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

Datum 14.07.2020 (Satzungsbeschluss)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

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 im Norden an Niederneuching und im Süden an Oberneuching grenzt. Der Bebauungsplan setzt überwiegend öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Fußball, Tennis, Beachvolleyball, Bogenschießanlage etc.) sowie einen Parkplatz und ein Baufeld für eine Sporthalle mit Vereinsheim fest.

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. Der Bebauungsplan wird von "Sportgelände Oberneuching" in "Sportgelände Neuching" umbenannt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt.

Die Änderung umfasst im Wesentlichen die Erweiterung der Art der Nutzung sowie geringfügige Anpassungen einzelner Festsetzungen. Die bisher im Bebauungsplan höchstzulässige Grundfläche reicht weiterhin aus. Die Baugrenzen werden ebenfalls nicht verändert. Da mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Mehrung des Baurechts beabsichtigt ist, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Gemäß Umweltbericht ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine weiteren bzw. weiterhin nur *geringe negative Auswirkungen* auf die Schutzgüter "Boden", "Luft und Klima", "Wasser", "Arten, Biotope und biologische Vielfalt", "Orts- und Landschaftsbild" und das neu bewertete Schutzgut "Fläche".

Wenn die emissionsschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt und ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, können ebenfalls *negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit* auf das Schutzgut "Mensch" angenommen werden.

Östlich des Mittleren Isarkanals verläuft ein breites Band an schützenswerten archäologischen Fundschwerpunkten. Daher wird die Gemeinde im Rahmen der Ausführungsplanung ein Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragen. Unter dieser Voraussetzung und unter der Voraussetzung, dass mögliche archäologische Funde durch Fachkundige gesichert und dokumentiert werden, ist von gering erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut "Kultur und Sachgüter" auszugehen.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stellungnahmen der Behörden

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gefordert. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mit Beginn der Bauarbeiten herzustellen sind.

Die saP wurde bereits im Zuge der Aufstellung des inzwischen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durchgeführt. Dazu fanden im Jahr 2015 drei Begehungen statt und in Abstimmung mit der UNB wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Bei der nachträglichen Erstellung des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden diese Informationen ergänzt. Ein Teil des Ausgleichs wurde dem gemeindlichen Ökokonto entnommen und ist bereits hergestellt. Der übrige Teil des Ausgleichs befindet sich auf der Flurnummer 355 (im Plangebiet) und wird mit Beginn der Bauarbeiten hergestellt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde wies darauf hin, dass die Möglichkeit baulicher Maßnahmen zum aktiven Schallschutz im Plan vorbehalten und die angedachten Nutzungsbeschränkungen festgelegt werden sollten. Es wurde die Vorlage eines angepassten Schallgutachtens empfohlen, um ggf. bestehende planerische Widersprüche aufzuklären.

Die Gemeinde wird die Thematik des Immissionsschutzes im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren behandeln, da derzeit weder die Art der Kinderbetreuungseinrichtung noch die Anzahl der Kindergruppen endgültig festgelegt werden kann. Davon wiederum abhängig sind die Dimensionierung und Situierung des Gebäudes sowie die Außenspielflächen. Die Errichtung der Kinderbetreuungseinrichtung ist nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO möglich, da es sich hierbei um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 BayBO handelt.

Die Kreisbrandinspektion hat zu allgemeinen Belangen des abwehrenden Brandschutzes Stellung genommen.

Der abwehrende Brandschutz wurde bereits bei der Aufstellung des inzwischen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes berücksichtigt. Darüber hinaus wird sich die Gemeinde mit den Ortsfeuerwehren abstimmen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding hat darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auch zukünftig nicht beeinträchtigt werden darf.

➤ Die Gemeinde wird die Randeingrünung/ Grünfläche so pflegen, dass davon keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung ausgehen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat auf die Bodendenkmäler im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sowie auf die Tatsache aufmerksam gemacht,

dass auch im Plangebiet mit dem Vorhandensein bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden muss. Bodeneingriffe im Plangebiet bedürfen daher der vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

Der Bebauungsplan enthielt bereits einen entsprechenden Hinweis.

Der Abwasserzweckverband Erdinger Moos hat angemerkt, dass das Gebiet vollständig außerhalb der Entwässerungsgebietsgrenze liegt, weshalb für einen Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung eine Sondervereinbarung abgeschlossen werden muss. Zudem ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Im Rahmen des Bauantrags für den Bau der Sporthalle mit Vereinsheim wurde ein Entwässerungsplan erstellt. Die Gemeinde Neuching wird sich mit dem Abwasserzweckverband bzgl. einer möglichen Sondervereinbarung abstimmen.

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien, die DB Energie GmbH, die PLEdoc GmbH, die Bayernets GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH machen in ihren Stellungnahmen Anmerkungen/ Vorgaben zu der vorhandenen Freileitung, der im Boden verlaufenden Ferngasleitung und weiteren im Boden verlaufenden Leitungen und Kabeln im Plangebiet.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde bereits ein Großteil der genannten Hinweise aufgenommen. Die Gemeinde Neuching wird die Anmerkungen/ Vorgaben bei der Ausführungsplanung berücksichtigen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Einwände hinsichtlich der Lärmbelastung durch die geplanten Anlagen geäußert.

➤ Die Schalltechnische Untersuchung (Stand 01.06.2017) stellte fest, dass die Immissionsrichtwerte in der lautesten Nachstunde überschritten werden und macht entsprechende bauliche Vorgaben für die Sporthalle. Da weder der Nutzungsumfang der Sporthalle noch die Art der Kinderbetreuungseinrichtung oder die Anzahl der Kindergruppen bereits endgültig festgelegt sind, wird die Thematik des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren behandelt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Realisierung der Planung bieten sich keine alternativen Standorte an. Andere Flächen sind entweder zu klein, werden anderweitig genutzt, sind bereits überplant, befinden sich im Bau oder die Flächenverfügbarkeit ist nicht gegeben.

Durch die Doppelnutzung des Parkplatzes, der Außenanlagen und der technischen und verkehrlichen Infrastruktur kann das Vorhaben an diesem Standort ressourcenschonend und flächensparend umgesetzt werden. Die gute Anbindung an beide Ortsteile ist ein weiterer Vorteil.

Gemeinde	Neuching, den
	•
	Erster Bürgermeister Thomas Bartl