Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5

Sportzentrum
~~XX~~ ..... Gemeinde — Markt — Stadt [1]) Ilmmünster vom 20.08.1986

für das Gebiet

umfassend die Grundstücke 1116, 1117, 1119/2, 1120, 1121, 1122, 1123/2

Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. Othmar Lehner, Architekt, Buchendorfer Str. 37
8000 München 71

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde der Gemeinde Ilmmünster vom 03.06.1986 entwickelt.

oder[1])

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan – fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde ..... – vom ..... ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert; das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:

Anhörung der Träger öffentlicher Belange

oder[1])

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):

oder[1])

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.

oder[1])

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

oder[1])

Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom ..... verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Durch den Bebauungsplan sollen die für den Sportbedarf der einheimischen Bevölkerung erforderlichen Sportanlagen bereitgestellt werden.
Nachdem der bestehende Sportplatz den Sportbedarf nicht abdecken kann, ist es aus Gründen der Gesundheit der Bevölkerung unabdingbar, ohne weiteren Aufschub ein aus-

[1]) Nichtzutreffendes streichen!

reichende Sportgelände zu planen.

Der Gemeinderat hat sich dabei aus folgenden Überlegungen für den Neubau des Sportgeländes auf dem Gelände neben der B 13 entschieden:

Das bestehende Sportgelände grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung. Eine Erweiterung dieses Geländes als Wohnbebauung würde die Interessen der Wohnbevölkerung und vor allem die Interessen des Landschafts- u.Naturschutzes mehr berühren als das geplante Sportgelände.

Im Bereich dieses geplanten Sportgeländes sind nicht nur ausreichende Abstände zur Wohnbebauung möglich, sondern dadurch auch Platz für geeignete Lärmschutzmaßnahmen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ..... m — nördlich — südlich — westlich — östlich — des Ortskerns von .....

   Es grenzt an das Baugebiet — die Baugebiete — .....

   .....

   Es hat eine Größe von 2.8537 ha.

2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	2000 m	Volksschule	..... m
Omnibus- od. Straßenbahnhaltestelle	50 m	Versorgungsläden	..... m
..... Kirche:	600 m	.....	..... m

3. Das Gelände ~~ist eben~~ — ~~ist hügelig~~ — fällt nach Westen leicht — ~~stark~~ — ab.

   Das Grundwasser liegt ca. 2 m unter Gelände.

4. Der Boden besteht aus lehmig, sandig, Material unter Humus
   (Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

   Es sind keine — folgende — Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

5. Es ist noch keine — bereits folgende — Bebauung vorhanden:

   Es ist ~~kein~~ — folgender — Baumbestand vorhanden:, nur auf den anschließenden Grundstücken 1128/1 und 1128 dichte Buschbepflanzung

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit *) bezeichneten teilweise)
Sportgelände (Sportplatz), Spielfeld, Tennisplätze	11.996 qm	1116, 1117, 1119/2, 1120, 1121, 1122, 1123/2
Sportheim	250 qm	1121

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
   (Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ins Einzelne gehende Angaben zulassen!)

   ....-geschoßige Wohngebäude mit ca. ..... Wohnungen

   ....-geschoßige Wohngebäude mit ca. ..... Wohnungen

   ....-geschoßige Wohngebäude mit ca. ..... Wohnungen

   ..... Garagen und 52 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 2 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

   Dann werden ca. ..... Einwohner mit ca. ..... volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke)

umfaßt . . . . ha (1)

Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen . . . . ha (2)

Somit umfaßt das **Bruttowohnbauland** (= Summe aus (1) und (2)) . ..... ha (3)

Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen . . . . ha (4)

Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen . . . . ha (5)

Somit umfaßt die **Bruttowohnbaufläche** (= Summe aus (3), (4) und (5)) ..... ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf

das Bruttowohnbauland (3) . . . .%

die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) . . . .%

die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) . . . .%

100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf

das Nettowohnbauland (1) . . . .%

die Verkehrsflächen für die innere Erschließung (2) . . ..%

100 %

d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Bruttowohnbauland

Nettowohnungsdichte von ..... Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BBauG) — eine Grenzregelung (§§ 80 ff BBauG) — nicht — im gesamten Baugebiet — in folgenden Teil des Baugebiets — notwendig: .....

.....

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die B 13 Straße und die Freisinger - Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden — in einem Zuge — in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: .....

.....

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde / Stadt .....

— des ..... Verbandes .....

Der Anschluß ist sofort — etwa ab ..... — möglich.

4. Die Abwässer werden abgeleitet durch

— Anschluß an die vorhandene — im Bau befindliche — geplante — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Stadt

..... — des ..... Verbandes .....

..... Der Anschluß ist sofort — etwa ab ..... — möglich.

— folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage: .....

.....

— Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Isar Amperwerke AG

.....

6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch .....

.....

7. Die Erschließung erfolgt vollständig — in folgenden Teilen — durch die Gemeinde / Stadt .....
Sie wird in folgenden Teilen durch Vertrag auf .....
übertragen:

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

	Kosten DM	Einnahmen DM
I. Für die Wasserversorgung		
1. Herstellungskosten:		
a) ..... lfm neuer Hauptstrang à ..... DM		
b) 300 lfm Anschlußleitungen à 45,-- DM	13.500	
c) Änderung — Erweiterung — der Wasserversorgungsanlage durch folgende Maßnahmen:		
.....		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ..... DM ergibt bei ..... Anschlüssen		
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich		
.....		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
II. Für die Abwasserableitung:		
1. Herstellungskosten:		
a) ..... lfm neuer Hauptsammler à ..... DM		
b) 300 lfm Anschlußleitungen à 90,-- DM	27.000	
c) Änderung — Erweiterung — der zentralen Anlage (Kläranlage) durch folgende Maßnahmen:		
.....		
.....		
.....		
d)		
e) Anschlußbeitrag lt. Satzung pro Anschluß ..... DM, ergibt bei ..... Anschlüssen		
f) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich		
.....		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
Übertrag:	40.500	

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:		
III. Für Straßen, Wege und Plätze:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM . . .		
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
.....		
c) Herstellung der Fahrbahnen (Zufahrt zum Sportheim)		
600 qm ~~xx~~ in ..... m Breite à 35,-- DM . . .	21.000	
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .		
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .		
d) Herstellung der Gehbahnen		
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .		
..... lfm in ..... m Breite à ..... DM . . .		
d) Beleuchtung: ..... Einheiten à ..... DM . . .		
e) Straßenentwässerung ..... lfm à ..... DM . . .		
f) Erschließungsbeitrag (..... % der unter a) — f) genannten Kosten)		
g) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		
.....		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
IV. Für Parkflächen und Grünanlagen, die gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG Erschließungsanlagen sind:		
1. Herstellungskosten		
a) Grunderwerb für ..... qm à ..... DM . . .		
b) Folgende Maßnahmen für Freilegung:		
.....		
c) Anlage der Parkflächen 1290 qm à 30,-- DM . . .	38.700	
d) Anlage der Grünanlagen ..... qm à ..... DM . . .		
e) Erschließungsbeitrag (..... % der unter a) — d) genannten Kosten)		
f) Sonstige Leistungen der Anlieger, nämlich:		
.....		
2. Unterhaltungskosten, die nicht durch Gebühren und Beiträge gedeckt sind: jährlich ca. ..... DM		
V. Sonstige Kosten:		
1. Randbepflanzung und Schallschutz	24.000	
2. Sonstige Grünflächen mit Abböschungen usf.	85.000	
3. Stromzuführung	25.000	
4.		
5.		
Übertrag:	234.200	

	Kosten DM	Einnahmen DM
Übertrag:	234.200	

VI. Nachfolgelasten:

1. Verwaltungseinrichtungen, nämlich .....

2. Schulische Einrichtungen (z. B. Erweiterung der Volksschule), nämlich:

3. Einrichtungen für die Jugend (z. B. Erweiterung des Kindergartens oder des Sportplatzes), nämlich

	Fußballfeld 68/100, Spielfeld 48/70	235.000
	Tennisplätze	105.000
4.	Flutlichtanlage	22.800
5.	Einzäunung	38.000
6.		
Summe:		635.000

Der Gemeinde / Stadt / Dem Markt entstehen also durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme

Kosten in voraussichtlicher Höhe (Kosten abzüglich Einnahmen) von . . . . . DM

dazu jährliche Unterhaltungskosten (Ziff. I. 2, II. 2, III. 2, und IV. 2) von . . . . . DM

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Die Planung läßt folgende Auswirkungen erwarten:

2. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

oder[1])

Nachteilige Auswirkungen aus der Verwirklichung der Planung sollen durch folgende Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden:

Im übrigen wird ein Sozialplan nach § 13 a Abs. 3 BBauG erstellt; das Verfahren dazu hat folgenden Stand erreicht:

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) .....

b) .....

c) .....

[1]) Nichtzutreffendes streichen!

H. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6—9, § 9 a BBauG)

Der Bebauungsplan beabsichtigt für das überplante Gelände eine wirtschaftliche und zweckmäßige Nutzung als Sportgelände. Dazu erforderlich ist das zwischen dem Sportplatz und den Tennisplätzen geplante Sportheim.

Aufgrund nachbarschützender Erwägungen wurden die Tennisplätze in den südlichen Planbereich gelegt. Das Sportheim muß aber für eine sinnvolle Nutzung im direkten Anschluß an beide Sportstätten (Fußball und Tennis) errichtet werden.

Die Parkplätze wurden in zwei Teilbereiche gegliedert. Direkt am geplanten Gebäude wird die für die Erschließung des Gebäudes und des Sportbetriebs erforderliche Mindestanzahl an Parkplätzen erstellt werden. Weitere Parkplätze sind nördlich an den Fußballplatz anschließend für den zusätzlichen Bedarf vorgesehen. Aus landschaftspflegerischen Gründen sind beide Parkplätze mit offenem Belag geplant.

München, 20.08.1986
Ort, Tag

Der Entwurfsverfasser

Ilmmünster 05. NOV. 1986
Ort, Tag

Gemeinde Ilmmünster

Ober-/Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 15. DEZ. 1986
mit 16. JAN. 1987 in VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ILMMÜNSTER öffentlich ausgelegt.

Ilmmünster 06. MAI 1987
Ort, Tag

Ober-/Bü