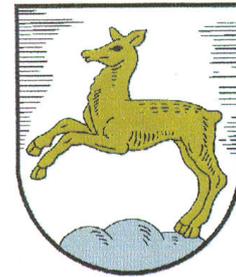


Markt Wolnzach

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 92 „Am Sportplatz“ in Geroldshausen 1. Änderung

Begründung mit Umweltbericht als Anlage

gefertigt am 27.08.2013, geänd. am 22.10.2013, geänd. am 10.12.2013



HANS KOCH
Dipl Ing. FH Architekt

Schießstättweg 5
85 283 Wolnzach

☎ 08442-4201

☎ 08442-4614

Mail hans-koch@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1. Landesentwicklungsprogramm
- 1.2. Regionalplan
- 1.3. Flächennutzungsplan
- 1.4. Arten und Biotopschutzprogramm

2. Beteiligte Behörden

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

- 3.1 Lage, Größe
- 3.2 Topografische Verhältnisse
- 3.3 Eigentumsverhältnisse

4. Planung und Gegebenheiten

- 4.1 Geplante bauliche Nutzung
 - 4.1.1 Art der Bauweise
- 4.2 Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz
- 4.3 Versorgung und Entsorgung
 - 4.3.1 Energieversorgung
 - 4.3.2 Telekommunikationsnetz
 - 4.3.3 Wasserversorgung
 - 4.3.4 Abwasser
 - 4.3.5 Fernwärme
- 4.4 Land- und Forstwirtschaft
- 4.5 Natur- und Landschaftsschutz
- 4.6 Immissionsschutz
- 4.7 Altlasten
- 4.8 Denkmalschutz

5. Zielsetzung des Bebauungsplanes

- 5.1 Anlass der Planung
- 5.2 Planungsziel
- 5.3 Alternative Planungsvariante

Begründung zum Bebauungsplan „Am Sportplatz“ in Geroldshausen Nr. 92

1. Änderung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung wird im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 92 für das Gebiet „Am Sportplatz“ in Geroldshausen die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Umkleidegebäudes mit Veranstaltungsraum für sportliche Zwecke (Gymnastik, Yoga, Tanzen, Kinderturnen usw.) für den Sportverein Geroldshausen e.V. und der Herstellung von Stellplätzen geschaffen. Des Weiteren werden in der Plandarstellung die bestehenden Längsparker gegenüber dem Friedhof noch dargestellt. Das Gebiet wird als Sportanlage mit Grün- und Parkflächen genutzt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Landesentwicklungsprogramm

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2006** enthält folgende grundsätzliche Aussagen:

Teil B: Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche

B III Nachhaltige soziale und kulturelle Infrastruktur

6.3 (G) Es ist anzustreben, Sportanlagen nach Möglichkeit in allen Gemeinden in zumutbarer Entfernung zur Verfügung zu stellen.

In der **Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)**, derzeit im Entwurf (LEP-E) vom 20.06.2013 vorliegend, ist formuliert:

Leitbild

Vision Bayern 2025

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen.

Wir wollen den Bürgern, unabhängig von ihrem Wohnort, Zugang zu Arbeit, Bildung, Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Wohnraum und Erholung ermöglichen.

Wir wollen dazu, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, ein flächendeckendes Netz an Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge wie Kindertageseinrichtungen, Schulen, Hochschulen, Pflegeeinrichtungen, Krankenhäuser, Kultur- und Sporteinrichtungen sicherstellen, die aus dem Umland in angemessener Zeit zu erreichen sind.

...

2. Raumstruktur

...

2.1.2 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

...

(G) Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches vorhalten.

...

Zu 2.1.2 (B)

...
*Jeder Bürger soll diese deshalb in zumutbarer Erreichbarkeit vorfinden (vgl.)
1.2.5, Vorhalteprinzip). Zu den zentralörtlichen Einrichtungen der
Grundversorgung zählen z.B. Einrichtungen für*

...
*- Soziales und Kultur: ambulante Pflege und ambulante medizinische
Versorgung, Bibliotheken, Einrichtungen für den Breitensport, Kinder, Jugend,
Familien und Senioren*

Geroldshausen selbst ist zwar gemäß LEP nicht als zentraler Ort eingestuft, hat jedoch ein eigenständiges Dorf- und Vereinsleben, bei dem u. a. der Sportverein eine wichtige Rolle spielt. Mit der geplanten Erweiterung des vorhandenen Sportgeländes um ein Umkleidegebäude mit Veranstaltungsraum wird damit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern entsprochen.

1.2 Regionalplan

Der Ort Geroldshausen gehört zur Marktgemeinde Wolnzach und befindet sich ca. 4 km südlich von Wolnzach. Der Markt Wolnzach ist im Regionalplan Ingolstadt als Unterzentrum eingestuft und liegt zwischen zwei Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (Entwicklungsachsen Ingolstadt – München und Ingolstadt – Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

Das Planungsgebiet selbst liegt am nordöstlichen Rand von Geroldshausen und damit gemäß den weiteren Vorgaben des Regionalplanes

- innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- außerhalb regionaler Grünzüge
- außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses/-rückhaltes
- außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von Gebieten, die zu Bannwald erklärt werden sollen
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
- außerhalb von Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Im Regionalplan Ingolstadt ist in Teil B „Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung“ u. a. folgende formuliert:

B VI Kultur und Sozialwesen

...

3.1.10 Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden.

...

Begründung: eine gute Ausstattung mit Sportstätten dient der Gesundheitsvorsorge und trägt zur Verbesserung des Zusammenlebens z.B. in Vereinen bei.

Mit der vorliegenden Planung wird den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans Ingolstadt entsprochen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist die Fläche östlich der Kreisstraße Nr. 11 und des Friedhofes, nördlich des Ortsrandes Geroldshausen als „allgemeine Grünfläche Sportplatz“ dargestellt. Planungsrechtlich ist die gegenständliche Fläche derzeit dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Bestandsdaten und Entwicklungsziele des ABSP werden (soweit von der vorliegenden Planung betroffen) in den weiteren Ausführungen dargestellt.

Siehe Anlage Umweltbericht.

2. Beteiligte Behörden

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 92 „Am Sportplatz“ in Geroldshausen 1. Änderung wurde das Vorentwurfsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Folgende Behörden wurden am Verfahren beteiligt:

- Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
- Wasserzweckverband „Geroldshausener Gruppe“
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt
- Abwasserzweckverband Geisenhausen - Geroldshausen
- Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde
- Planungsverband Region Ingolstadt
- Staatliches Bauamt Ingolstadt
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen a.d. Ilm
- E.ON Bayern AG, Netzcenter Pfaffenhofen
- Energienetze Bayern GmbH
- Kabel Deutschland – Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
- Vermessungsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Freiwillige Feuerwehr Wolnzach

Landratsamt Pfaffenhofen

- Abteilung Städtebau
- Abteilung Bauaufsicht
- Abteilung Immissionsschutz
- Abteilung Naturschutz
- Abteilung Kreisstraßenbauverwaltung
- Abteilung Untere Denkmalschutzbehörde
- Abteilung Gesundheitsamt
- Abteilung Abfallwirtschaftsbetrieb
- Abteilung Gemeindeaufsicht

3. Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe

Im Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist die Fläche östlich der Kreisstraße Nr. 11 und des Friedhofes, nördlich des Ortsrandes Geroldshausen als allgemeine Grünfläche, Sportplatz dargestellt. Planungsrechtlich ist die gegenständliche Fläche derzeit dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 92 umfasst die Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1593, 1594, 1602, 1603 und 1606 der Gemarkung Geroldshausen.

Das geplante Umkleidegebäude mit Veranstaltungsraum wird östlich des Sportheimes im Bereich der vorhandenen Schotterrasenfläche errichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets hat eine Größe von ca. 30.313 m².

3.2 Topografische Verhältnisse

Das Gelände steigt von Westen nach Osten, von der Kreisstraße zum Sportgelände ca. 30 m an.

Die vorliegende Planung führt auf einer kleinen Teilfläche zur Errichtung eines Umkleidegebäudes mit Veranstaltungsraum (derzeit überwiegend Schotterfläche). Die im Zuge der Bebauungsplanänderung festgesetzten Stellplatzflächen im Umgriff des Sportheimes werden derzeit bereits entsprechend genutzt (bestehende Schotterfläche). Die geplante Stellplatzanordnung am westlichen Rand des Planungsgebietes entspricht ebenfalls der derzeitigen Nutzung und führt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu einer Verringerung der befestigten Flächen.

Die geänderte Festsetzung der Grünflächen am östlichen Rand des Planungsgebietes hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die dort bestehenden Bodenverhältnisse.

Südlich und nördlich des Planungsgebietes befinden sich Teile des amtlich kartierten Biotops Nr. 7435 B 145: Grubenböschungen und Hecken nördlich von Geroldshausen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Biotopflächen wird mit der Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 92 umfasst die Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1593, 1594, 1602, 1603 und 1606 der Gemarkung Geroldshausen. Die Grundstücke sind teilweise Eigentum des Marktes Wolnzach und teilweise gepachtet.

4. Planung und Gegebenheiten

4.1 Geplante bauliche Nutzung

Auf dem vorbeschriebenen Gelände „Am Sportplatz“ soll ein Umkleidegebäude mit Veranstaltungsraum das bereits bestehende Vereinsheim des SV Geroldshausen e.V. ergänzen.

4.1.1 Art der Bauweise

- 2 Vollgeschosse zulässig
- Dachneigung: 7° - 22°
- Dachform: Satteldach oder Pultdach
- Max. Wandhöhe (Traufe): 6,80m
- Baukörper: Rechteckig, dessen Gebäudelänge gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegt. (mindestens 30%)
- Außenwände: Verputzte und hell gestrichene Wandflächen mit Holzverkleidung zulässig
- Lochfassade mit überwiegenden Anteilen an Wandflächen

Die Materialwahl und die Ausbildung der Details stellen neben der Gestaltung des Baukörpers die wichtigsten Merkmale eines Hauses dar, die über die Einfügung in die Umgebung entscheiden. Mit einem flachgeneigten Sattel- bzw. Pultdach, hell verputztem Mauerwerk und einer Holzverschalung erreicht das Umkleidegebäude mit Veranstaltungsraum einen hohen Grad der Einfügung. Das Hauptaugenmerk liegt auf dem klaren lang gestreckten Baukörper ohne jegliche Vor- und Rücksprünge.

4.1.2 Gestalterische Gegebenheiten

Hausmerkmale bestimmen in ihrer Gesamtheit den Charakter eines Bauwerks. Die Abweichung von der Dachneigung gegenüber der historischen und landschaftsbezogenen Dachneigung, wird hier durch die Beibehaltung anderer Merkmale wie, Baukörperproportionen und Öffnungselemente (Lochfassade) so aufgewogen, dass der Neubau mit der Landschaft in Einklang steht.

Bei dem geplanten Umkleidegebäude mit Veranstaltungsraum, dass an das bestehende Sportheim angebaut wird, ist das flachgeneigte Dach des Sportheims (ca. 22°), der Bezugspunkt für die Dachneigung des neuen Umkleidegebäudes. Das bestehende Sportheim und das geplante Umkleidegebäude mit Veranstaltungsraum stehen nicht in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand von Geroldshausen. Eine Einfügung an eine bestehende homogene Dachlandschaft ist für das Umkleidegebäude mit Veranstaltungsraum nicht gegeben.

Bei dem geplanten Umkleidegebäude mit Veranstaltungsraum handelt es sich um eine öffentliche Bauaufgabe, die auch eine individuelle Gestaltung erlaubt.

4.2. Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Sportgelände wird über die bestehende Anliegerstraße und einen durchgängigen Gehweg erschlossen. Entlang dieser Straße, befinden sich nördlich des Friedhofs einundzwanzig öffentliche Längsparkplätze. Die Erschließungsstraße ist von der Kreisstraße bis Höhe bestehendes Sportheim asphaltiert. Die Straßenrestfläche im Bereich der Stellplätze ist als Schotterstraße ausgeführt. Danach geht die Straße in einen öffentlichen Feldweg über, der die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.

Gegenüber des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden die Haltesichtweiten (Sichtdreiecke) für den Einmündungsbereich der bestehenden Erschließungsstraße (Sportplatz) in die Kreisstraße PAF 11 entsprechend der „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ ergänzt bzw. angepasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließt und beinhaltet die notwendigen Sichtdreiecke.

Das Planungsgebiet liegt ca. 500 m östlich der Kreisstraße 11. Diese dient in Richtung Norden der Anbindung nach Wolnzach und der A 93 (Regensburg – München) und in Richtung Süden der Anbindung an die A9 (München –Nürnberg) über Geisenhausen.

4.3 Versorgung und Entsorgung

4.3.1 Energieversorgung

Das Gemeindegebiet von Wolnzach wird durch die E.ON Bayern AG, Kundencenter Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen mit elektrischer Energie versorgt.

4.3.2 Telekommunikationsnetz

Die Errichtung von Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH Siemensstraße 20, 84030 Landshut

4.3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband „Geroldshauser Gruppe“.

4.3.4 Abwasser

Die Beseitigung der Abwässer wird durch die bestehende und zu ertüchtigende Kleinkläranlage nach DIN 4261 gewährleistet.

Das Niederschlagswasser ist so weit wie möglich breitflächig über die bestehende Versickerungsanlage wieder dem Untergrund zuzuführen. Deshalb wird die Befestigung von Stellplätzen durch sickerfähigen Belag vorgeschrieben (Schotterrasen).

Bei Vorlage eines Planungskonzeptes zur Niederschlagswasserentsorgung im Zusammenhang mit einem Bauantrag ist im Vorfeld der Nachweis der ausreichenden Sickerfähigkeit zu erbringen. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4.4 Land- und Forstwirtschaft

Die umliegenden Grundstücke bestehen aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

4.5 Natur und Landschaftsschutz

In unmittelbarer Nähe des bestehenden Sportplatzes befinden sich, laut Biotopkartierung Bayern Flachland, die Biotopteile 7435-145.01 und 7435-145.02.

Das große Biotop 7435-145,01, mit lockerer Gehölzstruktur, grenzt südlich an die vorhandene Sportanlage an. Nördlich des Sportplatzes befindet sich die Biotopfläche 7435-145.02, mit meist mäßig dichtem Heckenbestand aus Birken, Salweiden und einzelnen Eschen, Birken, Ginstern und Holundern.

Die beschriebenen Biotope werden durch das geplante Umkleidegebäude mit Veranstaltungsraum nicht beeinträchtigt.

Das neue Umkleidegebäude mit Veranstaltungsraum wird östlich an das bestehende Sportheim angebaut und auf der vorhandenen Schotterfläche errichtet.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Freiflächengestaltungsplanung, erstellt durch das Ing. Büro Fuchs, Burgstall, genehmigt am 31. August 2006, ist eine geordnete Durchgrünung bereits durchgeführt.

Durch die vorgesehene Bebauung mit einem Umkleidegebäude mit Veranstaltungsraum sind, abgesehen vom Flächenverbrauch, keine negativen Einflüsse auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Durch die Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Baugenehmigung des Umkleidegebäudes mit Veranstaltungsraum, sind 54 Stellplätze auf der bestehenden Schotterfläche südlich des Sportheimes nachzuweisen.

4.6 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehender Bebauungsplan geändert, um die Errichtung eines Umkleidegebäudes mit Veranstaltungsraum im Anschluss an das bestehende Sportheim am Sportgelände in Geroldshausen zu ermöglichen. Weiterhin werden bestehende PKW-Stellplätze entsprechend der derzeitigen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt.

Gegenüber der im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten Nutzung des Sportgeländes sind keine zusätzlichen Belastungen für in der Umgebung lebende Menschen erkennbar. Die bestehende Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m zum Sportgelände. Zur Erschließung wird weiterhin die bestehende Zufahrt zum Sportgelände genutzt. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nicht verursacht.

4.7 Altlasten

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

4.8 Denkmalschutz

Neben der vorhandenen Bebauung und den bestehenden Sportplätzen sind im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen mit bekannten oder zu erwartenden Bodendenkmälern, so dass keine archäologischen Bodenfunde erwartet werden. (siehe Umweltbericht)

5. Zielsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Anlass der Planung

Der Markt Wolnzach schafft mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, 1. Änderung, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Umkleidegebäudes mit Veranstaltungsraum, zugeordnet dem Sportheim des SV Geroldshausen e.V..

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Festsetzungen bzgl. der Anordnung von Stellplätzen an die bestehende Situation (am Sportgelände, sowie am Friedhof) angepasst.

Ebenfalls angepasst wird die Festsetzung der Grünflächen am nördlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes.

5.2 Planungsziel

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Erweiterung der vorhandenen Umkleideräume sowie ein Veranstaltungsraum für sportliche Zwecke verwirklicht werden. Die Mitgliederzahl des SV Geroldshausen ist in den letzten Jahren von ca. 380 auf ca. 1.100 gestiegen. Dem Verein gehören 12 Jugendfußballmannschaften, sowie zwei Senioren- und eine Damenfußballmannschaft an. Im Bestand befinden sich derzeit 2 Duschen und 2 Umkleideräume. Die beabsichtigte Erweiterung mit 4 Umkleiden, 2 Waschräumen, sowie einem Damen- und Herren WC und 2 Schiedsrichterräumen schafft die dringend notwendigen Räume, um den Sportbetrieb angemessen aufrecht zu erhalten. Durch den geplanten Veranstaltungsraum für sportliche Zwecke (Gymnastik, Yoga, Tanzen Kinderturnen usw.) kann das Angebot vor Ort für die Mitglieder erweitert werden.

5.3 Alternative Planungsvariante

Eine alternative Planungsvariante hinsichtlich des Standortes des geplanten Umkleidegebäudes mit Veranstaltungsraum ist durch die bereits vorhandenen Sportplätze und das bestehende Vereinsheim nicht sinnvoll.

Aufgestellt: Wolnzach, 10.12.2013

Wolnzach,.....

Planverfasser

Stempel/Bürgermeister