

Gemeinde	Eching a. Ammersee VG Schondorf a. Ammersee Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Sportgebiet, 2. Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-33 Bearb.: ne
Plandatum	14.10.2021

Begründung

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Sportgebiet“ der Gemeinde Eching am Ammersee in der Fassung vom 19.12.2003 sowie der Fassung der 1. Änderung vom 24.06.2014. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 570/2, 571, 571/1, sowie Teilflächen des Grundstücks Fl. Nrn. 527 der Gemarkung Eching am Ammersee.

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Eching a. Ammersee verfügt über ein Sportgebiet, das am östlichen Ortsrand an der Stegener Straße liegt und bisher aus einer Sporthalle, drei Spielfeldern mit Vereinsheim und einer Sommerstockbahnanlage besteht; südlich der Stegener Straße befinden sich vier Tennisplätze mit Vereinsheim.



Abb. 1: Bebauungsplan „Sportgebiet“ in der Fassung vom 19.12.2003, ohne Maßstab

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportgebiet“ wurde in der Fassung vom 24.06.2014 der Satzungsbeschluss gefasst. In dieser Änderung wurden folgende Planungsziele realisiert:

- die Errichtung von Stellplätzen entlang der Stegener Straße,
- die Vergrößerung des Bauraums der Sporthalle, um überdachte Lagerplätze für Sportgeräte zu ermöglichen

- Die Festsetzung eines Bauraums für die Überdachung der bestehenden Stockbahnen
- Die Errichtung eines Beachvolleyball-Spielfeldes
- Die Zulässigkeit von Bandenwerbung entlang der Parkplatzeinzäunung



Abb. 2: Bebauungsplan „Sportgebiet“ in der Fassung der 1. Änderung vom 24.06.2014, ohne Maßstab

Der Gemeinderat Eching am Ammersee hat in seiner Sitzung am 15.01.2021 die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sportgebiet“ beschlossen. Die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung der Planung beauftragt.

Ziele der Planung sind:

- der Neubau eines Vereinsheimes mit überdachter Terrasse
- die Umnutzung des Bestandsgebäudes zur Lagerfläche
- die Erstellung einer Spielplatz- und Ballsport-Anlage
- die Festsetzung notwendiger Flächen für Sitzgelegenheiten und Trainer-/Ersatzspieler-Häuschen
- die Zulässigkeit von Werbeflächen für Bandenwerbung entlang der Einzäunung von Spielfeldern
- die Errichtung einer Skater- und Pumptrack-Anlage

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 4,87 ha große Planungsgebiet liegt nördlich der Stegener Straße am östlichen Ortsrand von Eching a. Ammersee. Im Westen grenzt es an Siedlungsbereiche (Mischgebiet, Gewerbegebiet) an. Nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten, von einem begrünten Wall abgeschirmt, liegt das Areal der Kläranlage des AZV Ammersee-Ost/Ammersee-West. Südlich der Stegener Straße befindet sich eine Tennisanlage mit 3 Tennisplätzen und Vereinsheim, und weiter westlich schließt Wohnbebauung an.

Das Gebiet ist nahezu eben. Die Stegener Straße liegt bis zu ca. 0,5 m über Gelände; sie verfügt über eine zum Teil lückige, beidseitige Birkenalleepflanzung. Im Norden gibt es als Begrenzung des Sportgebiets eine Baumreihe, die zusammengesetzt ist aus Pappeln, Erlen und Weiden, und eine Hecke, zum Teil auf einem Erdwall angepflanzt, umschließt die Stockbahnanlage im Westen des Areals. Weiter nördlich verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Ammersee-West“. Das Gebiet liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Amper (Amtsblatt der Regierung von Oberbayern Nr. 2/1976).

Das Sportgelände enthält gegenwärtig vier Rasenspielfelder, eine Stockbahnanlage mit sechs Stockbahnen und Nebengebäude, ein lang gestrecktes Gebäude, das für Geräte und als Vereinsheim genutzt wird sowie eine Sporthalle und einen Parkplatz mit 90 Stellplätzen sowie entlang der Stegener Straße auf öffentlichen Verkehrsflächen zusätzliche 38 PKW-Stellplätze.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Sportgebiet“ der Gemeinde Eching am Ammersee in der Fassung vom 19.12.2003 sowie der Fassung der 1. Änderung vom 24.06.2014. Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 570/2, 571, 571/1, sowie Teilflächen des Grundstücks Fl. Nrn. 527 der Gemarkung Eching am Ammersee.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung der Sportnutzung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt und die Größe der nutzbaren Grundflächen liegt weit unter dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Limit.

Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von den Verfahrensschritten gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 wurde daher abgesehen, die Belange des Arten- und Naturschutzes wurden jedoch in der Planung berücksichtigt.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

4 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

4.1 Vorhaben

Das Sportgebiet an der Stegener Straße soll um den Neubau eines Vereinsheimes mit überdachter Terrasse in einem Teilbereich der bisher für die Überdachung der Stockbahnen vorgesehenen Fläche erweitert werden. Dafür wird ein Bauraum festgesetzt, sowie eine Wandhöhe von 3,0m. Das bisher als Vereinsheim genutzte Gebäude soll zukünftig als Lagerraum genutzt werden.

Im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 571 wird eine Fläche für die Errichtung eines Pumptracks sowie einer Skateranlage festgesetzt. Ein Pumptrack ist eine speziell geschaffene Strecke für Mountainbikes. Das Ziel ist es, darauf, ohne zu treten, durch Hochdrücken des Körpers aus der Tiefe am Rad Geschwindigkeit aufzubauen. Der oder die RadfahrerIn steht dabei auf den Beinen und sitzt nur kurz zum Starten im Sattel. Ein Pumptrack ist als Rundkurs meist aus Erde oder Lehm geschaffen.

Hier ist auch die Errichtung eines Lagergebäudes mit den Maßen 12,0 x 7,0 m zulässig.

Darüber hinaus wird die Aufteilung der Spielfelder in Teilbereichen an den Bestand angepasst. Ebenso werden die Flächen für einen Spielplatz sowie einen Basketballplatz festgesetzt.

Entlang der Spielfelder soll künftig die Anbringung von Bandenwerbung an den dortigen Einfriedungen zulässig sein.

- Im Bereich der großen Rasenspielfelder werden notwendige Flächen für die Errichtung von Sitzgelegenheiten und Trainer- /Ersatzspieler-Häuschen festgesetzt.

4.2 Bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält einige Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, um eine verträgliche Einbindung der geplanten Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

4.3 Erschließung, Parkplatz

Das Sportgelände wird über die Stegener Straße erschlossen. Die bestehende Parkplatzanlage ist für max. 90 Stellplätze ausgelegt und wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, um weitere vor allem bei Großveranstaltungen dringend benötigte Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen, entlang der Stegener Straße auf öffentlichen Verkehrsflächen um zusätzliche 38 PKW-Stellplätze erweitert.

4.4 Fortgeltende Festsetzungen

Im Übrigen gelten die zutreffenden Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Sportgebiet“ in der Fassung der 1. Änderung vom 24.06.2014 weiter.

4.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des

Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Gemeinde:

Eching a. Ammersee, den

.....
(Siegfried Luge, Erster Bürgermeister)