Gemeinde

Neuching

VG Oberneuching
Lkr. Erding

Bebauungsplan

1. Änderung Bebauungsplan „Sportgelände Neuching“

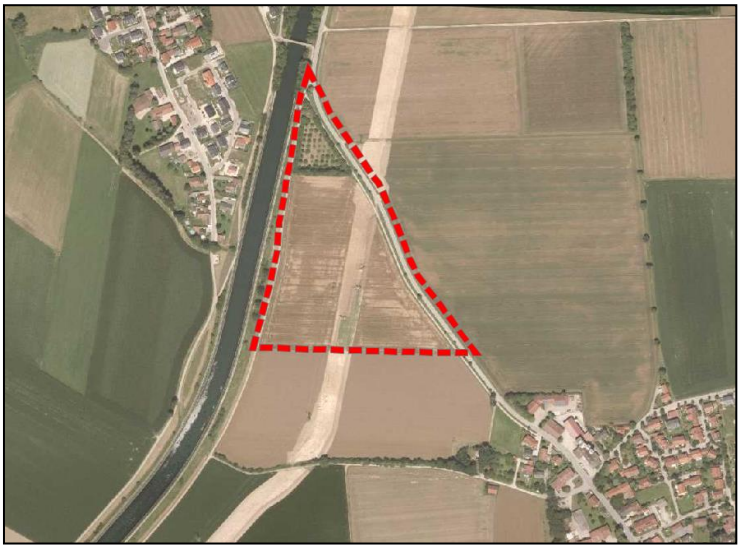
Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Undeutsch QS: Kneucker

Aktenzeichen NEC 2-50

Plandatum 14.07.2020 (Satzungsbeschluss)
22.04.2020 (Entwurf)
21.01.2020 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3

2. Städtebauliches Konzept ... 3

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 5

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern ... 5
3.2 Regionalplan München ... 6
3.3 Flächennutzungsplan ... 8
3.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan ... 9
3.5 Auslegungsfrist ... 10

4. Planinhalte ... 10

4.1 Namensgebung ... 10
4.2 Art und Maß der Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung ... 10
4.3 Immissionsschutz ... 11

5. Anlagen ... 11

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Planung ist der dringende Bedarf der Gemeinde Neuching an einer zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtung. Auf der Flurnummer 355, Gemarkung Niederneuching, soll deshalb der Bau eines solchen Gebäudes ermöglicht werden.

Die Flurnummer liegt innerhalb des am 13.07.2018 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Sportgelände Oberneuching“, der überwiegend öffentliche Grünflächen festsetzt (vgl. Abb. 3). Der Bebauungsplan grenzt sowohl an Niederneuching als auch an Oberneuching und lässt auf den Grünflächen verschiedene Zweckbestimmungen zu, u.a. den bereits bestehenden Obstlehrgarten sowie geplante Spielfelder für Fußball, Tennis, Beachvolleyball und eine geplante Bogenschießanlage. Allerdings ist eine Realisierung des Fußballfeldes derzeit nicht vorgesehen, da die Vereine weiterhin am bisherigen Standort trainieren werden. Ebenfalls im Bebauungsplan ausgewiesen sind ein Parkplatz sowie ein Baufeld für eine Sporthalle mit Vereinsheim.

Die für die bereits zulässigen Nutzungen notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise im Geltungsbereich und teilweise über das Ökokonto der Gemeinde Neuching erbracht.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll nun im vorhandenen Bauraum zusätzlich eine Kinderbetreuungseinrichtung zugelassen werden.

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.

In Vorgesprächen stimmte das Landratsamt Erding dem Vorhaben zu, sofern lediglich der textliche Zusatz „und Kindertagesstätte“ ergänzt wird. Aus Sicht der Regierung von Oberbayern kann der Planänderung ebenfalls unter dieser Bedingung sowie unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass im Flächennutzungsplan weiterhin eine Grünfläche ausgewiesen wird.

Im Zuge der 1. Änderung wird der Bebauungsplan zudem von „Sportgelände Oberneuching“ in „Sportgelände Neuching“ umbenannt.

Die Erstellung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftraum München übertragen.

2. Städtebauliches Konzept

In der Nordhälfte des vorhandenen Baufensters ist der Bau einer multifunktionalen Sporthalle mit zwei Spielfeldern und einem Vereinsheim vorgesehen. Darüber hinaus soll nun südlich davon eine Kinderbetreuungseinrichtung mit einer Grundfläche von ca. 1.100 m² errichtet werden.

Die bisher im Bebauungsplan höchstzulässige Grundfläche von 2.500 m² reicht dafür weiterhin aus. Die Baugrenzen werden ebenfalls nicht verändert. Es soll jedoch eine Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Balkone zugelassen werden, um einen ausreichenden Abstand zwischen den beiden Gebäuden einhalten zu können.

Ein Vorteil des Standortes ist die flächenschonende Planung, da eine Doppelnut-

zung der Parkplätze und Außenanlagen möglich ist. Während die Sporthalle fast ausschließlich zwischen 16 Uhr und 22 Uhr sowie am Wochenende genutzt wird, findet die Kinderbetreuung insbesondere am Vormittag sowie in geringerem Umfang zusätzlich am Nachmittag statt. Eine Überschneidung der Nutzungszeiten ist somit kaum vorhanden. Daher kann die Sporthalle auch bei Bedarf tagsüber von den Kindern genutzt werden.

Die für die Nutzung der Sportanlagen bisher vorgesehenen rund 80 – 90 Stellplätze werden weiterhin als ausreichend erachtet. Die verkehrliche Anbindung an beide Ortsteile ist gewährleistet durch eine vorgesehene Linksabbiegerspur auf der Kreisstraße (ED 5) sowie einen bestehenden Geh- und Radweg von sowohl Niederneuching als auch Oberneuching aus. Die Sparten (Abwasser, Wasser, Strom usw.) sind bereits vorhanden bzw. werden auch zur technischen Erschließung der Sporthalle benötigt.

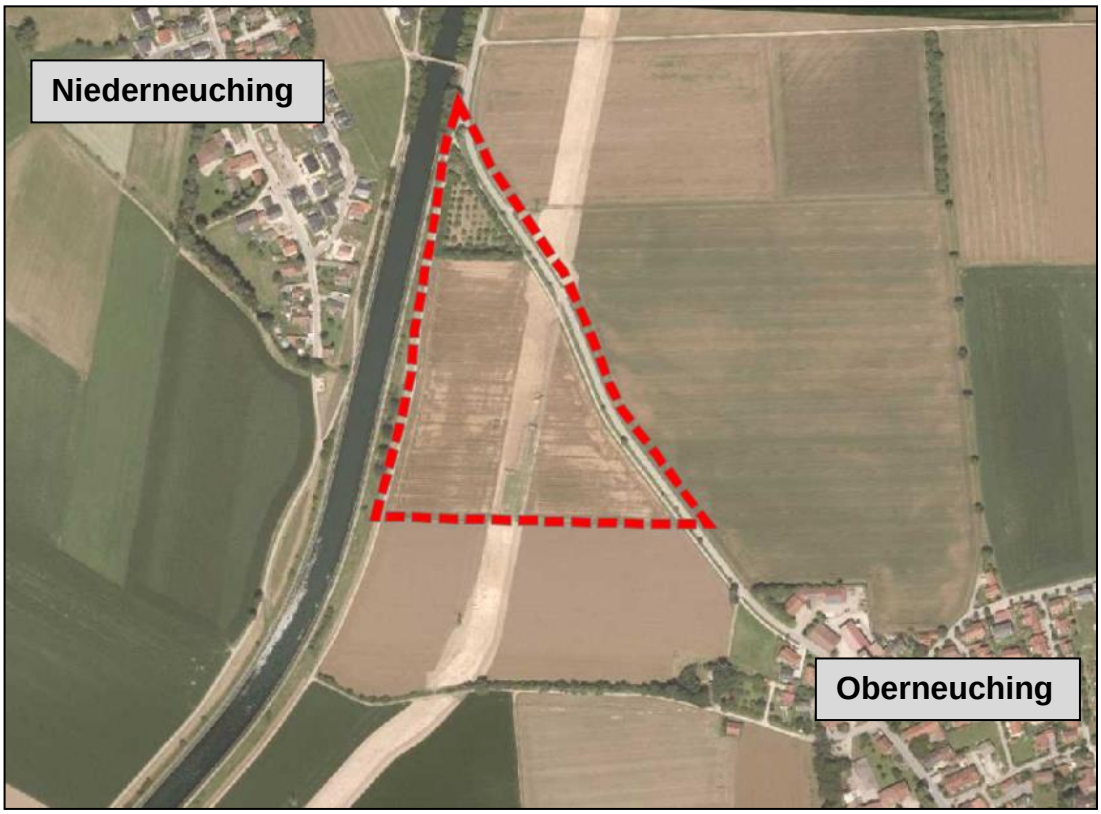


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), mit Stand vom 01.01.2020, beschreibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung in Bayern

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.2.5 Vorhalteprinzip

(Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn […]

8.3 Bildung

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Berücksichtigung bei der Planung:

Damit trotz bestehender Unterschiede alle Teilräume gleichwertige Entwicklungschancen haben, ist es notwendig, ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge (vgl. 1.1.1 (G) LEP) bzw. der Grundversorgung zu schaffen. Diese soll jeder Bürger in zumutbarer Erreichbarkeit vorfinden (vgl. 1.2.5 (Z) LEP, Vorhalteprinzip). Zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge gehört auch die soziale Infrastruktur, z. B. Kinderbetreuungsangebote. Diese sollen flächendeckend und bedarfsgerecht (vgl. 8.3.1 (Z) LEP) vorgehalten werden.

Die Orte Oberneuching und Niederneuching weisen nur noch geringe ortsbildverträgliche Nachverdichtungspotentiale auf, welche für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung zudem auf Grund ihrer geringen Größe ungeeignet sind oder der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.

In Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern steht die geplante Errichtung des Kindergartens auf dem favorisierten Grundstück den Erfordernissen der Raumordnung (vgl. 3.3 (G), 3.3 (Z) LEP) nicht entgegen.

3.2 Regionalplan München

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (Region 14), in Kraft getreten am 01.04.2019, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

A I Herausforderungen der Regionalen Entwicklungen

2 Demographischer Wandel und soziale Struktur

G 2.3 Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. […]

4 Klimawandel und Lebensgrundlagen

G 4.1 Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

G 4.2 Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden.

Z 4.3 Klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten.

B II Siedlung und Freiraum

1. Leitbild

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.3 Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

3 Siedlungsentwicklung und Mobilität

Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

G 3.3 Die verschiedenen Verkehrsarten sollen vernetzt werden (vgl. B III G 1.4).

Berücksichtigung bei der Planung:

Das Gelände für die Sportanlagen und die Kinderbetreuungseinrichtung ist fußläufig von Ober- und Niederneuching erreichbar. Es ist ebenfalls vorgesehen, eine Busanbindung zu schaffen.

Durch die Doppelnutzung des Parkplatzes, der Außenspielflächen und der technischen und verkehrlichen Infrastruktur kann die Planung ressourcenschonend und flächensparend erfolgen.

Auf Grund der Lage der Gebäude kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung eine besonders hohe Bedeutung zu. Die baulichen Anlagen sind landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. Dies entspricht dem Artikel 6 Abs. 2 Nr. 6 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG), nachdem das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden soll.

Die landschaftliche Einbindung wird durch die vorhandene Eingrünung des Geltungsbereiches im Norden (Obstlehrgarten) sowie die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung im Osten, Süden und - im Bereich des Baufensters - auch im Westen, gewährleistet.

Die Baugestaltung wird im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der inzwischen rechtswirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Neuching wurde das gesamte Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

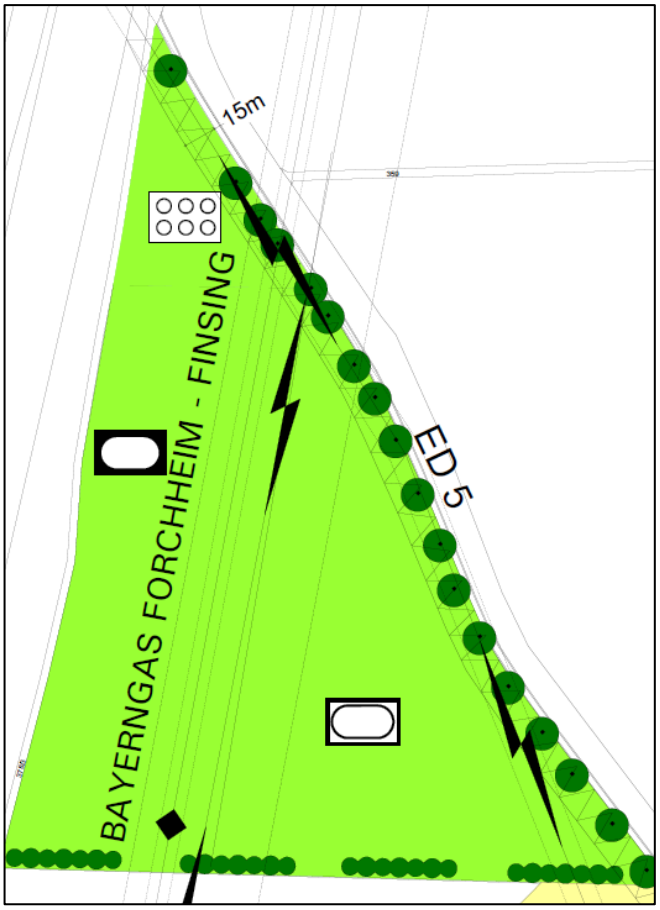


Abb. 2: Wirksame 6. Änderung des FNP, ohne Maßstab

3.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet ist mit dem Bebauungsplan „Sportgelände Oberneuching“ überplant, der am 13.07.2018 bekannt gemacht wurde und damit in Kraft getreten ist.

Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung ergänzt dessen Festsetzungen.

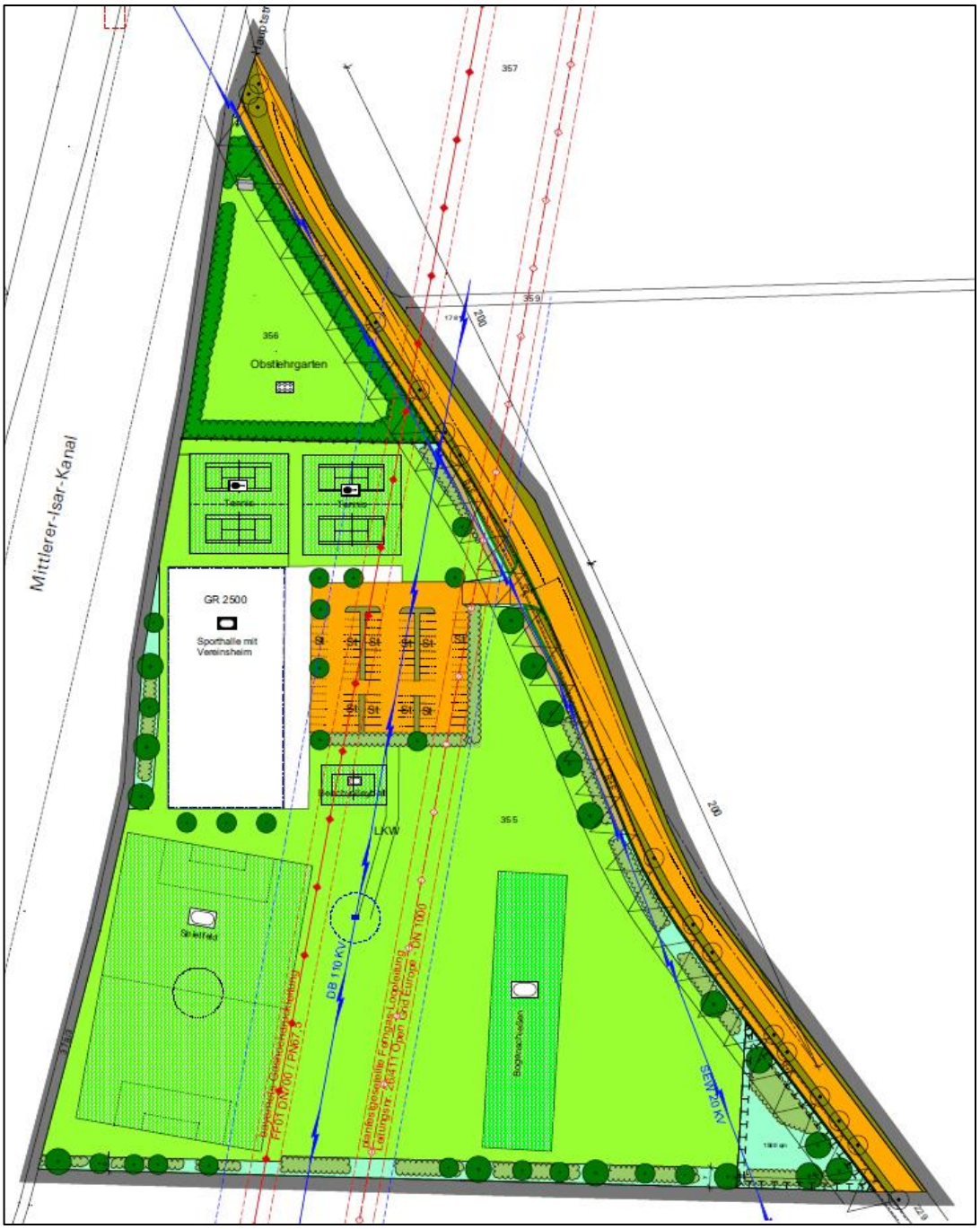


Abb. 3: rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Sportgelände Oberneuching“, ohne Maßstab

3.5 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wurde im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Es lagen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt, mit dem Ergebnis, dass das Planvorhaben keine ausgewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte beinhaltete, die eine verlängerte Auslegung notwendig gemacht hätten.

Auch von Seiten der Öffentlichkeit waren keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich gemacht hätten.

Auf Grundlage dieser Bewertung ist der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt worden.

4. Planinhalte

4.1 Namensgebung

Nachdem das Sportgelände sowohl zwischen Niederneuching und Oberneuching liegt als auch zum Nutzen der gesamten Gemeinde hergestellt werden soll, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportgelände Oberneuching“ treffender in „Sportgelände Neuching“ umbenannt werden.

4.2 Art und Maß der Nutzung, Baugrenzen, Gestaltung

Die Art der Nutzung im ausgewiesenen Bauraum soll um eine Einrichtung zur Kinderbetreuung ergänzt werden.

Die höchstzulässige Grundfläche (2.500 m²) reicht weiterhin aus, ebenso wie die überbaubare Grundstücksfläche (ca. 3.680 m²). Jedoch soll für Balkone und Terrassen im Süden eine Überschreitungsmöglichkeit zugelassen werden, um einen ausreichenden Abstand zwischen den beiden Gebäuden zu gewährleisten. Da die Sporthalle im Norden des Baufensters platziert werden soll, sich im Osten die Stellplätze befinden und im Westen eine Eingrünung unmittelbar angrenzt, ist eine Überschreitung im Wesentlichen nur im Süden umsetzbar. Für die dort zu pflanzenden Bäume wird die bereits bestehende Festsetzung genutzt, von deren in der Planzeichnung eingetragenem Standort geringfügig abzuweichen.

Für die Sporthalle ist bisher eine Wandhöhe von maximal 8,50 m zulässig. Da die Halle nun größer werden soll und für die Kinderbetreuungseinrichtung drei Geschosse benötigt werden, wird eine Wandhöhe von maximal 11,00 m zugelassen.

Im Sinne einer möglichst landschaftsschonenden und umgebungsorientierten Baugestaltung sollen Gebäude mit ruhiger Dachlandschaft entstehen. Daher sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte für beide Gebäude nicht vorgesehen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuching soll nur hinsichtlich der notwendigen Anzahl und nicht hinsichtlich der Ausgestaltung der Stellplätze Anwendung finden. Die Sportflächen werden einen hohen Grünanteil beinhalten und großteils rundum mit Gehölzen eingegrünt. Darüber hinaus ist eine Gliederung der Stellplätze durch Bäume unter der Stromleitung und im Bereich der unterirdischen Gasleitungstrassen nicht möglich.

4.3 Immissionsschutz

Zum Thema Immissionsschutz wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „Sportgelände Oberneuching“ eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Möhler+Partner durchgeführt. Der Bericht zur Untersuchung liegt in der Fassung vom Juni 2017 vor.

Das Immissionsschutzgutachten geht noch davon aus, dass auf dem Sportgelände eine ganztägige Nutzung stattfinden soll. Es ist jedoch Ziel der Gemeinde, die Nutzung des Sportgeländes auf die Abendstunden (nach 16 Uhr) und das Wochenende zu beschränken, so dass es zu kaum einer zeitlichen Überschneidung mit der Nutzung der Kinderbetreuungseinrichtung kommt.

Da noch nicht genau feststeht, welche Art von Kinderbetreuung (Kinderkrippe, Kindertagesstätte, Kindergarten etc.) in der Einrichtung stattfinden soll, wie viele Kindergruppen dort untergebracht werden können und wo die Außenflächen liegen werden, wird die weitere immissionsschutzrechtliche Begutachtung auf die Ebene der Genehmigungsplanung verschoben.

5. Anlagen

1. **Umweltbericht** zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportgelände Oberneuching“, i.d.F.v. 10.04.2018

   Bauer Landschaftsarchitekten

   Ansprechpartner: Max Bauer

   www.labauer.de

2. **Schalltechnische Untersuchung** zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportgelände Oberneuching“, i.d.F.v. 01.06.2017

   Möhler + Partner Ingenieure AG

   Ansprechpartner: Manuel Rasch, Larissa Haarbach

   www.mopa.de

Gemeinde Neuching, den .....

.....
Erster Bürgermeister Thomas Bartl