



INNING AM AMMERSEE

Landkreis Starnberg

Bebauungsplan Inning Nr. 2

" Sportpark am Schorn "

BEGRÜNDUNG

28.04.2023

Architekt

AIP GmbH, Peter M. Gradl, Dipl.-Ing. Architekt BAB
Thomas Dahmen, M .Eng. Dipl.-Ing. FH Architekt,
Gartenstraße 13,82266 Inning

Begründung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Inning am Ammersee besitzt für ihre Breitensportanlagen den Bebauungsplan „An der Schornstraße“ i.d.F. vom 31.07.1980, rechtsverbindlich seit 15.04.1981. Dieser wurde geändert und verkleinert, da die notwendigen Flächen für die Umsetzung nicht zu erwerben waren. Diese erste Teiländerung i. d. F. vom 08.01.2004 wurde durch die Bekanntmachung vom 13.12.2005 in Kraft gesetzt.

Die Gemeinde Inning hat in ihrem Aufstellungsbeschluss für ein neues Bauleitplanverfahren am 31.05.2022 folgende Planungsziele formuliert:

„Der neue Bebauungsplan Inning Nr. 2 „Sportpark am Schorn“ wird den bisherigen Bebauungsplan „Sportgebiet an der Schornstraße“ sowie die 1. Teiländerung komplett ersetzen. Beide Bebauungspläne stehen aktuellen städtebaulichen Erfordernissen entgegen. Die in beiden Bebauungsplänen eingezeichnete Grenze des Geltungsbereichs der Landschaftsschutzverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“, i.d.F. vom 20.04.1972, ist überholt und bereits im zugrundeliegenden Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde Inning a. Ammersee, i.d.F. vom 03.07.2012, rechtswirksam seit 30.10.2012, eingearbeitet. Die 1. Teiländerung sieht keine Möglichkeit zur notwendigen Erweiterung von Sportstätten und Gebäuden vor. Das gegenwärtige Fußballfeld wird durch die große Anzahl von Mannschaften, die neben dem Trainingsbetrieb auch Pflichtspiele im Ligabetrieb bestreiten müssen, stark beansprucht. Um den Sportbetrieb aufrecht zu erhalten, zukunftsfähig zu machen und alle Sportstätten ohne trennende Verkehrsflächen zusammenzuführen, ist es zwingend erforderlich die Flächen nach Norden und Süden zu erweitern. Durch die Erweiterung nach Norden kann der Schulsport direkt der Schule zugeordnet werden, Schornstraße, sowie Parkplatzflächen mit Busschleife für die Schulkinder werden neu organisiert.

Zudem bedarf es einer Neukonzeption der Gebäude für Umkleide, Sanitär, Gastronomie, wie auch Seminar- und Übungsräume. Wichtig sind ebenfalls sportstättennahe Abstellmöglichkeiten. Neben einem weiteren Fußballplatz und einem Kleinfeld sollen im neuen Sportgebiet ebenso die Tennisplätze, Paddel-Courts, Fitnessbereiche, weiterhin die Stockschützen, Skaterflächen, Calisthenics, Beach-Volleyball, Tischtennis und Klettern sowie ein Bikepark untergebracht werden. Der neue Schulsport befindet sich schulnah nördlich der Schornstraße.

Ziel der Planung ist es dabei, ein in sich geschlossenes und zusammenhängendes Sportgelände zu entwickeln, das den Bedürfnissen des Ortes auch künftig gerecht wird. Zwischen den einzelnen Sportplätzen und -bereichen untereinander sowie zwischen diesen und dem Vereinsheim sollen möglichst kurze Wege bestehen. Insbesondere sollen beide Fußballfelder unmittelbar vom Vereinsheim einsehbar und erreichbar sein. Dabei sollen auch erforderliche Bereiche für Zuschauer rund um die Fußballfelder vorgesehen werden. Ebenso soll das Schulsportgelände nach Möglichkeit direkt sowohl von der Schule, als auch vom Vereinsheim und den Parkplätzen erreichbar sein. Schließlich soll ein harmonischer und begrünter Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen werden.

Die Gemeinde ist nicht Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nr. 1478, 1479 und 1350, Gemarkung Inning. Es soll versucht werden, diese Grundstücke durch Tausch oder Kauf zu erwerben.

Leider konnte das für die Flächen 1478 und 1479 nicht erreicht werden. Diese werden daher weiter außerhalb des Geltungsbereichs landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan i. d. F. vom 23.07.2019 ist der Bereich des Bebauungsplans bereits als Bauflächen für den Gemeinbedarf sowie als Sportanlagen dargestellt. Dem neugefassten Geltungsbereich widerspricht der Flächennutzungsplan allerdings in Teilbereichen. Dieser ist an

den zu erwartenden Bedarf und die sich daraus ergebenden Flächen anzupassen und entsprechend zu ändern. Abweichungen betreffen Flächen im Norden, Süden und Westen sowie die Sportfläche im Osten, welche einer neuen alternativen Nutzung zugeführt wird.

1.3 Landschaftsplan

Auch die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes LSG „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ greifen im Süden und Westen in den neuen Bebauungsplan ein. Eine Änderung und Anpassung an den erweiterten Geltungsbereich wird daher erforderlich.

1.4 Beschreibung des Planungsgebietes.

Die zu überplanenden Flächen sind zum Teil bereits als Sportgebiet Bestand, bebaut mit einer Sporthalle und Vereinsheim, Parkplätzen und verschiedener Sportanlagen. Der erweiterte Geltungsbereich grenzt im Norden, Westen und Süden an Landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Schornstraße durchschneidet das Gebiet von Ost nach West. Im Osten angrenzend die Grundschule, gefolgt von lockerer Wohnbebauung, der Tennisanlage und dem Beachvolleyball-Platz, wobei letztere in den Sportpark verlegt werden. Im Bereich des bestehenden Sportgeländes, des Parkplatzes und der im Norden und Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist das Gelände eben. Nach Westen zum Schorn hin steigt es leicht an, im nord-westlichen Bereich etwas steiler. Dem jetzigen Bebauungsplan und der Nutzung entsprechend gibt es Hecken und einige Einzelbäume.

1.5 übergeordnete Planungsziele

Wie bereits im Planungsanlass beschrieben ist übergeordnetes städtebauliches Ziel, ein in sich geschlossenes Sportgelände zu schaffen, das den Bedürfnissen des Ortes auch künftig gerecht wird. Die Eingriffe in die Umgebung sind dabei auf ein unbedingt erforderliches Maß beschränkt. Die am jetzigen Standort zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen platzierten Tennis- und Beach-Volleyball-Plätze sind aus dieser Situierung herauszulösen und in das Sportgelände zu integrieren. Die freiwerdenden Flächen werden einer neuen Nutzung zugeführt.

1.6 Erforderlichkeit der Planung

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der rechtsverbindlichen 1.Teiländerung des Bebauungsplanes Inning 2 „Sportgebiet an der Schornstraße“ i. d. F. vom 08.01.2004, die keinerlei städtebauliche Entwicklung zulässt. Dieser Plan umfasst lediglich den aktuellen Bestand. Umstrukturierungen und Erweiterungen sind nicht möglich. Die räumliche Zuordnung der Flächen des Schulsportes zur Grundschule ist ein weiteres dringend notwendiges Planungsziel, welches im Zuge der sich abzeichnenden Ganztagsbetreuung an Bedeutung gewinnt.

2. Planungsziele

2.1 Art der Nutzung

Der auf ca. 6,5 ha erweiterte Geltungsbereich wird als Sportgebiet mit Sportanlagen und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dafür sind innerhalb von Baugrenzen für den Schulsport 4.500 qm befestigte Sportanlagen, für den Breitensport 12.000 qm befestigte oder möglicherweise versiegelte Sportflächen festgesetzt.

Vorgesehene Gebäude für den Gemeinbedarf – bestehende Sporthalle, geplantes neues Vereinsheim und ein Aufenthaltsbereich für Stockbahn und Beach-Volleyball – erhalten jeweils Nutzungsschablonen, die Grundfläche, Geschoße und Wandhöhen festsetzen. Die Lage der geplanten Gebäude und Sportanlagen ist innerhalb der Baugrenzen nur nachrichtlich dargestellt, um während des Verfahrens Planungsspielraum zu behalten.

2.2 Maß der Baunutzung

Für die bestehende Sporthalle wird eine leicht erweiterte überbaubare Grundfläche von 1.500 qm festgesetzt. Ein Mehrzweckgebäude für Umkleiden, Sanitär, Gastronomie sowie Seminar- und Übungsräume erhält ein weiteres Baufeld. Die überbaubare Fläche wird mit maximal 950 qm und die Geschossigkeit mit E+I definiert. Ein Aufenthaltsbereich für Stockbahn und Beachvolleyball wird mit einer Grundfläche von je 80 qm und einem Geschoß festgesetzt. Weitere Nebengebäude sind, der jeweiligen Sportart zugeordnet, bis zu einer maximalen Kubatur von 75 cbm innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen und auf maximal 1 Geschoss beschränkt.

Innerhalb der Begrenzungen für den Schul- und Breitensport werden die für die verschiedenen Sportarten benötigten Flächen sowie die vorgeschlagenen Gebäude im ersten Schritt nur nachrichtlich dargestellt werden.

2.3 bauliche und Städtebauliche Gestaltung

Sporthalle und Mehrzweckgebäude bilden den städtebaulichen Mittelpunkt des Sportparks. Um innovative Planungsfreiheit zu ermöglichen, werden neben der maximal überbaubaren Grundfläche nur die Wandhöhe und Dachneigungen zwischen 0° und 30° festgesetzt. Die Dachgestaltung ist frei wählbar zwischen Flachdach, Pultdach und Satteldach.

Für größere und kleinere Nebengebäude – die locker auf dem Gelände verteilt sein werden – gelten für die Dachform die gleichen Festsetzungen wie für die Hauptgebäude.

Die Dächer aller Neubauten, Haupt- ebenso wie Nebengebäude sind bis 15° Dachneigung als Gründächer auszuführen. Solaranlagen sind in jedem Fall zugelassen. Nebenanlagen in Holzbauweise greifen das Thema landwirtschaftlicher Feldscheunen auf. Sportanlagen werden entsprechend ihrer vorgeschriebenen Nutzung gestaltet.

2.4 Erschließung und Verkehr

Das Sportgebiet wird wie bisher über die Schornstraße erschlossen

Alle Sportstätten sind intern auf möglichst direktem Wege fußläufig zu erreichen. Der Fuß- und Radweg im Osten wird begradigt. An der Westgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg zu den Landwirtschaftlichen Flächen im Süden. Die Grundschule erreicht zukünftig ihre Sportanlagen auf kurzem Wege ohne eine Querung der Schornstraße.

2.5. Immissionsschutz

Die Gemeinde Inning am Ammersee hat bereits schallschutztechnische Untersuchungen anfertigen lassen.

Der Bereich um die bestehende Sporthalle und die Tennisplätze wurde 2003 untersucht. Aus dem Jahre 2015 gibt es eine Untersuchung für den Bereich nördlich der Schornstraße, gegenüber der Grundschule. 2021 wurde das Gesamtgebiet erneut untersucht. Da diese Untersuchungen von ähnlichen Voraussetzungen ausgehen, können deren Ergebnisse hilfreich sein und in eine erneute Gesamtuntersuchung des neuen Sportgebiets einfließen.

2.6 Energieversorgung

2.6.1 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Für sämtliche Neubauten und sonstigen Anschlussstellen werden die Zuleitungen als Erdkabel ausgeführt. Das Gleiche gilt für Leitungen der Telekommunikationsanlagen, TK Linien.

2.6.2 Beleuchtung

Die Lage und Höhe für Flutlichtanlagen für Fußballfelder werden festgesetzt. Für die Beleuchtung von Gebäuden und Fußwegen im Außenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmittel nach den entsprechenden Empfehlungen einzusetzen.

2.6.3 Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung

Die Bauvorhaben werden an die Zentrale Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen. Die Entsorgung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über den Schmutzwasserkanal der AWA Starnberg. Es gelten die einschlägigen Satzungen.

Die Löschwasserversorgung ist nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 405 sicherzustellen. Das Beregnen von Sport- und Grünflächen soll möglichst über Zisternen- oder Grauwasser erfolgen.

2.6.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Dachwasser, Hang-, Schicht und abfließendes Niederschlagswasser sind vorrangig auf den Grundstücken zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen. Je nach Sickerfähigkeit der Böden sind dazu gegebenenfalls Zisternen als Puffer sowie Rigolen zu planen. Gesammeltes Regenwasser dient zur Bewässerung von Außenflächen.

2.6.5 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sportpark am Schorn“ sind keine Bodendenkmäler gelistet. Sollten wider Erwarten bei den Aushubarbeiten Bodendenkmäler oder archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese nach Art. 8 DSchG meldepflichtig und der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu geben.