

Markt Dießen am Ammersee

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Dießen V x / Riederau – Sportplatz mit Schießanlage“

Begründung

Planverfasser



Architekturbüro Wild

Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner
Bahnhofstraße 58a
82269 Geltendorf
Tel. 08193-99 800 70
thomas.wild.architekt@web.de

Naturschutz / Umweltbelange

Grünplanung Dr. Maurer
Inhaberin Dipl.-Ing. Andrea Maurer
Kobellstraße 5 ½
82131 Stockdorf
Tel. 089 / 546 04 84
E-Mail: mail@gp-dr-maurer.de

Daten

Vorentwurf vom 08.04.2016
Entwurf vom 18.03.2019 / 15.05.2023
Endfassung vom

Auftraggeber



Dießen, den

.....
Sandra Perzul
Erste Bürgermeisterin

Stockdorf, den 2023

Andrea Maurer

Geltendorf, den 2023

Thomas Wild, Architekt

Markt Dießen a. A. - Bebauungsplan „Dießen V x – Sportplatz Riederau“

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	Rahmenbedingungen der Planung	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes	4
1.2.1	Großräumliche Lage und Funktion des Markt Dießen am Ammersee und des Gemeindeteils Riederau	4
1.2.2	Kommunale und soziale Infrastruktur	4
1.2.3	Naturräumliche Grundlagen	4
1.2.4	Altlasten	4
1.2.5	Kampfmittel	4
1.2.6	Denkmalschutz	5
1.2.7	Planungsgebiet	5
1.2.8	Verkehrliche Erschließung	6
1.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1.3.1	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	6
1.3.2	Bebauungspläne	6
2.	Vorgeschichte, Anlass und Ziel der Planung	6
2.1	Vorgeschichte der Planung	6
2.2	Anlass und Ziel der Planung	7
3.	Konzeption der Planung	7
3.1	Gebietsabgrenzungen	7
3.2	Art der baulichen Nutzung	7
3.2.1	Baugebiete	7
3.2.2	Nutzungen	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3.1	Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung	11
3.3.2	Bezugshöhe, Wandhöhe	11
3.3.3	Grundfläche (GR)	11
3.3.4	Vollgeschoss / Zahl der Geschosse	12
3.4	Bauweise	12
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.5.1	Bauräume (Baugrenzen)	12
3.5.3	Abstandsflächen	12
3.6	Bauliche Gestaltung	13
3.6.1	Fassaden	13
3.6.2	Dächer	13
3.6.3	Abgrabungen und Aufschüttungen	13
3.7	Werbeanlagen	13
3.8	Nebenanlagen und Stellplätze	13
3.8.1	Nebenanlagen	13
3.8.2	Stellplätze	14
3.9	Verkehrsflächen / Neuordnung der Erschließung	14
3.10	Ver- und Entsorgung	14
3.11	Grünordnung	14
3.12	Einfriedungen	16
3.13	Immissionsschutz	16
3.14	Flutlichtanlagen	16

4.	Eingriffs- / Ausgleichsermittlung	17
5.	Realisierung – Auswirkung der Planung	17
5.1	Natur- und Umweltschutz	17
5.1.1	Eingriff in Natur und Landschaft	17
5.1.2	Umweltprüfung	18
5.2	Zusammenfassung	18
6.	Anlagen	19
6.1	Anhang 1 - Umweltbericht, saP, Ausgleichsflächenplan (Grünplanung Dr. Maurer)	
6.1.1	Umweltbericht	
6.1.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	
6.1.3	Ausgleichsflächenplan	
6.2	Anhang 2 - Schalltechnisches Gutachten (hcon hils consult gmbh)	
6.2.1	Schalltechnisches Gutachten	
6.2.2	Anlage / Plan 01 zum schalltechn. Gutachten	
6.2.3	Anlage / Plan 02 zum schalltechn. Gutachten	

1. Rahmenbedingungen der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in im Gemeindegebiet des Marktes Dießen am Ammersee, an der nördlichen Ortseinfahrt des Gemeindeteils Riederau, westlich der Staatsstraße ST 2055, Seiboldstraße.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von insgesamt ca. 6,45 ha umfasst die Flurnummern 539/1, 540, 540/2 und Teilflächen der Flurnummer 546/3 der Gemarkung Rieden, Landkreis Landsberg am Lech.

1.2 Lage und Beschaffenheit der Umgebung und des Planungsgebietes

1.2.1 Großräumliche Lage und Funktion des Markt Dießen am Ammersee und Riederau

Der Markt Dießen am Ammersee liegt im Südosten des Landkreis Landsberg am Lech, ca. 55 km westlich von München. Der Markt Dießen ist mit ca. 11.250 Einwohnern (Stand 03.05.2022 Einwohnermeldeamt) nach dem Mittelzentrum Landsberg am Lech (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 / LEP) die größte Gemeinde im Landkreis in der Region München. Zur Marktgemeinde Dießen gehört der ebenfalls am Ammersee-Westufer nördlich von Dießen gelegene Ortsteil Riederau, der Teil der Gemarkung Rieden mit insgesamt ca. 2.100 Einwohnern ist (Stand 03.05.2022).

Der Markt Dießen liegt gemäß LEP im allgemeinen ländlichen Raum. Entsprechend des Regionalplanes 14 (Karte 1, 25.02.2019) ist der Markt Dießen ein Grundzentrum und liegt zudem im Erholungsraum Fünf-Seen-Land sowie am überörtlichen Radweg entlang des Ammersee-Westufers.

1.2.2 Kommunale und soziale Infrastruktur

Die kommunale und soziale Infrastruktur des Grundzentrums Markt Dießen sowie die entsprechende Grundversorgung mit Einzelhandelsbetrieben sind vorhanden.

1.2.2.1 Ver- und Entsorgung

Die bebauten Grundstücke im Plangebiet sind an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Entwässerung von Niederschlagswasser erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück oder über den Anschluss an das bestehende Mischsystem.

1.2.2.2 Öffentliche Nutzbarkeit

Das gesamte Plangebiet befindet sich in öffentlichem Eigentum (Markt Dießen und Landkreis Landsberg am Lech). Die Grundstücke sind durch den Schützenkranz Riederau e.V. und den Sportverein Riederau 1976 e.V. genutzt und öffentlich zugänglich.

1.2.3 Naturräumliche Grundlagen

Zur Topographie, zu den Wasserverhältnissen sowie zu Arten, Lebensräumen und Artenschutz wird auf die Anhang 1 Umweltbericht gem. § 2 BauGB verwiesen.

1.2.4 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten für das Planungsgebiet und in seinem Umfeld vor (keine Altlastenverdachtsflächen).

1.2.5 Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse zu vorhandenen Kampfmitteln vor.

1.2.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Unmittelbar östlich an den Planungsumgriff anschließend befindet sich das Bodendenkmal D-1-8032-004 „Teilstück einer Straße aus der römischen Kaiserzeit“ (ST 2055, Seiboldstraße). Darüber hinaus sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Im Zusammenhang mit dem eher vermuteten als sicher belegten Bodendenkmal sind Materialaushubgräben und deren Verfüllungen interessant, die sich in der Regel bis zu einem Abstand von ca. 30 m zur Trasse befinden können. Die Trasse selbst ist schlecht dokumentiert. Oberkanten von Verfüllungen sind unmittelbar unter dem Oberboden zu erwarten. Mit Ausnahme von Gräbern, liegt die Priorität grundsätzlich beim Erhalt und Verbleib der Funde.

Grundsätzlich ist im Hinblick auf Bodendenkmäler bei Modellierungen eine Anpassung des Niveaus durch Aufschüttung günstiger als durch Abgrabung. Aus funktionalen, technischen und gestalterischen Gründen kann es zu nicht vermeidbaren Eingriffen kommen z.B. durch Aushub für Wegebau, Geländemodellierungen, Fundamente etc.

Im Geltungsbereich gilt dies im Besonderen für den o. g. Bereich der Trasse bzw. bis zu einem Abstand von ca. 100 m von der Seiboldstraße.

Es ist gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege nicht von einer hohen Denkmalerwartung auszugehen, dennoch ist für die Durchführung der geplanten baulichen Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren beim Landratsamt Landsberg am Lech zu beantragen ist.

1.2.7 Planungsgebiet

Lage in Riederau

Das Planungsgebiet wird im Norden und Westen von Wald umschlossen, der von Westen bis ca. 35 m und von Norden bis ca. 50 m in den Planungsumgriff hineinreicht. Die Waldfläche innerhalb des Geltungsbereichs einschl. des Waldbereiches im Osten beträgt insgesamt ca. 2,5 ha. Östlich des Umgriffs verläuft die Seiboldstraße (ST 2055) in Nord-Süd-Richtung. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich der Zufahrt des Roßweidwegs liegen in ca. 40 m Entfernung die Anwesen Seiboldstraße 34 und 32 auf Flur-Nr. 546 und 555, Gemeinde Rieden.



Luftbildausschnitt Riederau mit Markierung des Bereichs des Planungsumgriffs

1.2.8 Verkehrliche Erschließung

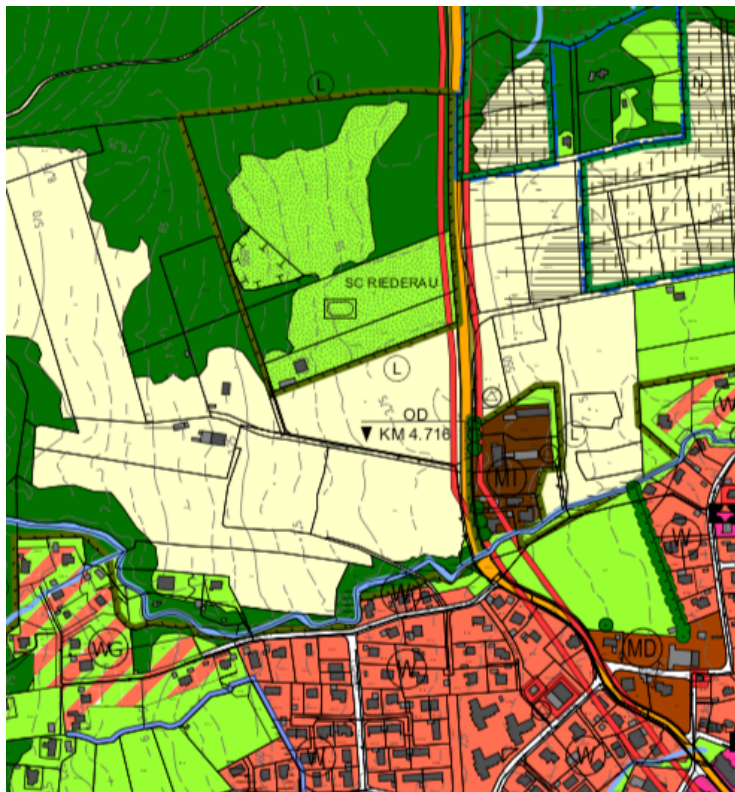
Das Planungsgebiet ist von Südwesten über die bestehenden Straßen Seiboldstraße und Roßweidweg und überörtlich über die Staatsstraße ST 2055 (ebenfalls Seiboldstraße) erschlossen. Riederau ist durch die Landsberger Verkehrsgemeinschaft (LVG) an den ÖPNV und die Bahnstrecke Mering-Weilheim angebunden.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dießen am Ammersee vom 25.07.2016 ist der Geltungsbereich als Wald- bzw. Grünfläche für Sportanlagen dargestellt. Er ist eingebettet in ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet. Im Westen und Norden des Planungsgebiets liegen Wald-Flächen, im Osten wird es durch die Seiboldstraße (Staatsstraße ST 2055) begrenzt. Im Süden schließen Flächen für die Landwirtschaft an.



Ausschnitt
Flächennutzungsplan

1.3.2 Bebauungspläne

Zum Planungsgebiet sowie dem weiteren Umfeld liegen keine Bebauungspläne vor.

2. Vorgeschichte, Anlass und Ziel der Planung

2.1 Vorgeschichte der Planung

Bereits am 18.08.2008 hat der Marktgemeinderat auf Antrag der Schützengesellschaft Schützenkranz Riederau e.V. beschlossen, für den Bereich des Sportplatzes Riederau einen Bebauungsplan aufzustellen. In den Folgejahren ergaben sich Planungsänderungen seitens

der Schützengesellschaft und ein neues, mit dem Schützenkranz und dem Sportclub Riederau 1976 e.V. abgestimmtes Planungskonzept wurde entwickelt. Am 24.03.2014 beschloss der Bau- und Umweltausschuss die Fortführung des Verfahrens und die Erweiterung des Planungsgebiets. Nach Vorstellung eines Bebauungsplanvorentwurfes wurde dieser vom Bau- und Umweltausschuss am 19.10.2015 als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dießen V x / Riederau – Sportplatz mit Schießanlage“ soll Baurecht für die Errichtung einer Zweifachsporthalle, eines Vereinsheims, einer Schützenhalle, einer offenen Bogenschießanlage sowie eines Kleinspielfeldes geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die innere Erschließung neu geordnet und Flächen für die erforderlichen PKW- Stellplätze geschaffen werden.

Mit Stand vom 08.04.2016 ging der Bebauungsplanvorentwurf in das erste Auslegungsverfahren.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde Architekt Klaus G. Windisch, Germering, ab Bebauungsplanentwurf Thomas Wild, Architekt und Stadtplaner, Germering, beauftragt. Für die Grünordnung ist das Büro Grünplanung Dr. Maurer, Stockdorf, verantwortlich.

3. Konzeption der Planung

3.1 Gebietsabgrenzungen

Die Abgrenzung nach unterschiedlichem Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. Bauraumes wird nur im SO 1.2 angewandt, um den Baukörper der Zweifachsporthalle zu gliedern und ihn städtebaulich einzufügen zwischen den kleineren Bauräumen bzw. Baukörpern im SO 1.1 (Vereinsheim) und SO 2 (Schützenhalle).

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Baugebiete

Ergänzend zu den Freisportflächen entstehen drei eng umgrenzte Sondergebiete (SO 1.1, SO 1.2 und SO 2), die den Rechtsrahmen für die vorgesehene Bebauung bilden, bei der es sich um ergänzende Nutzungen zu den teils vorhandenen und teils neu geplanten Außen-sportanlagen handelt. Darüber hinaus ist keine weitere bauliche Entwicklung und somit Zersiedelung der Landschaft geplant. Es handelt sich lediglich um eine bestandsorientierte Erweiterung der Sportanlagen. Die geplante Zweifachsporthalle (SO 1.2) liegt zudem zwischen bestehendem Vereinsheim (SO 1.1) im Süden und Schützenhalle (SO 2) im Norden.

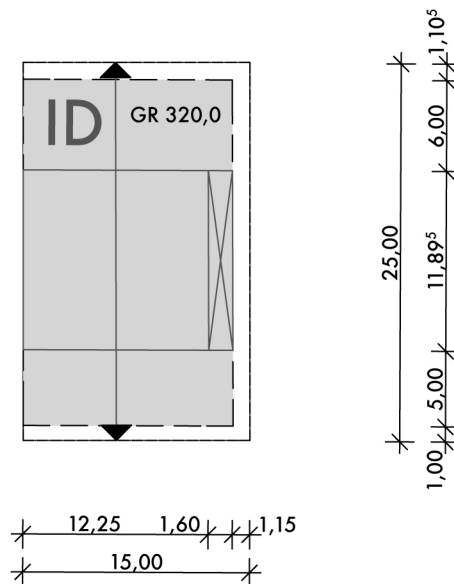
Aufgrund der Lage von Riederau - umgeben von Schutzgebieten und mangels geeigneter, zur Verfügung stehender Flächen innerhalb der Bebauung - gibt es keinen äquivalenten Alternativstandort für eine derartige Sportnutzung, zumal hier auch immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Eine weitere bauliche Entwicklung und damit Zersiedelung der Landschaft ist in diesem Bereich auch langfristig nicht geplant. Der Bebauungsplan regelt und ordnet die städtebauliche Entwicklung in diesem bereits durch vorhandene Sportnutzung geprägte Gebiet und setzt eindeutige Grenzen.

3.2.2 Nutzungen

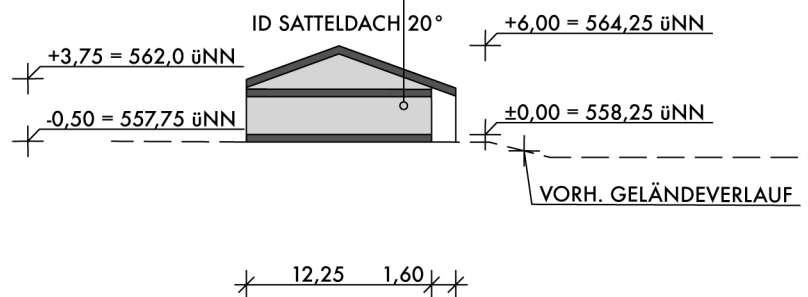
Die Außenanlagen im Geltungsbereich sind als Flächen für Sportanlagen festgesetzt und zudem differenziert nach Rasenspielfeldern, Anlage für Bogenschießen und bestehende Asphaltbahn für die Stockschützen. Ebenso sind in den Sondergebieten die Nutzungen und Funktionen festgeschrieben.

3.2.2.1 Vereinsheim SO 1.1

Das bestehende Vereinsheim (Grundfläche ca. 12,0 m x 12,0 m; OKF ca. 558,25 m üNN; Firsthöhe ca. 564,25 m üNN; Wandhöhe von ca. 562,0 m üNN; Erdgeschoss mit Dachgeschoss) kann jeweils giebelseitig querschnittsgleich erweitert werden. Dafür ist ein mit 20,0 m x 25,0 m bemessenes Baufeld ausgewiesen. Im Falle eines Ersatzbaus oder Neubaus sind gemäß Festsetzung nur extensiv zu begrünende Dächer als Flachdächer oder flach geneigte Sattel- oder Pultdächer bis max. 10 Grad Dachneigung zulässig. Für den bestehenden Geräteschuppen des SC Riederau 1976 e.V. südwestlich des Vereinsheims wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.



ERWEITERUNG
QUERSCHNITTSGLEICH ZUM BESTAND
FIRSTHÖHE = +6,00 M

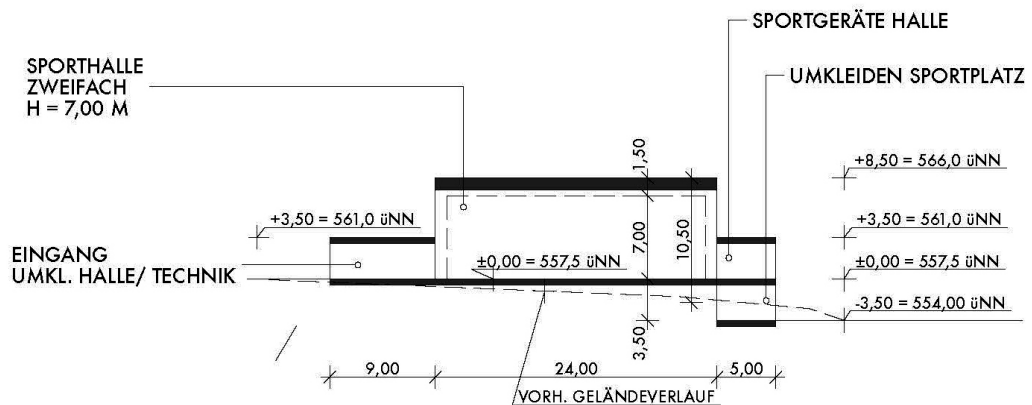
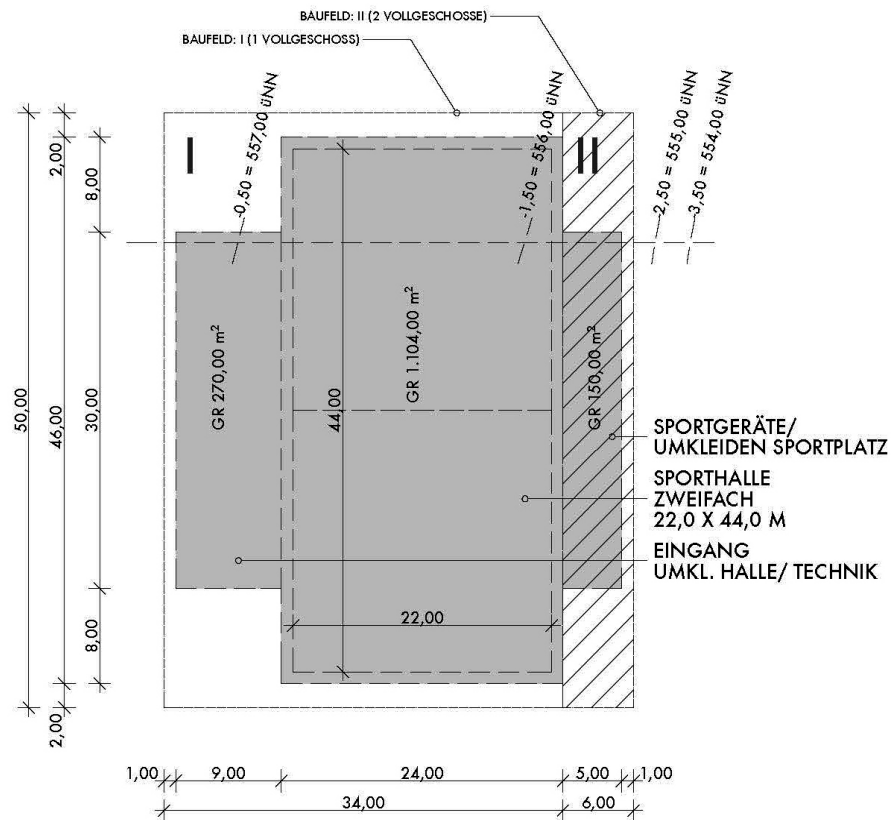


Schema-Grundriss und -Schnitt zum Baufeld Vereinsheim

3.2.2.2 Zweifachsporthalle SO 1.2

Westlich des bestehenden Rasenspielfeldes soll für den Sportverein SC Riederau 1976 e.V. eine Zweifachsporthalle als zusätzlicher Raum für neue Sportarten bzw. für Trainingsmöglichkeiten im Winter entstehen. Für die Zweifachsporthalle (22,0 m x 44,0 m, h= 7,0 m) und ihre Nebenräume (insbesondere Umkleiden, Duschen, WCs, Sportgeräte, Trainer, Schiedsrichter, Technik) wird ein Baufeld von 40,0 m x 50,0 m benötigt. Die Wandhöhe der

Sporthalle beträgt max. 566,0 m üNN, sie soll eine extensiv begrünte Flachdacheindeckung erhalten. Die Sporthalle ist von Westen ebenerdig zugänglich (OKF 557,5 m üNN). Ihr sind dort der eingeschossige Eingangs- und ein Umkleidebereich vorgelagert. Im Osten erhält die Sporthalle einen um ein Geschoss tiefer liegenden Anbau (OKF 554,0 m üNN), in dem, vom Rasenspielfeld aus zugänglich, die Umkleiden der Außensportanlagen untergebracht werden sollen. Darüber liegen die Geräteräume für die Sporthalle. Auf diese Weise kann der topographisch vorhandene Höhenversprung zwischen der Zugangs- und der Sportplatzseite funktional optimal genutzt werden.



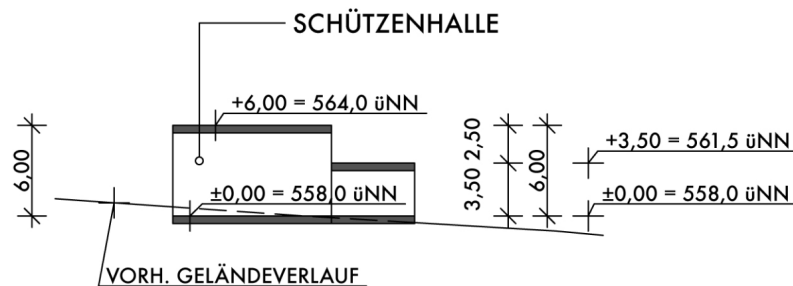
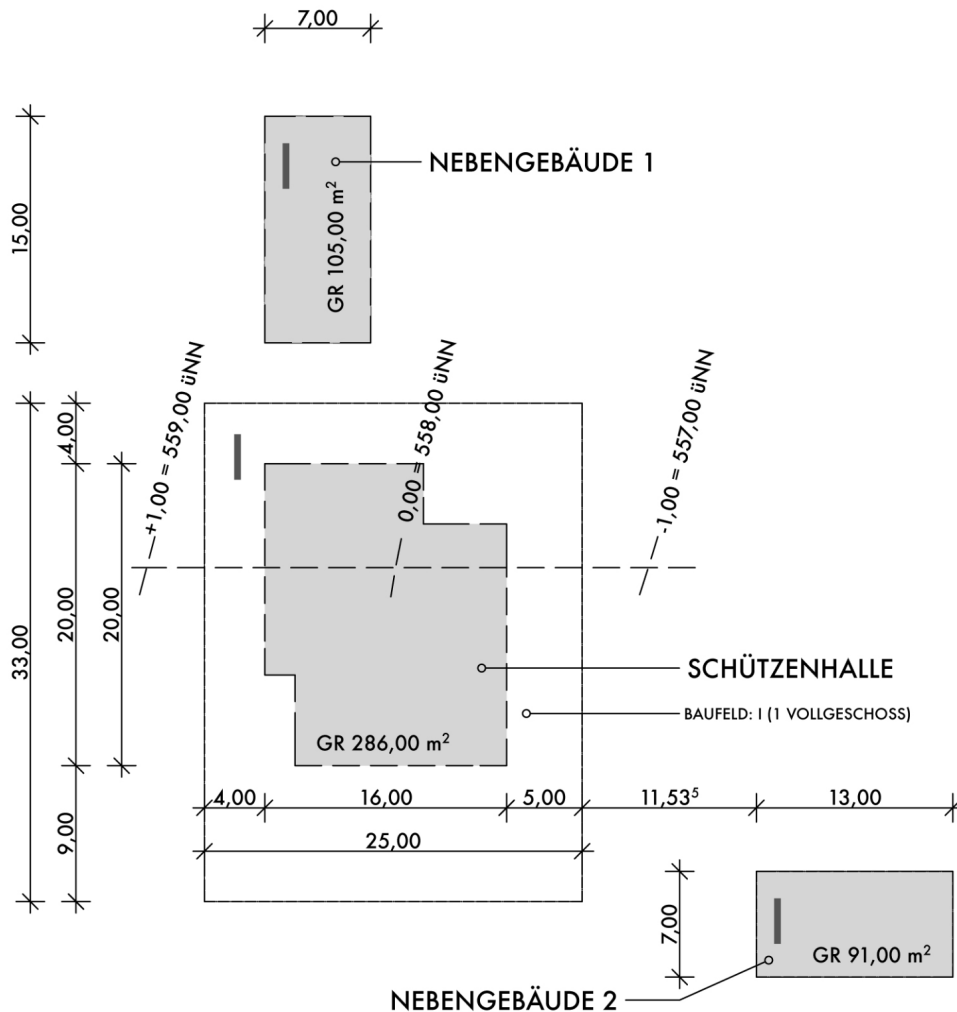
Schema-Grundriss und -Schnitt zum Baufeld Zweifachsporthalle

3.2.2.3 Schützenhalle SO 2

In die nördlich des Grabens gelegene Grünfläche werden die für die Schützengesellschaft Schützenkranz Riederau e.V. bestimmten Gebäude und Freisportanlagen eingefügt. Außerdem kann hier künftig auch noch ein Kleinspielfeld (Rasenfeld) mit dem Maßen 50,0 m x 70,0 m errichtet werden.

Für die eingeschossige Schützenhalle (OKF 558,0 m üNN; Gebäudehöhe max. 564,0 m üNN) wird ein Baufeld von 20,0 m x 25,0 m ausgewiesen. Die dazugehörige Bogenschießanlage im Freigelände benötigt bei einer Breite von bis zu 50,0 m eine Gesamtlänge von max. 100,0 m und wird im Norden zum Wald hin durch einen aufzuschüttenden Erdwall als Pfeilfangvorrichtung abgeschlossen.

Für den Schützenverein werden zwei Nebenanlagen erforderlich. Das Nebengebäude nördlich der Schützenhalle ist für Gerätschaften zur Pflege der Freianlagen. Das Nebengebäude südlich der Wartelinie (mind. 5,0 m hinter der Schießlinie) dient der Wartung und Pflege der Sportgeräte



Schema-Grundriss und -Schnitt zum Baufeld Schützenhalle

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO mittels max. zulässiger Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), max. zulässiger Grundfläche (§ 19 BauNVO) und max. zulässiger Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) festgesetzt.

Das Maß richtet sich nach den Raumprogrammen und Anforderungen der Sportvereine für die jeweiligen Gebäude und Sportarten. Dabei wird darauf geachtet, dass die in den Bauräumen festgesetzten Höhenentwicklungen maßlich auf maximal zwei übliche Geschosshöhen beschränkt werden, wie insbesondere bei der Gesamthöhe der Zweifachsporthalle des SO 1.2, um so den Bebauungshöhen des umgebenden Orts- und Landschaftsbildes zu entsprechen.

3.3.2 Bezugshöhe

Aufgrund der Abwicklungslänge und der abweichenden Geländehöhen innerhalb des Planungsgebietes wird keine einheitliche Bezugshöhe über NN festgesetzt, sondern als untere Bezugshöhe wird mit $\pm 0,00$ m, für jedes Baufenster getrennt, die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bzw. Untergeschoss festgesetzt (OF EG bzw. OF UG).

Wandhöhe (WH)

Die maximal zulässige Wandhöhe ist festgesetzt ab der Bezugshöhe. Die zulässigen Wandhöhen und die Höhenstaffelungen richten sich nach den notwendigen Raumhöhen der geplanten Nutzungen der Gebäude.

3.3.3 Grundfläche (GR)

Der Planungsumgriff umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 64.500 m², davon sind ca. 25.000 m² Waldfläche. Die verbleibende, bebaubare „freie“ Grundstücksfläche für die Gebäude und Sportanlagen einschließlich deren Erschließung beträgt somit etwa 39.500 m².

Festgesetzt sind folgende Grundflächen (GR) für die 3 Bauräume (siehe Satzung Baugrenze Ziffer / Planzeichen B 5.1):

- 450 m² im SO 1.1
- 1.520 m² im SO 1.2
- 300 m² im SO 2

Summe 2.270 m² (100 % GR, entspricht 5,75 % der freien Grundstücksfläche)

Die Vorgaben der BauNVO für Überschreitung der Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 werden mit 50 % bzw. bis max. 80 % der Grundfläche der o.g. baulichen Anlagen begrenzt, Ausnahmen sind jedoch möglich.

Aufgrund der Grundstücksgröße, der freien Grundstücksfläche, der flächigen Ausdehnung des Sportgeländes und der dazu relativ geringen Baudichte (GR 100 %) sind vor allem die erforderlichen Flächen für die Erschließung inkl. Parkierung zwangsläufig relativ hoch, aber erforderlich und städtebaulich vertretbar.

Für die für das gesamte Baugebiet erforderliche Erschließungsstraße inkl. Stellplätzen gem. Satzung Ziffer B 8.1.3, B 8.2.2 und B 9.2. wird deshalb eine max. GR festgesetzt von:

- 2.900 m² (126 %)

Für Nebenanlagen (Nebengebäude) für SO 1.1 und SO 2 gem. Satzung Ziffern / Planzeichen B 8.1.2 und B 8.1.3 wird eine max. GR festgesetzt von:

- 95 m²
- 105 m²
- 91 m²

Summe 291 m² (13 % GR)

Für die Erschließung innerhalb der Bauräume sowie für Terrassen wird eine max. GR festgesetzt gem. Satzung Ziffer B 8.1.3 von:

- je 30 m² für SO 1.1 und SO 2
- 250 m² für SO 1.2

Summe 310 m² (13,5 % GR)

In der Summe ergibt sich aufgrund der Besonderheit des Planungsgebiets eine zulässige Überschreitung der Gebäude-GR 2.270 m² (100 % GR) für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 um insgesamt 3.461 m² (152,5 %), der Flächenanteil entspricht 8,75 % der freien Grundstücksfläche.

Die Abweichung zu den Vorgaben aus der BauNVO § 19 ist städtebaulich begründet und vertretbar sowie hinsichtlich des gesamten Versiegelungsgrades des Geltungsbereiches bei insgesamt 14,5 % (5,75 % + 8,75 %) der freien Grundstücksfläche deutlich untergeordnet.

3.3.4 Vollgeschosse / Zahl der Geschosse

Die Geschosshöhe ist grundsätzlich eingeschossig.

Im SO 1.1 kann das bestehende Vereinsheim jeweils giebelseitig und querschnittsgleich (mit dem vorhandenen Dachgeschoss, kein Vollgeschoss) erweitert werden. Im SO 1.2 wird der Anbau auf der Ostseite der Sporthalle (Sportgeräte) unter Ausnutzung des Geländesprungs mit einem Untergeschoss als zusätzlichem Vollgeschoss für die dann wieder ebenerdig zugänglichen Umkleiden der Außensportanlage (Fußballplätze) unterbaut.

Siehe dazu auch die Schema-Schnitte zu den Gebäuden / Sondergebieten (Ziffern 3.2.2.1 bis 3.2.2.3).

3.4 Bauweise

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes außerhalb der geschlossenen Bebauung wird eine offene Bauweise mit drei Bauräumen bzw. Sondergebieten festgesetzt, um den offenen Charakter des Landschafts- und Sportbereiches zu gewährleisten.

Die Lage der Gebäude wird durch die eng umgrenzten und bemaßten Bauräume definiert.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

3.5.1 Bauräume (Baugrenzen)

Die Baugrenzen definieren die Situierung der Baukörper auf den Grundstücken und ihre maximale Ausdehnung unter Berücksichtigung der zulässigen GR. Die Bauräume sind etwas größer als die darin zulässige überbaubare Grundfläche, um einen gewissen Spielraum für die Planung zu geben. Dieser Spielraum fällt aufgrund der begrenzten Platz- und Gelände-verhältnisse bei der Zweifachsporthalle (SO 1.2) geringer aus als bei den beiden anderen Bauräumen.

3.5.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen ergeben sich aus den Bauräumen und den sonstigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung. Aufgrund der Größe des Planungsgebietes, der Lage der Bauräume zueinander, der relativ geringen Höhenentwicklungen sowie den Abständen zu den nächsten baulichen Anlagen benachbarter Grundstücke entstehen keinerlei Beeinträchtigungen. Lediglich der Mindestabstand von 5 m zwischen zwei Gebäuden wird aus Gründen des Brandschutzes festgesetzt.

3.6 Bauliche Gestaltung

3.6.1 Fassaden

Zur Vermeidung von Störungen durch Sonnenreflexionen werden Materialien ausgeschlossen, die eine derartige Wirkung erzeugen und begünstigen würden, wie glasierte Materialien oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende und reflektierende Anstriche und keramische Fliesen.

Technische An- und Aufbauten sind unzulässig, weil diese in aller Regel verunstaltend wirken. Anlagen zur solaren Energiegewinnung an der Fassade werden jedoch allgemein zugelassen, hierbei soll aber auf das optische Erscheinungsbild und die möglichst geringe Blendwirkung der jeweiligen Anlage geachtet werden, so dass verunstaltende bzw. störende Wirkungen vermieden werden.

3.6.2 Dächer

Als Dachform sind entsprechend der planerischen und textlichen Festsetzungen grundsätzlich extensiv begrünte Dächer als Flachdächer oder als flach geneigte Sattel- und Pulldächer mit Dachneigungen bis 10 ° festgesetzt.

Zulässig sind Dachflächenfenster und Dachverglasungen bei geneigten Dächern sowie Lichtkuppeln und Glasoberlichter bei Flachdächern, jedoch sind bei letzteren sowie bei technisch bedingten Dachaufbauten Abstände zu den Dachrändern von mindestens 3,0 m einzuhalten, um die Wirkung der festgesetzten Geschossigkeit der Gebäude sicherzustellen.

3.6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen soll eine unnatürliche Veränderung des Geländes ausschließen, jedoch werden für die Schaffung der Feuchtwiesen und Mulden Abgrabungen benötigt.

Für die Nutzungen erforderliche Geländeänderungen aufgrund der Sportanlagen wie auch ein eventuell erforderlicher Sicherungswall der Bogenschießanlage sowie die Anschlüsse an die zugehörigen baulichen Anlagen werden über die Festsetzung und über die Schemaschnitte zu den Gebäuden geregelt.

Aufschüttungen / Abgrabungen sind ansonsten nur in Ausnahmefällen gestattet.

3.7 Werbeanlagen

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen unzulässig sind.

Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb einer Höhe von 3,50 m zugelassen sind, dass die maximale Buchstabenhöhe 50 cm beträgt, dass sämtliche Kabelführungen unsichtbar zu verlegen sind und dass Großflächenwerbung nur ausnahmsweise zulässig ist. Die Festsetzungen erfolgen insbesondere aus dem Schutz von Arbeiten und Wohnen und der benachbarten Bebauungen sowie aus ortsgestalterischen Gründen.

3.8 Nebenanlagen und Stellplätze

3.8.1 Nebenanlagen

Für Nebenanlagen sind definierte Bauräume und Grundflächen festgesetzt; so wird der Standort für das bestehende Nebengebäude des Vereinsheims Sondergebiet SO 1.1 gesichert sowie zwei neue Nebengebäude für die Schützengesellschaft beim SO 2 ermöglicht (vgl. auch Ziffer B 3.2.2.3). Ansonsten sind Nebenanlagen in den einzelnen Bauräumen / Sondergebieten gemäß Festsetzung B 8.1.3 und Begründung Ziffer B 3.3.3 zulässig.

3.8.2 Stellplätze

Grundsätzlich richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze im Geltungsbereich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Dießen (Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen).

Für den Fall, dass alle Freisportanlagen und Gebäude realisiert werden und jeweils für sich der Bedarf abgedeckt werden muss, entsteht ein Gesamtbedarf von insgesamt bis zu 63 PKW-Stellplätzen. Diese werden entlang der ohnehin zu befestigenden Wege der inneren Erschließung situiert.

3.9 Verkehrsflächen / Neuordnung der Erschließung

Zusammen mit der Erweiterung durch Gebäude und Freisportflächen wird die Verkehrserschließung im Geltungsbereich neu geordnet. Von der Zufahrt am Roßweidweg wird die neue, zweimal abgeknickte, asphaltierte private Erschließungsstraße (Breite 6,0 m) mit einer Länge von insgesamt ca. 230 m als Sackgasse auf das Planungsgebiet geführt; sie erhält einen Wendehammer.

Damit die Flächenversiegelung und die Menge an zu versickerndem Wasser so gering wie möglich gehalten werden, sind alle übrigen Verkehrsflächen wie Stellplätze sowie Wege, welche nicht für den Kfz-Fahrverkehr vorgesehen sind, wasserdurchlässig zu gestalten.

3.10 Ver- und Entsorgung

Für das Baugebiet ist über die vorhandene öffentliche Zufahrtstraße hinaus keine weitere öffentliche Maßnahme zur Erschließung erforderlich. Dies gilt analog für die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom, Abwasser), die Müllentsorgung, Löschwasserversorgung sowie die Verfügbarkeit von Medien- und Fernmeldeanschlüssen. Die Beseitigung des Niederschlagwassers erfolgt dezentral im Baugebiet, die Einleitung in das bestehende Mischsystem ist bei technischer Erfordernis alternativ möglich.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auf evtl. vorhandene Leitungstrassen zu achten. Dies ist bei der Umsetzung der Planung, bei Straßenunterbauarbeiten und der Erstellung der Untergeschosse entsprechend zu beachten.

Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen und baulich oder gestalterisch integriert sein; um das landschaftlich geprägte Planungsgebiet nicht zu stören.

3.11 Grünordnung

3.11.1 Standortheimischer Auwald

Die Aufforstung des Auwaldes erfolgt an den mit dem Planzeichen „W“ gekennzeichneten Flächen. Als Richtwert gilt, dass ca. alle 5 m² ein Baum zu pflanzen ist. Der exakte Pflanzabstand ist von der zu pflanzenden Baumart abhängig. Die Aufforstungen sind als Ausgleich für den gerodeten Waldabschnitt im Westen notwendig.

3.11.2 Waldsaum

Der Waldsaum ist landschaftsgerecht mit Sträuchern heimischer Arten zu gestalten. Er bildet den Übergang zwischen den Sportflächen / Verkehrsflächen und dem standortheimischen Auwald.

Es ist auf einen möglichst vielgestaltigen Aufbau der Hecken mit über weiten Strecken vorhandenen verschiedenen Höhen- und Altersstufen sowie abschnittsweise auf eine größere

Breite von mindestens 8 Metern zu achten. Auch Verzweigungen spielen eine große Rolle für die Tierbesiedlung.

Die Säume sollten eine möglichst gut ausgeprägte Randschleppe aufweisen und generell in sehr unregelmäßige Buchten geführt werden.

Pflegemaßnahmen wie auf den Stock setzen sind alle 5-10 Jahre in Abschnitten durchzuführen. Ebenso wird das Abbranden verboten.

Bei Erhaltung der Bäume ist die überalterte Strauchschicht abschnittsweise zu verjüngen. Hierzu sind die Sträucher auf eine Länge von 5 m auf den Stock zu setzen. Zwischen den zu verjüngenden Abschnitten verbleibt der Altbestand auf eine Länge von 10 m. Dieser Altbestand wird nach 3 bzw. nach 6 Jahren ebenfalls auf eine Länge von 5 m auf Stock gesetzt. Nach der Verjüngung ist diese Maßnahme abschnittsweise regelmäßig alle 5 Jahre zu wiederholen, um den wiedergewonnenen Altersaufbau der Strauchschicht zu erhalten. Bestehende Lücken sind durch Neupflanzung mit standortgerechten Gehölzen zu schließen.

3.11.3 Sukzession

Der offene Bereich entlang des Grabens im Bereich des Auwaldes bleibt der natürlichen Sukzession vorbehalten. Die Fläche befindet sich derzeit im Stadium des Himbeer-Brombeer-Holunder-Gebüsches im Übergang zur Besiedelung mit Bäumen.

3.11.4 Hecken- und Gehölzbestand

Der Hecken- und Gehölzbestand dient als wichtiger Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Zusätzlich hat dieser eine Schutz- und Nahrungsfunktion. Deshalb ist es wichtig den Bestand in jetziger Art und Form zu erhalten.

Pflegemaßnahmen, wie auf den Stock setzen, sind alle 5-10 Jahre in Abschnitten durchzuführen. Ebenso wird das Abbranden verboten.

Bei Erhaltung der Bäume ist die überalterte Strauchschicht abschnittsweise zu verjüngen. Hierzu sind die Sträucher auf eine Länge von 5 m auf den Stock zu setzen. Zwischen den zu verjüngenden Abschnitten verbleibt der Altbestand auf eine Länge von 10 m. Dieser Altbestand wird nach 3 bzw. nach 6 Jahren ebenfalls auf einer Länge von 5 m auf Stock gesetzt. Nach der Verjüngung ist diese Maßnahme abschnittsweise regelmäßig alle 5 Jahre zu wiederholen, um den wiedergewonnenen Altersaufbau der Strauchschicht zu erhalten.

Bestehende Lücken sind durch Neupflanzung mit standortgerechten Gehölzen zu schließen.

3.11.5 Extensives Grünland

Es ist wichtig, dass die in der Satzung angegebenen Mähzeiten (15.06.–30.06. und 15.09.–30.09.) eingehalten werden, damit die Pflanzengesellschaften ihre Schonzeiten erhalten und sich voll entfalten können. Dadurch werden auch die charakteristischen Tierarten begünstigt, welche von den Pflanzengesellschaften abhängig sind. Das extensive Grünland dient als Puffer zwischen dem von den Schützen genutzten Intensivrasen und Feuchtwiesen mit Mulden.

3.11.6 Struktureiche Gräben

Die Gewässersohle ist frei von Gehölzen zu halten, damit die Funktionsfähigkeit als Entwässerungsgraben erhalten bleibt. Der Struktureichtum aus Feldgehölzen und extensiver Mähwiese hin zur Grabenkante soll jedoch erhalten werden, da dies den bestmöglichen Lebensraum vieler geschützter Tierarten darstellt. Auch die daraus resultierende Wechselfeuchtigkeit ist wichtig für diese Tiergruppen und deshalb zu sichern.

3.11.7 Feuchtwiesen, Mulden

Es sind leichte Mulden zu bilden, um die Entwicklung standortgerechter Feuchtwiesen zu fördern. Die Mulden sind zeitweise wasserführend. Dadurch werden verlorengegangene Strukturen und Lebensgemeinschaften im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets dauerhaft neu in das Gebiet integriert.

3.11.8 Sport- und Intensivrasen

Die Sport- und Intensivrasenflächen werden stark von den beiden Sportvereinen genutzt. Es ist deshalb wichtig, dass die Funktionsfähigkeit durch regelmäßige Mahd und Pflege in Stand gehalten wird.

3.12 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich als offene Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und / oder als geschnittene Laubhecken zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ballfangzäune, Schutzeinrichtungen etc., die für die Sicherheit und Funktionstüchtigkeit der Sportanlagen notwendig sind. Durchgehende Zaunsockel sind ausgeschlossen, Zäune sind im Sockelbereich mit 10 cm Luftraum auszuführen. Dies dient der Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere und Vernetzung der Lebensräume.

Ansonsten ist die Ortssatzung über Einfriedungen des Marktes Dießen zu beachten.

3.13 Immissionsschutz

Untersuchungsergebnisse

Zum Schallschutz liegt die Schalltechnische Untersuchung „15068_bpl_spl_gu01_v1“ vom 26.10.2015 der hils consult gmbh, Kaufering, vor. Sie enthält die darin vorausgesetzte Betriebsbeschreibung als Bestandteil des Bebauungsplans und kommt zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

„... Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch die künftige (Gesamt-) Anlage die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) gem. 18. BimSchV bei voller Auslastung der Trainingstätigkeiten sowie bei Punktspielen, Vereinsversammlungen etc. eingehalten bzw. tagsüber um mind. 9 dB(A) nachts um mindestens 3 dB(A) deutlich unterschritten werden.“

Die zusätzliche Belastung durch den der Anlage zuzuordnenden An- und Abverkehr führt lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Beurteilungspegels auf den umliegenden öffentlichen Verkehrswegen..., jedoch zu einer Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte nach 16. BimSchV, die im Wesentlichen auf die bereits bestehende Vorbelastung durch öffentlichen Straßenverkehr zurückzuführen ist. Aufgrund des hohen bestehenden Verkehrsaufkommens ist jedoch von einer unmittelbaren Durchmischung der beiden Verkehrsanteile auszugehen.“

Schallschutzmaßnahmen

Technische Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

3.14 Flutlichtanlage

Für das südliche Rasenspielfeld existiert bereits eine Flutlichtanlage, die in diesen Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt wird.

Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Strahlen von benachbarten Wohngebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden etc. zu vermeiden.

4. Eingriffs- / Ausgleichsermittlung

Zur Methodik der Flächenbilanz siehe Umweltbericht (Anhang 1)

Ausgleichsflächenermittlung						Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung		
21.04.22								
Bestand ohne Eingriff		Einzelflächen m²				Summe m²	Begründung	
Versiegelung (GRZ < 0,35)								
Gebäude, Anbauten, Eisstockbahn	630,00	140,00	95,00			865,00		
Straße u. Wege Asphalt	800,00					800,00		
Pflaster	180,00	100,00				280,00		
Sportrasen	6.300,00					6.300,00		
Intensivrasen	3.710,00					3.710,00		
standortheimischer Auwald	24.050,00					24.050,00		
Feldgehölze, Hecken	1.125,00					1.125,00		
Summe						37.130,00		
Eingriff		Einzelflächen m²				Summe m²	Begründung	
Versiegelung (GRZ < 0,35)								
Gebäude, Anbauten, Eisstockbahn	355,00	2.000,00	90,00	105,00	500,00	3.050,00		
Straße u. Wege Asphalt	1.220,00					1.220,00		
Pflaster	430,00	990,00	750,00			2.170,00		
Sportrasen	960,00	3.500,00				4.460,00		
Summe						10.900,00		
Ausgleichsflächenermittlung		Einzelflächen m²				Summe m²	Begründung	
Kat II - Typ B (GRZ < 0,35)						10.970,00		
Intensivrasen	4.690,00					4.690,00		
struktureiche Gräben	1.770,00					1.770,00	Erhaltung und Aufwertung der Feuchtgräben	
extensives Grünland	4.510,00					4.510,00	zweischürige Mahd	
Kat III - Typ B (GRZ < 0,35)						5.360,00		
Waldsaum	1.290,00					1.290,00	Ausbildung standortgerechter Waldsaum	
standortheimischer Auwald	270,00	800,00				1.070,00	standortgerechte Aufforstung	
Feuchtwiesen, Mulden	3.000,00					3.000,00	Aufwertung genutztem Grünland, einschürige Mahd	
Summe						16.330,00		
Gesamtfläche						64.360,00		

5. Realisierung – Auswirkung der Planung

5.1 Natur- und Umweltschutz

5.1.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Erweiterung des Sportplatzes Riederau mit Schießanlage stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dieser kann jedoch durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in geeigneter Weise kompensiert werden und ist somit zulässig. Genauereres kann dem Umweltbericht entnommen werden.

5.1.2 Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ergibt, dass die Beeinträchtigungen durch die Erweiterung des Sportplatzes auf alle Schutzgüter in geeigneter Weise kompensiert werden können. Somit ist die Planung zulässig. Genaueres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.2 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Dießen V x / Riederau – Sportplatz mit Schießanlage“ wird eine wichtige planungsrechtliche Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Sportanlage am bestehenden Standort im Norden von Riederau geschaffen. Von der Planung gehen keine unzumutbaren Auswirkungen aus.

6. Anlagen

6.1 Anhang 1 - Umweltbericht, saP, Ausgleichsflächenplan (Grünplanung Dr. Maurer)

6.1.1 Umweltbericht

6.1.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

6.1.3 Ausgleichsflächenplan

6.2 Anhang 2 - Schalltechnisches Gutachten (hcon hils consult gmbh)

6.2.1 Schalltechnisches Gutachten vom 26.10.2015

6.2.2 Anlage / Plan 01 zum schalltechn. Gutachten

6.2.3 Anlage / Plan 02 zum schalltechn. Gutachten