

# Bebauungsplan „Multifunktionsplatz“

## Begründung

Fassung vom: 22.03.2022

Auskünfte: Gemeinde Aschau am Inn  
Hauptstraße 4, 84544 Aschau am Inn  
Tel.: 08638 / 9435 - 0  
Fax: 08638 / 9435 - 99

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel.: 08179 / 925 540  
Fax: 08179 / 925 545

### Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele.....	2
2. Darstellung im Flächennutzungsplan .....	3
3. Erschließung.....	3
4. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
5. Altlasten.....	4
6. Grünordnung.....	4
7. Artenschutz.....	5
8. Umweltprüfung.....	5
9. Immissionsschutz.....	6

---

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Im Zentrum der Gemeinde Aschau am Inn konzentrieren sich derzeit im Umfeld des Rathauses, der Schule und des Kindergartens die Sportanlagen der Gemeinde, die durch den Schulsport sowie durch die Abteilungen des ortsansässigen Vereins (SV Aschau) genutzt werden. Neben der Turn-/Mehrzweckhalle umfasst die Sportanlage kleinere Übungsfelder für Ballspiele sowie ein Rasenfußballfeld mit Flutlichtanlage und Kleintribünen, eine Laufbahn, 4 Tennisfelder sowie ein Feld zum Eisstockschießen. Zudem beherbergt das Sportlerheim des SV Aschau eine Anlage für den Kegelsport. Für die Fußballabteilung stellt das im Süden gelegene Rasenspielfeld mit den Maßen ca. 65 m x ca. 104 m aktuell die einzige Trainings- und Spielmöglichkeit in zugelassener Wettkampfgröße dar. Insbesondere nach Regenperioden bei nassen Witterungsverhältnissen führte die Nutzung des Rasenspielfeldes in der Vergangenheit zu erheblichen Schäden an der Grasnarbe, deren Behebung mit hohem Arbeits- und Kostenaufwand verbunden ist. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Aschau am Inn beschlossen, im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Rasenplatz einen Kunstrasenplatz in gleicher Größe zu errichten, der in Schlechtwetterperioden eine gleichwertige Alternative zum Rasenspielfeld darstellt und im Bedarfsfall (vorwiegend über das Winterhalbjahr) den bisherigen Trainings- und Spielbetrieb des Rasenspielfeldes aufnehmen soll. Die Lage im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Sportplatz bietet sich dabei an, da die zusätzlich erforderliche Infrastruktur wie Duschen und Umkleiden bereits vorhanden ist und auf diese Weise eine einfache witterungsangepasste Wahl des jeweiligen Übungsplatzes möglich ist.

Im Weiteren soll mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes der Nachfrage von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen nach moderner Freizeitgestaltung unter freiem Himmel nachgekommen werden: Aus diesem Grund ist neben dem Kunstrasenplatz die Einrichtung einer Pumptrack-Anlage sowie von 2 Beachvolleyballfeldern westlich und südlich des geplanten Sportplatzes vorgesehen. Auf diese Weise wird das klassische Sportangebot „Fußball“ um neue Trendsportarten, die insbesondere von der jüngeren Generation nachgefragt werden, ergänzt. Insofern zielt die Gesamtkonzeption der Planung auch darauf ab, sozialer Treffpunkt für die örtliche Jugend und Initial für eine bewegungsorientierte Freizeitgestaltung zu sein. Komplettiert werden die genannten Sportangebote durch eine geplante Parkplatzanlage für Kfz und Fahrräder, die unmittelbar am Bräuweg liegen soll und über diesen auch erschlossen ist.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 447/1, Gemarkung Aschau, auf der sich derzeit der Rasensportplatz der Gemeinde Aschau am Inn, der im Süden durch eine Gehölzreihe eingegrünt ist sowie eine Teilfläche des südlich angrenzenden Flurstückes 447/101, Gemarkung Aschau am Inn, welches derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

---

Westlich des vorhandenen Sportplatzes grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Rathaus II“ aus dem Jahr 2012 an, der dort Misch- und allgemeines Wohngebiet ausweist.

Der Planumgriff des Bebauungsplanes „Multifunktionsplatz“ umfasst eine Fläche von ca. 1,54 ha. Bei dem Planbereich handelt es sich um ein Gebiet ohne bestehendes Baurecht, welches überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Insofern erfolgt die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

## 2. Darstellung im Flächennutzungsplan



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 12.05.1992 (vgl. Darstellung linke Seite) stellt den Planbereich im Norden als Grünfläche „Sportplatz“ dar, an den südlich eine „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünfläche“ anschließt, die hier als Ortsrandeingrünung für den bestehenden Sportplatz fungiert. Daran schließt im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde „Fläche für die Landwirtschaft“ an. Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft war im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 eine mögliche Trassierung für eine Ortsumfahrung dargestellt, die von der Gemeinde heute nicht mehr weiterverfolgt wird und daher in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2008 entfernt wurde. Um die vorgesehene Erweiterung der Sport und Freizeitanlagen in diesem Bereich realisieren zu können, wird zu dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aschau am Inn im Parallelverfahren (= 14. Änderung des Flächennutzungsplanes) geändert.

## 3. Erschließung

Die geplanten Sport- und Freizeitanlagen sind wie die bereits vorhandenen Sportanlagen von Norden über die Schulstraße und die Rathausstraße erschlossen. Zusätzlich ist nun ein Parkplatz mit ca. 15 offenen Kfz-Stellplätzen sowie einer Fahrradabstellanlage am Bräuweg vorgesehen. Diese zusätzliche Erschließung soll insbesondere den Besuchern der nun geplanten südlichen Erweiterung (Besucher von Fußballspielen, Nutzern der Beachvolleyball- und der Pumptrackanlage) dienen.

## 4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Aschau hat im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung für die geplanten Erweiterungen eine Detailplanung erstellen lassen (Landschaftsarchitekten Bauer 07/2021), in der die Lage, die bauliche Gestaltung und Ausstattung der Anlage sowie deren Eingrünung dargestellt sind. Der auf dieser Basis erstellte Bebauungsplan grenzt auf dieser Grundlage die verschiedenen Nutzungsarten

(Sportplatz, Beachvolleyball und Pumptrackanlage) innerhalb der öffentlichen Grünflächen ab. Die dort zulässigen, zur jeweiligen Anlage gehörenden baulichen Elemente (z. B. Ballfangzäune, Flutlichtanlage, Sitzgelegenheiten für Zuschauer) sind im Bebauungsplan konkret festgesetzt.

Um das benötigte Gerätehaus realisieren zu können, ist im Nordwesten eine Baugrenze definiert, innerhalb der ein Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 75 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von maximal 3,5 m errichtet werden kann. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe entspricht dabei der geplanten Höhe des Sportplatzes. Weitere Gebäude sind nicht vorgesehen. Gleichfalls wird im Nordwesten am Bräuweg eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

### 5. Altlasten

In der Gemeinde Aschau am Inn waren im 2. Weltkrieg chemische Werke zur Herstellung von Sprengstoffen ansässig (z. B. Nitrocellulose). Wenngleich für den geplanten Erweiterungsstandort keine Hinweise für das Vorhandensein von Rüstungsaltslasten vorliegen, weist die Gemeinde vorsorglich auf das mögliche Vorkommen von Altlasten im Bebauungsplan hin.

### 6. Grünordnung

Das grünordnerische Konzept verfolgt das Ziel, die vorhandenen Grünstrukturen, soweit möglich zu erhalten und die geplante Erweiterung der Sport- und Freizeitanlage durch Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung in die Landschaft einzubinden.

Da der geplante Sportplatz unmittelbar an den bestehenden Sportplatz anschließt, muss die dort befindliche Baumreihe entfernt werden. Das im Nordwesten gelegene Gehölz, welches als Trenngrün zwischen dem geplanten Stellplatz und der nördlich gelegenen Eissportanlage dient, kann demgegenüber als „Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt werden.

Nach Osten wird der neue Sportplatz durch Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern innerhalb eines 6 m breiten Streifens in die Landschaft eingebunden. Gleichfalls ist im Westen eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorgesehen, so dass der neue Sportplatz durch Eingrünung von den Kfz-Stellplätzen, der Beachvolleyballanlage und der Pumptrackanlage räumlich getrennt ist.

Darüber hinaus ist eine Durchgrünung des Planbereiches mit markanten Einzelbäumen vorgesehen: auf diese Weise werden die geplanten Kfz-Stellplätze gegliedert, die Beachvolleyballanlage nach Westen eingegrünt und die Pumptrackanlage grünordnerisch gestaltet.

---

## 7. Artenschutz

In Bezug auf den Artenschutz ist einzig die zu rodende Baumreihe von Relevanz. Bei den Bäumen handelt es sich um Laubbäume mittleren Alters, die mit der Errichtung des bestehenden Sportplatzes auf dem aufgeschütteten Erdwall gepflanzt wurden und aktuell bis maximal ca. 12 m Höhe aufweisen. Generell ist zu beachten, dass die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (zwischen 01. Oktober und dem 28. Februar) erfolgen darf. Unter Berücksichtigung des genannten Zeitraumes für die Gehölzfällungen wird davon ausgegangen, dass bei Realisierung der Planung keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

## 8. Umweltprüfung

Die Gemeinde Aschau am Inn beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan „Multifunktionsplatz“ die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung der Sport- und Freizeitanlagen in südlicher Richtung zu schaffen. Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert (14. FNP-Änderung).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Bebauungsplanung in Zusammenhang stehende Verlust des natürlich gewachsenen Bodens zu werten. So sind zur Herstellung der geplanten Sport- und Freizeitanlagen (Sportplatz, Pumptrackstrecke, Volleyball) umfassende Bodenabgrabungen und -aufschüttungen erforderlich. Auf diese Weise gehen fruchtbare Böden im Umfang von ca. 1,5 ha Fläche dauerhaft verloren. Demgegenüber ist der Verlust der aus ca. 15 Laubbäumen bestehenden Ortsrandeingrünung durch die geplanten umfassenden Pflanzmaßnahmen im Planbereich tolerierbar, da auf diese Weise mittelfristig eine insgesamt gut durchgrünte Sport- und Freizeitanlage entsteht.

In Bezug auf die von den Anlagen ausgehenden Schallemissionen und deren Bewertung wird auf das erstellte Fachgutachten verwiesen (vgl. Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure Immissionsschutz - Bauphysik – Akustik vom 14.03.2022, Projekt-Nr.: AAI-6044-01 / 6044-01\_E02.docx). Hier wird festgestellt, dass die Planung dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gerecht wird.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG

---

erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Aschau am Inn. Dabei handelt es sich um eine naturnahe Aufforstung auf dem Flurstück 343, Gemarkung Aschau am Inn im Umfang von 3.102 m<sup>2</sup> Fläche.

### 9. Immissionsschutz

Die aus dem aufgestellten Bebauungsplan resultierenden Schallquellen wurden in einem eigenständigen Schallgutachten ermittelt und bewertet (vgl. Hock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure Immissionsschutz - Bauphysik – Akustik vom 14.03.2022, Projekt-Nr.: AAI-6044-01 / 6044-01\_E02.docx). Zusammenfassend wird dort festgestellt, dass der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Multifunktionsplatz" prognostizierte Gesamtbetrieb der Sportanlage geeignet ist, die lärmimmissionsschutzfachlichen Anforderungen zu erfüllen und dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gerecht zu werden. Die Schallschutzziele im Städtebau können somit auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der umliegenden Bebauung vor Sportlärmimmissionen als gewahrt angesehen werden.

Aschau am Inn, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Christian Weyrich  
1. Bürgermeister