

Gemeinde

Neuching
VG Oberneuching
Landkreis Erding

Bebauungsplan

2. Änderung Bebauungsplan „Sportgelände Neuching“

Planfertiger

VG Oberneuching
St.-Martin-Str. 9
85467 Oberneuching

Bearbeitung

Huber

Plandatum

13.08.2024 – Vorentwurf
11.02.2025 – Entwurf
06.05.2025 – Satzungsbeschluss



Begründung

Inhalt

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziel

2 Städtebauliches Konzept

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4 Inhalt des Bebauungsplans

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Sportgelände möchte die Gemeinde Neuching auf einer ca. 5 ha großen Fläche, die im Eigentum der Gemeinde ist, zwischen dem Mittleren-Isar-Kanal und der Kreisstraße ED 5, im Norden von Oberneuching, einen zentralen Standort schaffen, in dem verschiedene sportliche Nutzungen sowie eine Sporthalle mit Vereinsheim situiert werden. Geplant ist zudem die Errichtung von Freisportanlagen wie Fußball, Tennis, Beachvolleyball und eine Bogenschießanlage sowie die Errichtung von einer Sporthalle mit Vereinsheim. Der bestehende Obstlehrgarten im Norden, auf Flur Nr. 356 soll zudem planerisch abgesichert werden. Hierfür wurde der seit 2018 rechtskräftige Bebauungsplan Sportgelände aufgestellt.

Da sich auf Grund des stark gestiegenen Bedarfs an KiTa-Plätzen in der Gemeinde Neuching die dringende Notwendigkeit zur Errichtung eines neuen Kinderhauses ergeben hat, wurde 2020 im Zuge der 1. Änderung im schon vorhandenen Bauraum für das Sporthallengebäude die Errichtung einer Kindertagesstätte festgesetzt. In der Begründung zur 1. Änderung ist hierzu wie folgt aufgeführt.

Neben fehlenden verfügbaren Alternativstandorten waren die genannten, bereits zulässigen Anlagen, ein Grund für die Standortwahl der Gemeinde. Sie ermöglichen durch die Doppelnutzung eine flächenschonende Planung. Darüber hinaus ist der Standort gut angebunden an beide Ortsteile.

Bisher konnte im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Sportgelände Neuching die 2-fach Sporthalle mit Vereinsheim und Mehrzweckbereich, 4 Tennisplätze, das neue Kinderhaus mit 8 Gruppen und den hierfür notwendigen Außenanlagen, sowie die für diese Nutzungen erforderlichen PKW-Stellplätze in Form einer Stellplatzanlage errichtet werden.

Im Zuge der Betriebsaufnahme der 2-fach Sporthalle mit Vereinsheim und Mehrzweckbereich im September 2023 sowie der 4 Tennisplätzen im Frühjahr 2024 hat sich ergeben, dass für die Deckung des vorhandenen Bedarfs an Lager- und Abstellflächen für die verschiedenen Nutzungen, noch zusätzliche Lager- und Abstellflächen unbedingt notwendig sind. Daher soll im süd-westlichen Teil vom Geltungsbereich eine **Lagerhalle für sportliche Zwecke** entstehen.

2 Städtebauliches Konzept

In der Nordhälfte des Geltungsbereichs sind bereits die 4 Tennisplätze, die 2-fach Sporthalle mit Vereinsheim und Mehrzweckbereich, das neue Kinderhaus mit 8 Gruppen und den hierfür notwendigen Außenanlagen, sowie die für diese Nutzungen erforderlichen PKW-Stellplätze entstanden. Südlich dem Außenbereich für die Kindertagesstätte soll ein Kleinspielfeld entstehen. Im süd-westlichen Teil soll die **Lagerhalle für sportliche Zwecke** mit einer Grundfläche von ca. 800 m² errichtet werden.

Die Größe entspricht dem Bedarf, der sich wie folgt darstellt:

A) Material aus Nutzung der 2-fach Sporthalle:

- Schutzboden für den Sportboden bei Veranstaltungen in der Sporthalle
- 300 Stühle und 50 Tische für kulturelle Veranstaltungen
- Div. Sportgeräte, die nur selten im Einsatz sind (z.B. Reckstangen)
- Mobile Bühnenelemente für kulturelle Veranstaltungen
- Tanzboden für kulturelle Veranstaltungen
- Mobile Schankanlage für Sportturniere und kulturelle Veranstaltungen
- Div. Outdoor-Elemente (Terrassenbestuhlung, Sonnenschirme, Pavillons)
- Verkaufsstände und Hütten für Christkindmarkt

B) Kleinfeld-Spielfeld:

- Tore in verschiedenen Größen
- Diverse Ausstattung, Eckfahnen, Bälle
- Rasenmäher

C) Tennis:

- Zwischenlagerung von Sand zum Herrichten der Plätze
- Terrassenbestuhlung, Sonnenschirme, Pavillons
- Schwere Walze zum Herrichten der Tennisplätze nach Winterpause

D) Lagerfläche für Gartenbauverein

- Einlagerung verschiedener Gartenbaugeräte über die Wintermonate

E) Lagerfläche Kulturverein Neuching

- Kulissen Theaterverein für Theateraufführungen im Mehrzweckraum

Die Einlagerungstätigkeiten finden vorwiegend tagsüber zu den üblichen Arbeitszeiten des gemeindlichen Bauhofs statt, so dass mit keiner Beeinträchtigung der Anlieger zu rechnen ist.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, ohne Maßstab

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuching ist die Fläche des Planungsgebiets als Grünfläche festgesetzt. Zulässig sind hier Sportflächen und **sportlichen Zwecken dienende Gebäude** sowie im Norden der bestehende Obstlehrgarten.

Der Standort grenzt an den Mittleren-Isarkanal, der gemäß Landschaftsplan als Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion dargestellt ist. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann durch das Einhalten von Abständen zwischen der geplanten Nutzung und dem Mittleren-Isarkanal sowie durch eine intensive Eingrünung des Standortes sichergestellt werden, dass die Funktionsfähigkeit dieses Landschaftselements erhalten bleibt.

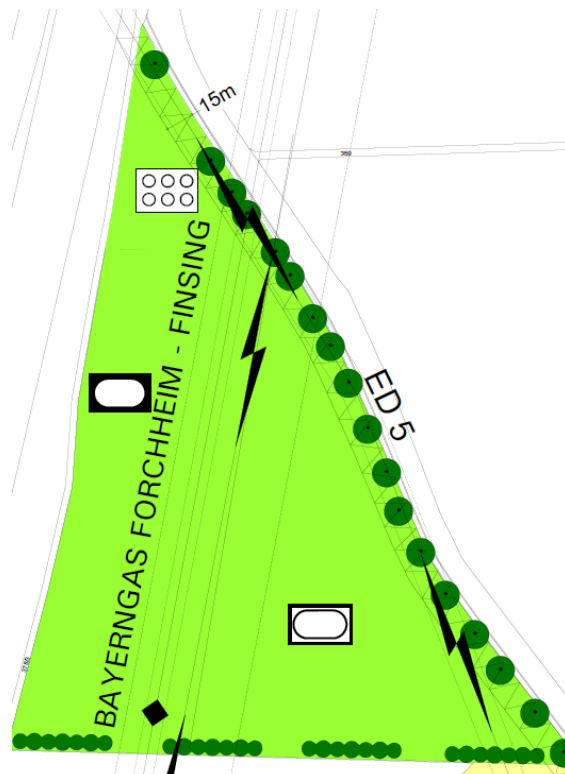


Abb. 2: Ausschnitt FNP, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sportgelände Oberneuching, sowie der 1. Änderung „Sportgelände Neuching“ überplant. Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung ergänzt deren Festsetzungen.

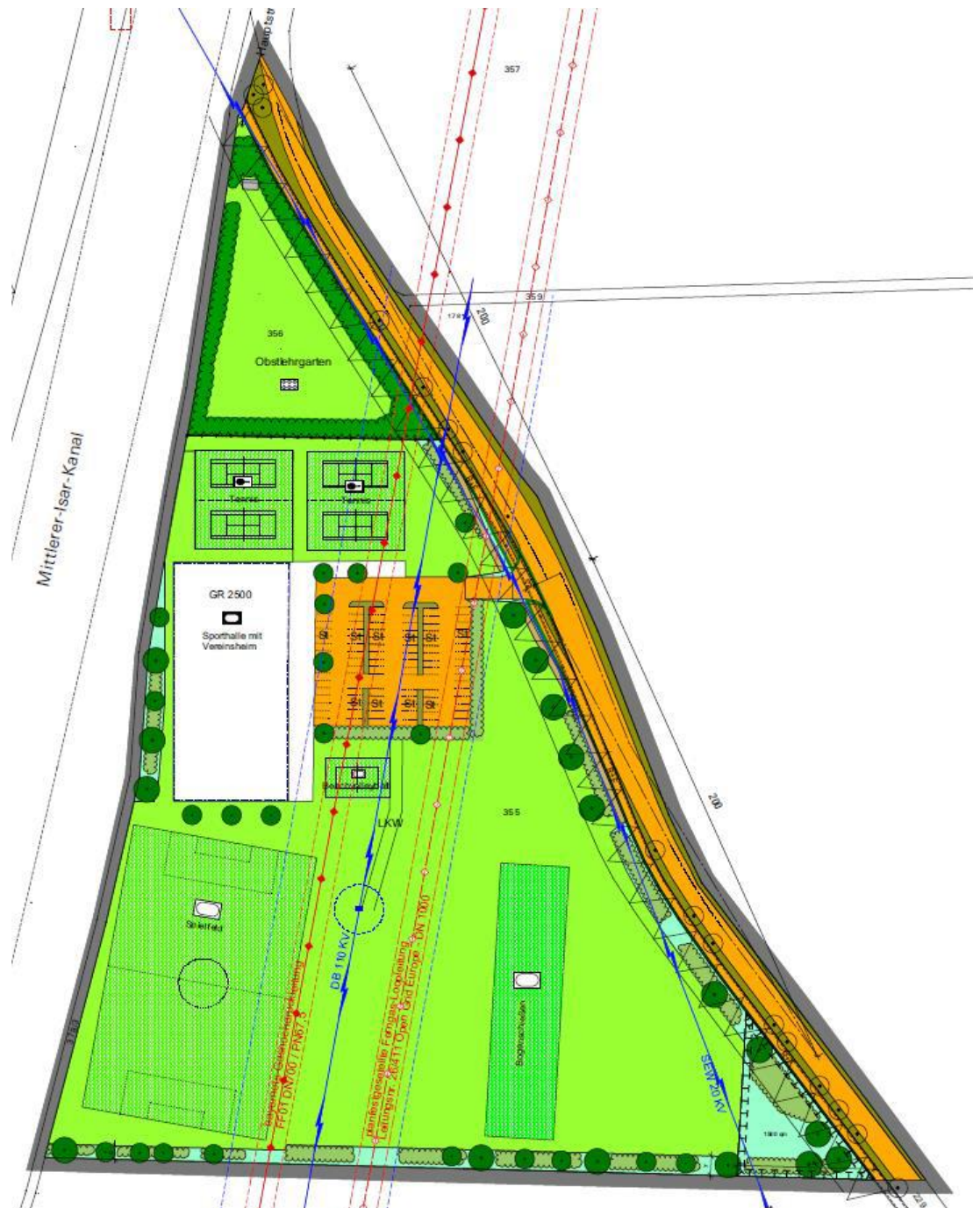


Abb. 3: rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Sportgelände Neuching“, ohne Maßstab

4 Inhalt des Bebauungsplans

Zur Abdeckung des unbedingt notwendigen Bedarfes an Lager- und Abstellflächen, soll im süd-westlichen Teil eine Lagerhalle für sportliche Zwecke errichtet werden. Hierfür soll eine höchstzulässige Grundfläche von 800 m² festgesetzt werden. Dabei soll eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50% für Dachüberstände zulässig sein. Die weitere bauliche Gestaltung soll den schon vorhandenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen. Die Lagerhalle kann über den westlich gelegenen Wirtschaftsweg zwischen Isar-Kanal und dem Sportgelände auf kurzem Wege erreicht werden.

Zudem soll statt dem bisher im westlichen Bereich dargestellten Fußballfeld ein Kleinfeld-Spielfeld südlich der Außenanlagen der Kindertagesstätte entstehen. Das Spielfeld soll als Kleinspielfeld mit einer Größe von 20m x 40m ausgeführt werden.

Eingriffsfläche und Ausgleichsbedarf

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden für die Ermittlung der Eingriffsfläche folgende Faktoren in Abstimmung mit der UNB festgelegt:

E1 (Bebauung, Stellplätze, Wege, Zufahrt) => Faktor 0,3

E2 (Sportfreiflächen) => Faktor 0,1

Abgleich der Änderungsplanung mit dem Bestand:

Bestand:

Fußballfeld, 68 x 105m = 7.140 qm x 0,1 = 714 qm

Bereits berücksichtigte Fläche: 714 qm

Änderungsplanung:

Kleinspielfeld, 20 x 40m = 800 qm x 0,1 = 80 qm

Lagerhalle, GR 800 = 800 qm x 0,3 = 240 qm

Dachüberstand max. 50% = 400 qm x 0,3 = 120 qm

Stellplätze, Zufahrten = 200 qm x 0,3 = 60 qm

Interne Wege = 150 qm x 0,3 = 45 qm

Beanspruchte Fläche Änderungsplanung: 545 qm

Die Aufstellung zeigt, dass sich aus der Änderungsplanung sogar eine geringere Eingriffsfläche, als in der ursprünglichen Planung angenommen, ergibt. Ein zusätzlicher Ausgleich ist auf Grund der Änderungsplanung somit nicht erforderlich.

Neuching, den

.....
(Thomas Bartl, 1. Bürgermeister)