

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet „Sportanlage Leuterschach“ i. d. F. vom 20.09.1999

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanausschnitt M = 1 : 5.000
2. Entwurf des Flächennutzungsplanes - Neuaufstellung M = 1 : 5.000
3. Bebauungsplanvorentwurf – Verkleinerung Ausschnitt M = 1 : 2.000

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage Leuterschach ca. 180 m südlich der Straße nach Schwenden und erfaßt das schon vorhandene Sportplatzgelände mit den bestehenden Funktionsgebäuden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt voraussichtlich folgende Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 177 TF, 184 TF, 364/2 Weg und 511/2 Weg.

2. Veranlassung und Bedarf

Die bestehende Sportanlage Leuterschach befindet sich auf den Grundstücken des Herrn Stefan Klöck (Fl.-Nr. 184, Gemarkung Leuterschach) und der Eheleute Anneliese und Otto Reichhart (Fl.-Nr. 177, Gemarkung Leuterschach).

Das Sportlerheim des Sportvereins Leuterschach befindet sich auf den Flächen Fl.-Nr. 184, das Hauptspielfeld, die Tribüne, das Korbballfeld, Schaukeln und die geplante Halfpipe sowie die Parkplätze, das Betriebsgebäude zum Unterstellen von Geräten für den Sportplatzbetreiber und die Abwasserkanaltrasse befinden sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 177.

Die Nutzung dieser Grundstücke als Sportgelände erfolgt derzeit auf der Grundlage von Pachtverträgen mit den vorbezeichneten Eigentümern, eine dingliche Sicherung dieser Nutzungsrechte zugunsten der Stadt Marktoberdorf liegt derzeit nicht vor. Die Stadt Marktoberdorf hat Interesse daran, das bezeichnete Sportgelände auf Dauer in seinem Bestand wie möglichen zukünftigen Erweiterungen in zivilrechtlicher wie planungsrechtlicher Hinsicht zu sichern. Das Interesse der Stadt Marktoberdorf richtet sich hierbei auch auf die dauerhafte und wirksame Sicherung der vorbeschriebenen Investitionen in das Sportgelände.

Die Grundstückseigentümer, Herr Klöck wie insbesondere die Eheleute Anneliese und Otto Reichhart, stimmen der vorbeschriebenen Überplanung ihrer Flächen ausdrücklich zu. Familie Reichhart erklärt darüber hinaus ihre ausdrückliche Bereitschaft, mit der Stadt Marktoberdorf über die Sportplatzflächen auf ihrem Grundstück Fl.-Nr. 177 einen langfristigen Erbpachtvertrag (z. B. 50 Jahre) abzuschließen sowie zur Sicherung der im Grundstück verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Wege und Parkplätze entsprechende vertragliche Duldungspflichten und zur Sicherung derselben entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadt Marktoberdorf zu übernehmen.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sollen auch innerhalb des Sondergebietes Sport-Freizeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, bevor die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist. Der bestehende Flächennutzungsplan wird derzeit mit integriertem Landschaftsplan überarbeitet. Mit der Planbearbeitung ist das Büro Zettler, Aalto und Partner, Memmingen, beauftragt. Bei dieser Fortschreibung soll der Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 entsprechend als Sonderbaufläche für Sport- und Freizeit dargestellt werden. Die Planungsarbeiten hierfür sind soweit fortgeschritten, nach denen sich beurteilen läßt, daß der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird, siehe auch Anlage 1 und 2.

Die noch im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellte Wasserschutzgebietszone hat nach Auflassung der Brunnenanlage in der östlich gelegenen „Schoppenhalde“ keine Bedeutung mehr. Sie wird nicht mehr im künftigen Flächennutzungsplan dargestellt.

Die dringenden Gründe sind im Kapitel 2 - Veranlassung und Bedarf genannt.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage von Leuterschach, wobei sich der Ort entlang der Schwendener Straße schon bis in Höhe der Sportanlage weiterentwickelt hat. Unmittelbar östlich fließt der Ruderatsbach vorbei, der an seinem linken Ufer von dem Gemeindeverbindungsweg Fl.-Nr. 511/2 zur Viehweide begleitet wird. Das Gelände ist eben und liegt auf ca. 760 m ü. NN. Im Süden steigt das Gelände im Bereich der geplanten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen leicht an und geht außerhalb des Plangebietes über in eine nach Süden ansteigende größere Hangleite.

Die beiden Fußballfelder werden schon seit vielen Jahren als Rasenfeldplätze ohne besondere Drainunterbauten benutzt. Die Zufahrt zum Sportplatz zweigt von dem zuvor erwähnten Gemeindegeweg in westlicher Richtung spitzwinklig ab. Südlich hiervon verläuft eine 20-kV-Elektrofreileitung auf Holzmasten der Lech-Elektrizitätswerke.

Das Sportlerheim, die land- und forstwirtschaftlich genutzte Betriebshalle sowie die Halle, in der Geräte des Sportvereins untergebracht sind, bestehen bereits. Ebenso die ca. 20 m lange Tribüne am westlichen Spielfeldrand. Stellplätze sind in Senkrechtaufstellung südlich der Wegeparzelle 364/2 angeordnet. Für den Trainingsplatz nördlich des Weges Fl.-Nr. 364/2 besteht eine einfache Flutlichtanlage.

Das Plangebiet ist ca. 4,1 ha groß.

5. Planung

Im Plangebiet sind vorgesehen:

Ein Rasentrainingsplatz nördlich der Wegeparzelle 364/2, 58 x 95 m mit einfacher Flutlichtanlage. Die Flutlichtmasten aus Stahl befinden sich an den vier Ecken am Spielfeldrand. Zur Zeit trainieren die erste Mannschaft in der C-Klasse, eine Reservemannschaft sowie die Jugend. Es wird zweimal in der Woche trainiert. Bei dem Trainingsplatz handelt es sich um ein Rasenspielfeld. Der Platz liegt eben. Wegen des kiesigen Untergrundes sind keine besonderen Drainierungsmaßnahmen erforderlich.

Am Spielfeldrand im Westen und an der Grundstücksgrenze im Osten sind hinter den Toren Ballfangzäune angeordnet. Das Gelände ist entlang des südlichen Weges mit einem 90 cm hohen Stahl-Stangenzaun begrenzt.

Westlich des Trainingsplatzes befindet sich das Sportlerheim. Es handelt sich um ein 1-geschossiges Funktionsgebäude mit

- Umkleideräumen, Duschen für zwei Mannschaften,
- Schiedsrichterraum,
- Vereinsraum für Spielbesprechungen, Cafeteria sowie Nebenräume, WC und dgl.

Das Sportlerheim ist über einen Kontroll- und Übergabeschacht an einen auf dem Grundstück des Herrn Reichhart, Fl.-Nr. 177, verlegten Schmutzwasserdruckkanal an den Freispiegelkanal in der Schwendener Straße und damit an die Kläranlage angeschlossen.

Südlich des Weges Fl.-Nr. 364/2 befindet sich die eigentliche Sportanlage mit dem Hauptspielfeld mit den Maßen 70 x 102 m. Auf diesem Rasenplatz finden die Punktspiele statt. Die C-Klassenvereine tragen hier ihre Spiele am Sonntag zwischen 15.00 und 17.00 Uhr, die Reservemannschaften zwischen 13.00 und 15.00 Uhr aus. Die Spiele der Schüler- und Jugendmannschaften sind derzeit mit der Spielgemeinschaft Wald organisiert. Teilweise trägt eine Fußballmannschaft der C-Klasse aus Marktoberdorf mangels eigenem Sportplatz ihre Spiele hier aus.

Die Spielsaison reicht vom 1. September bis Ende Juni und schließt eine Winterpause von Dezember bis März ein. Für die Sportanlage ist keine Lautsprecheranlage vorgesehen. Bei den Fußballpunktspielen werden ca. 30 Zuschauer erwartet. Es wird gelegentlich an einem Wochenende im Jahr ein Fußballturnier durchgeführt.

Bei dem Hauptspielfeld handelt es sich um einen Rasenplatz ohne besondere Drainageaufbau. Der Platz ist eben. Der Rasen wird häufig gemäht. Der Platz ist in einem sehr guten gepflegten Zustand.

Am westlichen Rande des Spielfeldes befindet sich eine ca. 20 m lange Tribüne. Hier ist eine mit dem Planzeichen 15.3 umgrenzte Fläche für mögliche Erweiterungen festgelegt. Hinter den beiden Torbereichen ist jeweils ein Ballfangzaun angeordnet. Das Hauptspielfeld ist in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet.

Östlich des Hauptspielfeldes befindet sich die Vorrichtung für ein Korbballspielfeld. Für die Spannung der Netze sind im Boden entsprechende Vorkehrungen getroffen.

In der östlichen Ecke der Fl.-Nr. 177 befindet sich ein Kinderspielplatz mit Schaukeln. Hier soll eine weitere Einrichtung für die Inlineskater, eine Halfpipe errichtet werden. Zwischen den Schaukeln und dem Korbballspielfeld sind im Winter Stellplätze angeordnet, die dem Loipen- und Skiliftbetrieb dienen.

Südlich des Hauptspielfeldes steht eine ausreichend dimensionierte Erweiterungsfläche für Sporteinrichtungen zur Verfügung. Dies gilt auch für einen Allwetterplatz oberhalb des Korbballfeldes.

Westlich des Hauptspielfeldes bestehen zwei Hallen. Die unmittelbar dem Spielfeld zugeordnete Halle ist von Herrn Reichhart an den Sportverein verpachtet. Hier sind alle für den Verein erforderlichen Gerätschaften untergebracht.

In der westlich angrenzenden Halle hat Herr Reichhart seine Geräte für den land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb untergebracht.

Die Stadt und der Sportverein Leuterschach haben Interesse daran, daß die gesamte Anlage, insbesondere mit den geplanten Erweiterungen, einer besonderen Betreuung zugeführt wird. Dies soll durch den Bau eines Familienheimes südwestlich der vorgenannten Betriebs-halle geschehen. Es wird hier eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgelegt, zusätzlich die Grundfläche auf 165 m² und die Anzahl der Wohneinheiten (Hauptwohnung + Einliegerwohnung) auf 2 WE festgesetzt. Der Abstand zum Spielfeldrand wird auf mindestens 45 m festgesetzt. Dadurch kann die Einhaltung der Lärmrichtwerte gemäß der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. Bundesimmissionsschutzverordnung) gegenüber dem als Dorfgebiet einzustufenden Wohnhaus durch den Mindestabstand von 45 m eingehalten werden. Durch die festgelegte Eigennutzung der Familie Reichhart ist zusätzlich sichergestellt, daß die Sportanlage einer Aufsicht unterliegt. Es wird hierbei betont, daß der Eigentümer der Fl.-Nr. 184 der beabsichtigten Überplanung seiner Grundstücke ausdrücklich zugestimmt hat und kein Interesse an der Ausweisung einer Wohnbaufläche auf seinem Grundstück im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend bekundet. Familie Reichhart wird darüber hinaus mit der Stadt Marktoberdorf auf entsprechende vertragliche, ggf. dienstbarkeitsrechtliche Regelungen treffen, damit die Einrichtungen für die Stadt langfristig gesichert sind.

Verkehr

Die derzeit noch spitzwinklig einmündende Wegeparzelle Fl.-Nr. 364/2 wird verkehrsgerechter in die Gemeindeverbindungsstraße „Zur Viehweide“, Fl.-Nr. 511/2, angebunden. Entlang des Weges Fl.-Nr. 364/2 sind ca. 40 Stellplätze unterzubringen. Zusätzlich stehen an der Ostseite des Geländes nochmals ca. 10 Stellplätze zur Verfügung. Diese werden insbesondere für den winterlichen Skiliftbetrieb und die Loipe ausgesteckt und vom Schnee geräumt.

Grünordnung

Die bestehenden Bäume und Sträucher werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Der westliche Rand des Plangebietes wird mit einer privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung bestimmt. Nähere Einzelheiten hierzu werden mit dem bereits genannten Vertrag geregelt. Im nordöstlichen Teil ergeben sich einige Baumgruppen, entlang der südwestlichen Grenze sollen einzelne Bäume mit Strauchgruppen abwechseln. Im südlichen Randbereich wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Hier soll keine Düngung aufgebracht werden, Grünland zweimalige Mahd, überstellt mit einigen Bäumen und Sträuchern heimischer Art. Nähere Einzelheiten hierzu in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die übrige Fläche des Plangebietes wird - soweit sie nicht mit Sportanlagen überstellt ist - als extensives Grünland genutzt. Die östliche Flanke des Sportgeländes ist durch den bachbegleitenden Vegetationsbestand wie im Plan dargestellt bereits gut eingegrünt. Daher wird auf besondere Eingrünungsmaßnahmen auf dem Gelände selbst verzichtet.

6. Infrastruktur

Die Erschließung der Anlage ist sichergestellt. Das Vereinsheim ist über eine Abwasserdruckleitung an den Freispiegelkanal in der Schwendener Straße angeschlossen. Das geplante Wohngebäude wird über den vorhandenen Kontrollschacht am Sportlerheim ebenfalls an dieser Druckleitung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist ebenfalls an die vorhandene Leitung sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über ein 1-kV-Versorgungskabel der Lech-Elektrizitätswerke, siehe Eintrag in der Bebauungsplanzeichnung. Der Schutzstreifen beträgt hierfür 1 m beidseits der Trasse. Entlang der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 177 verläuft auf Masten die 20-kV-Freileitung W4b2, sie ist in der Planzeichnung mit je 6 m breitem Schutzstreifen dargestellt. Im Bereich der Maststützpunkte wurde die Stellplatzfläche ausgespart. Soweit die Stellplätze im Bereich der Leitung durch Bäume und Sträucher gegliedert werden, sind entsprechend niedrigwüchsige Gehölze zu verwenden.

7. Karten

Die zur Verfügung stehenden Kartenblätter SW-XIX-33.9; 33.13; 33.14 im M 1 : 1 000 wurden digitalisiert. Sie sind zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

8. Verfahren

- | | |
|--|------------|
| - Aufstellungsbeschuß | 08.02.1999 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 18.03.1999 |
| - Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 17.06.1999 |
| - Billigungsbeschuß zur Auslegung | 03.05.1999 |
| - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom und gleichzeitiger Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 25.05.1999 bis einschließlich 25.06.1999 | 21.05.1999 |
| - Abwägung mit Satzungsbeschuß | 20.09.1999 |

Marktoberdorf, den 15.02.2000

Weinmüller 1. Bürgermeister

