

TEIL C: BEGRÜNDUNG

# GEMEINDE MAISACH

## BEBAUUNGSPLAN „GERNLINDEN, SCHUL- / SPORTPARK SOMMERSTRASSE”

Maisach, den 11. Juli 2024

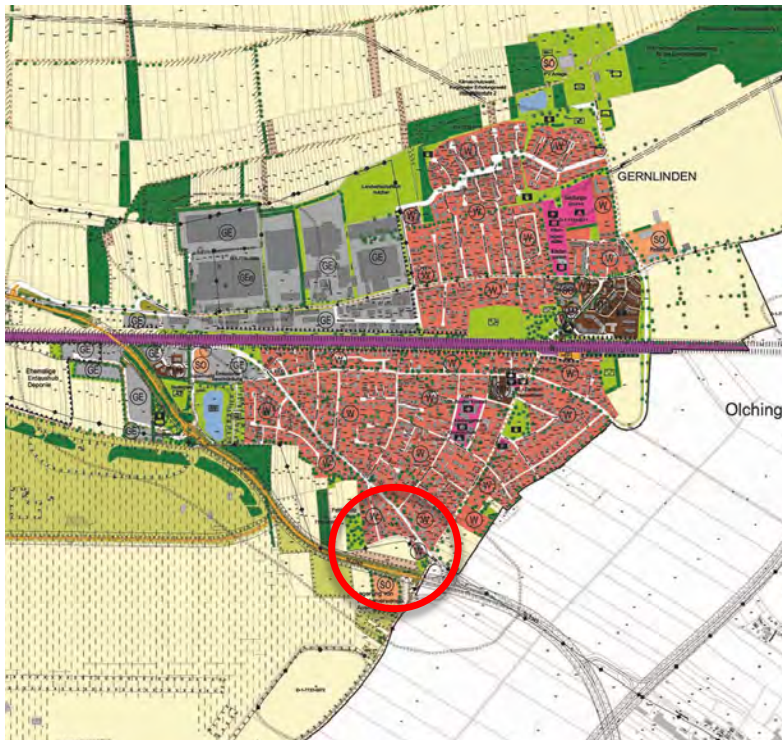
Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textlichen Festsetzungen
- Teil C - Begründung**  
Anlage – Schalltechnische Untersuchung vom 17.06.2024
- Teil D - Umweltbericht

## **Begründung**

# **Bebauungsplan “Gernlinden, Schul- / Sportpark Sommerstraße“ der Gemeinde Maisach**

## 1. Ziel und Zweck der Planung



Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans mit dem Bereich des Bebauungsplanes, o.M.

Am südlichen Rand des Ortsteiles Gernlinden soll an der Sommerstraße ein Schul- und Sportpark entstehen. Zielgruppe sind während der Unterrichtszeiten die Schulkinder der Grundschule an der Bruder-Konrad-Straße in Gernlinden, außerhalb der Schulzeiten stehen die Sportanlagen allen Kindern und Jugendlichen zur Verfügung. Vereinsnutzungen finden nicht statt.

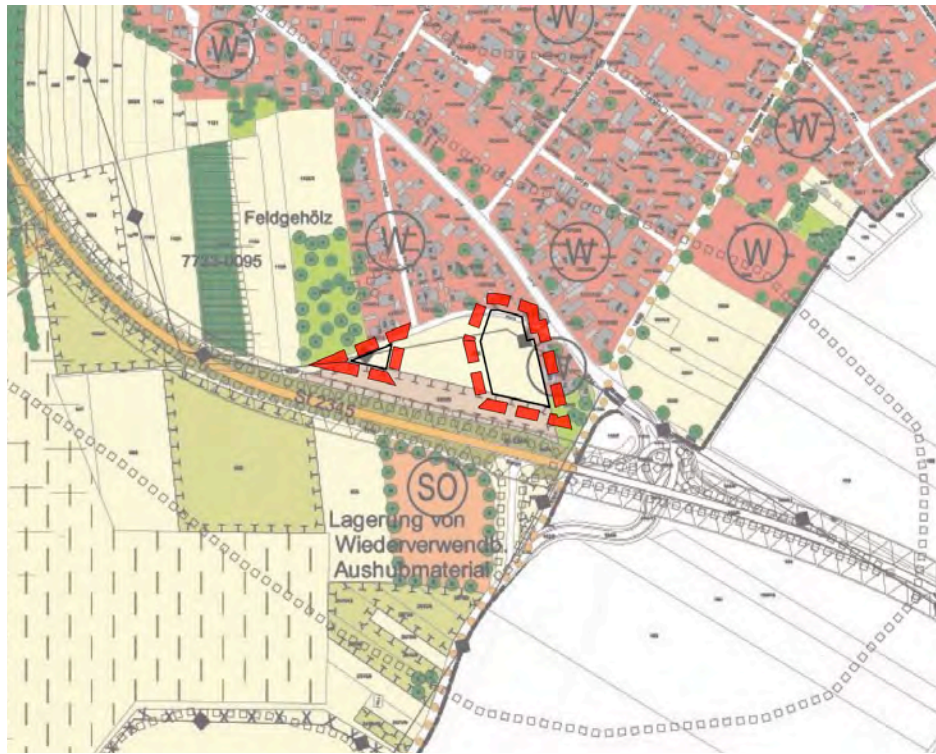
Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Sportanlagen zu schaffen, beschloss der Gemeinderat, den Bebauungsplan „Gernlinden, Schul- / Sportpark Sommerstraße“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

## 2. Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Maisach ist der Bereich für den geplanten Schul- und Sportpark auf der Fl.Nr. 920 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich und östlich grenzen Wohnbauflächen an. Im Süden befindet sich eine Ausgleichsfläche und direkt im Anschluss die Staatstraße 2345, Olching – Maisach, mit den zugehörigen Böschungen.

Im Rahmen der 39. Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schul- und Sportpark“ ausgewiesen bzw. der kleinere Bereich für die Baumneupflanzungen als öffentliche Grünfläche.

Die Gashochdruckleitung verläuft entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan in der Sommerstraße.



Ausschnitt des rechtswirksamen FNP mit dem Bereich der 39. Flächennutzungsplanänderung, o.M.



Ausschnitt der 39. Flächennutzungsplanänderung, o.M.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Luftbild mit dem Bereich des Bebauungsplanes, o.M.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 920 befindet sich am südlichen Ortsrand an der Sommerstraße und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück ist nahezu eben und steigt von der Südostecke von 512,20 m ü.NN nach Westen um ca. 90 cm an.

Im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an.

In der Sommerstraße befindet sich eine unterirdische Gashochdruckleitung der Energienetze Bayern und auf dem an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück mit der Fl.Nr. 920/7 eine Gasdruckregelmessanlage. Von dort verlaufen eine weitere unterirdische Gashochdruckleitung und ein Nachrichtenkabel innerhalb des Geltungsbereichs nach Süden.

Die Entfernung des Schul- und Sportparks zur Grundschule an der Bruder-Konrad-Straße beträgt ca. 500 m.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-1-7733-0175, Siedlung und Körpergräber der frühen und mittleren Bronzezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit sowie Körpergräber der Latènezeit. Am 12.06.24 wurde die erforderliche Grabungserlaubnis beantragt.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Schul- und Sportpark**

Der größere östliche Teil des Geltungsbereichs wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schul- und Sportpark festgesetzt. Zulässig sind Sportanlagen wie Laufbahn, Allwetterplatz, Weit- und Hochsprunganlage, Rasenspielfeld, den Sportanlagen dienende Gebäude je mit max. 75 cbm und überdachte Anlagen zum Wetterschutz. Die Summe der hierfür versiegelten Grundflächen zzgl. der Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist auf 2.000 qm begrenzt.

Dächer sind nur als begrünte Flachdächer zulässig, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind auf Dächern zulässig. Die maximale Wandhöhe für Überdachungen oder Gebäuden wurde auf 3,00 m begrenzt. Als Einfriedung des Allwetterplatzes ist ein Ballfangzaun in einer Höhe bis zu von 4 m zulässig.

Die Sportanlagen wurden hinweislich in der Planzeichnung dargestellt und sind kompakt von der Sommerstraße aus nach Süden angeordnet. Die Sommerstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Von ihr wird der Sportpark erschlossen. Fahrradabstellplätze, überdacht und nicht überdacht, und eine Fahrradreparaturstation sind zulässig.

Nachrichtlich übernommen wurden die unterirdischen Gashochdruckleitungen in der Sommerstraße und am östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Hier wurde auch ein 3 m breiter Schutzstreifen ohne Gehölzbepflanzung festgesetzt sowie eine 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern als zweireihige Wildgehölzhecke.

Die Wildgehölzhecke im Osten dient der Eingrünung der Anlage und sie hat als weitere wichtige Funktion die Vernetzung / Biotopverbindung von der südlich gelegenen Ausgleichsfläche in die Ortschaft hinein.

Nach Westen und Süden des Schul- und Sportparks sind zahlreiche zu pflanzende Bäume als Eingrünung und zukünftig als Schattenspender festgesetzt.

### **4.2 Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen**

Im westlichen Teil-Geltungsbereich ist vorgesehen, dass Schulklassen der Grundschule als umweltbildende und identitätsstiftende Maßnahme Bäume nach und nach, jedoch in einem Zeitraum von max. 10 Jahren pflanzen

### **4.3 Lärmschutz**

Die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Schul- und Sportparks in Bezug auf die von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen auf die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 222139 / 3 vom 17.06.2024 (Ingenieurbüro Greiner) nachgewiesen.

Bei der Planung des Schul- und Sportparks sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Die Nutzung des Schul- und Sportparks ist auf Kinder- und Jugendliche zu beschränken.

Für die schalltechnischen Berechnungen wurde eine intensive Nutzung durch Kinder und Jugendliche über jeweils 5 Stunden für die Nutzung der Laufbahn bzw. des Weitsprungplatzes als auch für den Allwetterplatz (Streetball) angesetzt. Insbesondere während der Schulzeit liegt man mit diesem Ansatz auf der sicheren Seite. Findet eine intensivere Nutzung (mehr als 10 Stunden) statt, insbesondere während der Ferienzeiten, so kann es erforderlich sein, die Nutzung der Anlage zeitlich zu beschränken.

## 5. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

<b>Größe Geltungsbereich Ost</b>	<b>3.600 qm</b>	
davon		
Erschließungsstraße	190 qm	
Öffentliche Grünfläche „Schul- / Sportpark“	3.410 qm	
max. zulässige Grundflächen zzgl. Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO		2.000 qm
<b>Größe Geltungsbereich West</b>	<b>370 qm</b>	

## 6. Umweltbericht

Hier wird auf den Umweltbericht (Teil D) des Planungsbüros Tietz, München, Dipl.-Ing. Margarethe Waubke, Fassungsraum zum 11.07.2024 verwiesen.

Maisach, den

Hans Seidl, Erster Bürgermeister