



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/015/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Webhofer, Klaus	Datum: 03.03.2015
----------------------	-----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	16.03.2015		öffentlich

**Neubau einer Paintballanlage;  
Am Winkelfeld 15, 85376 Hetzenhausen, Fl.Nr. 844/9 - Gmkg. Massenhausen  
Bauherr: Carsten Tamm**

### Sachverhalt:

Geplant ist die Errichtung einer Paintball-Anlage Am Winkelfeld, 85376 Hetzenhausen, Flurstück Fl.Nr. 844/9 – Gmkg. Massenhausen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 88 „Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen am nordwestlichen Ortsrand“ der Gemeinde Neufahrn vom 08.12.2006.

Bei der Paintball-Anlage handelt es sich um ein Sportfeld, welches mit 5 m hohen Schutznetzen eingehaust werden soll, sodass keine Farbsäckchen in die Umgebung gelangen können. Weiter sollen Container für den Empfang, einen Verkaufsraum von notwendigen Sportutensilien, Umkleiden und Sanitäranlagen errichtet werden.

Es ist geplant, eng mit der Deutschen Paintball-Liga zusammen zu arbeiten und Ligaspiele auszutragen (8 Spiel-Samstage im Jahr). Je nach Größe des Paintballpakets (200 bis max. 2000 Paintballs) dauert ein Gesamtspiel von einer halben Stunde bis zu 5 Stunden. Üblich ist eine Dauer bis zu 2 Stunden.

Paintball im Freien wird im Saisonbetrieb von April bis Oktober gespielt. Im Winter wird nach Anfrage ab 10 Personen geöffnet.

Die Öffnungszeiten der Anlage sollen Betragen:

Dienstag bis Donnerstag: 17.30 Uhr bis 22.00 Uhr  
Freitag: 14.00 Uhr bis 22.00 Uhr  
Feiertag, Samstag, Sonntag: 09.00 Uhr bis 22.00 Uhr

Grundsätzlich wird der Platz von den Kunden reserviert, um nicht vergeblich anzureisen. Aus diesem Grund sollen sich auf der Anlage an Wochentagen gleichzeitig maximal 30 Personen

und an Wochenenden und Feiertagen maximal 50 Personen aufhalten. Zuschauer sind nicht üblich.

Stellplätze würden in ausreichender Anzahl gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung errichtet (1 Stellplatz pro 300 qm Spielfeldfläche). Allerdings macht die obige Betriebsbeschreibung schon deutlich, dass die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze keinesfalls ausreichend ist. Insofern wäre gemäß § 3 Abs. 8 der gemeindlichen Stellplatzsatzung eine wesentlich höhere Zahl von Stellplätzen nachzuweisen (mind. 25).

Ein vorhabenbezogenes Lärmschutzgutachten liegt nicht vor, auch fehlt ein im Bebauungsplan geforderter Freiflächengestaltungsplan. Nachdem sich das nächstgelegene Wohngebäude in einem Abstand von lediglich 15 m zum Baugrundstück befindet, bestehen erhebliche Bedenken, ob die für ein dörfliches Mischgebiet gültigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Im Bauantragsverfahren muss geprüft werden, ob solch eine Paintball-Anlage in einem dörflichen Gebiet - wie es Hetzenhausen ist – überhaupt genehmigungsfähig ist. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe. Auch kulturelle und sportliche Einrichtungen sind zulässig, soweit sie primär den Bedürfnissen der Dorfgemeinschaft dienen.

Des Weiteren sprechen folgende Punkte gegen das Bauvorhaben:

- Von der 5 m hohen Fangzauneinhausung, welche an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze mit Kunstrasen verkleidet werden soll, geht eine gebäudeähnliche Wirkung aus, welche derzeit ohne Einhaltung von Abstandsflächen knapp an die Nachbargrenze gebaut werden soll.
- Die Fläche des Paintballfeldes überschreitet den festgesetzten Bauraum an der Südseite um 6 m und an der Westseite um 5 m.
- Entlang der Nordgrenze zum Nachbargrundstück ist ein 3 m breiter Grünstreifen vorgeschrieben, in welchem nach eingereicherter Planung die Containerbauten situiert werden sollen.
- Anders als im Bebauungsplan festgesetzt, befänden sich die Stellplätze zum überwiegenden Teil außerhalb der Baugrenze.

Formell sind isolierte Befreiungen von den betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu beantragen. Entsprechende Befreiungen entsprechen jedoch nicht den Zielen des aufgestellten Bebauungsplans und hätten so weitreichende Auswirkungen, sodass dass die Grundzüge der Planung verletzt würden. Insofern wäre zunächst der Bebauungsplan zu ändern um das Vorhaben zu ermöglichen.

Das Bauamt empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung einer Paintball-Anlage Am Winkelfeld, 85376 Hetzenhausen, Flurstück Fl.Nr. 844/9 – Gmkg. Massenhausen dem Grunde nach zu.

Die benötigten isolierten Befreiungen von Teil I – A. – Festsetzungen durch Planzeichen – Nr. 3 (Baugrenze) und Teil II – A. – Festsetzungen durch Text – Nrn. 4 (Stellplätze) und 5.1 (Begrünung) des Bebauungsplans Nr. 88 „Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen am nordwestlichen Ortsrand“ können erteilt werden.

Da die isolierten Befreiungen jedoch die Grundzüge der Planung verletzen und den Zielen des Bebauungsplans nicht entsprechen würden, wird dem Gemeinderat eine entsprechende Bebauungsplanänderung empfohlen.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>

**Anlagen:**  
Tamm Lageplan