

Marktgemeinde Obergünzburg

Landkreis Ostallgäu

Begründung

zum Bebauungsplan "Sportgelände Ebersbach" der Marktgemeinde Obergünzburg. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Nordosten von der Rottachstraße (Straße nach Reichholz) im Südosten durch den Feldweg, beide sind die Zufahrten zu dem Sportgelände. Im Südwesten und Nordwesten durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 421; 422; 422/2 u. 423 und Straßenflächen Fl.Nr. 36/2; 1187/2; 56/5; 46/4, Teilfläche für Straßenausbuchtung 406/2; 399/2; Gemarkung Ebersbach.

Entwurfsverfasser: *Planungs- u. Ing.-Büro Demmler GbR*
Willofser Straße 39
87634 Ebersbach-Obergünzburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

1.1 Flächennutzungsplan

Der Markt Obergünzburg besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist diese Fläche des Bebauungsplanes als normal landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Die Standortuntersuchung für eine geeignete Sportfläche für Ebersbach liegt dies ein Verfahren bei. Die Anhörung für den Bebauungsplan gilt parallel zur Anhörung für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Standortuntersuchung zeigt auf, daß der Markt Obergünzburg sich die Ausweisung dieses Geländes zu einem Sondergebiet, das zur Erholung dient nach § 10 BauNVO, nicht einfach gemacht hat und alle Möglichkeiten um Ebersbach ausgelotet hat.

1.2 Bebauungsplan

Der Marktgemeinderat beschloß erstmalig am 30.04.1990 und wiederum nach Abschluß der weiteren Untersuchungen der Standorte Nr.6 bis 10A u. 10B am 02.04.1991 die Möglichkeiten zu schaffen hier ein Sportgelände zu errichten.

Am 07.05.1996 beschloß die Marktgemeinde für diesen Bereich einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Sportgeländes "im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)". Nach § 3 BauGB fand am 19.12.1996 eine Bürgerbeteiligung statt.

2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Die Fläche Fl.Nr. 421; 422; 422/2 u. 423 befindet sich im Eigentum des Marktes Obergünzburg. Die Ausweisung zu einem SO "Sondergebiet für Sport und Vereins- bzw. Gemeinschaftsveranstaltungszentrum des Ortes Ebersbach" im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. S 132) geändert durch Evertr. vom 31.08.90 (BGBl. II S 889, 1 122) festgesetzt. Nicht zulässig sind die in § 10 Abs. 3, 4 u. 5 aufgeführten Einrichtungen. Hiermit wird ganz deutlich gemacht, und der Wille des Marktgemeinderates unterstrichen, daß diese Fläche nur für die Sportfläche mit der Errichtung einer Sport- und Mehrzweckhalle für die örtlichen Vereins-, kirchliche und kulturellen Veranstaltungen zur Verfügung steht.

Aus diesem Grunde wird das Grundstück vom Markt Obergünzburg an den TSV Ebersbach nur verpachtet, damit die Nutzung sichergestellt ist und nicht aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen umgewandelt werden kann.

2.2 Der TSV Ebersbach ist Besitzer einer Turnhalle und einer Spielfläche die im Westen direkt an ein Wohnhaus angrenzt, im Norden an das Schützenheim und im Osten an ein Wohnhaus und an ein Gewerbebetrieb, und als Nachbarschaft im Süden über dem Rosenweg eine Wohnbebauung. Das Spielfeld ist zu klein und es kann keine 100 m Bahn angelegt werden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft der Wohnbebauung sind schon seit längerer Zeit Probleme entstanden.

Parkplätze sind nur im begrenzter Anzahl vorhanden. Die Zu- und Ausfahrt auf die 2055 ist sehr beengt. Auf dem gleichen Gelände steht die vereinseigene Turnhalle. Die Turnhalle wird auch als Mehrzweckhalle genutzt, wie Theateraufführung, Konzerte für die Blasmusik und andere Veranstaltungen für die der Saal des Gasthauses "Zum Bären" nicht ausreicht. Die Turnhalle entspricht bei weitem nicht den Normabmessungen und verfügt über keine Duschen und Umkleiden für die Sportler und Fußballer.

Der Zustand der Turnhalle wurde eingehendst von Fachleuten überprüft und die einhellige Meinung lautete, daß es nicht sinnvoll ist die Halle umzubauen und zu sanieren. Aus diesen Gründen hat die Marktgemeinde Obergünzburg sich bemüht ein passendes Grundstück für das Sportgelände zu finden und zu erwerben.

Damit die Sporthalle auf dem neuen Sportgelände vom TSV Ebersbach finanziert werden kann erwirbt der Markt Obergünzburg das jetzige Gelände mit der alten Turnhalle. Es sollen dann auf diesem Gelände ein Bolzplatz mit Kinderspielplatz und der Parkplatz für das Schützenheim verbleiben. Für weitere Gestaltung ergeben sich noch weitere Möglichkeiten, wie die Anlegung einer Ruhezone, da ja auch der Hang und Garten des ehemaligen Schulgebäudes und des jetzigen Kindergartens mit Musikheim sich im Eigentum des Marktes befinden. Es ergeben sich mehrere Gestaltungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit allgemeiner Freizeitfläche, Schützenheim und Kindergarten, die für Kinder und Erwachsene im Ortszentrum sehr attraktiv werden kann. Die Wohnbebauung am Theinberg kann sich weiter entwickeln, desgl. in Richtung Westen, ohne daß inmitten der Wohnbebauung ein Sportplatz sich befindet der in Bezug auf den Immissionsschutz vollkommen falsch am Platze ist.

2.3 Nachdem der TSV Ebersbach finanziell nicht in der Lage ist auf dem Sportgelände ein reines Umkleidegebäude für die Fußballabteilung zu errichten und gleichzeitig in Ortsnähe eine Sporthalle mit Mehrzwecknutzung zu erstellen, wurden Überlegungen angestellt, wie kann man dies alles gemeinsam verwirklichen. Bei einem gemeinsamen Gebäude Sport- und Mehrzweckhalle mit Umkleiden für die Fußballabteilung ergibt sich eine wesentlichere günstigere finanzielle Bezuschußung und Ausgangsbasis für den TSV Ebersbach. Es muß dabei

auch berücksichtigt werden, daß es für den Verein mit ca. 560 Mitglieder äußerster Anstrengung bedarf dieses Bauvorhaben zu verwirklichen. Auch der Unterhalt für das gemeinsame Gebäude ist wesentlich günstiger als bei zwei Gebäuden.

Die Sport- und Mehrzweckhalle ist für den TSV mit all seinen Abteilungen zwingend notwendig. Gleichwertig ist die Halle für das kulturelle Geschehen, wie Musikkapelle, Veranstaltungen der Kirche und sonstige musikalische Darbietungen in Ebersbach erforderlich. Der vorhandene Saal im Gasthaus "Zum Bären" ist für diese Veranstaltungen nicht geeignet. Es ist ja auch nicht sicher gestellt wie lange der Saal im Gasthaus "Zum Bären" für andere kleinere Veranstaltungen zur Verfügung steht.

Ohne die Sporthalle mit Mehrzwecknutzung können sich die Aktivitäten aller Vereine in Ebersbach nicht weiter entwickeln.

2.4 Zusammenfassend kann für die Absätze 2.1 bis 2.4 festgestellt werden, daß es für die Ausweisung des Sportgeländes an der Rottachstraße mit Errichtung der Sporthalle mit Mehrzwecknutzung keine Alternative für die Marktgemeinde Obergünzburg und den TSV Ebersbach gibt.

Auf die übrigen Punkte wie Anbindung und Immissionsschutz wird in den nachfolgenden Punkten noch eingegangen.

3. Lage und Bestand

Das Gelände liegt im Westen von Ebersbach an der Rottachstraße nach Kleinreichholz und Reichholz. Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen Fl.Nr. 421 und die Straßenflächen sind im Eigentum des Marktes Obergünzburg.

Die gesamte Fläche des Sportgeländes beläuft sich auf **40.770,00 m²**.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtung beträgt im Durchschnitt:

Bis zur besth. Bebauung	200 m
Bis zur noch entstehenden Bebauung	180 m
Bis ins Ortszentrum Ebersbach	650 m
Bis zu den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Gehöften	160 m bzw. 230 m

3.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände hat eine Neigung von Südwest nach Ostsüd und an der Südwestgrenze eine Neigung nach Westnord. Die Spielfelder können mit einer Abgrabung von ca. 1,40 m und einer Aufschüttung von ca. 80 cm angelegt werden. die Böschungen werden als natürliche Böschungen angelegt.

Der Untergrund ist zu 60 % der Fläche gut versickerungsfähig, die andere Fläche versickert mit entsprechender Verzögerung.

4. Planung

Das Gelände wird als Sondergebiet, das zur Erholung dient nach § 10 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind die in § 10 Abs. 1 Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiet.

Die Ausweisung sieht ein Rasenspielfeld mit 68/105 m, ein Rasenspielfeld 62/100 m, Allwetterplatz 27/45 m, zwei Tennisfelder mit je 18,3/36,60 m, 100 m Bahn, Kugelstoßanlage, Kinderspielplatz und die Fläche für die Sport- und Mehrzweckhalle, sowie die Flächen für 110 Parkplätze und die reichlichen Flächen für Anpflanzungen vor.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden je nach Ausbau des Sportgeländes angepflanzt.

4.1 Gebäudegestaltung

Die Gestaltung des Sportgebäudes mit Mehrzwecknutzung werden im Textteil der Satzung festgelegt. Aufgenommen sind die Dachneigung, Dachfarbe, Eindeckung und Fassadengestaltung.

Auf dem Gelände ist nur ein Gebäude und zwar die Sporthalle mit Mehrzwecknutzung zulässig.

4.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen außerhalb des Geltungsbereiches sind keine ausgewiesen, da innerhalb ausreichend Bepflanzung vorgesehen ist. Wobei die Anpflanzung auch einen Windschutz für die Spielfelder ergeben soll.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Für das ausgewiesene Gelände sind als bodenordnende Maßnahmen nur die Abgrabungen und Aufschüttungen für die Spielfelder notwendig. Das Gebäude muß nur an der Westseite im nordwestlichen Bereich aufgefüllt werden. Ansonsten bleibt der bestehende Geländeverlauf erhalten. Die Abgrabung zum Keller unter der Bühne für Außenspielgeräte ist unerheblich.

6. Umweltschutz und Umweltgestaltung

6.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt aus zwei Hauptrichtungen und Anbindungen.

Erstens über die bereits voll ausgebaute Rottachstraße vom Ortskern über die Willofer Straße von Süden und Norden her bis zu den Parkplätzen des Sportgeländes.

Ferner erfolgt eine Zufahrt die noch staubfrei hergestellt wird von Südwesten her ab der Staatsstraße 2055. Die Einmündung in die Staatsstraße 2055 wurde in Absprache mit dem Straßenbauamt Kempten so verlegt, daß eine gefahrlose Aus- und Einfahrt möglich ist. Ab der westlichsten Bebauung von Ebersbach soll entlang der 2055 ein Geh- und Radweg bis zur Einmündung der Zufahrtsstraße zum Sportgelände ausgebaut werden. Durch diese vorgesehenen und bereits von der Marktgemeinde zugesicherten Zufahrten ist eine verkehrsverteilende Zu- und

Abfahrt zum Sportgelände gegeben. Desgl. ist eine weitestgehende und gefahrlose Zugangsmöglichkeit für Fußgänger, Kinder und Radfahrer gesichert.

Durch die Ausweisung von 110 Stellplätzen auf dem Gelände ist davon auszugehen, daß keine parkenden Autos auf der Rottachstraße und der Zufahrtsstraße von der 2055 her den anderen Verkehr behindern. Der Zugang zum Sportgelände wird so angelegt, daß es absolut kein Vorteil ist außerhalb der Parkflächen sein Fahrzeug abzustellen.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu.

6.4 Berieselung der Spielfelder

Das anfallende Regenwasser und das Drainagewasser sollen in Zisternen gesammelt werden und dann wieder zur Berieselung der Spielfelder verwendet werden.

7. Erschließung

7.1 Straßen

Das Baugebiet wird durch gemeindliche Straßen erschlossen, die genaue Beschreibung erfolgte bereits unter 6.1.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die bereits in der Rottachstraße verlegte gemeindliche Wasserversorgung des Marktes Obergünzburg. Durch die Höhenverhältnisse muß in das Sportgebäude eine Druckerhöhungsanlage eingebaut werden.

7.3 Abwasserversorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt innerhalb des Sportgeländes im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser wird erstens in den Löschwasserbehälter auf dem Gelände geleitet, zweitens in die Zisternen desgl. auch die Drainageleitungen.

Der Abwasserkanal, zugleich Entwässerungskanal für die Straße wurde vom Markt Obergünzburg beim Ausbau der Rottachstraße bis zum Sportgelände verlegt. Das Abwasser läuft in die Kläranlage von Ebersbach. Sollten der Löschwasserbehälter und die Zisternen voll sein, werden Sickerschächte mit Überläufe in den Mischwasserkanal abgeleitet.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg. Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, überspannt eine 20 KV Leitung den südlichen Bereich des Geländes, hier soll ein Trafo eingebaut werden zur Versorgung der Sporthalle mit Sportgelände.

7.5 Erschließungsträger

Ist die Marktgemeinde Obergünzburg mit Ausnahme der Stromversorgung und der erforderlichen Leitungen der Telekom AG für die Erschließung zuständig. Als Kosten fallen nur noch die Staubfreimachung der Straße von der 2055 her an.

8. Immissionsschutz

Bei dem Platz nach der Standortuntersuchung wurde von der Immissionsschutzabteilung des Landratsamtes Ostallgäu ein Mindestabstand von 80 m Bebauung-Sportgelände bei eingeschränkter Nutzung gefordert. Bei dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Sportgelände sind es von den Parkflächen bis zur besth. Bebauung 200 m und von einer noch zu erwartenden Bebauung aus dem gleichen Bereich 180 m.

Die Entwicklung der Bebauung kann im Westen durchaus noch eine Abrundung erfahren, sodaß in Jahren sich der Abstand durchaus auf 150 m verringern könnte. Wobei eine Dorfentwicklung und der Bestand des Sportgeländes auf sehr lange Zeit zu berücksichtigen ist, sollte der Abstand nicht von Anfang an schon zu Schwierigkeiten führen. Es muß auch berücksichtigt werden, daß das Sportgelände und die Sporthalle mit Mehrzwecknutzung im Westen der bestehenden Bebauung und in den Jahren noch zu erwartenden Bebauung liegt.

Bei den sehr hohen Investitionskosten, die der TSV Ebersbach hier vornimmt und der Verein bis an die Grenze der Belastbarkeit geht, muß sicher gestellt sein, daß in dieser Hinsicht Klagen von Grundstücksbesitzern gegen den Betrieb der Sportanlage und der Sport- und Mehrzweckhalle die Rechtsgrundlage entzogen ist.

Es gibt ja genügend Beispiele und Gerichtsurteile die bei zu geringem Abstand zur besth. Bebauung oder zugelassenen Bebauung die Nutzung eines Sportgeländes oder Mehrzweckhalle so eingeschränkt wurde, daß dies für einen Sportverein nicht mehr praktikabel oder durchführbar war und dann einen Verein in den Ruin treiben kann.

8.1 Immissionsschutzverpflichtung

Die Betreiber und Nutzer des Sportgeländes und der Sporthalle mit Mehrzwecknutzung haben Einwirkungen, die sich aus der herkömmlichen, gegenwärtigen und künftigen landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere durch Lärm- und Geruchsbelästigung ergeben, zu dulden

Obergünzburg, den 21.04.1998



.....
Herbert Schmid, 1. Bürgermeister