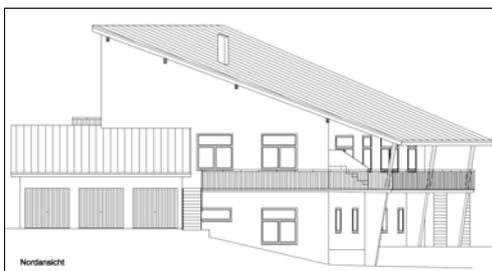




GEMEINDE DENKLINGEN

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „VEREINSHEIM AM FORCHET“



Stand: 14.04.2014

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regbaumstr.
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Landschaft:

Dipl.Ing. Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/ 6956 • Fax 08807/ 1473
E-Mail: goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen
Gemeinde Denklingen, den

.....
Horber, Erste Bürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A: Städtebau	
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. Lage im Raum	4
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich / Umfeld / FNP	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „Vereinsheim Am Forchet“	7
7. Immissionen (Verkehrslärm, Sportlärm)	8
8. Topographie, Gewässer und Naturschutz	8
9. Grünordnung, Waldabstand und Baumfallgefahr	10
10. Ver- und Entsorgung	11
11. Altlasten	11
12. Eingriffs- Ausgleichsbilanz	11
13. Kultur- und Sachgüter	11
14. Flächenermittlung	12
Teil B: Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	13
1. Beschreibung der Planung	13
2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	17
3. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	18
4. Nullvariante	18
5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	19
6. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	19
7. Ausgleichsflächenbedarf	20
8. Zusammenfassung	20
Teil C Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	21
<i>Anlage: vorliegende Planunterlagen Bauwerber</i>	24

1. Anlass und Ziel der Planung

Östlich des bestehenden Sportplatzes plant der VfL Denklingen, der Musikverein Denklingen und die Landjugend Denklingen die Errichtung eines gemeinsam genutzten Vereinsheims. Der bereits vorliegende Bauantrag zur Errichtung des Vereinsheims wurde bisher nicht genehmigt.

Der Planbereich liegt ca. 1,0 km südlich des Ortskerns von Denklingen. Ein Teilbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche für Sportzwecke bereits dargestellt. Der Standort liegt derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Nach Aussage des Landratsamtes Landsberg am Lech kann das Vereinsheim aufgrund seiner Lage im Außenbereich nur aufgrund eines Bebauungsplans genehmigt werden. Hintergrund ist wohl, dass das geplante Vereinsheim innerhalb der Grünflächen wohl nicht (mehr) als untergeordnet beurteilt werden kann.

Voraussetzung für einen Bebauungsplan ist jedoch, dass er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erlauben es nach Auffassung des Landratsamtes nicht, einen diesbezüglichen Bebauungsplan aufzustellen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vereinsheim Am Forchet“ wird daher die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Ziel der Änderung ist es auch, zweckmäßig gelegene Erweiterungsflächen für den Sport darzustellen. Die 23. Flächennutzungsplanänderung umfasst den längerfristig geplanten Gesamtbereich Sport und Freizeit, der parallel aufzustellende Bebauungsplan als Voraussetzung für das Vereinsheim nur eine Teilfläche.

2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Denklingen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.09.1980 Nr. 420 - 6101/ LL 2-1/80 genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher 20-mal geändert. Die 21. Änderung im Bereich Tankstelle an der B 17 wurde nicht weitergeführt. Die 22. Änderung (Ortsabrundung im Bereich der Netzgärten) befindet sich in Aufstellung, ebenfalls dort ein kleiner Bebauungsplan.

Die 23. Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Nach Änderung des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan „Vereinsheim am Forchet“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden (gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

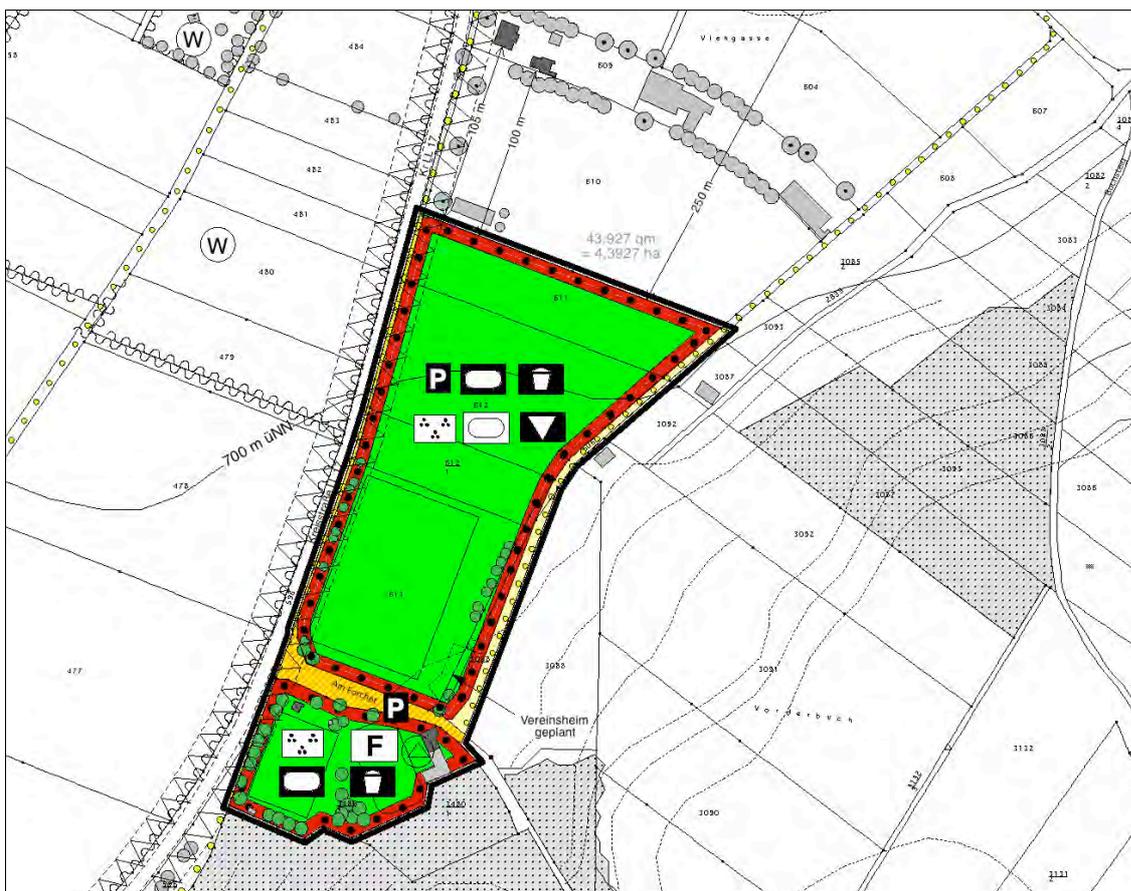
3. Lage im Raum

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich in den Iller-Lech-Schotterplatten und im reizvollen Lechtal und bietet gute Wohn- und Wirtschaftsbedingungen. Eine gute verkehrliche Anbindung an die Wirtschaftszentren ist durch die Bundesstraße 17 Landsberg – Schongau, und durch eine Anbindung über die Buslinien gegeben.

Denklingen hat ca. 2.460 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 1.872 Arbeitsplätze (1430 Einpendler und 490 Auspendler). Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km. Weilheim liegt etwa 28 km entfernt, München ca. 79 km.

Das Sportareal liegt östlich der Kreisstraße Denklingen – Dienhausen, die sehr gering mit Verkehr belastet ist.

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich / Umfeld / FNP



Ausschnitt 23. Flächennutzungsplanänderung - im Verfahren -

o.M.

Derzeit sind die Bereiche östlich der Kreisstraße als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport, Tennis und Eisplatz dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum 23. mal geändert.



Ausschnitt FNP

Aktuelles Luftbild mit Abgrenzung Bebauungsplan



Luftbild von Westen: Quelle: Internetseite VfL Denklingen

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „Vereinsheim Am Forchet“

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Vereinsheim Am Forchet“ umfasst einen Teilbereich der Flächendarstellung der 23. Änderung FNP der Gemeinde Denklingen. Vordringliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung des Baurechts für das geplante Vereinsheim an der südöstlichen Ecke des bestehenden Sportplatzes.

Die im FNP festgelegte Gemeinbedarfsfläche hat durchschnittliche Abmessungen von ca. 360 m x 115 m (Nord-Süd und Ost-West Ausdehnung). Die Gesamtfläche des zukünftigen Sport- und Freizeitareals beträgt ca. 4,40 ha, die mittlere Höhenlage des Sportgeländes liegt bei ca. 700 m üNN. Vorhanden sind südlich der Straße Am Forchet 3 Tennisplätze, ein Sportheim und ein asphaltierter Allwetterplatz/ Eisplatz. Nördlich der Straße Am Forchet befindet sich der Sportplatz mit dem großen Spielfeld.

Die Fläche wird – soweit keine Verkehrs- und Gestaltungsgrünflächen festgelegt werden, als Gemeinbedarfsfläche mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt („Doppelfestsetzung Gemeinbedarf mit Sportflächen/Grünflächen“):

- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Vereinsgebäude)
- Flächen für Parkplätze
- Bauverbotszone Kreisstraße, beidseits 15 m nach BayStrWG

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 7.421 m².

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des neuen Vereinsheims wurde der östliche Weg nach Osten verlegt, um Platz für den Neubau zu gewinnen. Diese Maßnahme ist bereits grundbuchrechtlich vollzogen.

Das bestehende Sportheim entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen; teilweise jedoch ist der rückwärtige Teil neueren Datums. Insgesamt soll daher der Baubestand erhalten und schrittweise für sportliche Zwecke ertüchtigt werden, darüber hinaus sollen auf der Ostseite 3 Garagen errichtet werden. Hierzu werden im Bebauungsplan die erforderlichen Baugrenzen festgelegt.



„Altes Sportheim“ im südlichen Bereich

6. Erschließung

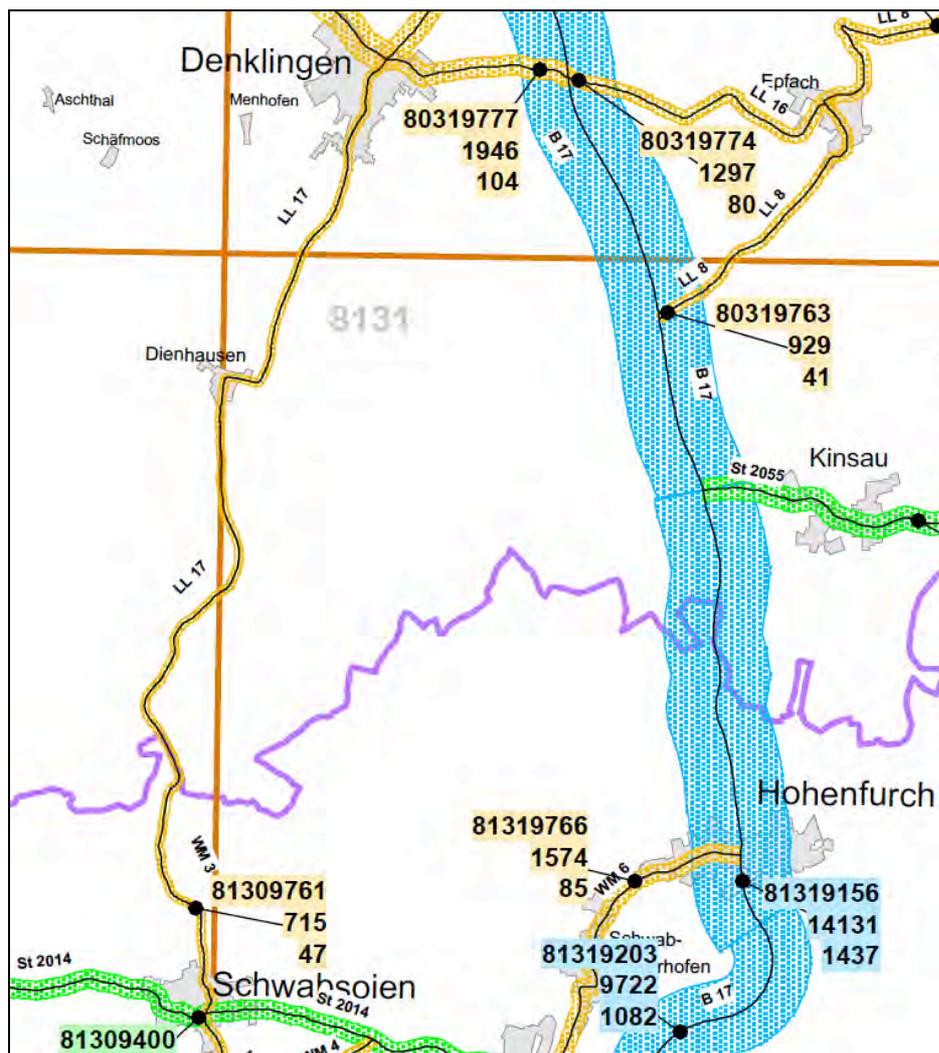
Das Sportgelände ist an das übergeordnete Verkehrsnetz von Westen her über die Kreisstraße LL 17 Denklingen – Dienhausen angebunden. Die Kreisstraße ist sehr gering mit Verkehr belastet.

Die Erschließung erfolgt dann über die mittige Straße Am Forchet und über die nach Osten verlegte Randstraße, die zukünftig untergeordnet für die Erschließung, aber insbesondere als Geh- und Radweg zwischen Dorf und Sportgelände dienen soll.

Geeignete Flächen für Parkplätze werden südlich der Straße Am Forchet und beim Standort des jetzigen, aber baufälligen Sportheims eingeplant. Für behinderte Besucher des Vereinsheims werden ca. 14 Parkplätze direkt vor dem Gebäude ausgewiesen.

Insgesamt werden in dem Planbereich ca. 70 Parkplätze möglich. Weitere Parkplätze bestehen bereits südlich des Geltungsbereich und östlich der Kreisstraße.

Werden weitere Hochbauten errichtet, wird es zweckmäßig sein, nördlich des Sportplatzes für spezielle weitere Nutzungen, insbesondere Hochbauten (z.B. Mehrzweckhalle), von der Kreisstraße her gesammelt anfahrbar, eine gesonderte Parkierung anzulegen. Hier wird dann ein weiterer Teilbebauungsplan einschließlich der Verkehrserschließung die Einzelheiten klären.



7. Immissionen (Verkehrslärm, Sportlärm)

Der Abstand zwischen Nordwand des neuen Vereinsheims und dem Allgemeinen Wohngebiet Netzgärten beträgt ca. 460 m; einzelne Wohnhäuser dazwischen liegen auch etwas näher. Als längerfristiges Ziel werden in der Gemeinde bzw. den Vereinen auch weitere Hochbauten nördlich des Sportplatzes sondiert. Diesen Überlegungen kann derzeit nicht vorgegriffen werden. Eine genaue Standortzuweisung im Rahmen der 23. FNP-Änderung wurde daher nicht getroffen. Von Seiten der Gemeinde Denklingen wird aber bei allen weitergehenden Ausbaustufen **ein Gesamtkonzept für unabdingbar gehalten**.

Weitere Maßnahmen sollten darüber hinaus möglichst so geplant werden, dass aus Immissionsschutzgründen durch evt. Hochbauten eine gebäudliche Abschirmung nach Norden zum Ort und den Wohngebieten um die Netzgärten erreicht wird (§ 50 BImSchG). Alternativ könnte hier auch – soweit später eine schalltechnische Untersuchung die Notwendigkeit feststellt – ein Lärmschutzwall errichtet werden. Von den Flächen her und von der ebenen Geländetopographie her sind diese Maßnahmen jedenfalls möglich und auch zweckmäßig.

Die Kreisstraße LL 17 ist nur gering mit Autoverkehr belastet. Besonderes Augenmerk kommt aber den Sportimmissionen bei einer Norderweiterung zu. Eine frühzeitige entwerfsmäßige Abschirmung entstehender Emissionen im Sportgelände durch Sportlärm und Parkierungsverkehr ist daher zweckmäßig. Dies erfordert auch eine optimale Situierung von störenden Aktivitäten und eine Abschirmung angrenzender schutzbedürftiger (Wohn-) Nutzungen. Am besten wird diese dann durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen, die die Anforderungen der 22. BImSchV (Sportplatzlärm) einhält.

Vorteilhaft wäre es darüber hinaus, wenn das Sportgelände im Sinne eines modernen „Sport- und Freizeitparks“ sich der Öffentlichkeit öffnen und den angrenzenden Wald im Süden einbeziehen würde. Die bessere Anbindung an den Ort durch gute Geh- und Radwegverbindungen ist daher ein vordringliches städtebauliches Ziel. Dies ist auch ein wichtiges Anliegen zur Vermeidung unnötigen Autoverkehrs.

Belange des Immissionsschutzes sind außer Verkehr auf der Kreisstraße LL 17, dem landwirtschaftlichen Verkehr und den direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht vorhanden. Das Amt für Landwirtschaft weist regelmäßig auf Folgendes hin:

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

8. Topographie, Gewässer und Naturschutz

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei ca. 700 m ü.NN. Im Osten und Süden steigt das Gelände etwas an. Schutzgebiete, Biotope oder größere schützenswerte Gehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Schutzgebiete, Biotope oder größere schützenswerte Gehölze sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Ausschnitt FINWEB (rot: kartierte Biotope)



Auszug topographische Karte mit Höhenlinien

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist eingeschränkt (Molassegebiet).

Die neue Baufläche wird erstmals als Baufläche genutzt, wobei eine bauliche Vorprägung durch das südlich gelegene Sportheim und die dortigen Sportanlagen einschließlich westlich angrenzendem Fußballplatz vorhanden ist. Allerdings befindet sich die Bebauung insgesamt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Daher sind im aufzustellenden qualifizierten Bebauungsplan erforderlich:

- Festlegung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen
- Größe der max. zulässigen Grundfläche (500 m²),
- Größe der Flächen nach §19(4) mit einer eigenen Grundfläche (GR_N 500 m²), (Urt. BVerwG); diese Fläche überschreitet die 50 %-Grenze § 19(4) erheblich, wird aber aufgrund der vorliegenden Konzeptplanung der Vereine erforderlich sein!
- Geschossigkeit (II), wobei die Wandhöhe und die Firsthöhe jeweils mit 9 m erforderlich ist für das geplante Vereinsheim mit Pultdach
- Parkplätze, Garagen und Nebenlagen werden zusätzlich südlich der Straße Am Forchet eingeplant, insgesamt bis zu 1.200 m².
- Pultdach mit einer Dachneigung von 15 – 22°
- Eingrünungsflächen im Süden und Osten des neuen Vereinsheims, zusammen mit einigen großkronigen heimischen Laubbäumen wegen der teilweisen Exponiertheit zur freien Landschaft und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Abbruch des bestehenden Sportheims mit ca. 267 m² Grundfläche und Errichtung von wasserdurchlässigen Parkplätzen

Insgesamt ist die Situierung des Vereinsheims städtebaulich vertretbar, da die Erschließung von der Kreisstraße und von der Straße Am Forchet weitgehend vorhanden ist, und die Bebauung im Anschluss an eine bereits bebaute Fläche im Süden anschließt.

9. Grünordnung, Waldabstand und Baumfallgefahr

Die Erweiterungsflächen werden bisher landwirtschaftlich sind bereits Teil des bestehenden Sportgeländes (Böschung als Tribüne genutzt). Eine Randeingrünung ist teilweise bereits vorhanden, im Süden grenzen Waldflächen an. Eine ortstypische Bepflanzung in Form von heimischen Laubbäumen und Sträuchern soll das Orts- und Landschaftsbild zukünftig positiv gestalten und die Erweiterungsflächen einbinden.

Waldabstand / Baumfallgefahr durch Wald im Bereich des südlich angrenzenden Waldes Forchet (Fl.Nrn. 3480, 3480/1):

Der südlich der Parkplätze liegende Bereich ist Wald nach Art. 2 Abs. 1 BayWaldG.

Gefährdungspotential

Im „Wurfbereich“ liegt teilweise das bestehende Sportheims und Parkplätze. Insbesondere die flachwurzeln Baumart Fichte ist evtl. im gesamten Bereich windwurfgefährdet. Aller-

dings ist ein gewisses Risiko von Sachschäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste im Parkplatzbereich gegeben.

10. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung erfolgen.

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sichergestellt, das ausreichend aufnahmefähig ist.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW.

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

11. Altlasten

Laut Altlastenkataster sind im Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet. Der Gemeinde Denklingen sind auch keine Verdachtsflächen in dem überplanten Bereich dargestellt.

Dem Vernehmen nach soll 1929 eine „Schüttgrube“ im Bereich des alten Sportheims sich befunden haben; Näheres ist der Gemeinde aber nicht bekannt.

12. Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes in Ziffer Teil B verwiesen.

13. Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Im Plangebiet selbst sind keine Kulturgüter vorhanden. Westlich des Plangebietes bzw. der Kreisstraße verläuft die historische Römerstraße von Kempten nach Epfach.

Der Raum Denklingen ist im Übrigen ein sehr altes Siedlungsgebiet. Bezüglich Bodendenkmäler wird daher auf Folgendes hingewiesen:

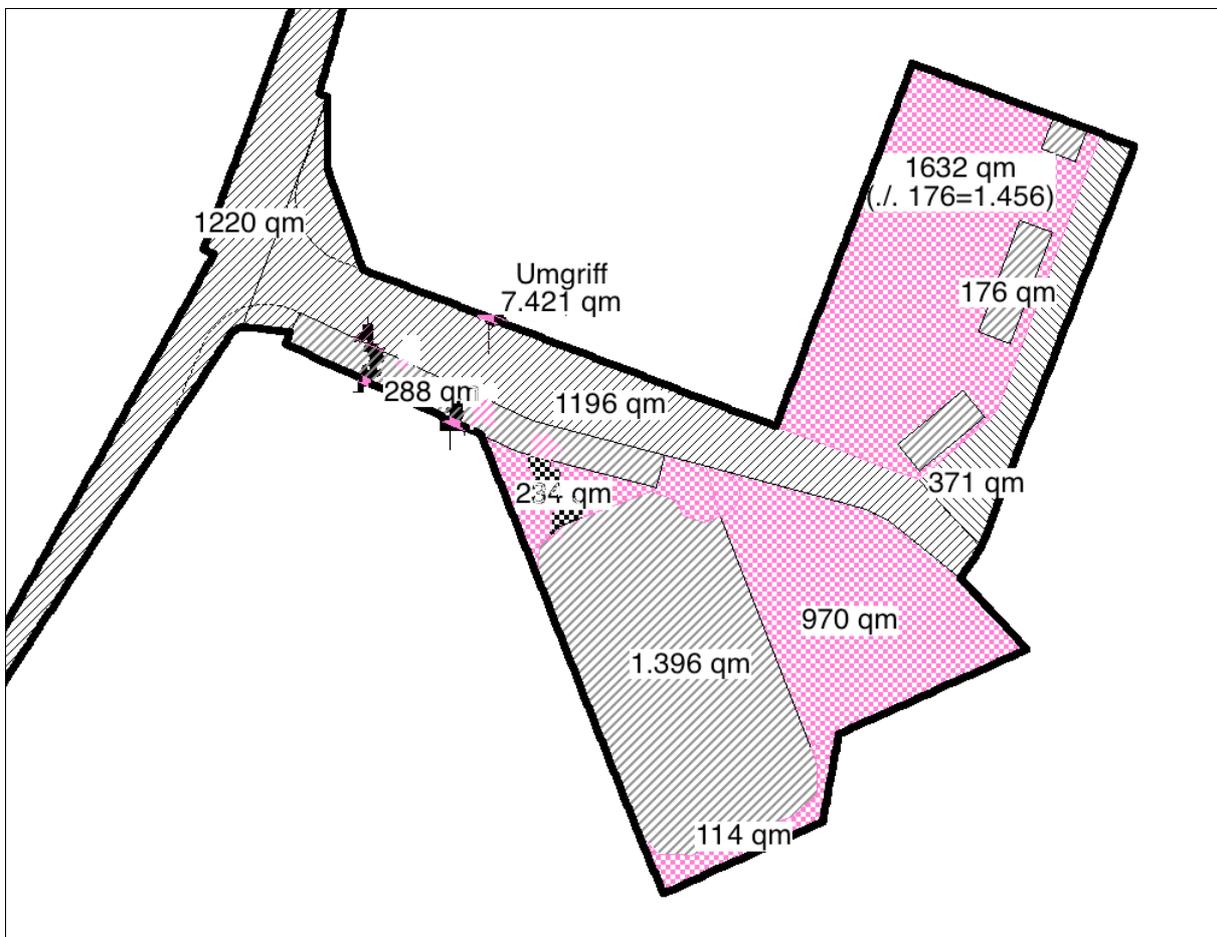
„Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.“

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14. Flächenermittlung

Umgriff		7.421 m²
<u>Straßenflächen gesamt</u>		<u>2.787 m²</u>
- Bereich Kreisstraße	1.220 m ²	
- Am Forchet	1.196 m ²	
- Oststraße	371 m ²	
<u>Gemeinbedarfsfläche gesamt (einschl. Grünflächen)</u>		<u>2.950 m²</u>
(Davon Parkplätze 176 m ²)		
<u>Parkplätze gesamt</u>		<u>1.258 mm (+ 176 m²)</u>
- Parkplätze südlich Am Forchet	1.684 m ²	



Flächenübersicht

Teil B: Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Gemeinde Denklingen sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg am Lech.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Bebauungsplan „Vereinsheim Am Forchet“ im Bereich des bestehenden Sportgeländes von Denklingen hat den Zweck, für den VfL Denklingen, den Musikverein Denklingen und die Landjugend Denklingen die Errichtung eines Vereinsheimes zu ermöglichen.

Das Gebiet liegt südlich von Denklingen im nördlichen Dienhauser Tal. Das vorhandene Vereinsheim erhält drei neue Garagen. Östlich des bestehenden Rasenspielfeldes ist ein weiteres Vereinsheim für den VfL Denklingen, den Musikverein Denklingen und die Landjugend Denklingen geplant. Der Bereich dieses neuen Vereinsheimes ist bereits Teil des Sportgeländes, es handelt sich um eine Rasenböschung, die als Tribüne genutzt wird.

Außerhalb des Geltungsbereiches stockt im Süden auf ansteigendem Hügel ein Mischwald, im Osten schließt an den Geltungsbereich eine Erstaufforstung an.

1.1 Grundlagen und Allgemeines

Der Planungsraum ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der Haupteinheit Iller-Lech-Schotterplatten zuzuordnen, dem Aufschüttungsgebiet des altdiluvialen Lechgletschers. Die vorherrschende Nutzungsform ist der Wald. Die Schotterplatten werden von zahlreichen Tälern und Tälchen zerschnitten, die zum Lechtal entwässern. Sobald die Täler breiter werden, werden sie landwirtschaftlich genutzt. Der Südteil von Denklingen liegt in einem dieser Täler, dem Dienhauser Tal. Es handelt sich um ein Trockental ohne oberirdisches Fließgewässer.

Die **Topographie** des Gebietes ist durch glaziale und postglaziale Vorgänge geprägt (Dienhauser Tal innerhalb der Iller-Lech-Schotterplatten).

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg liegt das Gebiet am Rande des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Südostrand der Iller-Lech-Schotterplatten“.

Kartierte Biotope im Sinne der bayerischen Biotopkartierung oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Grundwasserschutz sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

Natura 2000-Gebiete, geschützt gem. Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und gem. Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen im Untersuchungsbereich und im Wirkraum nicht vor.

1.2 Schutzgut Boden

Das Gebiet liegt im Übergang vom Niederterrassenschotter zum Molassegebiet. Beim Niederterrassenschotter handelt es sich um sandige Kiese. Die Bodenbildung führte zu einer mittel- bis flachgründigen, steinigen und stark wasserdurchlässigen und daher trockenheitsempfindlichen Parabraunerde.

Die höher gelegenen Teile des Bebauungsplanes gehören zum Molassegebiet, das während der Eiszeit von Ablagerungen der Gletscher überdeckt war und später durch Erosion wieder freigelegt wurde. Die Böden sind teilweise staunasse Braunerden, bei Schichtenwasseraustritten teilweise auch Gleye.

Ausschnitt aus der geologischen Karte von Bayern M = 1 : 200.000 Blatt Kempten



Die Böden sind durch die Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

Bewertung des Schutzgutes Boden: Das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen. Allerdings ist es durch das bestehende Vereinsheim, die Zufahrt und die Parkplätze bereits vorbelastet.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

1.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt im Dienhauser Tal, einem grundwasserreichen Trockental ohne oberirdisches Fließgewässer.

Natürliche oder künstliche Still- oder Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Über Grundwasserstände liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser tiefer als 5 m unter Gelände ansteht.

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Denklingen gehört großräumig zum Klimabezirk „Schwäbisches Alpenvorland“, dessen Klima als feucht-gemäßigt zu bezeichnen ist. Charakteristisch sind häufige und ergiebige Niederschläge aufgrund der Stauwirkung der Alpen sowie erhöhte Einstrahlung bei wolkenarmem Himmel aufgrund zahlreicher Föhntage und der Höhenlage. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt um 1.100 mm, die mittlere Lufttemperatur 8 °C.

Das vorliegende Gebiet liegt am Rand eines Gebietes, in dem Kaltluft entsteht und nach Norden abfließt. Allerdings liegt südlich des Vorhabens ein Hügel, so dass keine Kaltluftströme bestehen können. Außerdem ist die überbaute Fläche so klein, dass der Eingriff auf das Schutzgut Klima/Luft bezüglich der Kaltluft vernachlässigt werden kann.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Das Gebiet ist durch die vorhandene Bebauung und die vorhandenen Bodenbefestigungen vorbelastet. Diese Vorbelastungen werden durch die Neuerrichtung des Vereinsheims noch verstärkt.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Änderungsgebietes liegen in einem bestehenden Sportgelände. Im Süden schließt außerhalb auf einem Hügel Wald an.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Hainsimsen-Buchenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen des vorhandenen Vereinsheims, der asphaltierten Zufahrt, der vorhandenen Stellplätze, der Kreisstraße nach Dienhausen sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen gestört. Im Geltungsbereich kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 39 BNatSchG das Fällen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September jedes Jahres verboten ist.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Prägendes Landschaftselement ist das Dienhauser Tal.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Aufgrund der ebenen Landschaft im Tal ist das Vereinsheim von Norden und von Westen einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen notwendig sind.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

1.7 Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Das Areal befindet sich in ca. 450 m Entfernung zur nächstgelegenen Bebauung, ist somit weit entfernt von Wohngebäuden. Hinsichtlich nachbarschützender Belange, insbesondere bezüglich zu erwartender Schallemissionen, ist der Standort gut geeignet, schalltechnische Probleme sind nicht zu erwarten.

Nach der Kompass-Wanderkarte 179 führt die historische Via Salina von Epfach nach Dienhausen am Sportgelände vorbei. Dieser Weg bleibt erhalten. Der östlich vom Sportplatz vorhandene Wirtschaftsweg, der nach Osten verlegt wird, soll in Zukunft als Geh- und Radweg zwischen Denklingen und Sportgelände dienen.

Bewertung des Schutzgutes Mensch: Der Geltungsbereich hat eine gewisse Bedeutung für die Nah- und Kurzzeiterholung. Das zusätzliche Angebot der Sporteinrichtungen wird diese Funktion noch erhöhen.

1.8 Gesamtbewertung des Bestandes gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vereinsheim Am Forchet“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der überschaubaren Landschaft durch ein weiteres Gebäude. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

3. Nullvariante

Die Gemeinde Denklingen möchte alle Sportstätten in ihrem bestehenden Sportgelände südlich des Ortes konzentrieren, so dass es zu dem bestehenden Gelände keine Standortalternativen gibt.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings bedeutet das Vorhaben lediglich die Erweiterung eines bestehenden Vereinsheims in einem bestehenden Sportgelände, wodurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft entsteht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastrungen (Geländeveränderungen, Bodenbefestigungen) kann das Vorhaben an anderer Stelle nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

b. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Bebauung in einem bestehenden Sportgelände; dadurch kein neuer baulicher Ansatz in der Landschaft
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 3. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden werden.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

6. Ausgleichsflächenbedarf

Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, bestehendes Sportgelände mit altem Vereinsheim, Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt für bauliche Anlagen nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Die zusätzlichen Stellplätze auf dem Eissportplatz sind kein Eingriff, da sie lediglich auf der vorhandenen Asphaltfläche markiert werden. Das bestehende Vereinsheim, die vorhandenen Stellplätze sowie die Straße nach Dienhausen sind ebenfalls kein Eingriff da Bestand. Als Eingriffe sind das neue Vereinsheim mit der Erschließungsstraße Ost, die zugeordneten neuen Stellplätze und die drei Garagen beim bestehenden Vereinsheim zu werten.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet

- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für zusätzliche Baumpflanzungen

werden folgende Ausgleichsfaktoren festgesetzt:

- für Hochbauten Reduzierung von 0,2 Punkten ergibt Ausgleichsfaktor 0,3
- für Stellplätze Reduzierung von 0,3 Punkten ergibt Ausgleichsfaktor 0,2.

Dadurch ergibt sich der folgende Ausgleichsflächenbedarf:

Neues Vereinsheim ohne Stellplätze in der Größe von	1.456 m ²
drei neue Garagen am alten Vereinsheim in der Größe von	<u>60 m²</u>
	1.516 m ²

1.516 m ² x Ausgleichsfaktor 0,3 =	455 m ²
---	--------------------

Stellplätze in der Größe von	176 m ²
und Erschließungsstraße Ost im der Größe von	<u>371 m²</u>
	547 m ²
547 m ² x Ausgleichsfaktor 0,2 =	<u>109 m²</u>

Ausgleichsflächenbedarf insgesamt	564 m²
--	--------------------------

Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen. Sie werden vom Ökokonto der Gemeinde Denklingen abgebucht.

7. Zusammenfassung

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Näheres regelt der Bebauungsplan. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen. Sie werden vom Ökokonto der Gemeinde Denklingen abgebucht.

10.0 Übliche Hinweise aus den Bauleitplanverfahren

10.1 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz

Übliche Hinweise:

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. *Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen.*

2. *Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.*

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehämmer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. *Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.a.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.*

4. *Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).*

Im übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen“ für die Bauleitplanung“ Fassung 2006/2007 (Hinweis: überholt; richtig: 2008/9), herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 28 – Brandschutz-.

10.2 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, München

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbare Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG.

Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 4 DSchG) erlaubnispflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Rechtliche_Grundlagen_Bodendenkmaeler_d.pdf

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- A. *Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.*
- B. *Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.*
- C. *Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008)*

(http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

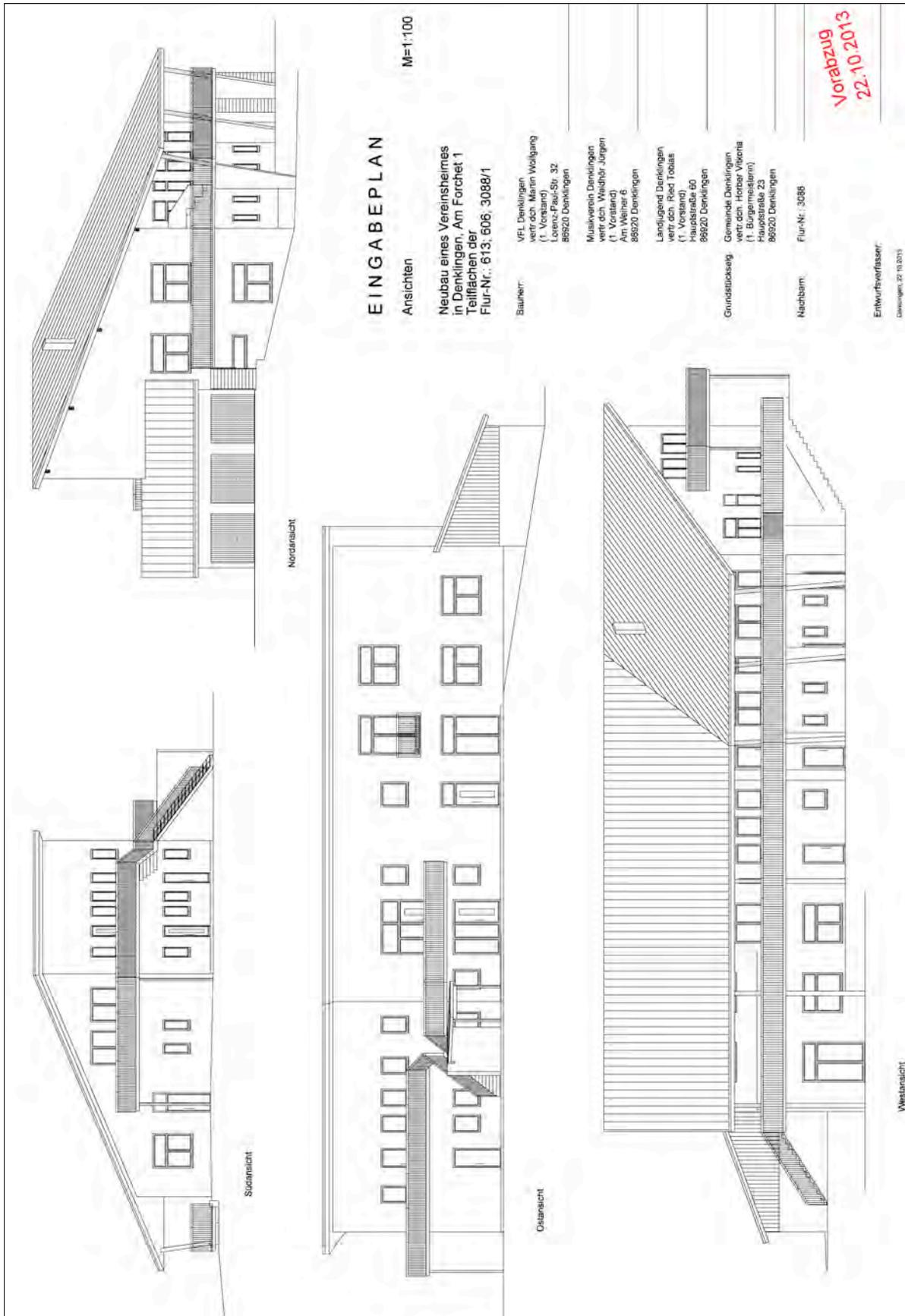
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.*
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.*
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.*

Unter Umständen ist für den einzelnen Bauwerber im Planungsgebiet der Verzicht auf Bodeneingriffe oder deren Reduzierung möglich. In derartigen Fällen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei der Umplanung bzw. der konservatorischen Überdeckung bekannter Denkmalflächen.

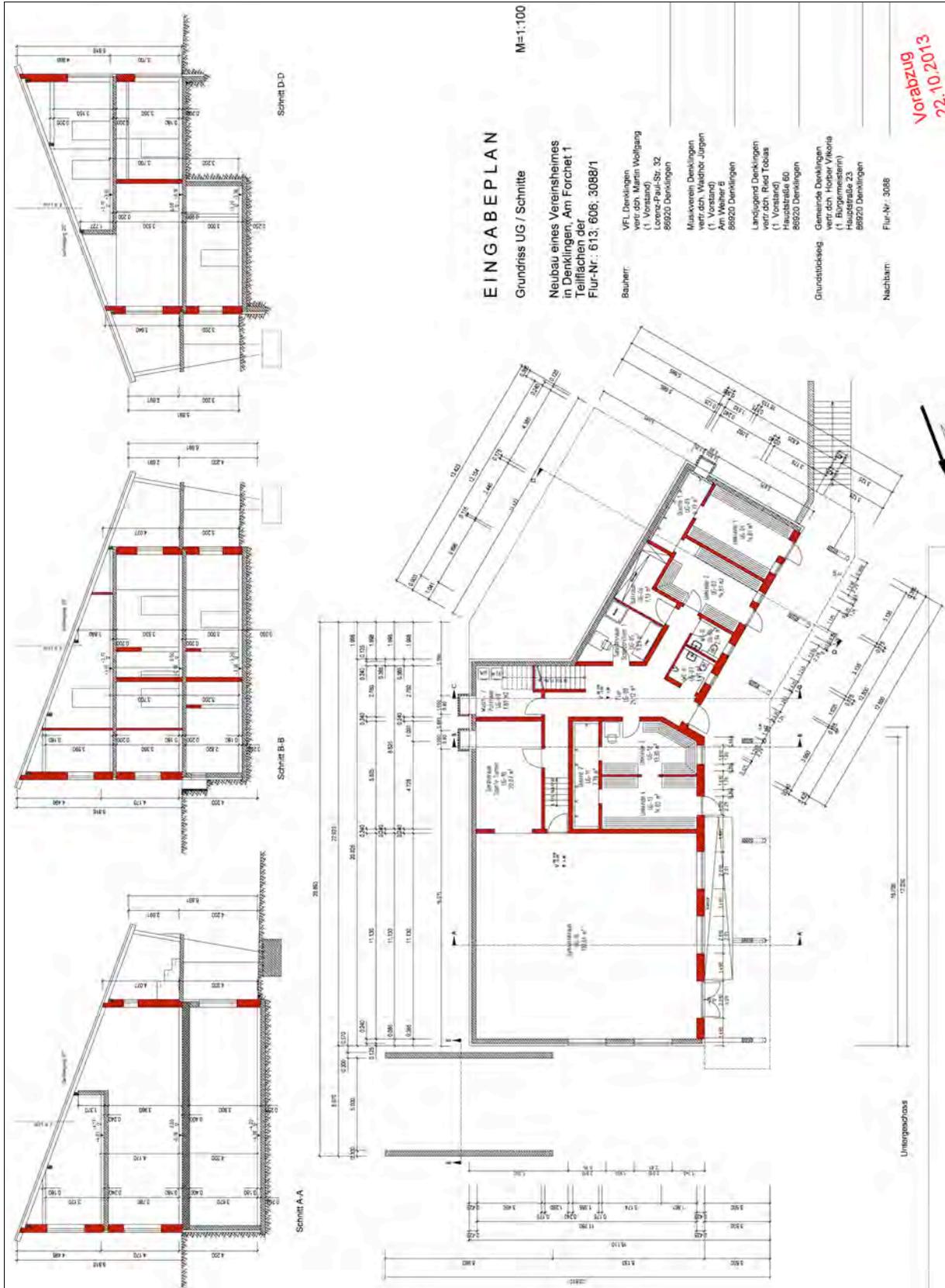
Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist nach Vorlage der Erlaubnis beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

Anlage: vorliegende Planunterlagen Vereinsheim (Planung: Sportvereine)

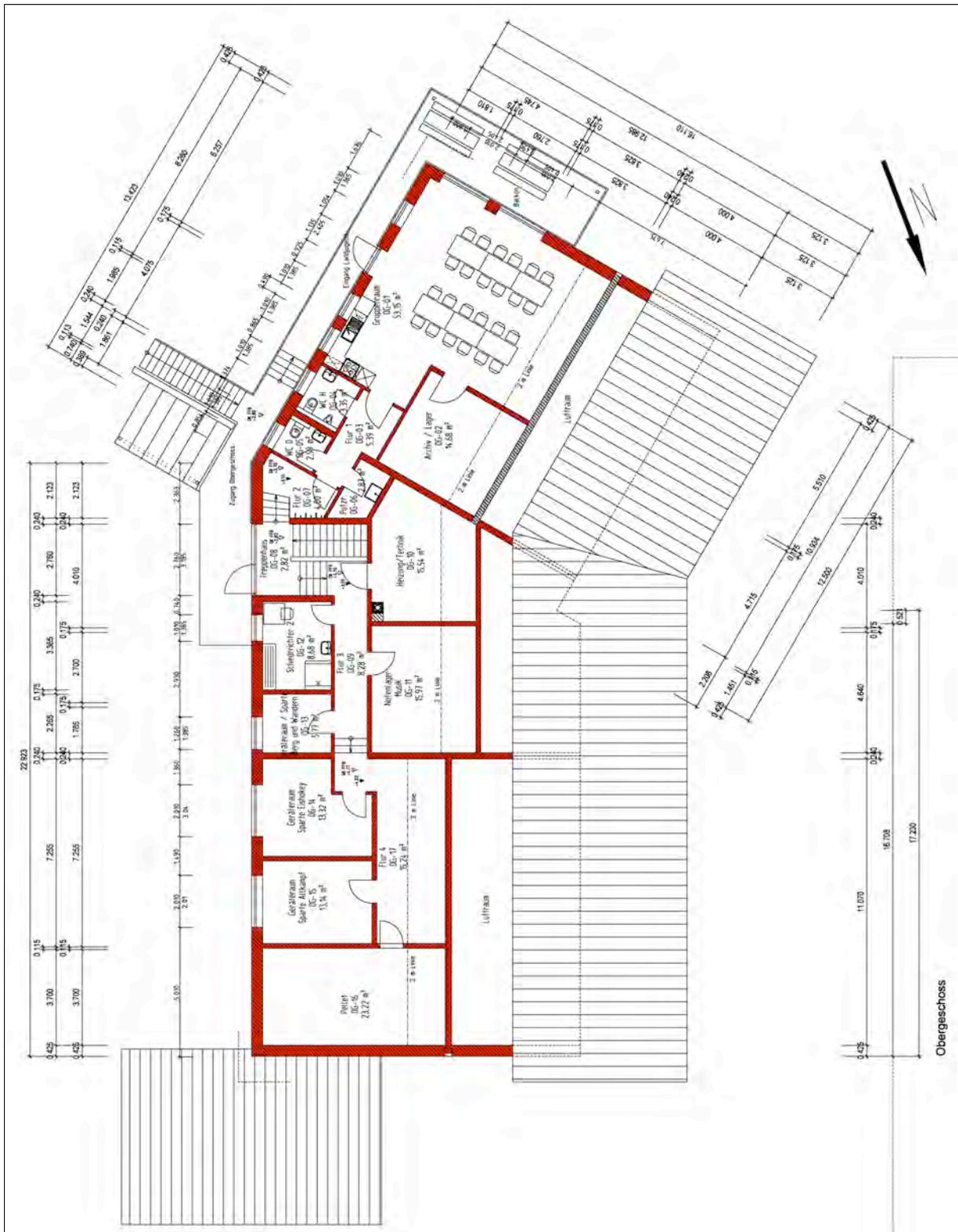
- Ansichten



Grundriss Ebene Sportplatz, Schnitte



Grundriss Obergeschoss



Schnitt vorhandenes Gelände (blau) und Bauvorhaben

