



**GEMEINDE NEUFAHRN
B. FREISING**

**1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
„Sportgelände Neufahrn-Süd“**

BEGRÜNDUNG

Architekten/Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 26.11.2018

.....

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn-Süd“

Begründung

1) Anlass, Sinn und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde beabsichtigt auf dem Flurstück Nrn. 119/5, 119/6 T, 120/2, 120/3 und 120 T der Gemarkung Neufahrn die Errichtung einer Kindertagesstätte mit vier öffentlich geförderten Wohnungen inklusive der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn-Süd“ vom 22.07.1985. Entsprechend dem Bebauungsplan ist auf dem Flurstück Nr. 119/5 die Errichtung eines Fußballplatzes vorgesehen.

Ein Teil der vorgesehenen Fußballfelder aus dem Bebauungsplan Nr. 38 wurde bereits im Zuge der Errichtung des Wohngebietes Felix-Wankel-Straße (Bebauungsplan Nr. 71 Wohnen am ehemaligen Sportplatz“) als Wohnbauflächen umgenutzt.

Auf der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Fläche wird derzeit zudem das Bebauungsplanverfahren Nr. 111 „Wohnen am ehemaligen Sportplatz“ betrieben, so dass sämtliche Fußballfelder neuen Nutzungen weichen werden.

Da die Fußballplätze zwischenzeitlich vollständig am Galgenbachweiher entstanden sind, wird auch auf dem Flurstück Nr. 119/5 kein Fußballfeld mehr benötigt.

Durch den Entfall der geplanten Fußballfelder werden darüber hinaus auf Fl.Nr. 120 einige Stellplätze frei, die im Jahre 1985 für die Tennisplätze und die Fußballfelder errichtet wurden. Diese Stellplätze sollen nun für den Stellplatznachweis der Kindertagesstätte mit Personalwohnungen herangezogen werden und entsprechend umgewidmet werden.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 120/2, 120/3 sowie Teilstücke der Flurnummern 119/5, 119/6 und 120 der Gmkg. Neufahrn. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 23.10.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn-Süd“

2) Verfahren und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 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 abgesehen werden.

Das Planungsgebiet wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 16.01.2003 noch als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck Schule dargestellt, welche im Westen mit einem Grünzug vom angrenzenden Siedlungsgebiet abgetrennt wird.

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 111 wurde deshalb der Flächennutzungsplan mit der 15. Änderung aktualisiert und an die geplanten Nutzungen angepasst.

An den westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches grenzen zwei bereits rechtskräftige Bebauungspläne an:

Bebauungsplan Nr. 71 mit 1.-3. Änderung „Wohnen am ehemaligen Sportplatz“ sowie Bebauungsplan Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn Süd“

An den nördlichen Rand des Geltungsbereiches grenzt der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 111 an. In diesem werden auch die Erschließungsflächen für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 festgesetzt, da sich diese innerhalb der von Nord nach Süd verlaufenden Grünfläche an der Westgrenze des Bebauungsplans Nr. 111 befinden.

3) Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage und Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Südostrand des Ortes Neufahrn, östlich der Dietersheimer Straße.

Der Geltungsbereich wird auf seiner Nord- und Westseite durch den Bebauungsplan Nr. 111 begrenzt, welcher auf der Westseite eine Grünfläche mit Geh- und Radwegverbindung von der Albert-Einstein-Straße zur Straße „Am Sportplatz“ festsetzt und auf der Nordseite 3-geschossige Geschosswohnungen ausweist.

Weiter westlich schließt der mit Bäumen bestandene Siedlungsrand der Siedlung „Am Sportplatz“ rund um die Felix-Wankel-Straße an, der z. T. auch Ausgleichsflächen beinhaltet. Die dortige Bebauung weist 2 Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen auf.

Auf der Südseite befinden sich die Stellplatzflächen für das Sportgelände Neufahrn-Süd, die durch die Straße „Am Sportplatz“ erschlossen werden, deren Verlängerung als Geh- und Radweg zum Auweg führt. Südlich daran befinden sich die Tennisanlagen des TC Neufahrn (Tennishalle, Vereinsheim, Freispielflächen usw.).

An der Südwestecke des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 120/2 besteht eine Trafostation.

Auf der Ostseite schließt das Planungsgebiet an das Grundstück Fl.Nr. 119/6 mit der bestehenden eingeschossigen Kinderkrippe und Kindertagesstätte am Auweg an, welches durch den Geltungsbereich zum Teil überlappt wird. Zwischen der geplanten und der bestehenden Kindertagesstätte existiert derzeit ein temporärer Containerbau, der der Unterbringung von Asylsuchenden dient.

Der Geltungsbereich ist somit auf der Nord-, West- Ost- und Südseite von bestehender Bebauung umschlossen und damit eine Fläche der Innenentwicklung.

3.2 Bodendenkmale

Der Denkmalatlas weist östlich an den Geltungsbereich angrenzend die Kartierung einer Bodendenkmalfläche auf, welche unter der Nr. D-1-7636-0204 als Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung beschrieben wird. Im Geltungsbereich selbst sind keine Bodendenkmale kartiert, können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Insofern wird ein Eingriff in den Boden voraussichtlich eine denkmalrechtliche Erlaubnis erfordern. Im Flächennutzungsplan ist das Bodendenkmal mit der Ziffer 6-46 gekennzeichnet.

3.3 Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt gemäß Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung (LEP neu) außerhalb der Fluglärmschutzbereiche.

Südlich des Planungsgebietes schließt die Sportanlage des TC Neufahrn mit ihren Tennisplätzen an.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Sportgelände Neufahrn Süd" der Gemeinde Neufahrn bei Freising wurden durch das Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Betrieb der Sportanlagen des TC Blau-Weiß Neufahrn 1963 und der Alpha Club Sportanlagen GmbH hervorgerufen werden.

Die nach den Berechnungsvorschriften der 18. BImSchV ermittelten Sportlärmbewertungspegel wurden konform zu Punkt 7.6.1 der DIN 18005 mit den Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind im schalltechnischen Gutachten der hooock farny ingenieure mit der Projektnummer NEF-4463 01 / 4463-01_E03.docx vom 23.04.2018 dargestellt.

Aufgrund der direkten Nähe zu den Sportanlagen wird vonseiten der Gemeinde den neuen Nutzungen (Kindertagesstätte und öffentlich geförderte Wohnungen) der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugestanden.

Wie der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen ist, halten die für den Gesamtbetrieb der Sportanlagen tagsüber zu den relevanten Beurteilungszeiträumen ermittelten Beurteilungspegel die geltenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein Mischgebiet an den Baugrenzen des Bebauungsplanes ein. Nachts sind dahingegen aufgrund des Parkplatzlärms, der mit den Gastronomienutzungen auf dem Sportanlagengelände in Verbindung steht, an der südwestlichen Baugrenze knappe Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Damit keine Konflikte zwischen dem Schutzanspruch der geplanten öffentlich geförderten Wohnungen (MI) und den bestehenden Gastronomiebetrieben (Tennisheim und Alpha Club Neufahrn) entstehen, wird durch die Gemeinde eine lärmabgewandte Grundrissorientierung vorgesehen, d. h., an den südwestlichen Fassaden werden nur Außenwandöffnungen (Fenster/Türen) zu Funktionsräumen (Treppehäuser, Bäder, Küchen etc.) untergebracht. Da diese Räume nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, werden die Nutzer durch höhere Lärmeinwirkungen an den zugehörigen Fassaden nicht unzumutbar belästigt. Außenwandöffnungen von Funktionsräumen sind demzufolge entsprechend der einschlägigen Regelwerke nicht als Immissionsorte zu berücksichtigen.

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes unter den gegebenen Randbedingungen bestmöglich gerecht zu werden, wird die lärmabgewandte Grundrissorientierung textlich und zeichnerisch in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Sportgelände Neufahrn Süd" der Gemeinde Neufahrn bei Freising verankert.

4) Erläuterung des Planungskonzepts

4.1 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte mit öffentlich geförderten Wohnungen, mit der einerseits der ständig wachsende Bedarf an Kindergartenplätzen und andererseits die Nachfrage nach günstigem Wohnraum befriedigt werden soll. Primär dienen die Wohnungen dem Personal der Kindertagesstätte, es ist aber auch eine Vermietung an einen anderen Personenkreis denkbar, falls keine Nachfrage bestehen sollte.

4.2 Erschließung

4.2.1 Fahrerschließung und Ruhender Verkehr

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt von Süden über die Straße „Am Sportplatz“ bzw. über den daran anschließenden Parkplatz mit den Stellplätzen für die Sportanlage Neufahrn-Süd. Von diesen Stellplätzen, welche bisher den Fußballfeldern des Bebauungsplans Nr. 38 dienen, werden 20 nicht mehr notwendige Stellplätze der Sportnutzung entnommen und im Nahbereich der neuen Kindertagesstätte dieser zugeordnet.

Für den Nachweis der Stellplätze ist die örtliche Stellplatz- und Garagensatzung vom 23.07.2004 heranzuziehen. Davon abweichend reicht beim öffentlich geförderten Wohnungsbau der Nachweis eines Stellplatzes je Wohnung aus, da davon auszugehen ist, dass die für diese Wohnungen berechtigten Mieter nicht mehr als ein Fahrzeug besitzen.

4.2.2 Geh- und Radwegerschließung

Die fußläufige Erschließung des Kindergartens erfolgt über den im Bebauungsplan Nr. 111 festgesetzten Geh- und Radweg auf der Westseite, welcher in Notfällen durch Rettungsfahrzeuge von der Straße „Am Sportplatz“ befahren werden kann.

Dieser schließt im Süden zwischen der neuen Kindertagesstätte und der bestehenden Trafostation an die Straße „Am Sportplatz“ an und stellt damit eine kurze Verbindung zwischen dem Eingang der Kindertagesstätte und den südlich situierten Stellplätzen her.

Der Geh- und Radweg, der bislang vom Auweg über den Parkplatz der Sportanlage Neufahrn zur Straße „Am Sportplatz“ führt, wird auf der Nordseite der Stellplätze als zusätzliche Geh- und Radwegverbindung zum Eingangsbereich des Kindergartens verlängert, um eine Querung des Parkplatzes zu vermeiden.

4.3 *Gebäudestruktur und Höhenentwicklung*

Der geplante Kindergarten sieht einen L-förmigen Baukörper vor, dessen Schenkel eine Freifläche auf der Nord- und Westseite umschließen. Der westliche Schenkel soll zwei Vollgeschosse erhalten in dessen Obergeschoss westorientierte Kleinwohnungen vorgesehen sind.

Der nördliche Schenkel erhält ein Vollgeschoss, das durch angehobene Dachbereiche, welche die Gruppenräume nachzeichnen, strukturiert wird.

Dadurch stellt der Baukörper mit seiner Höhenentwicklung ein Verbindungselement zwischen der zweigeschossigen Wohnbebauung im Westen und dem bestehenden eingeschossigen Kindergarten im Osten dar.

4.4 *Abstandsflächen*

Da der Bauraum geringfügig größer als das tatsächlich geplante Gebäude ist, wurde die Einhaltung der Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung angeordnet.

4.5 *Maß der Nutzung*

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche für das Hauptgebäude sowie die Überschreitungsmöglichkeiten durch Terrassen in Verbindung mit der maximalen einzuhaltenden Wandhöhe geregelt.

Um im Bauvollzug einen klaren Ausgangswert für die maximalen Wandhöhen an die Hand zu geben, wurde für den Bauraum eine entsprechende Bezugshöhe festgesetzt, welche dem Niveau der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht.

4.6 *Nebenanlagen*

Die Planung sieht zusätzlich zur überbaubaren Fläche für das Hauptgebäude zwei Flächen für Nebenanlagen vor.

Eine Nebenanlage, in der überwiegend Freispiel- und Gartengeräte aufbewahrt werden sollen, wird an der Nordostecke des Geltungsbereichs festgesetzt. Durch die zukünftige Lage des Nebengebäudes an der Grenze bzw. Einfriedung zum östlich gelegenen, bestehenden Kindergarten, dient dieses Gebäude dem bestehenden wie auch dem neuen Kindergarten.

Ein weiteres Nebengebäude für die Unterbringung der Mülltonnen wurde im Bereich der bestehenden Trafostation nördlich der Straße „Am Sportplatz“ festgesetzt.

Durch die Festsetzung der baulichen Nebenanlage im direkten Kontakt zur Trafostation, besteht die Möglichkeit, die bislang unattraktive Trafostation innerhalb eines ansehnlich gestalteten Nebengebäudes zu integrieren, ohne deren Standort, Funktion und Zugänglichkeit zu verändern.

5) Grünordnung, Baumbestand, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich der geplanten Nebenanlage bei der bestehenden Trafostation und der neuen Geh- und Radwegverbindungen vom Auweg und vom Parkplatz zum Eingang des Kindergartens, standen einige Laubbäume, welche aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entfernt werden mussten. Die Beseitigung dieser Bäume wird durch Neupflanzung von Bäumen auf öffentlichem Grün sowie auf den Freispielflächen kompensiert.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Gebietes wurde bereits im Rahmen der zugehörigen 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt (siehe Anlage) und ist Bestandteil der Begründung.

6) Planungsdaten

| | |
|---|----------------------|
| Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung | 4.175 m ² |
| davon | |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 2.867 m ² |
| zugeordnete Stellplätze | 260 m ² |
| öffentliche Grün- und Erschließungsflächen | 1.048 m ² |
| Festgesetzte GR 1.200 m ² | |
| Entspricht bei 2.867 m ² Nettobauland GRZ 0,42 | |

Neufahrn, den 26.11.2018

.....
Der Erste Bürgermeister Franz Heilmeier