

BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
SCHUL- UND FREIZEITANLAGEN  
(ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHES - DECKBLATT 2)

KARL-HEINZ KAMMERER, DIPL.ING. ARCHITEKT  
BRÜNDLWEG 8, 84428 BUCHBACH, TEL.: 08086/1511, FAX: 1699

## **I.) PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

- 1.1 Der Bebauungsplan wurde zum Teil aus der von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 18.08.1992 genehmigten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.
- 1.2 Die Ausweitung nach Osten macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Landwirtschaftliche Flächen werden zu Flächen für den Gemeinbedarf geändert.
- 1.3 Der Bebauungsplan dient nachfolgenden Zwecken:
  - Erweiterung der Sportflächen

## **II.) LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES**

- 2.1 Das Planungsgebiet schließt mit dem im Westen gelegenen kleinen Mischgebiet unmittelbar an den Ortskern an und reicht im Osten bis zur Zweifachturnhalle. Die Ost-West Ausdehnung beträgt ca. 180 m, die Nord-Süd Ausdehnung ca. 80 m.

Das Erweiterungsgebiet schließt im Westen und Süden teilweise an bereits vorhandene Sportstätten an, im Osten, Norden und Nordwesten grenzt es an landwirtschaftliche Flächen an  
Die Fläche der Bebauungsplanerweiterung hat eine Größe von ca. 20.000,00 m<sup>2</sup>
- 2.2 Das Gelände fällt nach Südwesten hin stark ab.  
Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Es muss mit auftretendem Schichtenwasser gerechnet werden.  
Die Bodenbeschaffenheit ist wechselnd von Lehmboden, Sandboden bis hin zu tonig, schluffigem Boden.
- 2.3 Die nächste Wohnbebauung ist ca. 120,00 m vom Erweiterungsgebiet und ca.200,00 m vom geplanten Kunstrasenspielfeld entfernt.

## **III.) GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

- 3.1 Mit der Entwicklung des Marktes in den vergangenen Jahrzehnten geht der Bedarf an weiteren Sportstätten einher.
- 3.2 Als Maßnahmen im Änderungsgebiet sind im einzelnen vorgesehen:
  - Erweiterung von bestehenden Funktionsgebäuden
  - Neubau eines Kunstrasenspielfeldes

**IV.) GRÜNORDNERISCHE UND NATURSCHUTZFACHLICHE MASSNAHMEN:**

- 4.1 Festsetzung einer Ausgleichsfläche für den Lebensraum von Zauneidechsen durch Extensivierung und Anlage von Strukturen für die Zauneidechse (siehe Umweltbericht und Festsetzungen)
- 4.2 Festsetzung einer breiten Eingrünung im Osten und Süden zur Integration in die Landschaft
- 4.3 Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchten als Vermeidungsmaßnahme
- 4.4 Festsetzung von tierfreundlichen Zäunen als Vermeidungsmaßnahme
- 4.5 Festsetzung der Lage der Einzäunung, so dass die Grünflächen und Eingrünungsmaßnahmen der Tierwelt zugänglich bleiben als Vermeidungsmaßnahme
- 4.6 Ausschluss des Einsatzes von Dünge- oder Spritzmittel als Vermeidungsmaßnahme
- 4.7 Extensivierung der Grünflächen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors
- 4.8 Festsetzung zur Minimierung des Versiegelungsgrades zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors
- 4.9 Anlage einer Regenwasserrückhaltung
- 4.10 Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- 4.11 Verbesserung der Einbindung in die Landschaft durch Minimierung von Stützmauern und landschaftlich gestalteten Böschungen (Bepflanzung, Neigung) sowie Eingrünungsmaßnahmen

**V.) BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

- 5.1 Folgende Flächen befinden sich im gemeindlichen Besitz:  
Fl.Nr. 108, 109, 109-1, 109-2
- 5.2 Folgende Flächen werden käuflich erworben:  
Fl.Nr. 267, 266, 517/3 und Teilfläche aus Fl.Nr. 517
- 5.3 Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

**VI.) ERSCHLIESSUNG**

- 6.1 Das Kunstrasenspielfeld wird über die Pappelallee erschlossen.  
Erschließung / Parkplätze liegen südlich des Geländes auf der Fl.-Nr. 268,  
bei der Sportanlage
- 6.2 Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene  
zentrale Kanalisation der Gemeinde. Der Anschluß ist sofort möglich.  
Niederschlagswasser ist zu versickern.

**VII.) VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG**

- 7.1 Die stetige und fortschreitende Entwicklung der Gemeinde macht eine  
Verbesserung der Freizeiteinrichtungen notwendig. Mit der Bebauungs-  
planänderung trägt die Gemeinde dieser Notwendigkeit Rechnung.
- 7.2 Nachteilige Auswirkungen durch die Verwirklichung der Planung sind  
nicht zu erwarten.
- 7.3 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen  
getroffen werden:
- Durchführung der Bebauungsplanänderung, Deckblatt 2
- Änderung/Ergänzung des Flächennutzungsplanes
- Bauantrag mit einem Freiflächengestaltungsplan gemäß bestehenden  
Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes
- Anlegen des Kunstrasenspielfeldes
- Erweiterung der Funktionsgebäude

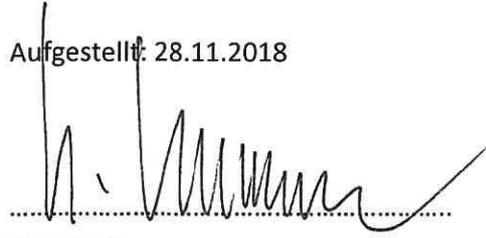
**VIII.) UMWELTBERICHT**

- 8.1 Der Umweltbericht liegt den Unterlagen bei und ist Bestandteil der Begründung

Aufgestellt: 28.11.2018

Geändert: 06.02.2019

Geändert: 01.09.2020



Der Architekt

....., den

Ort, Tag

Dipl. Ing. K.-H. Kammerer  
Architekt - Stadtplaner  
61426 Buchbach  
Fon 03086/1011 Fax 03086/1099  
khk@bau-plan-kammerer.de

.....

.....

Dienststelle

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom..... mit..... In.....

öffentlich ausgelegt.

....., den.....

Ort, Tag

.....

Bürgermeister