



BEGRÜNDUNG

I. Planungsvoraussetzungen

Im Bereich des „Sportgeländes“ hat die Gemeinde Wackersberg entschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass dazu waren der Bebauungsvorschlag des Sportvereins und das Bestreben der Gemeinde, die Sportflächennutzung an dieser Stelle dauerhaft zu etablieren und zukunftssicher zu gestalten.

Ziele und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Als Planungsziele hat der Gemeinderat folgende Kriterien als beachtenswert erachtet:

- Das Ermöglichen eines Turnhallenbaus und später ein Ersatzbau für die ganzen vorhandenen Nutzungen für die jetzige Halle.
- Für die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind Obergrenzen im Plan dargestellt, ebenso für die Grundflächen der Baukörper.

Als Auswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- Damit kann die Zukunft des Sportvereins, der jetzt in eher auffälligen Gebäuden eine Vielfalt von Nutzungen betreibt, in seiner Tätigkeit gesichert werden.

II. Planungshoheit

Durch die Tatsache, dass die Flur Nr. 2038/71 – obwohl sie sich auf Gaißacher Flur befindet, im Besitz der Gemeinde Wackersberg ist, verbleibt die Planungshoheit bei der Gemeinde Wackersberg.

In der Sitzung vom 2. Dezember 2014 hat der Gemeinderat von Gaißach sein Einverständnis mit dem Bebauungsplan erklärt.

III. Beschaffenheit

Das Baugebiet grenzt im Osten an die Gemeindegrenze zu Gaißach an, ein Teil der Fläche im Norden liegt sogar auf Gaißacher Flur, ist jedoch im Besitz der Gemeinde Wackersberg. Im Osten grenzt die Fläche an die Kalkofenstr. an, dort wurden die Grundstücksverhältnisse überarbeitet, um die vorgesehene Bebauung zu erleichtern.

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Diese sind nicht notwendig, da die Eigentumsverhältnisse im Umfangsbereich, was die Ordnung der zu bebauenden Grundstücke betrifft, bereits als geklärt angesehen werden können.

V. Bauliche Nutzung

Im Umfangsbereich befinden sich der Bauraum für die neue Halle und seine Erweiterung nach Süden für den Bestand, dessen Erhaltung für eine Übergangsphase zur endgültigen Nutzung notwendig sein wird. Auch die Sportflächen im Freien im Süden sind innerhalb der Umfang des Plans. Wenn das neue Sportheim errichtet wird, sind die Gebäude des alten Sportheims zu entfernen.

VI. Erschließung

Das Gebiet hat durch die Kalkofenstraße eine Anbindung an das örtliche Straßennetz. Eine Haltestelle des Regionalverkehrs Oberbayerns (RVO) liegt am westlichen Ende der nördlichen Kalkofenstraße. Das

Trinkwasser wird über das Netz des *Wasserbeschaffungsverbands Arzbach-Schlegldorf* bezogen. Die Abwässer werden in den *gemeindlichen Schmutzwasserkanal* der Kalkofenstraße zugeführt. Die Stromversorgung erfolgt über die *Bayernwerk AG*. Das Oberflächenwasser ist auf eigenem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Vor Baubeginn sind Pläne zur Freiflächengestaltung und Entwässerung einzureichen.

VII. Umweltschutz und Landschaftsplanung

Da es sich hier um eine Fläche innerhalb der Ortschaft handelt, sind die Belange des Umweltschutzes von nicht allzu hoher Bedeutung. Es ist folgender Punkt der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten bzw. in den Plan aufzunehmen:

Die Begründung, warum die Erschließung der Halle über den Streifen in der Gemeinde Gaißach erfolgt: Die Erschließung der Halle z.B. zum Sommerfest setzt eine Zufahrt von Norden her voraus, da das Gelände südlich der neuen Halle zum gegebenen Zeitpunkt ebenfalls mit einem Gebäude für alle Abteilungen des Vereins (Kegler, Judoka, Skiabteilung, Gymnastik, etc....) geplant wird. Somit entfällt die Möglichkeit, das Hallengebäude von Süden her zu erschließen.

Im Folgenden ist die Zusammenfassung des Umweltberichts - erstellt vom Planungsbüro FGL Joseph Wurm, Rathausplatz 10, 82362 Weilheim - wiedergegeben:

Die Gemeinde Wackersberg erstellt einen Bebauungsplan für das Sondergebiet Sport im Ortsteil Arzbach. Damit sollen die Außensportflächen mit zugehörigen Stellplätzen, der Flutlichtanlage und dem Sportbetrieb baurechtlich gesichert werden. Zudem kann eine neue Sporthalle gebaut und die alten, bestehenden Gebäude können ersetzt werden.

Das Sportgelände liegt unmittelbar am Rande der Isarauen, welche als FFH-Gebiet nach Europarecht geschützt sind. Es gilt das Verschlechterungsverbot. Die Isarauen sind auch nach Bayerischem Naturschutzgesetz als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. In diese Bereiche wird nicht eingegriffen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

Die artenschutzrechtlichen Belange v.a. wegen möglicher Vorkommen von Fledermäusen wurden geprüft. Es gab keine konkreten Hinweise auf Fledermausnutzung. Da eine Besiedlung der Bestandsgebäude aber auch noch später erfolgen kann, müssen vor Abbruch der Gebäude noch einmal Kontrollen durchgeführt werden.

Durch die Ausweisung als Sondergebiet Sport kommt es trotz der neuen Sporthalle und der Nordzufahrt zu keiner weiteren Versiegelung und Überbauung, da diese versiegelten Flächen bereits als Parkplatz und Stockbahnen genutzt wurden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sind als mittel zu bewerten. Eine Versickerung des Dachflächenwassers dürfte nicht einfach sein. Die Stellplätze dürfen nicht versiegelt, sondern müssen wasserdurchlässig gebaut werden. Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch den Hallenbau und die bestehende Außensportanlage nur mittel beeinträchtigt, da nördlich und östlich die bestehenden Auenwälder der Isar die Anlage gut in die Landschaft einbinden und die Halle in der Wandhöhe begrenzt wird. Das Schutzgut Mensch | Lärm wird durch die Außensportanlage und die zugehörigen Stellplätze in der Eingriffswirkung als hoch eingestuft. Allerdings sind dies vorhandene Anlagenteile. Von der neuen Sporthalle hingegen wird kein zusätzlicher Lärm erwartet. Möglicherweise werden die Außensportflächen sogar entlastet, was eine Verminderung an Lärm bedeutet.

Baubedingt entstehen beim Bau der Sporthalle keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen. Sie sind nur vorübergehend wirksam.

Anlagebedingt, also dauerhaft, bedingt sie eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auswirkungen auf den Lebensraum von Tieren und Pflanzen können durch die Kapselung und das Abrücken vom FFH-Gebiet mit geringer Erheblichkeit eingestuft werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen des Sportgebietes werden sich zum jetzigen Zustand nicht groß verändern und sind wohl in der Erheblichkeit als mittel einzustufen. Dies hängt im Wesentlichen mit dem Pkw-Verkehr, dem Außen-Sportbetrieb und dem Zuschauerverhalten zusammen. Vom Betrieb der Sporthalle werden keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen erwartet.

Zur Verminderung der Eingriffswirkungen werden Pflanzungen zu den Isarauen hin zur Stärkung der Auenwälder in der Übergangszone Sportgelände I FFH-Gebiet, sowie zur Einbindung der Stellplätze für nötig erachtet.

Die Gebäude werden durch Festsetzungen der Wandhöhe in die Landschaft eingebunden.

Aufgrund der Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen, der bebaubaren Grundfläche, der Pflanzungen sowie der Versiegelung und des Umgangs mit dem Niederschlagswasser werden die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Klima und Luft, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere (Arten und Lebensräume), sowie Landschaftsbild vermindert.

Ein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht notwendig, da alles in Allem keine Zunahme an versiegelten Flächen stattfindet.

Das Monitoring zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sieht vor, dass bei jedem Einzelbauvorhaben die Versickerungsart überprüft wird. Ebenso sind die Pflanzungen der Eingrünung zu überprüfen. Der Parkverkehr ist ebenfalls im Auge zu behalten.

VIII. Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sportgelände Arzbach" der Gemeinde Wackersberg wurde die schalltechnische Untersuchung der Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4622/B2/hu vom 02.12.2014, erstellt. Sie kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Geräuschvorbelastung aus anderen Sportanlagen nach 18.BImSchV, insbesondere der Sportanlagen im Gemeindebereich Gaißach, ergeben sich durch die geplante Errichtung einer neuen 2 ½-fach Turnhalle und die Anpassung der Stellplatzsituation an den geplanten Zustand keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der zu erwartenden Beurteilungspegel nach 18.BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet westlich der Kalkofenstraße.

An Werktagen (Montag bis Samstag) werden außerhalb der Ruhezeiten nach 18. BImSchV im Rahmen der erreichbaren Prognosegenauigkeit für die zu erwartende reale Nutzungsintensität an allen maßgebenden Immissionsorten der Immissionsrichtwert und das Spitzenpegelkriterium nach 18. BImSchV eingehalten.

Für einen abendlichen Trainingsbetrieb zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr auf dem Trainingsplatz zwischen Fußballhauptplatz und bestehender Turnhalle können sich am nächstgelegenen Wohnanwesen auf Fl.-Nr. 1246/8 Überschreitungen des Immissionsrichtwertes sowie des Spitzenpegelkriteriums in der Größenordnung von 3 dB(A) ergeben. Dies betrifft jedoch bereits auch den derzeit bestehenden Zustand und hat seine Ursache nicht in der vorliegenden Planung. Den Berechnungen liegt jedoch ein mit gewissen Prognosesicherheiten versehener Emissionsansatz insbesondere hinsichtlich der Nutzung der Pkw-Stellplätze zugrunde, sodass diese Überschreitungen nicht zwingend auftreten müssen.

Darüber hinaus sollte derzeit und zukünftig wenn möglich in der abendlichen Ruhezeit auf die Benutzung der Trillerpfeife im westlichen Bereich des Trainingsplatzes verzichtet werden.

An Sonntagen ist während der mittäglichen Ruhezeit bei der Durchführung von Spielbetrieb auf dem südlich gelegenen Hauptspielfeld von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an den benachbarten Wohnanwesen von bis zu 5 dB(A) auszugehen. Auch diese Überschreitungen begründen sich nicht in der vorliegenden Planung, sondern sind bereits für den bestehenden Zustand zu erwarten.

In der Regel werden sportliche Nutzungen, die eine Nutzung der Stellplätze entlang der Kalkofenstraße bedingen, vor dem Beginn der Nachtzeit nach 18.BImSchV beendet sein. Nutzer, die nach 22:00 Uhr vom Gelände abfahren, können auch im Regelbetrieb die Stellplätze 39 - 55 östlich der bestehenden Halle nutzen.

IX. Wasserrecht

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes war mittels Sickerfest nach anliegendem Merkblatt oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Am 11. März 2015 wurde vom SV-Büro Dr. Preuss + Kollegen, Geranienweg 6, 85598 Baldham, die Sickerfähigkeit des Bodens durch 2 Schürfen an der Nord- und Ostseite des Baugrundstücks begutachtet.

Es wurde eine einwandfreie Sickerfähigkeit des Bodens festgestellt. Das Gutachten liegt bei der Gemeinde vor.

X. Entwurfsverfasser

Der Bebauungsplan wurde vom Architekturbüro Josef Singhammer, Arzbach, in Abstimmung mit der Gemeinde Wackersberg gefertigt.

Arzbach, den 17. März 2015

ARCHITEKT DIPLOM-INGENIEUR
JOSEF SINGHAMMER

1. BÜRGERMEISTER ALOIS BAUER
GEMEINDE WACKERSBERG

