

BL 54/95
Rtk. 16.7.2001

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 35

SPORTZENTRUM

AM WANGENER WEG

GEMEINDE SCHÄFTLARN

Architekten:

Sodomann
dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel. 089 / 295673 fax 089 / 2904194

Fassung vom: 12.7.95

geändert am: 12.12.95 / 09.09.96 / 21.02.01



Bebauungsplan Nr. 35 für das Sportzentrum am Wangener Weg

Begründung

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Der TSV Schäftlarn, welcher die bereits bestehenden Sportflächen im Instruktionsbereichs pflegt und betreibt, erfreut sich einer großen Mitgliederzahl, insbesondere bei den Tennisspielern. Nachdem diese Sportart heutzutage von den Mitgliedern das ganze Jahr über betrieben wird, entstand der Wunsch nach der Errichtung einer vereinseigenen Tennishalle.

Die Gemeinde Schäftlarn unterstützt dieses Anliegen, da es so gut wie keine Ausweich- oder Alternativangebote in der näheren Umgebung gibt, welche den Schäftlarnern Spielern offen stünden. So beschränkt sich das Angebot an Tennishallen, in denen auswärtige Spieler Plätze mieten können, auf den südwestlichen Stadtrand von München und das südliche Alpenvorland mit den Spielorten Bad Heilbrunn und Penzberg.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die zur Errichtung der Tennishalle geplante Fläche befindet sich im nordwestlichen Aussenbereich der Gemeinde und ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet, eine Ableitung aus dem Flächennutzungsplan ist deshalb nicht möglich. Die Gemeinde betreibt jedoch parallel zum B-Planverfahren ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für die Flächen zwischen Starnberger Straße (St 2071) und dem Wangener Weg, in welchen das Plangebiet mitenthalten ist.

3. Grundstücksverhältnisse

Liegenschaft des TSV Schäftlarn ist das Flurstück 313/2, die Flur Nr. 313 sowie 313/3 auf denen sich die Tennis-Sandplätze, sowie ein Rasenplatz befinden, sind im Besitz der Gemeinde. Die im nördlichen Planbereich befindlichen Flurstücke 831 und 832 befinden sich in privatem Besitz und können vom TSV Schäftlarn zum Zwecke der Errichtung einer Tennishalle langjährig gepachtet werden.

4. Bau- und Vegetationsbestand, Topographie des Planbereichs

Das Vereinsgelände befindet sich in einer Mulde zwischen einem bewaldeten Hügel der den Planbereich von der Autobahn München - Garmisch trennt und der Anhöhe des Altortes Hohenschäftlarn mit der Dorfkirche am Hochpunkt der Anhöhe.

Diese günstige Muldenlage verhindert, daß die relativ großformatige Anlage einer Tennishalle Fernwirkung im Landschaftsraum hat. (Siehe hierzu auch Begründung zur FNP-Änderung)

Im Planbereich selbst ist ausser einigen Strauchgruppen entlang des Wangener Wegs und standortfremder Fichtengruppen auf der Westseite des TSV-Fußballplatzes kein nennenswerter Vegetationsbestand vorhanden.

Im nordwestlichen Anschluß an die Instruktionsgrenze steht jedoch eine bedeutende Eichengruppe in der Qualität eines Naturdenkmals, welche räumlich auf den Planbereich und darüber hinaus wirkt.

Derzeit befinden sich auf dem Planungsbereich 2 Rasenspielfelder, 6 Tennis-Sandplätze, eine Sommerstockbahn sowie das 2-geschoßige Vereinsheim mit 2 Wohnungen im Og, einer Vereinsgaststätte im EG und Gaststättennebenräumen und Sportumkleiden im UG. Das südlichste Rasenspielfeld dient als Trainingsplatz und wird relativ wenig genutzt.

5. Funktionsablauf UG

Die Sportumkleiden im UG sind funktionell in die Bereiche Tennis und Fußball gegliedert. Beide Umkleidebereiche werden von einer gedeckten Freitreppe an der Südwestecke des Vereinsheims erschlossen.

Da der Umkleidebereich Tennis wesentlich mehr frequentiert wird als der Umkleidebereich Fußball, ist dieser direkt von einem offenen Gang in Verlängerung der Freitreppe aus erschlossen und ständig zugänglich, während der Umkleidebereich Fußball durch einen Stichflur innerhalb des Gebäudes erschlossen wird und während der spielfreien Zeit abgesperrt bleibt.
(Siehe Funktionsschema im Anhang)

6. Erläuterung des Bebauungsplanentwurfs aus städtebaulicher Sicht

Der Bebauungsplanentwurf ist das Ergebnis einer sorgfältigen Abwägung unterschiedlicher Alternativen hinsichtlich der Gebäudestellung und der daraus resultierenden funktionellen Anbindungsmöglichkeiten an das bestehende Vereinsheim.

So sollten sämtliche haustechnische Anlagen, welche bereits im Vereinsheim vorhanden sind, der Nutzung der künftigen Tennishalle dienen, um die Halle, welche auf gepachtetem Grund errichtet werden soll, so wirtschaftlich wie möglich erstellen zu können.

Ausserdem besteht seitens der Nutzer der Wunsch, die eingespielten funktionellen Abläufe der bestehenden Anlage nicht zu stören.

Diese Rahmenbedingungen führten zu der dargestellten, traufseitigen Gebäudesituierung an der Südgrenze der Pachtgrundstücke, welche über teils unterirdische Verbindungsbauten den funktionellen Zusammenhang mit dem bestehenden Vereinsgebäude auf kurzem Weg ermöglicht.

Eine traufseitige Stellung der Halle parallel zum Wangener Weg, welche den Vorteil einer Parplatzanordnung entlang des Wangener Wegs ermöglicht hätte, wurde wieder fallengelassen, da durch diese Gebäudestellung die bestehende Eichengruppe abgedeckt worden wäre und durch die lange Gebäudefront dem Anwesen auf Flur Nr. 823 der freie Blick in den Landschaftsraum nach Westen verstellt worden wäre.

Die Gebäudehülle der Tennishalle selbst entspricht in Grundriss und Schnitt den sporttechnischen Erfordernissen, welche durch den Deutschen Tennisbund vorgeschrieben werden, sowie den konstruktiven Notwendigkeiten derart weitgespannter Hallentragwerke.

Aufgrund des nach Norwesten ansteigenden Geländes erscheint es im Hinblick auf den Massenausgleich bei den Erdbewegungen und die Ortsrandsituation sinnvoll, die Halle auf der nördlichen Ortsrandseite etwas in das Gelände einzugraben.

7. Erläuterung des Bebauungsplanentwurfes aus baurechtlicher Sicht

Mit der Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten im Bereich des Vereinsheims, nimmt der Bebauungsplan Bezug auf die bereits bestehenden Personal- und Pächterwohnungen für die Vereinsgaststätte.

Bei der Ausweisung der Baugrenzen und Bruttogeschoßflächen wurde im Bereich des Vereinsheims der Bestand so umschrieben, daß geringfügige Erweiterungen in der Zukunft möglich sind.

Bei der Festsetzung der Hallenabmessungen wurde das sporttechnisch und konstruktiv notwendige Maß in Aufriss und Schnitt mit einer Anbindung der FFB.-Höhe an das bestehende Gelände festgelegt.

Bei der Festsetzung der Grundfläche wurde aufgrund des großen Parkplatzbedarfs eine Ausnahmeregelung aufgenommen, welche bei Einsatz entsprechenden Maßnahmen Überschreitungen der in der BauNVO vorgeschriebenen 50 %-Überschreitungsregelung zuläßt, jedoch die Obergrenzen der BauNVO einhält.

8. Ruhender Verkehr

Mit Aufstellung dieses Bebauungsplans wird eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs sowie der Ausbau des Wangener Wegs planungsrechtlich gesichert.

Der Stellplatzbedarf des Sportzentrums wurde in Abhängigkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen ermittelt (Siehe Anhang).

Dabei ist der zusätzliche Parkierungsbedarf zu berücksichtigen, welcher temporär bei Veranstaltungen des TSV Schäftlarn zB.: bei Bezirks-Fußballspielen durch die anreisenden Gästemannschaften samt Anhang entsteht und bisher zu wildem Parken in den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen führte.

Für diesen temporären Bedarf wurden Parkflächen ausgewiesen, welche hinsichtlich ihrer Ausstattung der nur zeitweisen Nutzung entsprechen (Schotterrasen).

Bei einer theoretisch zeitgleichen Gesamtauslastung der Sportstätten liegt zwar das gesamte Stellplatzangebot im Nahbereich des Sportzentrums geringfügig unter den ermittelten Zahlen dem ist allerdings entgegen zu halten, daß eine zeitgleiche Nutzung der beiden Rasenspielfelder auszuschließen ist und der überwiegende Sportbetrieb ohne Fußballnutzung allein durch die privaten Vereins-Stellplätze (53 Stpl.) ohne den Ausweichparkplatz nördlich der Tennishalle abgedeckt wird.

Zudem werden die Sportanlagen und die Gaststätte meist vom gleichen Personenkreis hintereinander frequentiert, so daß die separate Stellplatzermittlung gewisse Sicherheiten in sich birgt.

An der Südostecke der Tennishalle wurde eine Wertstoffsammelstelle festgesetzt, welche aufgrund des Stellplatzangebotes in unmittelbarer Nähe auch gut angenommen wird.

9. Grünordnung

Die Muldenlage des Vereinsgeländes und des Geländes der künftigen Tennishalle schränkt die Fernwirkung dieses großformatigen Gebäudes zwar positiv ein, eine Begrünung der Ortsrandflächen wird aber trotzdem festgesetzt, um die Konturen der Baumassen im Landschaftsbild besser einzubinden.

Die Festsetzungen zum Begleitgrün der Parkplatzflächen sowie deren Befestigung versuchen die Versiegelung zu minimieren und die Grundwasserneubildung zu fördern.

Die standortfremde Fichtenhecke am Südwestrand des Vereinsplatzes soll mittelfristig durch standortgerechte Feldgehölze ersetzt werden.

10. Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans sichert zum einen bereits vorhandene Nutzungen planungsrechtlich ab und schafft neues Baurecht für den Bau einer Tennishalle.

Mit dem Bau der Tennishalle wird der dringende Bedarf nach einer Sporteinrichtung gedeckt, welche derzeit in der weiteren Umgebung nicht zur Verfügung steht.

Das in der Umgebung kokurrenzlose Angebot einer solchen Einrichtung wird über die Gemeindegrenzen hinaus positiv angenommen werden und den Verein in die Lage versetzen, diese Einrichtung wirtschaftlich zu betreiben.

Das daraus resultierende Verkehrsaufkommen wird durch die neue Verbindungsstraße vom Wangener Weg durch das Gewerbegebiet (B-Plan Nr.12) zur St 2071 aufgenommen, ohne dabei bestehende Wohngebiete zu tangieren.

Mit dem Bebauungsplan wird der Ausbau des Wangener Wegs planungsrechtlich gesichert, sowie durch ein ausreichendes Angebot an Parkplätzen das wilde Parken in landwirtschaftlichen Flächen künftig unterbunden.

Durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen entsteht kein neuer Bedarf an Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Im Hinblick auf die mittelfristig geplante Kanalisation der Gemeinde wurde bereits jetzt eine Fläche für eine evtl. notwendig werdende Pumpstation festgesetzt.

Die Nachbarschaft des Sportzentrums zum Gewerbegebiet und zu den künftigen gemeindlichen Gemeinbedarfsflächen (Bauhof) läßt keine städtebaulichen Spannungen im Immissionsbereich erwarten.

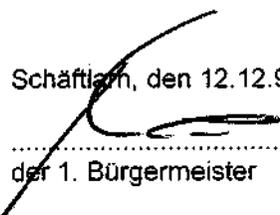
Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Mit dem Bau der Tenishalle wird eine Fläche von ca. 2100 qm versiegelt.
Als Kompensationsfläche wird eine etwa gleich große Wiesenfläche nördlich der Parkplätze planungsrechtlich wie auch grundbuchrechtlich dinglich gesichert.

München, den 12.12.95/12.6.96/21.02.01

.....
der Planer

Schäftlarn, den 12.12.95/ 12.6.96 21.02.01


.....
der 1. Bürgermeister

Anlage zur Begründung

Ermittlung des Stellplatzbedarfs gem. Richtlinien der Gemeindl. Stellplatzsatzung vom 22.8.94
(vergleichend zu den Richtzahlen des IMBek. v. 12.2.78, Anl. z. Abschn.3, MABl, S.181.)

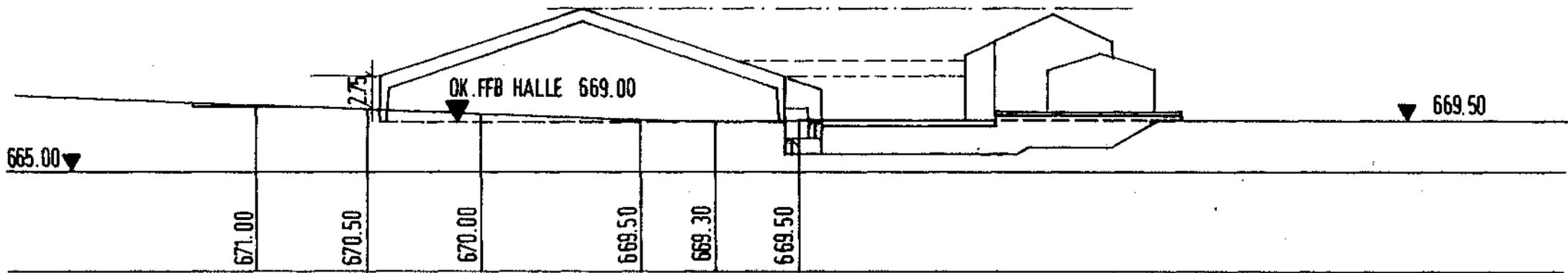
| Stellplatzauslöser: | Stpl. gem. MABl.-Richtzahlen | Stpl. gem. gemeindl. Stellplatzsatzung |
|--|---------------------------------|---|
| 1 Wohnung größer 50 qm | 2 Stpl. | 2 Stpl. |
| 1 Wohnung kleiner 50 qm | 1 Stpl. | 1 Stpl. |
| 1 Gaststätte mit 140 qm Gastraumfl. | 14 Stpl. | 14 Stpl. |
| 6 offene Tennisplätze | 24 Stpl. | 24 Stpl. |
| 3 gedeckte Tennisplätze | 12 Stpl. | 12 Stpl. |
| Stellplatzbedarf ohne Fußballnutzung | 53 Stpl. | 53 Stpl. |
| Nettospielfläche Vereinsfußballplatz 68/105 m | 24 Stpl. (bei 1 Stpl./300 qm) | 36 Stpl. (bei 1 Stpl./200qm) |
| Nettospielfläche Gemeindefeld | 21 Stpl. (bei 1 Stpl./300 qm) | 32 Stpl. (bei 1 Stpl./200qm) |
| Bedarf bei theoretischer zeitgleicher Volllastung aller Sportstätten und Gaststätte | 98 Stpl. | 121 Stpl. |
| Innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden | | 100 Stpl. |
| Ausserhalb des Geltungsbereichs entlang Wangener Weg vorhanden | | 18 Stpl. |
| Gesamt | | 118 Stpl. |

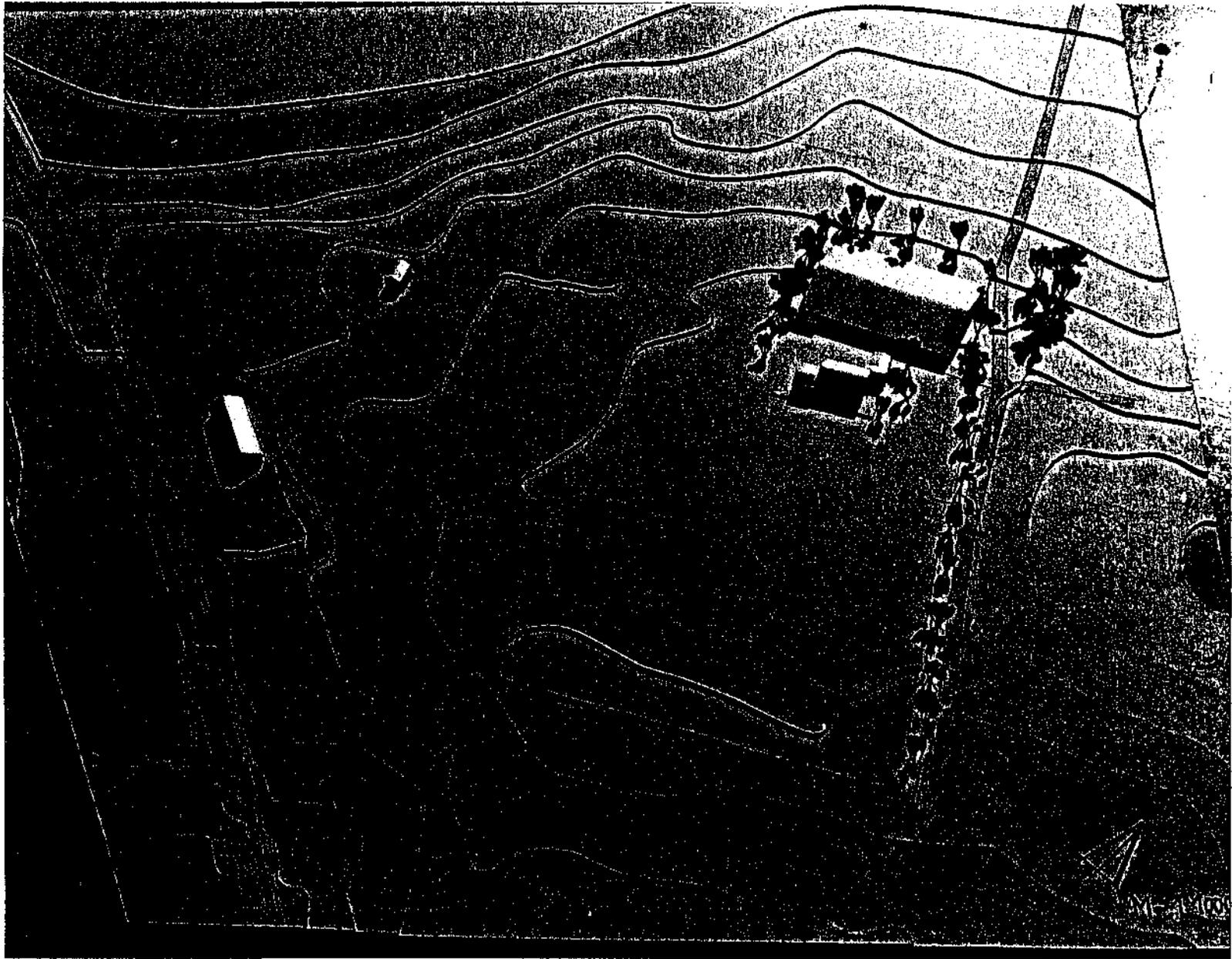
Planungsdaten

| | | |
|--|---------------|--------------------------|
| Bruttobauland bzw. Geltungsbereich des B-Plans | | 31.700 qm |
| - öffentliche Erschließungsflächen | | 1.600 qm |
| - Rasenspielfelder | | 16.500 qm |
| - ökologische Kompensationsfläche (Wiesenfläche) | | 1.900 qm |
| Nettobauland Tennis ohne Wiesenfläche | | 11.700 qm |
| - Überbaute Flächen | | |
| Tennishalle | 2.105 qm | |
| Vereinsheim | 620 qm | |
| Verbindungsbau | <u>160 qm</u> | |
| | 2.885 qm | zulässig 2.800 qm |
| - Befestigungs- u. Nebenanlagen | | |
| Tennisfreiplätze | | |
| 36,0 x 93,5 + 36,0 x 19,0 | 4.050 qm | |
| Zuweg 2,5 x 36,0 | 90 qm | |
| Gerätehäuschen | 25 qm | |
| Sommerstockbahn | | |
| 37,0 x 8,0 | 296 qm | |
| Parkplatz Vereinsheim | | |
| 25,0 x 30,0 | 750 qm | |
| Parkplatz und Wertst.sammelfl.am Wangener Weg | | |
| 23,0 x 5,0 | 115 qm | |
| Parkplatz nördl. Tennishalle | | |
| 5 x (40 + 42,5 + 6,9) | | |
| + 6,0 x 45,0 | 717 qm | |
| Gesamt | 6.043 qm | <u>6.043 qm</u> |
| unversiegelte Restfläche (entspricht 25 %) | | 2.857 qm |
| GRZ : (2.800 qm + 6.043 qm) : 11.700 qm = | | = 0,75 = < 0,81 |

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35

SCHNITT TENNISHALLE - VEREINSHEIM
GELÄNDEPROFIL 1:500





BEREINIGUNGSPLAN NR .25 MÄRZENMODELL 1:1000

BEILAGE ZUR BEGRÜNDUNG



Gruppe 7.1.3
7.1.3 – BL 54/95
Gemeinde Schäftlarn

München, 14.08.2001

An
Gruppe 8.1.2

im Hause

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 35 „Sportzentrum am Wangener Weg“

Anlagen:

1 Bebauungsplan
1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Schäftlarn hat den mit Bescheid des Landratsamtes München vom 20.04.2001 Nr. 7.1.3 – BL 54/95 für rechtsaufsichtlich unbedenklich erklärten Bebauungsplan am 16.07.2001 gemäß § 12 BauGB (alt) bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit diesem Datum rechtsverbindlich. Die beigefügten Unterlagen sind für die dortigen Akten bestimmt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philipp', written over the printed name 'Philipp'.

Philipp