

Bl 55/01
Rkr. 19.3.2004

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.40

BAUHOF UND SPORTPLATZERWEITERUNG

FL.-NRN.: 313/5+313/17 und Teilflächen 313, 313/3+730
LANDKREIS MÜNCHEN

GEMARKUNG SCHÄFTLARN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

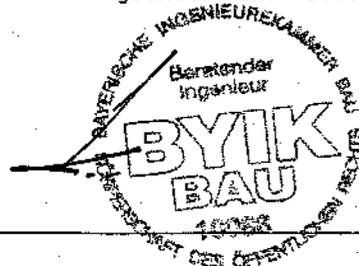
DER ENTWURFSVERFASSER:

Planungsbüro KOLAJA
Am Sandberg 8b
85247 Oberroth

Tel.: 08138/6250
Fax: /6255

Oberroth, den 07.07.2001
geändert am 07.11.2002
geändert am 05.04.2003
geändert am 01.12.2003

18.03.04



1.0 GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Bauhof und Sportplatzenerweiterung" der Gemeinde Schäftlarn ergänzt sowie ändert in einem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. 35 "Sportzentrum am Wangener Weg" vom 12.06.1996 und umfasst folgende Grundstücke:

Fl.-Nrn. 313/5 und 313/17
sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 313, 313/3 und 730.

Die Gesamtfläche beträgt 2,256 ha.

2.0 ANLASS DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Auflassung des Fußballplatzes an der Jahnstraße, der über keine Umkleide- und Sanitärmöglichkeiten verfügt, sowie die gleichzeitig steigende Mitgliederzahl des Sportvereines machen die Anlage eines Fußball-Trainingsplatzes an anderer Stelle erforderlich. Aus organisatorischen und wirtschaftlichen Überlegungen ist es sinnvoll, den dringend benötigten Trainingsplatz im Anschluss an das bereits bestehende Sportgelände am Wangener Weg zu errichten.

Die Notwendigkeit, den vorhandenen Gemeindebauhof aus dem räumlich beengten Rathausbereich auszulagern, führt folgerichtig zur Wahl des neuen Bauhofstandortes auf einer verbleibenden Grundstücksfläche zwischen neuem Trainingsplatz und ausgewiesenem Gewerbegebiet.

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan, der am 15.02.2002 rechtsgültig wurde, bereits als Fläche für einen Bauhof und eine Erweiterung der Sportanlagen ausgewiesen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 19.04.2000 gefasst.

4.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Grundstücksverhältnisse

Die Fl.-Nrn. 313, 313/3, 313/17 sowie 730 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schäftlarn.

Auf der Fl.-Nr. 313/5 liegt eine Straßenmeisterei der Straßenbauverwaltung. Dieses Grundstück wurde in den Bebauungsplan einbezogen, bleibt jedoch in seiner Nutzung unverändert.

4.2 Topographie und Baubestand des Planbereiches

Das Baugelände liegt am westlichen Ortsrand in einer ca 2 m tiefen Geländemulde, die im Südwesten von der Staatsstraße St 2071 und im Nordwesten von einer landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche eingesäumt wird. Das vorhandene Sportgelände im Nordosten liegt circa auf Muldenniveau. Die im Südosten angrenzende Gewerbefläche bildet eine ca 35 m breite und um ca 2 m ansteigende Muldenflanke.

Die Muldenlage der Gesamtfläche stellt für die geplanten Anlagen einen guten Windschutz dar und verhindert auch eine Beeinträchtigung der Umgebung durch die vorgesehene Flutlichtanlage.

Auf dem Grundstück der Straßenmeisterei befindet sich eine Geräte- und Lagerhalle mit einer Grundfläche von 27 x 12 m. Der überwiegende Teil dieses Grundstückes ist als Rangier- und Lagerfläche befestigt.

Auf dem späteren Sportplatzbereich befindet sich ein 3-seitig geschlossenes, überdachtes Lager des Gemeindebauhofes. Die Vorfläche dieses Lagers ist befestigt, die Zufahrt erfolgt über einen Feldweg.

Die vorhandene Flächennutzung ist in Anlage 1, Tabelle I, zusammengestellt.

4.3 Vegetationsbestand

Der überwiegende Teil des Planbereiches ist landwirtschaftliche Wiesenfläche mit mehrmaliger Mahd im Jahr. Der Kräuterbesatz entspricht dem gedüngter Fettwiesen und besteht hauptsächlich aus Ampfer, Löwenzahn, Wegerich, Gänseblümchen, Hahnenfuß sowie Rot- und Weißklee.

Als Abgrenzung des Fuß- und Radweges entlang der Staatsstraße sowie auf der Westseite der Tennisplätze befindet sich eine einreihige Heckenpflanzung, deren ökologischer Wert durch intensive Pflegemaßnahmen reduziert ist.

Das Grundstück der Straßenmeisterei wird von einem sehr artenreichen Gehölzstreifen von ca 8 m Breite eingesäumt. Die Pflanzung ist ca 30 Jahre alt und besteht, in der Reihenfolge der Häufigkeit, aus Rotbuche, Hainbuche, Eiche, Spitzahorn, Erle und Feldahorn. Die ursprünglich einreihig versetzt angeordnete Heckenpflanzung wurde weitestgehend sich selbst überlassen und stellt deshalb heute einen für die Insekten- und Vogelwelt wertvollen Lebensraum dar.

5.0 PLANERISCHE ERLÄUTERUNGEN

5.1 Erschließung

Für die Verkehrserschließung wird eine bis zur Nordseite des südlichen Gewerbegebietes geführte Stichstraße als öffentliche Erschließungsstraße in gleicher Ausbauart bis zur Zufahrt zum Bauhofgelände weitergeführt und hier eine Wendemöglichkeit geschaffen.

Im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauches und zur Reduzierung von befestigten Flächen wird - in Fortführung der öffentlichen Erschließungsstraße - die Zufahrt zu den Sportplätzen als private Straße mit Schotterrasenbefestigung in verringerter Breite weitergeführt. Der Hauptzugang für die Benutzer der Sportplätze erfolgt von Nordosten über das bestehende Wegesystem aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35.

Schmutzwasserkanal und Wasserleitung sind ebenfalls bereits an der Nordgrenze des südlichen Gewerbegebietes vorhanden und werden in den Planbereich weitergeführt.

5.2 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze errechnen sich nach den gemeindlichen Stellplatzrichtlinien wie folgt:

Rasenspielfeld	60 x 90 m	=	5.400 m ²
Skateboard-Platz	20 x 29 m	=	580 m ²
Beach-Volleyball	12 x 25 m	=	300 m ²
Kindertennis	9 x 19 m	=	171 m ²
			<hr/>
			6.451 m ² : 200 = 32,26

Während für die Nutzer des Rasenspielfeldes, des Skateboardplatzes und der Beachvolleyball-Anlage die Anfahrt mit PKW angenommen werden muss, kann dies für die Nutzer des Kindertennisplatzes ausgeschlossen werden. Deshalb wurde der errechnete Stellplatzbedarf auf 32 abgerundet.

Senkrecht zur öffentlichen sowie privaten Erschließungsstraße sollen 17 Stellplätze mit Schotterrasenbefestigung errichtet werden. Zur Deckung des Restbedarfes werden 15 öffentliche Stellplätze aus dem Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 35 umgewidmet. Die Stellplätze für das Personal des Bauhofes sind innerhalb des Bauhofgeländes geplant.

5.3 Bauliche Nutzung

Durch die vorgesehene Erweiterung des bereits vorhandenen Sportzentrums werden die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten der Gemeindebürger verbessert.

Neben einem Fußball-Trainingsplatz soll auch eine befestigte Fläche für Skateboard, ein Beachvolleyballfeld sowie einen Kindertennisplatz angelegt werden.

Die für die Erhaltung und den Betrieb der Sportflächen notwendigen Nebengebäude sollen auf einer Grundfläche von max 99 m² Räume für Sport-

und Pflegegeräte, für Elektro- und Wassertechnik sowie Sanitär- und Umkleideräume erhalten. Zusätzliche Umkleide- und Sanitäräume sowie eine Vereinsgaststätte sind im angrenzenden Sportzentrum vorhanden.

Im Bauhofbereich sind die Baugrenzen so angeordnet, dass zwei gegenüberliegende Baukörper mit dazwischenliegender Hoffläche möglich sind. Insgesamt können auf dem Bauhofgelände 1.956 m² Lager- und Rangierflächen angelegt werden.

Die bauliche Nutzung des Grundstückes der Straßenmeisterei bleibt unverändert.

Die Flächenbilanz der Planung, ohne den Bereich der Straßenmeisterei und ohne den geänderten Bereich von Bebauungsplan Nr. 35, stellt sich wie folgt dar:

	Bereich öffentliche Erschließung	Bauhof- bereich	Sport- bereich	Gesamt m ²
max. überbaute Fläche	-----	971 m ²	99 m ²	1.070 m ²
Befestigte Fläche				
wasserundurchlässig	390 m ²	1.956 m ²	908 m ²	3.254 m ²
wasserdurchlässig	-----	-----	6.292 m ²	6.292 m ²
Wiesenfläche	-----	220 m ²	3.993 m ²	4.213 m ²
Gehölzfläche	53 m ²	1.268 m ²	2.600 m ²	3.921 m ²
	443 m ²	4.415 m ²	13.892 m ²	18.750 m ²

5.4 Immissionsschutz

Die Einflüsse des geplanten Bauhofes auf die zulässigen Betriebsleiterwohnungen im angrenzenden südlichen Gewerbegebiet sowie die Einflüsse der Sportplatznutzung, insbesondere von Skateboard und Beachvolleyball, auf die im Bauhofgelände zulässigen Bedienstetenwohnungen wurden durch ein Schallgutachten ermittelt. Das Gutachten der UTP-GmbH vom 27.05.2002 einschließlich der Ergänzung vom 29.07.2002 ist Bestandteil dieser Begründung.

Störenden Lichtimmissionen von Flutlichtanlagen auf den Verkehr der Staatsstraße wirkt die abgesenkte Lage der Sportflächen entgegen. Direkte Sichtbeziehungen zwischen Flutlichtstrahlern und Betriebswohnungen auf dem Bauhofgelände sollen durch entsprechende Gebäudestellungen und/oder durch bauliche Maßnahmen an den Flutlichtmasten unterbrochen werden.

5.5 Grünordnung

Die vorhandene Randbepflanzung an der Staatsstraße 2071 wird ergänzt und über die Böschungsflanke am westlichen Rand des Sportgebietes fortgeführt.

Zur räumlichen Gliederung zwischen Bauhof- und Sportbereich sowie zur Abgrenzung zwischen Fußballplatz und den vorhandenen Tennisplätzen sind ebenfalls mehrreihige Gehölzpflanzungen von 4 bis 7 m Breite geplant. Innerhalb der Pflanzflächen sowie wegebegleitend und in Gruppen auf der Wiesenfläche südlich des Fußballplatzes sind Leitgehölz-Standorte festgesetzt.

Dem Schutz von Boden und Wasser wird durch die Festsetzung von wasser-durchlässigen Belägen für Stellplätze und Wege Rechnung getragen.

5.5 Ausgleichsflächen

Nach der Bewertung von Natur und Landschaft wurde für das Plangebiet ein Kompensationsfaktor von 0,212 ermittelt (siehe Anlage 1, Tabelle II). Dies ergibt, bei Ausklammerung des Grundstückes der Straßenmeisterei und der umgewidmeten Parkplätze von Bebauungsplan Nr. 35, eine Kompensationsfläche von $18.750 \times 0,212 = 3.975 \text{ m}^2$.

Diese, in eine zur Streuobstwiese umzuwandelnde landwirtschaftliche Nutzfläche steht der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Auf einem, im Eigentum der Gemeinde in Ortsmitte vorhandenen Grundstück soll deshalb ein anzulegendes Feuchtbiotop als Ausgleichsfläche dienen. Die Größe der neuen Ausgleichsfläche errechnet sich, unter Zugrundelegung der Kostenschätzungen der Landschaftsarchitektin E. Hoyos im Rahmen einer monetären Ausgleichsrechnung wie folgt:

Kosten der Anlage einer Streuobstwiese:
 $3.975 \text{ m}^2 \times \text{EUR } 7,50 = \text{EUR } 29.812,50$

Kosten der Anlage eines Weihers mit angrenzender Feuchtwiese:
 $1.560 \text{ m}^2 \times \text{EUR } 58,33 = \text{EUR } 91.000,--$

Demnach erforderliche Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 40:
 $\text{EUR } 29.812,50 : \text{EUR } 58,33/\text{m}^2 = 511,10 \text{ m}^2$
=====

Diese Ausgleichsfläche ist nach den Plänen der Landschaftsarchitektin Hoyos auf einer Teilfläche der Flurnummer 119 anzulegen.

6.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Auslagerung von Bauhof- und Sportflächen an den Ortsrand stellt eine deutliche Verbesserung für das Ortskerngebiet dar und eröffnet hier neue Gestaltungsmöglichkeiten.

Durch die Angliederung der neuen Sportflächen an das vorhandene Sportzentrum können vorhandene Infrastrukturen mitbenutzt und die erforderlichen Pflegemaßnahmen kostengünstiger ausgeführt werden.

Der vorgesehene Standort des Bauhofes ergänzt in hervorragender Weise das benachbarte Gewerbegebiet und die Straßenmeisterei.

Durch die geplante Gehölzpflanzung, bei der die vorhandene Gehölzfläche fast verdoppelt wird, erfährt der westliche Ortsrand eine optische Aufwertung.

18. 03. 04

Gemeinde Schäftlarn, den

M. Ruhdorfer

.....
Dr. Ruhdorfer, 1. Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N N R. 4 0 " B A U H O F U N D S P O R T P L A T Z E R W E I T E R U N G "

I. VORHANDENE EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND FLÄCHENNUTZUNG

Fl.-Nr. Eigentümer	Fläche m ²	Überbaute Fläche m ²	Befestigte Fläche		Wiesenfläche	Gehölzfläche	Bemerkung
			wasserundurchlässig	wasserdurchlässig			
313/5 Straßenbauamt	3.126	344 m ²	1.070 m ²	35 m ²	332 m ²	1.345 m ²	Nutzung bleibt unverändert
313, 313/3, 313/17 + 730 Gemeinde Schäftlarn	19.430	70 m ²	365 m ²	495 m ²	17.805 m ²	695 m ²	
S U M M E	22.556	414 m ²	1.435 m ²	530 m ²	18.137 m ²	2.040 m ²	

II. BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT MIT KOMPENSATIONSFAKTOR-ERMITTLUNG

						Durchschnitt
Arten und Lebensräume	0	0	0,1	0,5	0,6	0,24
Boden	0	0	0,1	0,4	0,6	0,22
Wasser	0	0	0,1	0,3	0,6	0,20
Klima und Luft	0	0	0,1	0,3	0,6	0,20
Landschaftsbild	0	0	0,1	0,3	0,6	0,20
						1,06

mittlerer Kompensationsfaktor = $1,06 : 5 = 0,212$

