



Gruppe 7.1.3
7.1.3 – BL 2/99
Gemeinde Aying

München, 17.04.2000

An
Gruppe 8.1.1

im Hause

Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8 „Großhelfendorf, Sportgelände“

Anlagen:

1 Bebauungsplan
1 Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Nachgang zu unserer Mitteilung vom 19.11.1999 über die am 11.11.1999 eingetretene Rechtskraft des o.g. Bebauungsplanes übersenden wir die Planunterlagen, die für Ihre Akten bestimmt sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Philipp

Gemeinde Aying

Bebauungsplan Nr. 8

Großhelfendorf, Sportgelände

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet östlich der Rosenheimer Landstraße St 2078. Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Großhelfendorf.

Der Geltungsbereich schließt ganz oder teilweise die folgenden Flurnummern ein:
399, 418, 418/1, 491, 493, 498, 499, 505, 505/1, 569, 572.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Aying hat am 07.10.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Prof. Kagerer GmbH, Gesellschaft von Landschaftsarchitekten wurde am 15.09.1998 vom Gemeinderat genehmigt.

Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, für die Sportvereine der Gemeinde Aying einen Trainingsplatz, eine Sportanlage Typ C, eine Schießsportanlage, Erweiterungsflächen sowie die erforderlichen Erschließungs- und Parkflächen und Vereinsunterkünfte zu schaffen. Des weiteren ist ein Schulgebäude incl. aller erforderlichen Freiflächen vorgesehen. Das Sportgelände entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying. Abweichungen vom bestehenden Flächennutzungsplan werden derzeit durch das 1. Änderungsverfahren zum FNP auf die baurechtliche Grundlage gestellt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt östlich der ST 2078 am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteiles Großhelfendorf
Die S-Bahn-Haltestelle Großhelfendorf ist ca. 1 km entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 8,4 ha.

4. Derzeitige Nutzung

Derzeit wird der Bebauungsplanbereich landwirtschaftlich, in Teilflächen bereits für diverse Sportarten (Fußball, Tennis, Stockschißen) und soziale Einrichtungen genutzt.

An Gebäuden bestehen bereits:

1.	Tennisheim:	15 x 8 m	= 120 m ²
2.	Stockschißenheim:	10 x 5 m	= 50 m ²
3.	Mehrzweckhalle:	29 x 39 m	= 1.131 m ²
4.	Kindergarten:	17 x 33 m	= 561 m ²

Des weiteren bestehen:

- 4 Tennisplätze a` 17 x 35 m und
- eine Stockbahn mit 25 x 32 m

5. Geplante Nutzung

Das Gelände wird als öffentliche Grünfläche - Sportanlage - Neubau Schule incl. benötigte Freiflächen genutzt.

Als Nutzungsprogramm (zusätzlich zu den bestehenden Anlagen und Gebäuden) ist geplant:

- a) Sportanlage Typ C, Schützenheim (Schießstände im Gebäude, sowie 100m Schießstand unterirdisch) mit 1 Betriebswohnung, sowie im Anschluß daran eine Erweiterungsfläche für ein Vereinsheim des Fußballclubs.
Für den Schießstand ist eine teilweise gewerbliche Nutzung geplant.
- b) Verlegung der Stockbahn und des Stockschiützenheimes
- c) Rasenspielfeld als Trainingsplatz
- d) Der Sportanlage ist ein Geräteraum zugeordnet
- e) Kinderspielplatz
- f) Neubau Schule incl. Freiflächen

6. Geplantes Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt:

Grundfläche(GR) für die Hauptgebäude:

2.785,00 m²

Technische Berechnungen

1) Grundfläche

1.1	Vereinsheim Sportschützen	37,00 x 13,00	= 481,00 m ²
1.2	Vereinsheim Fußball	16,00 x 13,00	= 208,00 m ²
1.3	Neubau Stockschiützenheim	12,00 x 8,00	= 96 m ²
1.4	Neubau Schule	80,00 x 20,00 + 20,00 x 20 00	= 2.000,00 m ²
GR			<u>2.785,00 m²</u>

7. Verkehrserschließung

7.1 Äußere Erschließung

Die Sportanlage wird sowohl von der ST 2078 mittels Abbiegespur von Norden, als auch von Süden kommend, als auch von der Grasser Straße erschlossen. Um eine ungehinderte Anfahrt aller Parkplätze zu gewährleisten, wird im Bereich des Bebauungsplanes die Römerstraße teilbefestigt und in Teilbereichen auf 4m erweitert. Entlang der ST 2078 verläuft ein 2,5m breiter Rad-/Fußweg.

7.2 Innere Erschließung - ruhender Verkehr

Die Parkplätze sind den einzelnen Sportbereichen zugeordnet. Für Großveranstaltungen wird ein weiterer Parkplatz im Norden des Planungsgebietes angelegt. Alle Parkplätze können über die Grasser Straße, die erweiterte Römerstraße oder direkt über die ST 2078 angefahren werden. Fahrradabstellplätze sind den einzelnen Sportbereichen direkt zugeordnet.

Es sind vorgesehen für:

Sportanlage, Sportschützen

40 Fahrräder an 2 Standort

Tennis, Trainingsplatz

10 Fahrräder an 1 Standort

7.3 Stellplatzbemessung

Die Berechnung des Stellplatzbedarfs erfolgt nach neugefasste BayBO Art. 58.

7.4 Stellplatznachweis

7.4.1 Stellplatzbemessung gemäß der IMBek. für den Vollzug der Art.62 und 63 (jetzt 52 und 53) BayBo vom 12.02.78 (MABL. s.181)

Bereich	Einheit	PKW / Einheit	Summe	Gesamt
<u>Sportbereich</u>				
<u>A) Tennis</u>				
Freiplätze	4	4	16	
Besucher	2	1	2	
Wirt	1	2	2	
				20
<u>B) Sportflächen</u>				
Trainingsplatz	7.140 m ²			
Sportanlage	13.000 m ²			
	<u>20.140 m²</u>	1 pro 300m ²	67	
Besucher Stadion	13.000	1 pro 300m ²	43	
				110
<u>C) Stockbahn</u>	7	4	28	28
Summe Gesamtanlage Soll				158
davon 60 % wegen Wechselbelegung (B 2.2)				95

7.4.2 Nachweis Planung

Parkplätze Tennis	24	Stellplätze
Parkplätze Schützenheim und Kampfbahn	38	Stellplätze
Parkplätze Überlastungsparkplatz	<u>56</u>	Stellplätze
Gesamt	118	Stellplätze

8. Grünordnung

Die Lage des Sportgeländes am Ortsrand des Gemeindeteiles Großhelfendorf stellt den Übergang von Wohnbebauung zu landwirtschaftlicher Nutzung dar.

Die wichtigsten Begrünungselemente sind:

- Baumüberstellung der Stellplätze
- Lockere raumbildende Grünbereiche
- Optimierung der Ortsrandeingrünung

Die vorhandenen Einzelbäume und Bepflanzungen im Bereich des Kindergartens sind zu schützen und zu erhalten. Die Neupflanzung soll die einzelnen Sportbereiche räumlich gliedern und durchgrünen.

Höhenentwicklung des Geländes

Die einzelnen Sportbereiche passen sich in etwa dem vorhandenen Gelände an.

9. Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser kann durch Anschluß an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Helfendorf hergestellt werden.

Abwasserkanal wird derzeit gebaut. Bis zum Anschluß erfolgt eine vorübergehende Lösung über Klär- und Versitzgruben (3-Kammer-System)

Die Abfallentsorgung ist durch den Zweckverband München – Südost gewährleistet.

Elektrische Energie wird von den Isar-Amperwerken angeboten. Für die Versorgung des Gebiets ist eine Trafostation im Bebauungsplan festgesetzt.

Hinweis: Gas als Energieträger wird empfohlen.

10. Immissionen

Mit landwirtschaftlichen Immissionen durch die westlichen, nördlichen, und östlichen Nutzflächen ist zu rechnen.

Durch die angrenzende Staatsstraße St 2078 treten Lärmimmissionen auf.

Bei Wettkämpfen und Veranstaltungen im Sportgelände sind Lärmbelästigungen für die Wohnbebauung im Südosten der Kampfbahn zu erwarten. Um entsprechende Lärmschutzmaßnahmen ergreifen zu können, wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die im Gelände vorgesehenen Wohnungen stehen direkt im Zusammenhang mit dem Sportbetrieb und der zugehörigen Gastronomie bzw. dem Schulbetrieb. Sie sind vom Bauherrn schalltechnisch zu isolieren.

11. Flächenbilanz

Gemeinde Aying, Bebauungsplan Nr. 8 Großhelfendorf, Sportgelände
Zusammenstellung befestigter Flächen (m²)

Flächen	Bestand	neu	versiegelt gesamt	teilver- siegelt	unver- siegelt	ABW	versiegelte Flächen gesamt	Versie- gelung neu
1. Grundflächen von Haupt- gebäuden								
Sportschützenheim		481	481			1,0		481
Neubau Schule		2.000	2000			1,0		2.000
Stockschützenheim		96	96			1,0		96
Fußballerheim		208	208					208
Tennisheim	120		120			1,0		
Kindergarten	560		560			1,0		
Summe Hauptgebäude	730	2.331	3.061				3.061	2.785
2. Grundflächen baulicher Nebenanlagen								
Gerätehaus		50	50			1,0	50	50
Schießstand unterirdisch		927	927			0,8	742	742
Mehrzweckhalle	1.075		1075			1,0	1.075	
Summe Nebengebäude	1.075	977	2.052				1.867	792
3. Anlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb von Gebäuden (Stellplätze)								
Parkplatz Fahrräder		100	100			1,0	100	100
Parkplatz Stellplätze	240	1.475		1.715		0,7	1.200	1.032
Fahrgassen	160	940	1.100			1,0	1.100	940
Summe Flächen für Stellplätze	400	2.515	1.200	1.715			2.400	2.072
4. Verkehrsflächen								
Grasser Straße	1.430	285	1.715			1,0	1.715	285
Geh- und Radwege		825	825			1,0	825	825
Römerstraße (wassergeb.)	1.470	150		1.620		0,7	1.134	105
St 2078 (Sichtdreieck)	1.100		1.100			1,0	1.100	
Wege, Plätze etc.	530	1.740	2.270			1,0	2.270	1.740
Außenanlagen Schulneubau		6.000	5.000		1.000	1,0	5.000	5.000
Summe Verkehrsflächen	4.530	9.000	10.910	1.620	1.000		12.044	7.955
5. Sportanlagen								
Stockbahn	784		784			1,0	784	
Tennis	2.520		2.520			1,0	2.520	
Sportanlage „C“		5.800	5.800			1,0	5.800	5.800
Rasenspielfelder		14.400			14.400	0,2	2.880	2.880
Summe Sportanlagen	3.304	20.200	9.104		14.400		11.984	8.680
6. Grünflächen mit parkartigem Charakter und Straßen- begleitgrün	11.251	27.687			38.938	0,0		
Gesamtfläche: Geltungsbereich	21.290	62.710	26.327	3.335	54.338		33.854	22.015

Geltungsbereich,	ca.	84.000 m ²
davon:		
• Öffentliche Verkehrsflächen und andere befestigte Verkehrsflächen	ca.	13.530 m ²
• „Sport- und Spielanlagen“	ca.	23.504 m ²
• Flächen für Hauptgebäude	ca.	3.061 m ²
• Flächen für Nebengebäude	ca.	2.052 m ²
• Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	2.915 m ²
• Grünflächen	ca.	38.938 m ²

12. Ausgleichsmaßnahmen

Die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in eine Sportanlage hat zur Folge, daß Teile der Flächen versiegelt bzw. in intensiv gepflegte Rasenflächen umgewandelt werden. Durch die Anlage von artenreichen Gehölzstrukturen bzw. Pflanzung von heimischen Obstgehölzen können jedoch Teile der derzeit intensiv bewirtschafteten Ackerflächen in artenreiche Grünbereiche umgewandelt werden. Diese stellen sowohl eine optische Aufwertung (Ortsrandeingrünung), als auch eine Verbesserung der Lebensräume für Fauna und Flora, dar. Der Faktor für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für versiegelte Flächen beträgt 0,3. Für intensiv gepflegte Rasenflächen ist ein entsprechend niedrigerer Faktor in Ansatz zu bringen. Durch intensive Begrünung der Randbereiche erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände.

Gemäß Zusammenstellung befestigter Flächen ist eine Versiegelungsfläche von	33.854 m ²
in Ansatz zu bringen (s. Tab. Flächenbilanz S.6)	
- Als Bestand ist davon abzuziehen	11.839 m ²
- verbleiben	<u>22.015 m²</u>
- davon sind versiegelt	13.335 m ²
- intensive Rasenbereiche	8.680 m ²
- Versiegelte Flächen = Faktor 0,3	4.000,5 m ²
- Intensive Rasenbereiche = Faktor 0,2	<u>1.736,0 m²</u>
Ausgleichsflächenbedarf:	<u>5.736,5 m²</u>
Tatsächlicher Ausgleich im Gelände:	7.500 m ²

13. Planfertigung

Mit der Plandarstellung auf den Grundlagen des geforderten Raum- und Einrichtungsprogramms der Gemeinde Aying wurde das Büro Prof. Kagerer, Landschaftsarchitekten GmbH beauftragt.

Aying, 14.09.1999


 E. Müller
 1. Bürgermeister

