

GEMEINDE POING

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 41.1

Erweiterung Sportpark

Begründung

Landschaftsarchitekten:



Fassung vom: 25.06.2020

**Gemeinde Poing
Bebauungsplan Nr. 41.1**

Erweiterung Sportpark

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Zweck des Bebauungsplanes

Die Bevölkerung der Gemeinde Poing ist in den letzten Jahren durch Zuzug stark gewachsen. Aus diesem Bevölkerungszuwachs verbunden mit einem allgemein hohen Interesse an Sport resultiert ein Bedarf an sport- und freizeitbezogenen Infrastruktureinrichtungen, der auf den vorhandene Sportflächen nicht mehr gedeckt werden kann. Die Sportflächen in der Gemeinde können u. a. die aus den Sportvereinen erwachsenden Nachfrage bereits heute nicht mehr decken.

Zudem muss in absehbarer Zeit die, auf dem Erweiterungsgrundstück des Friedhofs liegende Tennisanlage weichen.

Die Gemeinde möchte daher das vorhandene Sportgelände nach Osten erweitern. Die Möglichkeit einer Ausweitung nach Norden konnte auf Grund des Einspruchs des Eigentümers nicht verwirklicht werden. Nach der Untersuchung alternativer Standortvarianten hat sich dieser Standort auf Grund möglicher Wechselnutzung bereits bestehender Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen und Verkehrsanbindungen als am zweckmäßigsten herausgestellt.

2. Bedarf Freisportanlagen

Die erhebliche Zunahme der aktiven Mitglieder Fußball, Tennis, Leichtathletik und alternativen Sportmöglichkeiten, insbesondere im Bereich der Kinder- und Jugendarbeit, erfordert die Erweiterung des Sportparks östlich der Plieninger Strasse.

Die bestehenden Trainings- und Wettkampfmöglichkeiten im Kegelsport entsprechen nicht mehr der Mitgliederzahl und dem Leistungsvermögen des erfolgreichen Vereins. Das Sportgelände soll daher um eine wettbewerbsfähige Kegelanlage ergänzt werden.

3. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet zwischen bestehendem Sportpark und Hangkannte.

Der Geltungsbereich schließt ganz oder teilweise die folgenden Flurnummern ein:

715/0, 725/2, 748/0 und 751/0

Der Geltungsbereich stellt den 2. Teilabschnitt einer bereits bestehenden Sportanlage dar.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Zeitgleich mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 41.1 erfolgt die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich noch eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist derzeit im Verfahren.

Die Gemeinde Poing hat am 26.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 41.1 aufzustellen. Dem Entwurf des Bebauungsplanes des Büro Prof. Kagerer Landschaftsarchitekten GmbH wurde am 06.12.2018 vom Gemeinderat zugestimmt.

Der Bebauungsplan soll die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für ein verbessertes Angebot an Freisportanlagen für die Poinger Vereine.

Angedacht sind unter anderem zwei zusätzliche Rasenspielfelder, 4 Soccer-five Plätze (alternativ 2 Soccer-five, 1 Beach-Soccer und 1 Beach-Volleyballfeld), eine Tennisanlage

mit 8 Plätzen, einen Kletter- und Boulderbereich sowie als bauliche Maßnahmen ein zusätzliches Umkleidegebäude, Erstellung eines Gerätehauses an neuem Standort, ein Kiosk, sowie ein zusätzliches Vereinsheim für den Tennisverein. Zusätzlich wird der vorhandene Parkplatz an die künftigen Anforderungen angepasst und entsprechend erweitert.

4.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Westen und Süden des Sportgeländes schließt der Bebauungsplan Nr. 32, sowie der Bebauungsplan Nr. 46 an.

5. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

5.1 Beschreibung des Planungsgebietes und der umgebenden Bebauung

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt östlich der Plieninger Straße zwischen dem bestehenden Sportpark und der Hangkante

Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden verläuft die Straße „Am Hanselbrunn“

Zur Ortsmitte beträgt die Entfernung ca. 1,0 km, zur S-Bahn Station Poing ca. 0,5km.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14,3ha, der neue Teil des Sportparks hat eine Größe von ca. 6,0 ha, von diesen über die Hälfte (3,1ha) als Ausgleichsflächen fungieren.

6. Derzeitige Nutzung/Bestand

Derzeit wird der Bebauungsplanbereich landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Planungsgebiets existiert aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung Baum- und Gehölzbestand nur in Randbereichen wie z. B. entlang des temporär wasserführenden Endbaches. Des Weiteren haben sich sogenannte Krautgärten einiger Poinger Bürger angesiedelt.

7. Geplante Nutzung

Das Gelände soll als Sondergebiet für sportliche Zwecke und freizeitbezogene Zwecke genutzt werden.

- Neues Umkleidegebäude mit Duschen / WC
- Gerätehaus für den Unterhalt
- Vereinsheim Stockschißen, sowie Kiosk
- Vereinsheim Tennis incl. Nebenräume

- Umwandlung Rasenspielfeld in Kunstrasen
- Rasenspielfeld
- Soccer-five Platz
- Allwetterplatz
- Tennis-Einzelplatz
- Tennis-Doppelplatz
- Stockbahn
- Kletter- und Boulderbereich

8. Erläuterung des Städtebaulichen Konzepts

8.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird analog zum bestehenden Sportpark ein Sondergebiet für sportliche Einrichtungen und Freizeit gemäß §10 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

Die derzeit benachbarten Nutzungen bestehen aus Sportnutzung und im Norden aus Landwirtschaft. Im Süden beginnt südlich „Am Hanselbrunn“ Wohnbebauung, bzw. Standort Baubetriebshof.

Im Wesentlichen wird die derzeitige Nutzung beibehalten, notwendige Erweiterungsbauten werden in den bereits bebauten Teil des Sportgeländes integriert.

8.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung der Gebäude wird über die zulässige Wandhöhe und die maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt, bei den Freisportanlagen durch die zulässige Grundfläche (GRn)

GR1:Neues Umkleidegebäude mit Duschen / WC	850m ²
GR2: Gerätehaus für den Unterhalt	100m ²
GR3: Vereinsheim Stockschützen, sowie Kiosk	80m ²
GR4: Vereinsheim Tennis incl. Nebenräume	240m ²

GRnGrundfläche (Spielfelder)

GRn 1: Umwandlung Rasenspielfeld in Kunstrasen	5.825 m ²
GRn 2: Rasenspielfeld	7.630 m ²
GRn 3: Rasenspielfeld	5.825 m ²
GRn 4: Soccer-five Platz (alternativ: Beach-Soccer / Beach-Volleyball)	258 m ²
GRn 5: Allwetterplatz	1.040 m ²
GRn 6: Tennis-Einzelplatz	704 m ²
GRn 7: Tennis-Doppelplatz	1.266 m ²
GRn 8: Stockbahn	712 m ²

Innerhalb der Sondergebiete sind erforderliche Wege und Zufahrten für den funktionsgerechten Betrieb und Unterhalt zulässig, wie auch die Unterbringung sonstiger sporttechnischer Nebenanlagen wie z. B. Gerätehäuser, Abstellflächen für Fahrräder und dergleichen.

9. Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die Sportanlage wird für den nördlichen Parkplatz durch die Plieninger Straße und für den südlichen Parkplatz über Am Hanselbrunn erschlossen. Fußläufig, bzw. mit dem Fahrrad ist der Sportpark auch über die Brücke über der Plieninger Straße, sowie südlich über die Gruber Straße erreichbar.

Hierdurch ist der Sportpark (Erweiterung) gut an das regionale/ überregionale Straßennetz angebunden.

9.2 Innere Erschließung – ruhender Verkehr

Die Parkplätze für alle Sportbereiche sind im Norden und im Süden der Erweiterung der Sportanlage gebündelt angeordnet.

Fahrradabstellplätze sind den einzelnen Sportbereichen direkt zugeordnet.

9.3 Stellplatzbemessung

Die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze errechnet sich nach Art. 47 BayBO, sowie GaStellV vom 30.11.93 / Gültigkeit vom 01.09.2018).

Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl ist eine Wechselbelegung von 60 % zu berücksichtigen für das Gesamtgebiet (Überschlägige Bedarfsermittlung siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Die zahlenmäßig erforderlichen PKW-Stellplätze müssen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze untergebracht werden.

Stellplatznachweis:

3-fach Halle 30 Stellplätze

Sportplatz mit Besucherplätzen:

1 Sportplatz a`7.000m² 7.000m² 32 Stellplätze

Sportplatz ohne Besucherplätze:

3 Trainingsplätze a`7.000m² 21.000m² 70 Stellplätze

2 Trainingsplätze a`6.000m² 12.000m² 40 Stellplätze

1 Allwetterplatz a`1.250m² 1.250m² 5 Stellplätze

4 Soccer-five Plätze a`260m² 1.040m² 4 Stellplätze

8 Tennisplätze 16 Stellplätze

4 Stockbahnen 14 Stellplätze

Gaststätte: Gastraumfläche 380m² 38 Stellplätze

Wohnung: 2 Stellplätze

Vereinsgebäude: 10 Stellplätze

Gesamt, benötigt: 261 Stellplätze

Geplante Anzahl der Stellplätze: 310 Stellplätze

Begründung

Im Vergleich zur rechnerischen Stellplatzbemessung ist ein „Überhang von ca. 49 Stellplätzen“ wie folgt begründet:

- die Art und Dichte der Sportanlagen mit vereinzelt Großereignissen (unabhängig von der Wechselnutzung)
- die gute Durchgrünung und rasterförmige Baumüberstellung im Verbund mit wasser-durchlässiger Flächenbefestigung und oberflächennaher Muldenversickerung des Niederschlagswassers
- Stellplatzreserven für eventuelle spätere bauliche Erweiterungen der Gebäude

10. Grünordnung/Ökologie

Die Situierung des Sportgeländes erfordert ein erhöhtes Maß landschaftlicher Eingliederung in die Landschaft bzw. das Siedlungsgebiet.

Die wichtigsten Begrünungselemente im Sportareal sind:

- gliedernde, rasterförmige Baumüberstellung im Parkplatzbereich/ Baumüberstellung der Stellplätze
- alleeartige Baumreihen im Bereich der Hauptwege
- Modellierung mit punktueller Baumpflanzung an der Ostgrenze zur Hangkante
- parkartige Durchgrünung der sonstigen Freianlagen.

Die Neupflanzung soll die einzelnen Sportbereiche räumlich gliedern und durchgrünen.

Die wichtigsten Begrünungselemente in den Ausgleichsflächen sind:

- Entlang der Ostgrenze des Sportparks sind bis zu 2,0m hohe, mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzte Böschungen vorgesehen. Im Bereich der Flutlichtmasten werden diese durch konzentrierte Baumpflanzungen verstärkt. Diese Maßnahme dient der Beruhigung der neuen Ausgleichsfläche, sowie der Minimierung des Lichteintrages in die Hangkante und dient gleichzeitig dem Ersatz der vereinzelt gefällten Bäume.
- Die Wiesenflächen sind als Extensiv-Wiesenflächen herzustellen. Die Ansaat soll mit arten- und kräuterreichen Mischungen in Form von autochthonem Saatgut erfolgen.
Ziel: Schaffung von blüten- und insektenreichen Wiesen u.a. als Nahrungshabitate für Vogel- und Fledermausarten.
- Aufbau von gestuftem Waldrand mit mesophilen Gebüschkomplexen und vorgelagerten, wärmeliebenden Säumen zur Optimierung der Lebensräume im Sinne der Artenvielfalt und Ausgleich der erfolgten Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds. Prioritär sind hierbei stets die Saumstrukturen. In Bereichen mit wenig Raum zur Etablierung von gestuftem Waldrand ist somit den Säumen der Vorzug zu geben, sodass eine durchgängige Biotopvernetzungsachse gewährleistet ist. In den Wiesenbereichen Situierung von Einzelbäumen, kleinen Baumgruppen zur besseren Strukturierung der Flächen.
- Anlage von Kleingewässern v.a. für die Wechselkröte: flache, gut besonnte Gewässer in Nähe von Gehölzstrukturen (Verstecke, Winterlebensräume).
Anlage auch einiger tieferer, potentiell dauerhaft wasserführender Teiche für andere Amphibienarten und wassergebundene Insektenarten wie z. B. Libellen. Außerdem Anlage von Nisthilfen für Insekten: Hummelkästen, "Insektenhotels" für weitere Wildbienenarten, etc..

11. Höhenentwicklung des Geländes

Die einzelnen Sportbereiche passen sich in etwa dem vorhandenen Gelände an.

Die Aufschüttung entlang der Ostgrenze des Sportparks ist begrenzt auf 2,0m. Der Charakter des ebenen Geländes ist beizubehalten.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser kann durch Anschluss an das gemeindliche Netz hergestellt werden.

Abwasser kann über das zentrale Abwassernetz (Kanalisation) abgeleitet werden.

Elektrische Energie wird über das örtliche Stromnetz bezogen.

12.2 Versickerung Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Platzflächen ist zu versickern in Sickerbecken bzw. Mulden einschließlich eventueller Absetzbecken. Diese sind naturnah zu gestalten, entwickeln und zu unterhalten. Das anfallende Wasser belastet so nicht das Kanalnetz sondern bleibt dem Naturhaushalt unmittelbar erhalten und dient der Ausprägung wechselfeuchter Standorte bzw. Grünstrukturen.

13. Immissionsschutz

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung nach BImSchV“ erstellt.

Dieses Schallschutzgutachten, erstellt durch das Büro Müller-BBM GmbH, Bericht M148931/01 vom 23.Juli 2019, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

14. Planfertigung

Büro Prof. Kagerer Landschaftsarchitekten GmbH

München, 25. Juni 2020