



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/029/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 06.03.2018
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	19.03.2018		öffentlich

### ***1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Sportgelände Neufahrn-Süd"; Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB***

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 23.10.2017 und 20.11.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Sportgelände Neufahrn-Süd“ beschlossen.

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. Die Wohnungen sollen primär der Unterbringung von Personal dienen.

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“) in Wohnbauflächen umgenutzt. Da die Fußballplätze zwischenzeitlich jedoch 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 der Flurnummer 120 Stellplätze frei, die im Jahre 1985 für die Tennisplätze und die Fußballfelder errichtet wurden. Diese Stellplätze sollen nun für den Stellplatznachweis der Kindertagesstätte und der Wohnungen herangezogen werden und entsprechend umgewidmet werden.

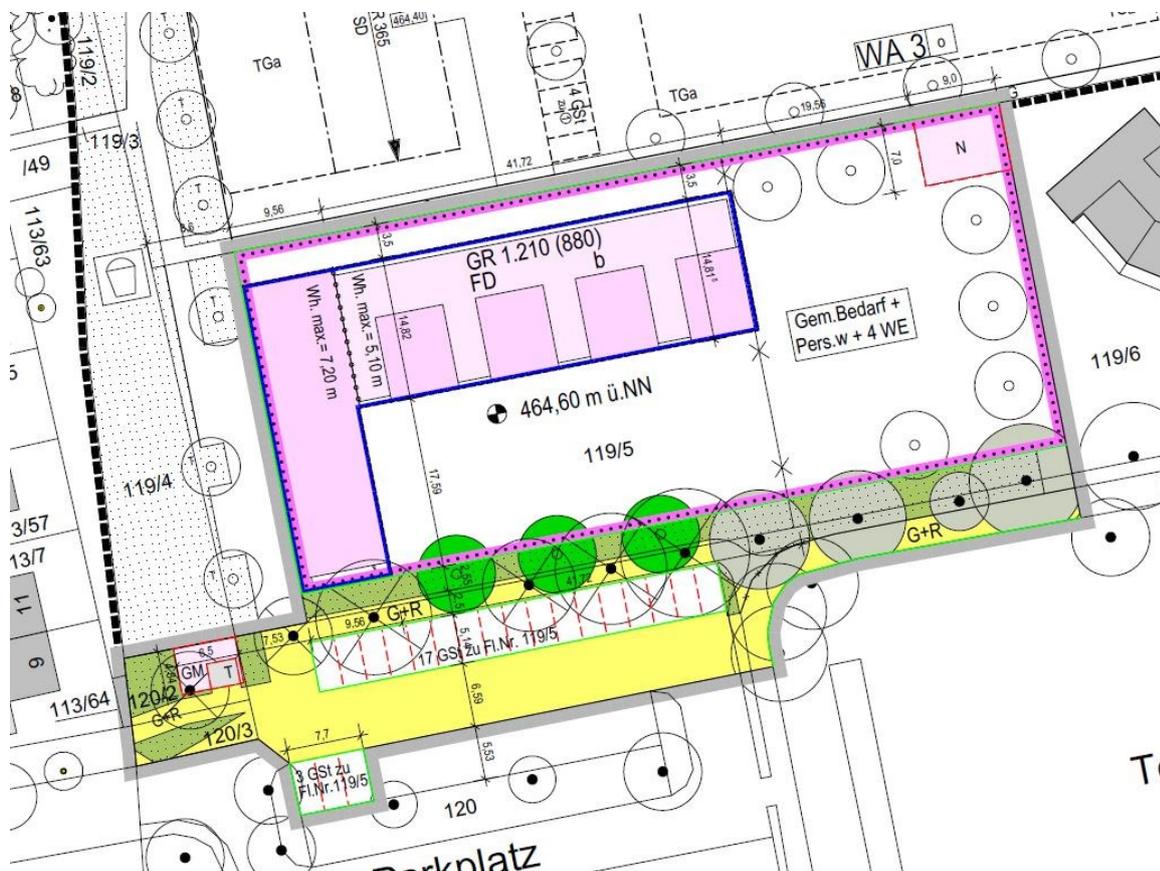
Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren kann von der Überprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und §10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Die Betrachtung des Fuß- und Radwegenetzes im Bereich des Neufahrner Südens hat

gezeigt, dass auch der südlich der Kinderkrippe und der nun geplanten Kindertagesstätte verlaufende Fuß- und Radweg eine wichtige Wegebeziehung darstellt. Die Wegeverbindung führt bisher die Verkehrsteilnehmer durch den Parkplatz des Sportgeländes (zwischen den Senkrechtparkern hindurch). Diese Wegeführung ist, insbesondere aufgrund der nun vorhandenen erhöhten Nutzungen mit Kindern, nicht zufriedenstellend und wurde auf die Fläche nördlich der Stellplätze verlegt. Dies war möglich, da aufgrund der festgestellten Überalterung der bestehenden Bäume ein Ausfall im Zuge der Baudurchführung sehr wahrscheinlich geworden war und sich die Umweltabteilung dahingehend geäußert hat, einer Ersatzpflanzung mit gesunden jungen Bäumen den Vorzug zu geben. Die Ersatzpflanzung wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde auf der Grundlage der Objektplanung der Entwurf für den Bebauungsplan erstellt. Die Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit gefördertem Wohnungsbau ausgewiesen.

Die zeichnerische Darstellung ist aus dem nachfolgenden Plan ersichtlich:



Auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan soll nun die Bauverwaltung beauftragt werden, die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### Diskussionsverlauf:

### Finanzielle Auswirkungen:

**Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Beratungsergebnis:**

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