

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 09.07.2025

Bauleitplanung - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Gemeindliche Sportanlage" auf den Grundstücken Fl.Nrn. 189/Teilfläche und 190/Teilfläche Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Die Grundstücke Fl.Nrn. 189 und 190 Gemarkung Feldkirchen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gemeindliche Sportanlage“ aus dem Jahr 1999.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 08.05.2025 wurde der Antrag der CSU Fraktion auf Realisierung von Kunstrasenplätzen in der gemeindlichen Sportanlage in der Olympiastraße sowie die Reaktivierung des Kommunikationsformats „Runder Tisch Sport“ angenommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Antrag zu prüfen und mögliche Lösungen dem Gemeinderat vorzustellen.

Zu diesem Zweck erfolgte eine Begehung des Sportgeländes mit einer Fachfirma für Kunstrasenplätze am 06.06.2025. Danach ist die Umsetzung eines solchen Platzes zwar grundsätzlich möglich, allerdings sind die vorhandenen Flächen nur eingeschränkt nutzbar, da für zwei Fußballplätze gemäß den Vorgaben des DFB kein ausreichender Platz vorhanden ist. Gleichzeitig haben Verhandlungen über den Erwerb oder die Anpachtung der westlich gelegenen Fläche bislang nicht zum gewünschten Erfolg geführt.

Im Rahmen dieser Prüfung wurden durch die Verwaltung weitere – vom Kunstrasenplatz unabhängige Punkte – herausgearbeitet. Dazu zählen u. a. die teilweise widerrechtliche Nutzung des Parkplatzes am Sportgelände durch Wohnmobile oder Anhänger sowie die Thematik der Sportgaststätte, die insbesondere mit der überalterten Gebäudesubstanz zu kämpfen hat. Hinzukommt, als Ausfluss der Gemeinderatssitzung am 05.06.2025, der Wunsch des Burschen- sowie des Madlvereins nach einem Vereinsheim, welches an der von ihnen angedachten Stelle (südlich der Münchner Straße) planungsrechtlich nicht möglich ist.

Um diese drei Punkte (widerrechtliche Parkplatznutzung, Flächen für Burschen-/Madlverein und Attraktivitätssteigerung der Sportgaststätte) aufzugreifen, wird vorgeschlagen, den bestehenden Parkplatz mit einem aufgeständerten Gebäude zu überplanen. Die sich ergebende Fläche über dem Parkplatz überschreitet die Fläche der jetzigen Sportgaststätte deutlich (aktuell: 1.144 m² - Fläche über dem Parkplatz ca. 2.000 – 2.300 m²) und eröffnet damit zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

In diesem Zusammenhang wurde zwei Punkte geprüft:

I. Verfahrensart

Plant die Gemeinde die oben beschriebene Aufständigung über dem Parkplatz, so ist nach telefonischer Rücksprache mit dem Landratsamt München vom 08.07.2025 eine Änderung des Bebauungsplanes unumgänglich. Dies insbesondere, um Aussagen zum Immissionsschutz und zu den durch die zusätzlichen Flächen entstehenden Stellplatzanforderungen zu treffen.

Dies führt zur vorliegenden Beschlussvorlage. Das damit im ersten Augenblick verbundene längere Verfahren hat allerdings auch den Vorteil, dass die Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsplanes aufgegriffen werden können. Im Bebauungsplan ist auf der Fläche der Dreifachturnhalle ein Bauraum als „provisorischer Trainingsplatz“ und „Tennishalle“ bezeichnet mit einer Wandhöhe von 10 m. Die bestehende Dreifachturnhalle weist eine Höhe von ca. 6,50 m auf. Wäre eine Befreiung möglich gewesen, hätte diese lediglich die Wandhöhe der Dreifachturnhalle aufgreifen können. Durch die Änderung des Bebauungsplanes könnte auch die Wandhöhe des Bebauungsplanes übernommen werden, soweit dies mit den notwendigen Abstandsflächen

vereinbar ist.

II. Altlasten

Eine Recherche im Bayernatlas lässt die Vermutung zu, dass sich auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 190 Gemarkung Feldkirchen eine Altlastenverdachtsfläche befindet. Der dazugehörige Kartenausschnitt weist den Kenntnisstand von 1957 aus. Nach 1960 befand sich an dieser Stelle bereits der Sportplatz, so dass die Altlastenproblematik lediglich aus früheren Jahren stammen kann.



Gut erkennbar ist aus dem Plan, dass die mögliche Verdachtsfläche deutlich nach Süden von der bestehenden Sportgaststätte abgerückt ist. Da auch bei der Errichtung der Dreifachturnhalle die Bodenaushubarbeiten kein Verdachtsmaterial zutage förderten, erscheint es zum jetzigen Zeitpunkt vertretbar, den Bereich der Sportgaststätte und den nördlich gelegenen Parkplatz als „altlastenunbelastet“ zu beurteilen.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt wurde versucht, zum Thema Altlastenverdachtsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 190 Gemarkung Feldkirchen Informationen vom Landratsamt München zu erhalten. Zum Zeitpunkt der Sitzungsladung lag hierzu noch nichts vor. Der Gemeinderat wird in der Sitzung ggf. tagesaktuell informiert.

III. Planungsidee

Angedacht wäre, im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung eine Überbauung des Parkplatzes bis zu einer Höhe von max. 10 m, unter Einhaltung der Abstandsflächen zuzulassen. Ein Verbindungsbau zur bestehenden Dreifachturnhalle könnte ggf. „kurze Wege“ im Rahmen der Raumnutzung ermöglichen. Im Bereich der Aufständigung wären dann eine Schank- und Speisewirtschaft (mit max. Nutzfläche), Versammlungsstätten (für Burschen-/Madlverein) und Büro- oder Übungsräume für den TSV zulässig.

Im Gegenzug wird das bisherige Gebäude abgerissen und die freien Flächen entweder für zusätzliche Parkplatzflächen oder Grünflächen oder z. B. einen Spielplatz verwendet. Im Bereich der Bestandsbäume westlich des bestehenden Gebäudes könnte eine kleinere Freischankfläche festgesetzt werden (unter Maßgabe einer immissionsschutzrechtlichen Begutachtung). Ebenfalls denkbar ist zusätzliche Begrünung.

Der Vollständigkeit halber sollte das inzwischen auf dem Sportgelände errichtete Technikgebäude als Bestand erfasst und festgesetzt werden. Die Anzahl der Stellplätze sollte losgelöst von der gemeindlichen Stellplatzsatzung geregelt werden.

Da sich die Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abspielt, ist die Möglichkeit eines Verfahrens nach § 13 a BauGB eröffnet.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt, auf den Grundstücken Fl.Nr. 189/Teilfläche und 190/Teilfläche (beide Gemarkung Feldkirchen) den Bebauungsplan Nr. 94 „Gemeindliche Sportanlage“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zu ändern.

Ziel der Änderung ist die Ausweisung eines aufgeständerten Gebäudes auf der Fläche des bestehenden Parkplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 189, östlich der Dreifachturnhalle. Als zulässige Nutzungen werden festgesetzt

- Schank- und Speisewirtschaft
- Versammlungsstätten (Zweckbestimmung Burschen- und Madlverein)
- Büro und Verwaltungsräume
- Übungsräume (Zweckbestimmung Sport, Kultur, Soziales)
-
-

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 190 Gemarkung Feldkirchen wird das bestehende Gebäude als zu entfernen festgesetzt.

Folgende Nutzungen werden für zulässig erachtet und sind in der Planzeichnung zu regeln:

- Freischankfläche (Nutzung immissionsschutzfachlich zu prüfen)
- Kinder-Spielplatz
- Stellplätze
- Begrünung
-

Das bestehende Gebäude für technische Anlage ist als Bestand zu erfassen.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister Andreas Janson wird abweichend von der Geschäftsordnung ermächtigt, die Aufträge für ein Planungsbüro zur Ausarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfs sowie für erforderliche Gutachten zu erteilen.

Beschluss: