

Gemeinde Oberaudorf

Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 40 mit Grünordnungsplan

„Am Sportplatz“

BEGRÜNDUNG

06.04.16

06.12.16

22.02.18

Beschlussgefasst: 12.07.18

architekturbüro | objekt- und städtebau

simon ranner

bavariaring 14, 80336 münchen

tel. 089 - 550 889 85 mail: simon-ranner@web.de

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



GLIEDERUNG

		Seite
1	ANLASS, AUFTRAG	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	1
2.1	Landesentwicklungsprogramm	1
2.2	Regionalplanung	2
2.3	Flächennutzungsplan	3
2.4	Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“	3
2.5	Wasserwirtschaftliche Belange	4
3	LAGE UND ERSCHLIESSUNG	4
4	ORTSPLANUNG/GRÜNORDNUNG	4
4.1	Städtebaulicher Handlungsbedarf	4
4.2	Städtebauliches Konzept	5
5	PLANUNGSZIELE	6
6	AUSWIRKUNGEN	8
7	EINGRIFFSREGELUNG	9
8	ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN	11

1. ANLASS, AUFTRAG

Die Gemeinde Oberaudorf hat in seiner Sitzung vom 23.02.16 für das Gebiet „Sportplatz“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.

Seit vielen Jahren denkt die Gemeinde über einen größeren Sport- und Erlebnispark nach, der ortsnah gelegen ist und dem Breitensport mit Fußball, Tennis usw. eine neue Ausrichtung vorgibt. Ziel der Gemeinde ist es, das bestehende Sportgelände zu ordnen, weitere Sport- und Erholungsanlagen hinzu zu fügen und die gesamte Anlage stärker für den gemeindlichen Breitensport und den Tourismus zu öffnen. Dabei spielt auch das nahegelegene Sporthotel „Wilder Kaiser“, das bisher nur über das Angebot Tennis mit diesem Bereich vernetzt ist, eine Rolle.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 40 „Sportplatz“ hat die Gemeinde die Arbeitsgemeinschaft

Architekturbüro Ranner, München

und

Planungsbüro Hohmann Steinert, Übersee

beauftragt.

Im Tagesordnungspunkt 190/2016 des Bau-, Umwelt- und Straßenausschusses hat sich die Gemeinde im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der groben Zielsetzung für dieses für die Gemeinde sehr wichtigen Gebietes auseinandergesetzt. Zur weiteren Bearbeitung unter diesen Rahmenbedingungen beauftragt die Gemeinde einen qualifizierten Planer für einen Vorentwurf. Nach Behandlung im Ausschuss erfolgt eine möglichst frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, um diese einzubeziehen. Die Notwendigkeit des städtebaulichen Handlungsbedarfs ist aus mehreren Gründen gegeben:

- Stärkere Absicherung der Sport- und Freizeitanlagen, deren Umfeld als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen ist
- Bauantrag zur Nutzungsänderung der Tennishalle (Flüchtlingsunterkunft)
- Vorplanung für die Schaffung einer Veranstaltungshalle (Erlebniszentrum)
- Neuordnung der Erschließung und Aufbau eines Fuß- und Radwegenetzes

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Oberaudorf dem Ländlichen Raum im Alpengebiet und der Zone A der Erholungslandschaft Alpen zugeordnet. In diesen Räumen soll bei einer städtebaulichen Erneuerung auf eine ortstypische, landschaftsgerechte und traditionsbewusste Gestaltung bei der Planung geachtet werden – unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Strukturwandels. (vgl. AI 4.1.4 LEP)

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (1.1.2 Z)

Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom

demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. (1.2.5. Z)

2.2 Regionalplanung

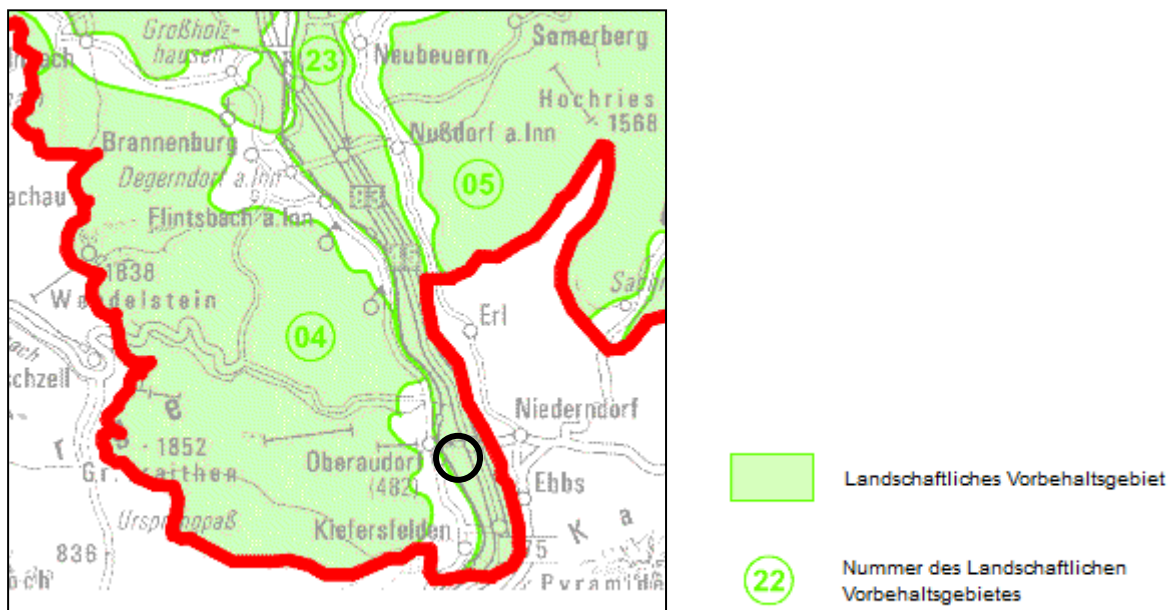
Der Regionalplan Südostoberbayern stuft die Gemeinde Oberaudorf als Unterzentrum an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (zw. Rosenheim und Kufstein) ein. Oberaudorf befindet sich sowohl im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie im Alpengebiet.

Hecken, Streuobstbestände und Feldgehölze sowie freistehende Einzelbäume sollen als wertvolle Lebensräume und zur Bereicherung des Landschaftsbildes erhalten und in geeigneten Fällen ergänzt werden. (BI 2.2 Z)

Das Angebot für die stadtnahe Erholung soll vor allem in den zentralen Orten ab Unterzentren aufwärts erweitert und durch öffentliche Verkehrsmittel an größere Siedlungsbereiche angeschlossen werden. (BVI 2.4.4 Z)

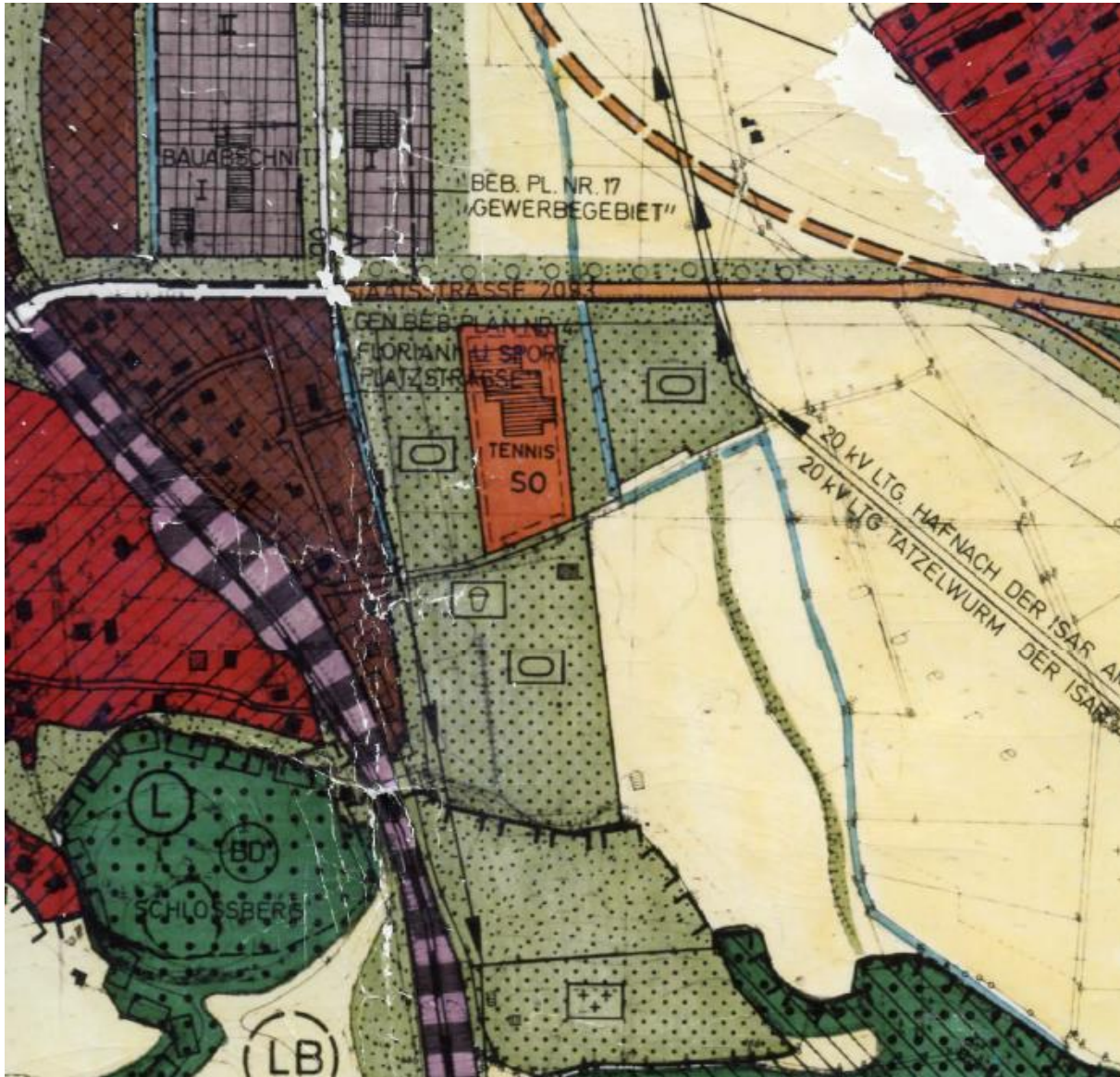
Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen für Tourismus und Erholung sollen nur unter besonderer Berücksichtigung dieser Funktionen sowie des Landschaftscharakters und des Naturhaushalts vorgesehen werden (BVI 3 Z)

Der Geltungsbereich liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“ der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 3 „Voralpines Hügel- und Moorland“.



2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige FNP stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grünflächen mit Zweckbestimmung“ und eine Sondergebiet „Tennis“ dar. Das gemeindliche Planungsziel zur Konzentration von Sportanlagen war bereits Grundlage der Flächennutzungsplanaufstellung.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Durch den Bebauungsplan „Am Sportplatz“ soll diese gemeindliche Zielsetzung, der Entwicklung von Sport- und Freizeiteinrichtungen im öffentlichen Interesse weiterentwickelt werden. Dem § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird damit entsprochen.

2.4 Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ (LSG-00595.01). In diesen Flächen gilt die dazu gehörige Landschaftsschutzgebietsverordnung. Demnach ist für die Errichtung und wesentliche Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Sportanlagen usw. eine Erlaubnis bei der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

2.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Überschwemmungsgebiet des Inns. Der Informationsdienst Überschwemmungsgebiete in Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt definiert einen wassersensiblen Bereich. Damit ist hier vor allem mit hoch anstehenden Grundwasser, z. T. mit Überstauung zu rechnen. Bei allen Nutzungen ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen.

3. LAGE UND ERSCHLIESSUNG

Lage

Das Sportgelände der Gemeinde Oberaudorf liegt im Süden, am östlichen Ortsrand. Unweit des Geländes liegen der Schlossberg und der Florianiberg. Beides sind für die Gemeinde wichtige Naherholungsräume. Das nächst gelegene Wohngebiet liegt an der Floriani- und Sportplatzstraße und ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ enthalten.

Erschließung

Erschlossen wird das Sportplatzgelände über die Sportplatzstraße, die im Bereich der Innsiedlung auf die Staatsstraße 2093 (Tiroler Straße) mündet. Die St 2093 ist der wichtigste Autozubringer aus dem Gemeindegebiet.

Flurnummern im Geltungsbereich:

590, 594, 595, 596, 596/1, 597, 598
605, 608, 609, 611

4. ORTSPLANUNG/GRÜNORDNUNG

4.1 Städtebaulicher Handlungsbedarf

Im östlichen Ortseingangsbereich von Oberaudorf, südlich der Tiroler Straße, haben sich auf der Grundlage der Flächennutzungsplanung aus dem Jahr 1984 unterschiedliche Sport- und Freizeitanlagen angesiedelt.

Vorhanden sind derzeit

- eine Tennishalle und Squashanlage
benachbart 8 Tennisplätze, die z. T. temporär überdacht werden können
- ein Fußballplatz mit Tribüne
benachbart ein Bolzplatz und ein Trainingsplatz
- zentrales Funktionsgebäude als Sport- und Schützenheim
mit unterirdischer Schießanlage, Gastronomie und Gastgarten
sowie einem Spielplatz
- im Westen zum Sportheim liegt ein Kinderskilift und
parallel dazu ein Bobübungsanlage mit Nebengebäuden

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Jugendtreff mit Trainingsplatz
- die Bergrettungswache Oberaudorf-Kiefersfelden mit Hubschrauberlandeplatz
- eine Stockbahn mit Vereinshäuschen

Diese Anlagen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sind jedoch im Gesamtkonzept planerisch zu berücksichtigen.

Die heutige Sportanlage wird über die Sportplatzstraße erschlossen, die als Erschließungsring südlich der Tiroler Straße liegt. Ziel der Gemeinde ist den Verkehr aus dem Wohngebiet Florianistraße herauszunehmen und damit eine eindeutige Anfahrt über die ST 2093 auszuweisen.

Das vorhandene Fuß- und Radwegenetz soll vervollständigt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich ein Sondergebiet „Tennis“ sowie „Grünflächen für Sportanlagen“ dar. Für die Gemeinde ist dieses Gebiet die einzige Sport- und Freizeitanlage. Sie liegt hier als Pufferfläche zwischen Bebauung und Naturraum Innaue, begrenzt von den Erhöhungen des Schloss- und Florianiberger. Das Gebiet wird von der Bevölkerung und den Vereinen gut angenommen und entwickelt sich zunehmend auch als Naherholungsbereich.

Mit Bauantrag vom 18.12.2015 wurde für das Grundstück Fl. Nr. 596/1 der Gemarkung Oberaudorf die Nutzungsänderung der bestehenden Tennishalle in eine Flüchtlingsunterkunft beantragt. Gleichzeitig gibt es Vorplanungen für den Bau eines Erlebniszentrums (Kletterwände, Cartbahn, Bowlingbahn, Sprungturm, Gastronomie usw.) in diesem Bereich umzusetzen. Dies ist auch bedingt durch die Nähe zur bestehenden Hotelanlage „Sporthotel Wilder Kaiser“, die sich weiterhin als Sporthotel mit Freizeitangeboten definieren möchte.

Aus Sicht der Gemeinde löst dies den städtebaulichen Handlungsbedarf im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB aus, mit der Absicherung gemeindlicher Zielsetzung durch einen Bebauungsplan.

4.2 Städtebauliches Konzept

Oberaudorf ist aufgrund seiner Lage in der Region Oberbayern ein bedeutender Urlaubsort. Wirtschaftlich ist Oberaudorf im besonderen Maß vom Tourismus abhängig. Die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen, insbesondere die Tennishallen werden auch touristisch genutzt und tragen wesentlich dazu bei, das Tourismusangebot in Oberaudorf abzurunden. Daneben decken sie den Sport- und Freizeitbedarf der Bevölkerung von Oberaudorf.

Ziel des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist es das bestehende Sport- und Freizeitgelände als solches zu sichern und durch ein passendes Nutzungsspektrum zu erweitern. Dabei sollen die bestehenden und zukünftigen Sport- und Freizeitanlagen in eine parkähnliche Situation eingebunden werden und durch ein neues Fuß- und Radwegenetz erschlossen. Zusammengefasst könnte die zukünftige Zielrichtung als „Sport- und Freizeitpark Gemeinde Oberaudorf“ beschrieben werden. Dabei sollte der Breitensport genauso wie Initiativen für einzelne Sportarten unterstützt werden. In eine zentralen Versorgungs- und Gastronomiegebäude mit Biergarten, Spielplatz und einzelnen Parkplätzen ist der Austausch und das örtliche Zugehörigkeitsgefüge zu fördern. Es soll nicht zuletzt die Kinder- und Jugendarbeit unterstützen.

Der Standort der Sportanlage liegt außerhalb des Siedlungsbereiches und bietet sich aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Sport- und Freizeitnutzung an. Das Sportgelände ist gut erschlossen ohne Belastung zu benachbarten Wohngebieten (Zufahrt). Für die neuen Einrichtungen, wie z.B. Erlebnishalle mit Parkplatzanlage und Parkplatzanlage am Veranstaltungsplatz wird zum Schutz der vorhandenen Bebauung an der Florianistr. ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

In den Geltungsbereich werden unbebaute Flächen im Eigentum der Gemeinde einbezogen, so dass eine Erweiterung des Sport- und Freizeitangebotes realisierbar ist. Die Gemeinde Oberaudorf verfügt über keine weiteren Grundstücke im Gemeindegebiet, auf denen Sport- und Freizeitanlagen entwickelt werden können. Insofern ist es für die Gemeinde ein besonderes städtebauliches Ziel, die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen zu sichern und in ein Entwicklungskonzept einzubinden. Dies besitzt für die Daseinsvorsorge der Gemeinde höchste Priorität.

Die Umnutzung der Tennishalle in eine Flüchtlingsunterkunft ist mit diesem Ziel nicht zu vereinbaren. Zwar ist der Gemeinde bewusst, dass es sich bei einer Asylbewerberunterkunft um eine Anlage für soziale Zwecke handelt, allerdings kommt ihr aufgrund der starken Fluktuation von geplanten 300 Asylbewerbern ein wohnähnlicher Charakter zu. Nachdem nicht auszuschließen ist, dass die vorhandene und geplanten Sport- und Freizeitnutzungen mit wohnunverträglichen Immissionen verbunden sind, wäre im Fall der Umnutzung der Tennishalle in eine Flüchtlingsunterkunft mit Einschränkungen für den Bestand und die Entwicklung des Gebietes zu rechnen. Insbesondere die geplante Erweiterung und Aufwertung durch zusätzliche Sportanlagen wäre gefährdet.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist daher erforderlich als Art der Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen“ festzusetzen. Erschließung, Bebauung, Durchgrünung, ökologische Aufwertung usw. werden im Bebauungsplan definiert.

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele hat der Gemeinderat eine Veränderungssperre beschlossen (Beschluss v. 23.02.2016, bekannt gemacht am 25.02.2016).

5. PLANUNGSZIELE

Gesamtkonzept

Ziel ist es ein Sport- und Freizeitgelände in einer landschaftlichen „Parkstruktur“ - am Übergang zwischen Ortsrand Oberaudorf/Innaue - zu schaffen. Dabei sind die Elemente der Aue wie Gräben, Kleingewässer usw. zu renaturieren, die südlich gelegenen Erhebungen von Floriani- und Schlossberg in die Gesamtplanung miteinzubeziehen. Bereits heute ist der vielfältige Landschaftsraum der Innaue ein wichtiges Naherholungsgebiet für die einheimische Bevölkerung und Gäste.

Nördlich der Tiroler Straße angrenzend an das Sportgelände liegt das Sporthotel Wilder Kaiser. Die Hotelanlage benötigt für die Zukunft ein weiter entwickeltes Profil und wird deshalb zum künftigen Sportpark in Beziehung gesetzt. Damit ist das Hotel Ausgangspunkt auch für die zukünftig verstärkte touristische Nutzung des Sport- und Freizeitangebotes (z. B. Erlebnishalle usw.). Ausdruck dieses Brückenschlages zwischen Hotel und Freizeitgelände ist ein Aussichtsturm mit Panoramakarten, der in unmittelbarer Nähe zum Hotel einen Eindruck vom besonderen Landschaftsraum des Inntals gibt und gleichzeitig über alle im Umfeld liegende Angebote informiert.

Ein auf Oberaudorf abgestimmter Sport- und Erlebnispark kommt vor allem auch dem Kurzurlauber zugute, die entlang der Autobahn nach qualifizierten Übernachtungsmöglichkeiten suchen und im direkten Umfeld das Erholungsangebot nutzen. Insofern ist Ziel der Planung ein durchgehendes Fuß- und Radwegenetz (in Kombination mit Lauftrails) zu entwickeln. Gleichzeitig sollen Einheimische und Gäste aufgefordert werden, das Rad zum Besuch der Naherholungsgebiete und Sportanlagen zu nutzen. Auf diese neue Funktion wird die Erschließung abgestimmt und die Sportplatzstraße in einem Teilabschnitt zwischen den westlichsten Parkplätzen und dem Schlossgraben umgestaltet (für Feuerwehr usw. weiterhin nutzbar). Damit wird eine wichtige Verbindungsachse zwischen Schloss und dem „Sporthotel Wilder Kaiser“ mit einer Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen, die attraktiv am Gewässer Schlossbach liegt.

Das Gesamtkonzept sieht vor den ruhenden Verkehr über die abgehängte Sportplatzstraße von Osten her zu erschließen. Damit liegen hier auch die wesentlichen baulichen Erweiterungen (Gaststätte, Erlebnishalle usw.).

Entwicklungskonzept „Sport und Erholung“

Zu den heutigen bestehenden Sport- und Freizeitanlagen werden folgende weitere hinzugefügt:

- 15 – 20 m hoher Aussichtsturm als Merkzeichen aber auch zur Information über die Sportanlagen und das Gemeindegebiet sowie die umliegende Bergwelt (Gipfelpanorama). Gedacht ist nicht an eine stufige Erschließung des Turmes, sondern als leicht begehbare rundlaufende Rampe.
- Verkehrsübungsplatz mit Nebengebäude als Ersatz für den Verkehrsübungsplatz an der Schule erweitert um Elektromobilität.
- Erlebnishalle (Erlebniszentrum) mit Kletterwänden, Kartbahn, Bowlingbahn, Sprungtürme, einer Erlebnisgastronomie für Kinder und Jugendliche.

Die Erlebnishalle hat auch Freibereiche, die in geschlossenen Höfen, geschützt zur vorhandenen Bebauung, auch „Schönwetterbereiche“ besitzt. Die dazu gehörenden Parkplatzflächen sind dem Eingang zugeordnet.

- Gastronomie des Sport- und Schützenheimes (Sportklausen) mit Erweiterung durch einen Biergarten und die Aufwertung des vorhandenen Spielplatzes. Dieser zentrale Gebäudekomplex kann weitere Dienstleistungen aufnehmen z. B. Radverleih, Ausgangspunkt für Ausflüge, Kletter- und Wandertouren usw.

Der Jugendtreff wird in das Gesamtkonzept einbezogen.

- Durchgehendes Fuß- und Radwegenetz, z. T. als Lauftrail mit unterschiedlichen Bewegungsangeboten.
Im Winter Kombination mit der Langlaufloipe.

Landschaftliches Konzept

Der Landschaftsraum der Innaue ist in sich geschlossen und vielfältig. Im Geltungsbereich werden deshalb alle bestehenden Gewässer aufgewertet, ökologisch entwickelt und zu durchgehenden Strukturelementen aus Schilf und Gehölzen entwickelt.

Die dazwischen liegenden Sport- und Freizeitanlagen werden durch Einzelbäume und Gehölze unter Berücksichtigung wichtiger Blickbeziehungen durchgrünt.

Ziel ist es die leichte topografische Erhöhung am Sport- und Schützenheim mit dem bestehenden Baumbestand zu erhalten.

Zur Eingrünung der Tennishalle wird eine Streuobstwiese vorgeschlagen, die von den Imkern bzw. den örtlichen Obst- und Gartenbauverein in der Pflege übernommen wird.

Neben einem durchgängigen Fuß- und Radwegenetz wurde auch die Langlaufloipe als Hinweis übernommen.

Ziel ist es durch höherwertige durchgehende ökologische Strukturen die der Innaue entsprechen den Ausgleich für den geplanten Eingriff zumindest teilweise zu erbringen. Eine auf Naturschutzziele ausgerichtete Bewirtschaftung von Randbereich durch ausbilden extensiver Bachläufe und Uferränder wird in einem gesondertem Pflegekonzept berücksichtigt. Dieses sollte im Rahmen der Gesamtbilanz von Eingriff und Ausgleich berücksichtigt werden.

6. AUSWIRKUNGEN

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist voraussichtlich nicht erforderlich. Der rechtskräftige FNP stellt im Bereich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanung Flächen für Sportanlagen sowie ein Sondergebiet „Tennis“ dar.

Die, im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können der Zweckbestimmung Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen zugeordnet werden. Dieses Planungsziel im Flächennutzungsplan wird durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen“ im Bebauungsplan weiter entwickelt.

Für die Erlebnishalle wird ein privater Betreiber gesucht, bzw. könnte ein Geschäftsmodell zwischen Sporthotel Wilder Kaiser und Erlebnishalle entwickelt werden. In dieses Modell kann auch der Bereich Tennis einbezogen werden. Sinnvoll ist eine privatwirtschaftliche Entwicklung der einzelnen Anlagen, die sich im Rahmen des Bebauungsplanes bewegen und einen starken örtlichen Bezug zur Bevölkerung besitzen. So ist wünschenswert, dass viele Dienstleister aus den heimischen Geschäften sich z. B. zu einem Zweckverband „Sport- und Erlebnispark Oberaudorf“ zusammenschließen.

Zur Wahrung der schutzbedürftigen vorhandenen Wohnbebauung an der Florianistr. ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, die Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Leitungen und Wegerechte sind bis auf die in den Plänen enthaltenen Festsetzungen nicht bekannt. Im Verfahren unterliegt dies der weiteren Prüfung.

Da die Gemeinde zu einem Teil auch Grundbesitzer ist, können die hier vorgeschlagenen Maßnahmen auch umgesetzt werden. Dies ist im besonders wichtig, da es zu dem bestehendem Sportgelände und seinen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet Oberaudorf keine Alternativen gibt. Insofern liegen die Zielsetzungen und auch deren Umsetzung im hohen Maße im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die geplante Entwicklung ist nur durch einen Bebauungsplan und damit eine ortsplanerische und städtebauliche Ordnung möglich.

7. EINGRIFFSREGELUNG

Bewertung des Ausgangszustands:

Eingriffsschwere des Gebiets: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

→ Typ B

Arten und Lebensräume:	I	oben	
Boden:	II	unten	
Wasser:	I	oben	
Klima und Luft:	II	unten	
Landschaftsbild:	I	oben	
Gesamt:	I	oben	= Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

→ Kompensationsfaktor: 0,2 – 0,5

Vorschlag Kompensationsfaktor: 0,3

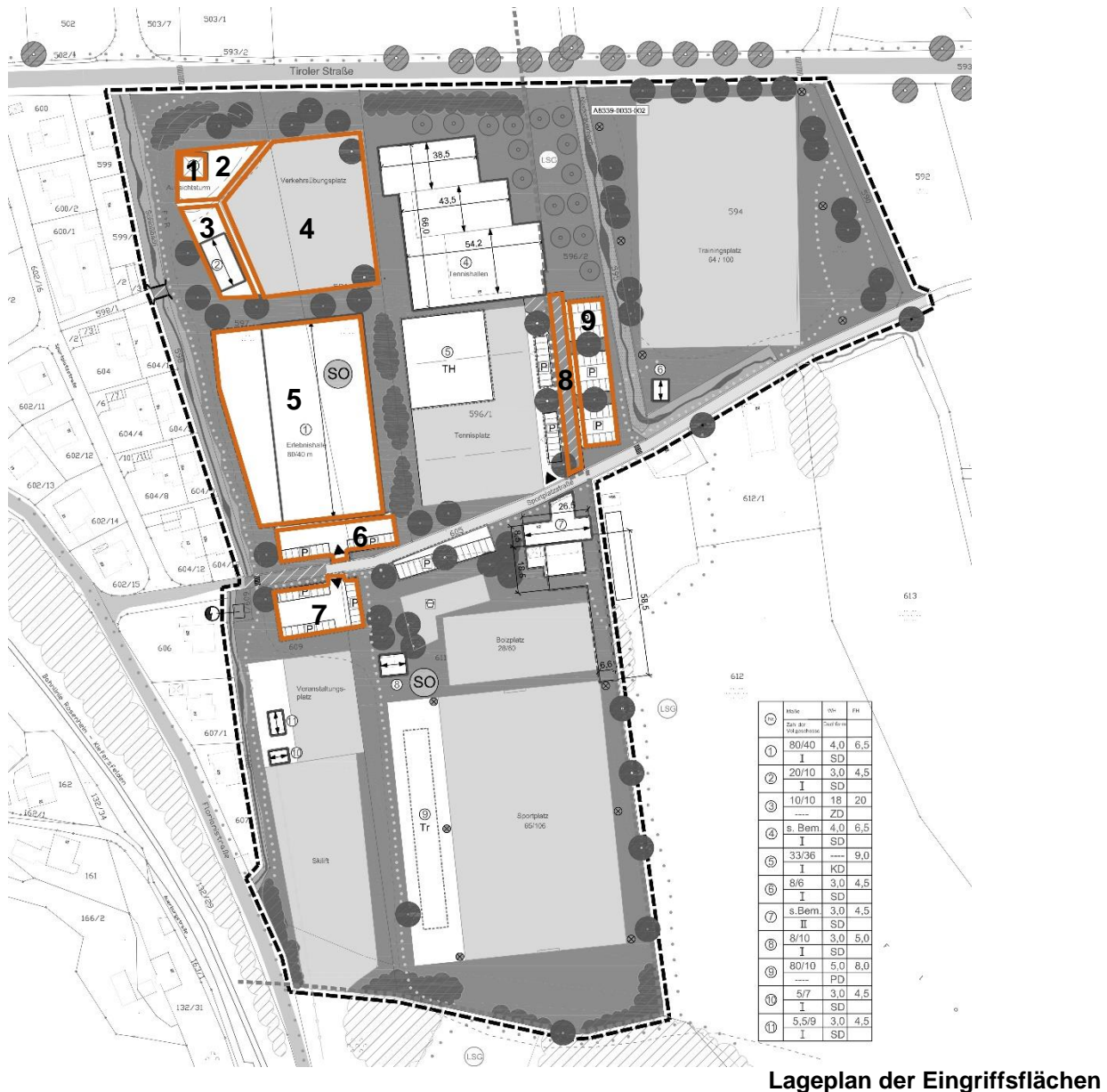
(aufgrund festgesetzter Minimierungsmaßnahmen, Ein- und Durchgrünung)

Ermittlung Kompensationsbedarf:

Kennzeichnung im Plan	Eingriffsfläche (s. Übersichtsplan nächste Seite)	Größe
1	Grundfläche Aussichtsturm	100 m ²
2	Befestigte Fläche um Aussichtsturm	602 m ²
3	Befestigte Fläche um Funktionsgebäude	685 m ²
4	Verkehrsübungsplatz	3.272 m ²
5	Erlebnishalle	4.532 m ²
6	Parkplatz an Erlebnishalle	702 m ²
7	Parkplatz Veranstaltungsplatz	704 m ²
8	Zufahrt Tennishalle	480 m ²
9	Parkplatz Tennishalle	884 m ²
	Eingriffsfläche	11.961 m²

- $11.961 \text{ m}^2 \times 0,3 = 3.588,30 \text{ m}^2$

Der Kompensationsbedarf beträgt ca. 3.600 m².



Lageplan der Eingriffsflächen

Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Aufwertung der vorhandenen Gräben (Schlossbach und Niederauerbach) vorgesehen:

- Abflachen und Aufweiten der Uferländer (unter Beibehaltung des Niedrigwasserquerschnittes);
- landschaftliche Durchgrünung mit Bäumen und Gehölzen (standortabhängig, autochthone Pflanzen);
- vereinzelt Einbringen von Sonderstrukturen unter Artenschutzaspekten, unter Beachtung eines geordneten Abflussregimes;
- Entwicklung von extensiven Krautsäumen und Wiesenflächen im Rahmen eines Pflegekonzeptes.

Die Maßnahmen können im Rahmen des Unterhalts entlang der Gewässer umgesetzt werden.

Ausgleichsberechnung:

Für die Maßnahmen wird ein **Aufwertungsfaktor** von insgesamt **0,8** vorgeschlagen.

Bereich	Fläche	Faktor	Kompensationsfläche
Schlossbach	1.615 m ²	0,8	1.292 m²
Niederauerbach	1.315 m ²	0,8	1.052 m²
Summe:			2.344 m²

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich

Auf der Fl.Nr. 592 ist die Entwicklung einer freiwachsenden Hecke mit einzelnen Überhältern aus Bäumen und einem beidseitigem Staudensaum vorgesehen.

Damit die die Maßnahme nicht nur der ökologischen Aufwertung sondern auch der Aufwertung des Landschaftsbildes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern (aus autochthonem Pflanzenmaterial in der Qualität verpflanzter Strauch, mind. 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm in einem Pflanzabstand von 1,5 m in und zwischen den Reihen.
- Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes als Überhälter je 10 m Heckenlänge in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, autochthones Pflanzmaterial;
- Belassen eines beidseitigen Hochstaudensaums (Sukzession) mit Mahd alle 3 Jahre;

Ausgleichsberechnung:

Für die Maßnahmen wird ein **Aufwertungsfaktor** von insgesamt **0,8** vorgeschlagen.

Fläche	Faktor	Kompensationsfläche
1.570 m ²	0,8	1.256 m²

Der Kompensationsbedarf von 3.600 m² kann durch die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.
--

8. ERLÄUTERUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes sind Einrichtungen und Anlagen der Zweckbestimmung Sport-, Spiel- und Spielanlagen zulässig. Dies betrifft auch Gebäude, die diesem Nutzungszweck entsprechen. Um einen geordneten Betrieb zu ermöglichen sind auch die zugehörigen Erschließungsflächen zulässig.

Die überbaubare Grundfläche ist durch Baufenster mit maximaler überbaubarer Grundfläche (GR) definiert. Zusätzlich sind Wandhöhe sowie Firsthöhe und Vollgeschosse festgesetzt um die optische Wirkung der Gebäude zu regeln.

Gestaltung der Gebäude

Im Sinne des Art. 81 BayBO werden für die Gebäudegestaltung im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen das Ortsbild am Ortsrand und die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet zu berücksichtigen.

Verkehrsflächen

Der ruhende Verkehr wird geordnet und ist daher nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Die versickerungsfähige Ausführung trägt zum Erhalt der Grundwasserneubildung bei und reduziert Abflussspitzen bei Starkregenereignissen.

Die Verbindung mit Fuß- und Radwegen ist ein wichtiger Teil des Konzeptes. Um diese im Rahmen der Ausführung noch entsprechend anzupassen, ist die Anlage auch innerhalb der Grünflächen zulässig.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu das Landschaftsbild aufzuwerten und zu erhalten (Landschaftsschutzgebiet). Mit der Gestaltung dieser Grünräume entstehen zusätzlich neue Lebensräume für die heimische Flora und Fauna.

Immissionsschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese liegt als Bericht Nr. 700-5164-1 vom 09.02.2018 als Anhang 1 dieser Begründung des Bebauungsplanes bei und wird zu deren Bestandteil. Die hier beschriebenen Maßnahmen sind zwingend einzuhalten.

Übersee, den 22.02.2018
Für die Arbeitsgemeinschaft

Oberaudorf, den
Für die Gemeinde

Bernhard Hohmann
Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt

Hubert Wildgruber
1. Bürgermeister