans Nr. 45 von insgesamt 101.000 m².

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Der § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung ausgewiesen.

Gemäß § 13 a Abs. (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der vom Flächennutzungsplan abweicht, auch vor Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst.

2.3 Bauleitplanerische Situation

Die 3. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 45 „Sport- und Freizeitpark Am Galgenbachweg“ einschließlich der 1. und 2. Änderung.

2.4 Immissionssituation

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Geräuscheinwirkungen durch den unmittelbar im Westen vorbeiführenden Kurt-Kittel-Rings, die in ca. 1 km nördlich verlaufende Bundesautobahn A92 und die im Norden in ca. 270 m Entfernung gelegene Bahnlinie München-Regensburg auf das geplante Gebäude mit Kinderkrippe und Wohnungen untersucht.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (dokumentiert in Müller-BBM Bericht Nr. M134781/04 vom 15.01.2018, siehe Anlage 1) kommt zu dem Ergebnis, dass an dem Baukörper sowohl tags als auch nachts z. T. erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind.

Schalltechnische Orientierungswerte - DIN 18005:

Tagsüber sind an der zum Kurt-Kittel-Ring zugewandten Westfassade Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 55 dB(A) von bis zu 6 dB und an der Nordfassade von bis zu 4 dB zu erwarten. An der Süd- und an den Ostfassaden wird der schalltechnische Orientierungswert - mit Ausnahme einer geringfügigen Überschreitung an der Südwestecke um 1 dB - eingehalten.

Nachts werden an der Nord-/ Westfassade Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes von 45 dB(A) von bis zu 13 dB, an den Ostfassaden von bis zu 6 dB und an der Südfassade von bis zu 3 dB rechnerisch ermittelt.

Immissionsgrenzwerte – 16. BImSchV

Der für die Abwägung hilfsweise heranzuziehende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird lediglich an der Westfassade um 1-2 dB überschritten.

Nachts wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) an der Südfassade eingehalten. An der Nord-/Westfassade wird eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von bis zu 9 dB rechnerisch ermittelt. An den Ostfassaden ist partiell mit einer Einhaltung des Immissionsgrenzwertes, maximal mit einer Überschreitung um 1-2 dB zu rechnen.

Aufgrund der zu erwartenden erhöhten Geräuschbelastung am Bauvorhaben durch Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche insbesondere in der Nachtzeit sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Kap. 5 Müller-BBM Bericht Nr. M134781/04 vom 15.01.2018).

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Gemeindebereich innerhalb des „Sport- und Freizeitparks Am Galgenbachweg“. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Teilfläche eines in der 1. Änderung festgesetzten Rasenspielfeldes.

3.1 Nachbarschaft

- Westen: Breite Straßentrasse Kurt-Kittel-Ring mit beidseitigem Rad- und Fußweg, nach Norden ansteigend zur Bahnüberführung.
- Norden: Die temporär ausgelegte Containeranlage Kinderkrippe wird wieder abgebaut. Nordöstlich ein 4-gruppiger Kindergarten erdgeschossig, im Kopfbau mit Obergeschoss.
- Osten: Die Restfläche des Rasenspielfeldes wird wieder einer Sportnutzung zugeführt.
- Süden: Dicht bepflanzter Grünstreifen mit Großbäumen und Sträuchern. Dahinter ein Teil eines großen Parkplatzes mit ca. 180 Stellplätzen, der vorwiegend dem Sport- und Freizeitbetrieb dient.

3.2 Altlasten

Altlasten sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet Ende der 80er-Jahre bereits mit Sport- und Freizeitanlagen bebaut wurde und damals keine Auffälligkeiten festgestellt wurden.

3.3 Ausgleichsflächen

Das Vorhaben basiert in seiner 3. Änderung auf einer bereits seit 1986 genehmigten Nutzung. Nach § 13 a BauGB, als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, wird auf einen Umweltbericht verzichtet. Ein Nachweis von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

3.4 Höhenlage des Bestandsgeländes

Das gesamte Bestandsgelände weist eine nahezu einheitliche Höhe auf. Es liegt ein Bestandsaufmaß vom Vermessungsbüro Peczkowski vom 08.04.2017 vor, siehe Anlage 2.

4. Ziel der Planung

4.1 Erschließung und ruhender Verkehr

4.1.1 Fahrerschließung

Das Plangebiet ist über die Stichstraße am Keltenweg mit Umkehrmöglichkeit an der nordöstlichen Grundstücksecke erschlossen.

4.1.2 Ruhender Verkehr

Nach gemeindlicher Stellplatzsatzung sind pro Gruppe 3 Stellplätze gefordert. Bei 4 Gruppen Kinderkrippe sind 12 Stellplätze notwendig. Für die 10 Zwei- bzw. Dreizimmerwohnungen sind nach gemeindlicher Stellplatzsatzung 2 Stellplätze pro Wohnung notwendig. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem vorhandenen Großparkplatz nachgewiesen und gewidmet.

4.1.3 Geh- und Radwege - Erschließung

Auf dem Plangebiet befindet sich am westlichen Rand ein Geh- und Radweg, der der Erschließung auf dem Baugrundstück dient. Im Norden kann das Grundstück über einen vorhandenen Stich vom Keltenweg und im Süden über einen vorhandenen Geh- und Radweg des Großparkplatzes erschlossen werden. Zusätzlich soll eine Wegeabzweigung vom Kurt-Kittel-Ring in den vorhandenen Geh- und Radweg münden.

4.1.4 Erschließung Feuerwehr

Ein Wendepplatz mit mind. 18 m Durchmesser wird an der nordwestlichen Grundstücksecke eingerichtet und liegt teilweise auf dem nördlich angrenzenden Grundstücksteil. Die Fahrbahnbreite der öffentlichen Verkehrsfläche vom Keltenweg aus wird durchgehend mit einer Breite von 3 m hergestellt und ist mit 16 t befahrbar.

4.2 Städtebauliche Struktur, Höhenentwicklung

In der nördlichen Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Einzelbauten in erdgeschossiger Bauweise und in Teilen zweigeschossig.

Flachdächer und Pultdächer sind vorherrschend.

Der in Teilen dreigeschossige Baukörper der Kinderkrippe mit Wohnungen in den Obergeschossen ist Nord-Süd gerichtet, um den Verkehrslärm vom Kurt-Kittel-Ring abzusichern. Bei durchgehend gleichem Querschnitt wird eine wirtschaftliche Holzkonstruktion erreicht.

Der erdgeschossige Baukörper öffnet sich nach Osten. Das Pultdach des Wohnbaukörpers ist hierzu gegenläufig.

Im Norden und Süden des Grundstücks sind Zonen für Nebengebäude ausgewiesen.

4.3 Art und Maß der Nutzung

Der Flächennutzungsplan weist ein Sondergebiet Sport und Freizeit aus.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 45 weist in seiner 1. Änderung ein Sondergebiet gem. § 10 Abs. 2 Baunutzungsverordnung für eine Sport- und Freizeitanlage aus.

In der 2. Änderung wurde ein Teilbereich im Norden als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

In der 3. Änderung wird das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die überbaubaren Grundflächen sind den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen.
Die Höhenentwicklung ist in der Schnitt - Zeichnung dargestellt.

4.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist eingehalten.

4.5 Nebenanlagen

Durch die planerischen Festsetzungen und die Situierung der Baukörper der Nebenanlagen werden sowohl dem räumlichen Bedarf, als auch dem Schallschutz Rechnung getragen.

5. Grünordnung

5.1 Beschreibung der Bestandssituation und grünordnerische Ziele

Die Baufläche Kinderkrippe liegt in Gänze auf einem derzeitigen Rasenspielfeld. Im Westen und Süden befinden sich dichte Anpflanzungen mit Großbäumen und Sträuchern. Sie bleiben von den Baumaßnahmen unberührt. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern wird aufgenommen und zeichnerisch dargestellt. Ergänzende Pflanzungen für die Außennutzung der Kinderkrippe sind notwendig.

Die starke Eingrünung an der Südgrenze des Plangebietes kann für die Kinderkrippen-Nutzung optimal als schattenspendende Freibereiche genutzt werden.

Die Eingrünung an der Westgrenze stellt einen optimalen Wind- und Sonnenschutz dar. Im Bereich der gebäudenahen Spielflächen sind punktuell Baumpflanzungen vorgesehen, ergänzt durch freiraumbildende Heckenstreifen.

Kinderspielflächen vorwiegend als Sand- und Kiesflächen mit altersgerechten Spieleinrichtungen sind ergänzt durch einen asphaltierten Wege-Parcours.

Die restlichen Freiflächen sind Rasenflächen für Spiel im Freien.

5.2 Umweltbelange und Schutzgüter

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans werden zwar gewisse Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen, diese erfolgen jedoch innerhalb zusammenhängend bebauter Siedlungsbereiche und auf Flächen, die bereits naturfremd (Sportplatz) genutzt wurden. Aus diesem Grund erfolgt das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB, das keinen Umweltbericht und keine Bereitstellung von Ausgleichsflächen erfordert.

Von den verschiedenen Schutzgütern sind die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild nicht maßgeblich beeinträchtigt. Für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Pflanzen und Tiere:
Es handelt sich um eine Ackerfläche mit stark eingeschränkten bzw. fehlenden Lebensraumpotenzial. Der Acker kann als Biotoptyp mit geringer Bedeutung eingestuft werden (vgl. Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung). Erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht zu

erwarten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen auf privaten Flächen sollen Grünstrukturen im Gebiet gefördert werden.

- **Boden:**
Der Versiegelungsgrad wird durch Vorgabe der GRZ und den Festsetzungen zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen begrenzt.
- **Wasser:**
Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen, dazu zählen die Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grundstücken, sowie die Vorgabe zu wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze.
- **Klima:**
Das Vorhabengebiet hat eine geringe Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Ausgleichsfunktion (keine klimatisch wirksame Vegetationsstrukturen und Geländere relief), daher ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.
- **Landschaftsbild:**
Im Vorhabengebiet sind keine landschaftsbildprägenden Strukturen vorhanden, es hat zudem keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler:

Im Flächennutzungsplan gibt es auf Bodendenkmäler keine Hinweise. Es sind auch keine bekannt.

5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Hierzu wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 20.07.2017 durch das Ingenieurbüro Naturgutachter aus Freising vorgelegt, siehe Anlage 3. Sie ist an dieser Stelle zusammengefasst:

"Im Rahmen der Abschichtung gemeinschaftsrechtlich streng geschützter Arten wurden die Gruppe der Fledermäuse, die Zauneidechse und der Nachtkerzenschwärmer als FFH-Arten des Anhang IV sowie allgemein häufige „Europäische Vogelarten“ identifiziert, die im Hinblick auf die Vorhabenswirkungen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG näher zu prüfen waren. Als Ergebnis der Prüfung wurden hinsichtlich der untersuchten Artengruppen unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG festgestellt."

Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL

Entsprechend ihrer bayerischen Verbreitung und der arttypischen Lebensraumsprüche können Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL auf dem untersuchten Grundstück ausgeschlossen werden.

Tierarten des Anhang IV FFH-RL

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind Brutvorkommen saP-relevanter Vogelarten dieser Gruppe im Untersuchungsgebiet und unmittelbar angrenzend auszuschließen. Verbotstatbestände sind daher auszuschließen. Auch bei den ermittelten "Allerweltsarten" ist von keiner erheblichen Störung auszugehen.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Wasser- und Abwassereinrichtungen liegen wegen der ehemaligen Nutzung durch die Tragflughalle bereits am Grundstück, ebenso die Gas- und Stromversorgung. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über Rigolen und Versickerungsmulden.

7. Auswirkungen der Planung

Die Maßnahme der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 schafft Baurecht für:

- eine 4-gruppige Kinderkrippe für ca. 50 Kinder.
- Wohnraum für 10 Wohneinheiten als 2-, und 3 - Zimmer-Wohnungen

8. Planungsdaten

8.1	Geltungsbereich, Bruttobauland	6.669 m ²
	3. Änderung Bebauungsplan Nr. 45	
	davon	
	Öffentliche Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereich	1.862 m ²
	davon	
	Herzustellende Wegeverbindung vom Kurt-Kittel-Ring zum Geh- und Radweg	47 m ²
	davon	
	vorhandene Geh- und Radwege	463 m ²
	davon	
	Fahrstraße, Parkplätze, Vorplatz, Müllplatz	1.138 m ²
	davon	
	vorhandene Grünflächen außerhalb Krippengrundstück	2.071 m ²
	Grünfläche innerhalb Krippengrundstück	1.694 m ²
	Fläche Baugrundstück	2.661 m ²
	Festgesetzte überbaute Grundflächen	
	Kinderkrippe/Wohnungen	814 m ²
	Nebengebäude	151 m ²
	<hr/>	
	Gesamt:	965 m ²

Grundflächenzahl:

$$\frac{\text{Grundfläche}}{\text{Fläche Baugrundstück}} = \frac{965 \text{ m}^2}{2.661 \text{ m}^2} = 0,36$$

8.3 Nachweis der Stellplätze

Kinderkrippe	4 Gruppen	x	3 STP/Gruppe	=	12 STP
Wohnungen	10 WE	x	2 STP/WE	=	20 STP

Die Stellplätze werden nachgewiesen auf dem bestehenden Großparkplatz am Galgenbachweg.