

Marktgemeinde Obergünzburg

Landkreis Ostallgäu

Erläuterungsbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Im Flächennutzungsplan von 1983 war eine Sportfläche von 85/60 m und einer Turnhalle in Ortsmitte ausgewiesen. Es stellte sich dann in den Jahren 1984/85 heraus, daß die Sportfläche für den Spielbetrieb des TSV Ebersbach nicht mehr ausreichend war. Es ergab sich auch eine ansteigende Anzahl von Fußballmannschaften, angefangen von Schülermannschaft bis zur 1. Mannschaft.

Aus diesem Grunde begann die Marktgemeinde Obergünzburg dann bereits 1985/86 nach einem geeigneten Gelände für eine Sportfläche in Ebersbach. Die Suche gestaltete sich mehr als schwierig, da die Topographie um Ebersbach und der Bedarf der Landwirtschaft es nicht ohne weiteres zuließ, ein Sportgelände wie es jetzt in der Flächennutzungsplanänderung vorgesehen ist, zu finden. Die Untersuchungen gestalteten sich sehr schwierig, wie die einzelnen Standortuntersuchungen zeigten. Die Verantwortlichen der Marktgemeinde Obergünzburg haben es sich nicht leicht gemacht einen geeigneten Standort für die Sportanlage zu finden.

Platz Nr. 1 Die Fläche liegt im südlichen Bereich von Ebersbach und steigt von der Erschliessungsstraße bis zur südlichen Abgrenzung ca. 25 m und auf 150 m Sportfläche ca. 15 m. Bei genauerer Überlegung erwies sich dieses Grundstück als ungeeignet, da bei Anlegung eine sehr starke Terrassenbildung entstanden wäre. Dieser Terrassenbildung für die Sportplätze konnte nicht zugestimmt werden, da sich diese nicht im geringsten in das Landschaftsbild einfügen würde, zumal dies auch sehr gut vom Ort einsehbar wäre. Die Nähe zur besth. Bebauung hätte von Anfang an Probleme durch die Lärmbelästigung ergeben.

Platz Nr. 2 Die Fläche liegt im Nord-Osten von Ebersbach im Tal des gleichnamigen Baches „Ebersbach“. Das Tal ist relativ sehr schmal, der „Ebersbach“ hätte verrohrt, und das Tal aufgefüllt werden müssen. Aus der Sicht des Landschafts- und Naturschutzes war auch diese Fläche nicht geeignet.

Platz Nr. 3 Die Grundstücksfläche war nicht zu erwerben, da diese sich im Besitz eines Vollerwerbslandwirtes befindet und unmittelbar vor seinem Hof liegt und aus seiner Gesamtfläche herausgenommen werden hätte müssen.

Geländeneigung von West nach Ost, ca. 15 m.

Ein weiterer Nachteil ist die sehr schmale Zufahrt der Werdensteinstraße mit beidseitiger Bebauung bis knapp an den Strassenrand. Aus diesen Gründen wurde auch diese Fläche als ungeeignet eingestuft.

Platz Nr.4 Die Fläche ist im Eigentum eines Nebenerwerbslandwirtes, die Fläche ist die größte zusammenhängende Grundstücksfläche dieses Betriebes. Der Betriebsinhaber war nicht bereit zu verkaufen oder eine Tauschfläche anzunehmen, da die für ihn immer nur Nachteile bei der Bewirtschaftung gebracht hätte. Mit der Zufahrt gelten die gleichen Nachteile wie für Platz Nr. 3, der zusätzliche Verkehr wäre bei der sehr engen Werdensteinstrasse ein zusätzliches Problem geworden, da es auch nicht möglich ist einen Gehweg auszubauen. Das Gelände liegt genau wie Platz Nr.3 sehr nah an der besth. Bebauung und somit wären Klagen gegen die Lärmbelästigung unausweichlich gewesen.

Platz Nr.4A Das Grundstück wäre aufgrund der Neigung geeignet gewesen. Wobei die 20 KVA Leitung einer Verlegung bedurft hätte. Die Fläche wurde dann wegen der unmittelbaren Nähe zur besth. Wohnbebauung wieder fallen gelassen. Es wäre nicht sinnvoll gewesen hier die Investition für den Kauf und den Ausbau durch den TSV Ebersbach aufzubringen, wenn dann durch Klagen und der praktizierten Rechtsprechung der Betrieb und die Nutzung des Sportgeländes eingeschränkt worden wäre.

Platz Nr.5 Im Herbst 1988 wurde dem Markt Obergünzburg das Gelände zum Kauf angeboten, ohne daß dafür Tauschflächen eingebracht werden mußten. Das Gelände fällt am stärksten von Südwest nach Ostsüd auf die Grundstücksbreite von ca. 160 m um 5,50 m, und in der anderen Richtung auf die Länge von 235 m auch um 5,50 m und an der Westgrenze nur 1,00 m auf die Breite von 178,00 m. Das Grundstück liegt an der Rottachstraße nach Reichholz und war und ist das bestgeeignetste Grundstück das 1988 zur Verfügung stand.

Nach Rücksprache mit der Bauabteilung des Landratsamtes über die Errichtung eines Sportgeländes hat die Marktgemeinde dieses Grundstück erworben.

Um eventuell noch eine bessere Grundstückslösung nicht auszuschließen, wurden noch weitere Flächen untersucht und bewertet.

Platz Nr.6 Das Grundstück hat eine West-Ost Hanglage von ca. 20 m. Die Platzanlage wäre nur durch starke Abgrabungen und Auffüllungen (Terrassenbildung) möglich gewesen und der Kanalanschluß nur mit entsprechendem Mehraufwand und einer Pumpstation. Die Wasserversorgung wäre auch nur mit entsprechend hohen Kosten möglich gewesen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der kath. Pfründestiftung. Einen Tausch mit der Fläche Nr.5 war nicht durchsetzbar, da für das Sportgelände nur eine Teilfläche des Gesamtgrundstückes benötigt worden wäre, eine Zerstückelung wurde kompromißlos abgelehnt.

Platz Nr.7 Das Grundstück hat eine Süd-Nord Hanglage von ca. 10 m. Auch auf diesem Grundstück wäre die Anlage der Sportflächen nur in Terrassenbauweise möglich gewesen. Die Abwasserbeseitigung hätte erhebliche Mehrkosten verursacht und dann auch nur über eine Pumpstation. Die Wasserversorgung wäre auch nur mit entsprechend hohen Kosten möglich gewesen.

Der Grundstückseigentümer wollte seinen ganzen Bauernhof verkaufen nachdem sich der Neueinkauf eines anderen Hofes zerschlagen hat, war das Grundstück nicht mehr zu erwerben.

Platz Nr.8 Bei diesem Standort setzt sich die Gesamtfläche aus mehreren Grundstückseigentümern zusammen. Bei der genauen Untersuchung ergaben sich folgende Kriterien. Die Anbindung an den Ort ist denkbar schlecht. Für Kinder, Fußgänger und Radfahrer entlang der Staatsstraße 2055 besteht eine erhebliche Gefährdung vom Ort bis zum Sportplatzgelände. Die Ausfahrt von Gelände auf die 2055 ist durch die Kuppe sehr schlecht, bzw. äußerst gefährlich.

Ein Anschluß an die Kanalisation von Ebersbach geht nur über Pump- und Druckleitung, Länge ca. 700 m. Aufgrund dieser Kriterien wurde der Standort als ungeeignet eingestuft.

Platz Nr.9 Für den Standort sprach die kurze Anbindung zum Ort für die Fußgänger und Radfahrer. Aus der Sicht des Immissionsschutzes nach Aussage des Landratsamtes Ostallgäu mußten ca. 80 m Abstand zur nächsten Bebauung eingehalten werden. Und es hätten noch Auflagen bzw. Einschränkungen, wie z.B. Spielzeiten akzeptiert werden müssen. Aufgrund der Voruntersuchungen kamen von den Anliegern, die ja direkt an das Gelände angrenzen, massive Einwände gegen eine Sportplatzfläche. Somit beschloß der Marktgemeinderat aus der für die Gemeinde zur Verfügung stehenden Fläche ein Wohngebiet zu errichten.

Platz Nr.10A und 10B Die beiden Standorte liegen räumlich eng beieinander. Die Zufahrt ist nur über einen schmalen Feld- Waldweg nicht ausgebaut möglich. Bei gleichzeitigem Auto-, Fussgänger- und Radfahrerverkehr bedeutet dies eine Gefährdung der schwächsten und kleinsten Verkehrsteilnehmer. Die Flächen sind Feuchtwiesen und ohne erheblichen Ausbaaufwand nur begrenzte Zeit des Jahres bespielbar. Ein Ausbau und eine Trockenlegung der Flächen würde auch im Umkreis der Plätze die Flächen trocken legen Dann bestehen die Flächen aus mehreren sogenannten Filzmoosstreifen, jeder Streifen ein anderer Besitzer. Ein Kauf der einzelnen Flächen würde sich mehr als sehr schwierig gestalten, ebenso wäre ein Erwerb mittels Tauschflächen im vernünftigen Verhältnis ein sinnloses Unterfangen. Aus diesen Gründen wurden die beiden Plätze als nicht geeignet eingestuft.

Zu Platz 5 Nachdem bei den weiteren Untersuchungen aus Sicht des Marktgemeinderates sich kein besserer Standort ergab, wurde beim Ausbau der Rottachstraße der Kanal und die Wasserleitung in der Straße gleich mit verlegt.

Dem Grundstückseigentümer Herrn Baumann Helmut, Fl.Nr. 440, Rottachstraße, sowie Herrn Zink Martin, Fl.Nr.399/2, Hauptstraße 11 wurde von der Gemeinde zugesichert, daß die Zufahrten zu dem Sportgelände über die Rottachstraße und den Verbindungsweg von der Staatsstraße 2055 zum Sportgelände erfolgen soll.

A. Ziel u. Zweck zur Ausweisung des Sportgeländes

Nachdem der Marktgemeinderat erstmalig am 30.04.1990 und wiederum am 07.05.1996 beschloß, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Nach diesem Beschluß wurde in vielen Beratungen die Notwendigkeit sehr deutlich, daß der TSV nicht nur ein Sportgelände sondern auch eine Sporthalle mit Mehrzwecknutzung errichten muß.

Diese Notwendigkeit begründet sich auch durch alle Beschlüsse des Marktgemeinderates, der ja Eigentümer des Grundstückes ist. Dies wird auch durch nachfolgende Ausführungen begründet:

A.1 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.

A.2 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 Ebersach nicht weiter entwickeln.

A.3 Zusammenfassend kann für die Absätze A.1 bis A.3 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.

A.4 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 Standort des Sportgeländes 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 von Ebersbach 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.

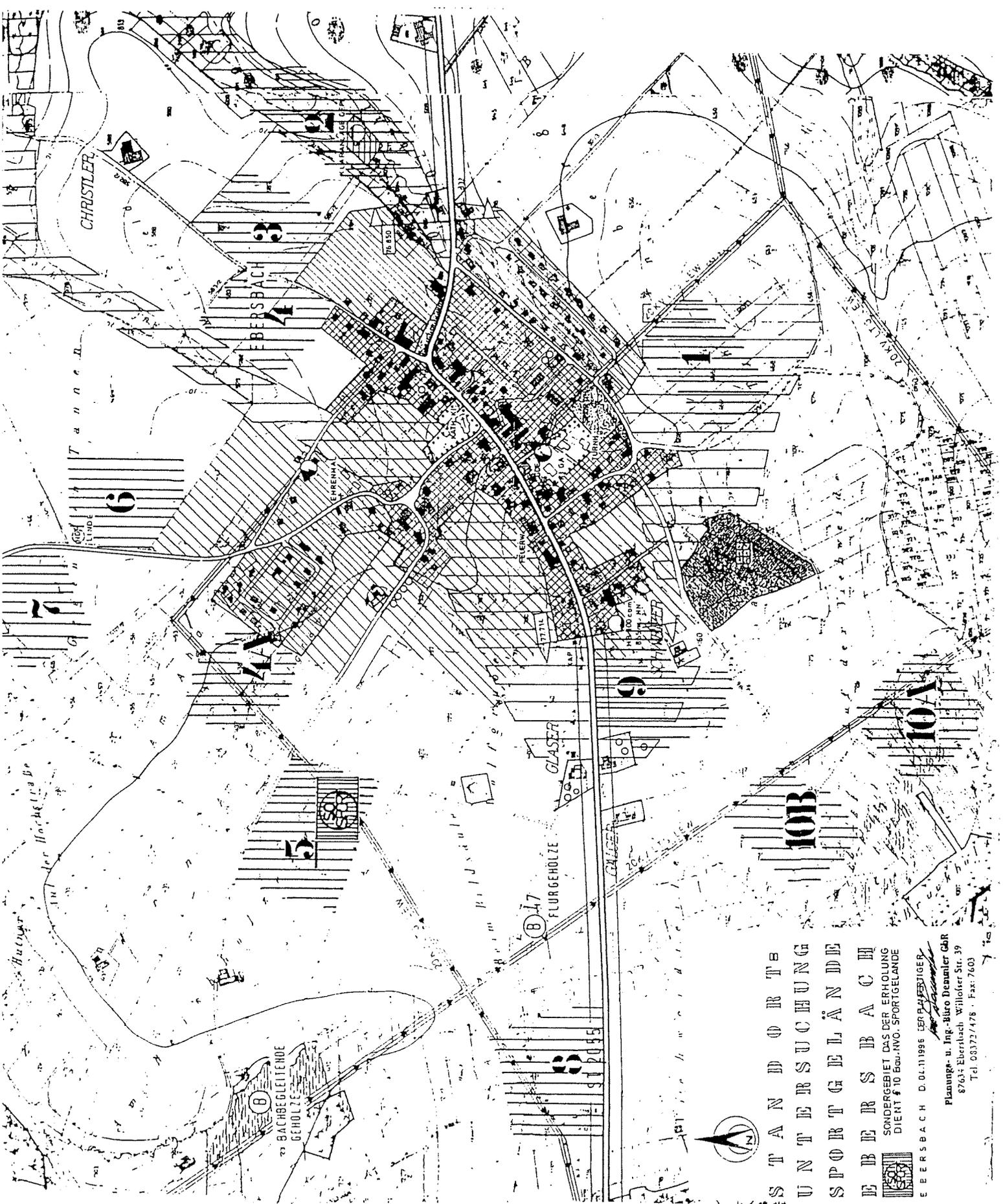
Bei den sehr hohen Investitionskosten, die der TSV Ebersbach hier vornimmt und der Verein bis an die Grenze der Belastbarkeit geht, muß sicher gestellt sein, daß in dieser Hinsicht Klagen von Grundstücksbesitzern gegen den Betrieb der Sportanlage und der Sport- und Mehrzweckhalle die Rechtsgrundlage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

A.5 Die Erschließung des Geländes ist, wie bereits in der Standortuntersuchung festgestellt, gesichert. Desgl. die Stromversorgung durch die 20 KV Leitung die im Ostsüdbereich des Geländes verläuft.

Obergünzburg, den 21.04.1998



.....
Herbert Schmid, 1. Bürgermeister



S T A N D O R T
U N T E R S U C H U N G
S P O R T G E L Ä N D E
E B E R S B A C H
 SONDERGEBIET DAS DER ERHOLUNG
 DIENST & TO. EDU.-NVO.-SPORTGELANDE

 EBERSBACH D. 01.11.1996 LERBELEBTER

Planung- u. Ing.-Büro Denninger GbR
 87634 Ebersbach, Wölfler Str. 39
 Tel. 03372/478 · Fax: 7603