

Begründung zum Bebauungsplan Freizeitgelände Geltendorf

Inhalt

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Ziele des Bebauungsplans
3. Lage
4. Gelände
5. Derzeitige Nutzung
6. Verkehrserschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Grünordnung
9. Eigentumsverhältnisse und Trägerschaft
10. Flächenbilanz
11. Kosten
12. Zeitliche Verwirklichung

Entwurf

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech

Begründung zum Bebauungsplan Freizeitgelände nördlich der ST 2054
in der Fassung vom 4.3.1980
umfassend die Grundstücke Fl.Nr.

835, 836, 837, 839, 841, 842, 843, 844, 845, 846 und Teile der Grundstücke 838, 840

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die durch den Kiesabbau entstandenen und durch den noch geplanten weiteren Kiesabbau entstehende Wasserfläche nördlich der ST 2054 zwischen den Ortsteilen Geltendorf und Kaltenberg wurde vom Gemeinderat am 20.12.1978 der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplans "Freizeitgelände an der ST 2054" gefaßt. Auf der Grundlage des Planentwurfs vom 4.3.80 wird z.Zt. das Beteiligungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 BBauG durchgeführt.

Die Gemeinde hat derzeit noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Planung befindet sich jedoch kurz vor der Genehmigung, eine Überarbeitung nach der dritten öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG wird derzeit durchgeführt. In dem Flächennutzungsplan ist das Freizeitgelände als "Grünfläche" und als "Wasserfläche" ausgewiesen; damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziele des Bebauungsplans

Mit der Planung wird beabsichtigt, die durch Kiesabbau geschädigten Flächen, die bislang als ungeordnete Restlöcher daliegen, wieder in die Landschaft einzugliedern. Die Erweiterung der Seefläche auf fast 4 ha Größe ist erforderlich, damit sich das Wasser bei einer Freizeitnutzung selbst reinigen kann. Dazu ist im übrigen eine Wassertiefe von mindestens 3 m in Seemitte Bedingung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Flächen im Umgriff des Badesees für eine Nutzung als gemeindliches Freizeitgelände zu sichern und die notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Ausbau zu treffen.

Das Gelände soll eine vielseitige Erholung im Freien ermöglichen, die nicht allein auf die Sommermonate beschränkt ist. Es soll Gelegenheit bieten zum Baden, Liegen, Sonnen, Ruhen, Spielen, Angeln, Spaziergehen, Radfahren, Naturbeobachten, Eislaufen, Eisstockschießen usw. Diese Freiraum-Tätigkeiten ergänzen die Möglichkeiten, die den Bürgern in den bebauten Ortsbereichen gegeben sind. Bei der Gestaltung des Freizeitgeländes wurde die bestehende Situation berücksichtigt. Das jetzt schon auf der Westseite bestehende Steilufer wurde beibehalten und auf der Nordseite nach Osten, der Topographie entsprechend, flacher auslaufend weitergeführt. Ein schmaler Schilfgürtel ist hier entlang des Ufers vorgelagert. Diese Zonen sind als natürliche Regenerationsflächen zu betrachten und nicht für den Badebetrieb vorgesehen. Die Bepflanzung ist also entsprechend vorsichtig durchzuführen, dem sich bildenden natürlichen Aufwuchs ist der Vorrang zu geben. Der Durchblick von dem Kiosk zum Kaltenberger Schloß sollte freigehalten werden, um einen örtlichen Bezug herzustellen. Das östliche und südliche Ufer hingegen ist flach verlaufend angebösch, um die großzügigen Liege- und Spielwiesen zu ermöglichen. Der Hauptzugang von Süden führt über den vorgesehenen Parkplatz auf dem kürzesten Weg zu dem Freizeitgelände. Der See ist nach den flach verlaufenden Uferstreifen entlang der Liegewiesen bis zu einer Tiefe von mind. 3 m und stellenweise tiefer vorgesehen. Als Einzugsbereich kommen in erster Linie die Orte der Gemeinde Geltendorf in Frage, also Wallehausen, Kaltenberg, Hausen, Geltendorf-Ort und Geltendorf-Bahnhof.

3. Lage

Das Verfahrensgebiet befindet sich im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich der Gemeinde Geltendorf zwischen den Ortschaften Kaltenberg und Geltendorf-Ort. Die Entfernung vom Ortsrand des alten Ortes Geltendorf beträgt ca. 700 m in westlicher Richtung. Das Gebiet wird an vier Seiten von Landwirtschaftswegen begrenzt. An der Südecke ist ein bewohntes Privatgrundstück benachbart, das an der Staatsstraße St 2054 liegt.

4. Gelände

Das künftige Freizeitgelände ist am Rande des Moränenhügellandes im südlichen Ursprungsbereich des Paartals gelegen. Es ist schwach nach Norden geneigt und liegt auf einer Meereshöhe von 577 m über NN.

Der Grundwasserspiegel des Sees befindet sich im Mittel etwa 4 bis 5 m unter Gelände, gemessen vom südwestlich gelegenen Landwirtschaftsweg. Im Nordosten, wo das Gelände flacher ist, ist der Wasserspiegel nur etwa 2,5 m unter Gelände. Es gibt weder einen oberirdischen Zufluß noch Abfluß, deshalb ist der Wasserstand des Sees ganz vom Grundwasserregime im Boden abhängig. Mit einer gewissen Schwankung ist zu rechnen.

5. Derzeitige Nutzung

Anlaß für die Planung einer wasserorientierten Freizeitanlage an dieser Stelle ist die Tatsache, daß hier seit langem schon Kies abgebaut wird, teils im Trocken-, zum überwiegenden Teil aber im Naßabbau. Der ausgekieste Bereich mit einem Restsee und sehr steilen Böschungen befindet sich im Westteil des Bebauungsplanumgriffs. Der Abbau schreitet langsam in nordöstlicher Richtung fort. Hier und im südlichen Teil (geplanter Parkplatz) sind die Flächen noch in landwirtschaftlicher Nutzung, wobei Getreideanbau vorherrscht. -Der z.Zt. ungestaltete Weiher wird bereits heute für Freizeit Zwecke in Anspruch genommen, und zwar im Sommer für den Angel- und Badesport und im Winter für den Eissport (Eislaufen, Eisstockschießen).

6. Verkehrserschließung

Das Freizeitgelände ist von Süden für Kraftfahrzeuge über die Staatsstraße St 2054 erreichbar. Bei der Einfahrt zum Parkplatz ist bereits berücksichtigt, daß diese Straße verlegt und als Nordumfahrung von Geltendorf ausgebaut werden soll. - Wegen der günstigen Entfernung zu den Ortschaften Geltendorf, Kaltenberg und Hausen kann angenommen werden, daß ein großer Teil der Besucher das Erholungsgebiet mit dem Fahrrad aufsucht. Bei dem Ausbau der Staatsstraße einschließlich der Gleisüberführung südlich von Kaltenberg ist deshalb der durch einen Baumgraben getrennt geführte Fahrradweg vorzusehen. Für Fahrradfahrer und auch für Fußgänger besteht eine sehr gute Anbindung von Norden und Westen über das bestehende Feldwegenetz, so daß von ihnen nicht die stark befahrene Staatsstraße benutzt werden muß.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs ist im Bebauungsplan ein regulär ausgebauter Parkplatz für 185 Pkw festgesetzt. Die Größe ist auf die Kapazität bzw. Belastbarkeit des Badesees bei normalem Sommerbetrieb abgestimmt, wobei unterstellt wird, daß ein großer Teil der Besucher mit dem Fahrrad, ein kleinerer aber auch zu Fuß kommt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Freizeitgeländes mit Strom, Telefon und Trinkwasser soll von Geltendorf aus geschehen, was relativ unproblematisch ist. Für die Beseitigung des Abwassers, das insbesondere durch den Kiosk und die Toilettenanlage anfällt, wird eine Grube vorgesehen, die in gewissen Zeitabständen ausgepumpt wird. Im Winterhalbjahr werden Kiosk und Toiletten geschlossen sein, so daß eine Abwasserbeseitigung nur während der Badesaison stattfindet.

8. Grünordnung

Außer den baulichen Anlagen (Kiosk, Toiletten, Wasserwacht) und Verkehrsflächen (Parkplatz, Fuß- und Radwege) enthält der Bebauungsplan überwiegend Festsetzungen zur Grünordnung. Die im Plan festgesetzten Gehölzpflanzungen, bestehend aus Bäumen und Sträuchern heimischer Arten, sind nach Lage und Anordnung schematisch zu verstehen. Unter Beibehaltung der dargestellten Pflanzdichte und räumlichen Aufteilung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. Die angegebenen Pflanzenarten für die Neupflanzungen entsprechen dem potentiell natürlichen Vegetationstyp des sog. Erlen-Eschen-Auwaldes. Dieser enthält auch Arten, die für Gewässernähe und für den durch Abgrabung veränderten Boden geeignet sind. Diese dem Standort angepaßte Auswahl gewährleistet einen nachhaltigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen einerseits und einen relativ geringen Pflegeaufwand in der Folgezeit. - Einen gewissen Pflegeaufwand durch mehrmaliges Mähen im Sommer erfordern die Rasenflächen, da sie als Liege- und Spielwiesen in Benutzung sind.

9. Eigentumsverhältnisse und Trägerschaft

Bei der gegenwärtigen Abbaufäche handelt es sich um eine gemeindliche Kiesgrube; daneben befindet sich eine ausgebaut Fläche im Eigentum des Straßenbauamts. Der Fortgang des Kiesabbaus und die nachfolgende Re-

kultivierung als Freizeitgelände soll durch Zukauf privater, landwirtschaftlich genutzter Flächen seitens der Gemeinde Geltendorf geschehen. - Als Träger für den Ausbau und den Betrieb (Unterhalt) des Freizeitgeländes kommt ebenfalls die Gemeinde in Frage, da es sich hierbei nicht um eine überörtliche, sondern eine gemeindliche Einrichtung handelt. - Zum jetzigen Zeitpunkt wird nicht ausgeschlossen, daß die Errichtung und der Betrieb des Kiosks einschließlich der integrierten Toilettenanlage einem Brauereiunternehmen überantwortet wird.

10. Flächenbilanz

Der Bebauungsplanumgriff umfaßt insgesamt etwa 10,9 ha. Davon beträgt die

Landfläche etwa 7,1 ha und die
Wasserfläche etwa 3,8 ha.

Von der Landfläche entfallen
auf Grünflächen etwa 6,4 ha,
auf Verkehrsflächen etwa 0,7 ha (Parkplatz und Fußwege).

Die Seeuferlänge beträgt etwa 880 m. Die Gesamtlänge aller Wege im Freizeitgelände beträgt etwa 800 m.

11. Kosten

Es ist damit zu rechnen, daß der Gemeinde durch den Ausbau des Freizeitgeländes Kosten in Höhe von überschlägig etwa 2,5 Mio. DM entstehen (ohne Grunderwerb). Aus Mitteln des Freistaats (Freizeit und Erholung) können Zuschüsse erwartet werden. Durch die Vergrößerung des Weihers auf das vorgesehene Ausmaß von nahezu 4 ha Größe wird eine große Menge guter Kies gewonnen. Der Verkaufserlös der Kiesmenge soll zur Finanzierung der Ausbaumaßnahmen verwendet werden. - Darüber hinaus entstehen jährliche Unterhaltslasten, die teils durch Parkgebühren, teils aus dem allgemeinen Haushalt gedeckt werden müssen.

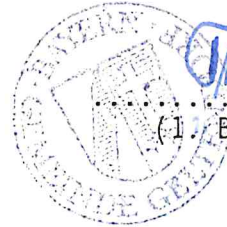
12. Zeitliche Verwirklichung

Die Verwirklichung des Freizeitgeländes ist zeitlich an den Bau der Nordumfahrung Geltendorf (Ausbau der St 2054) gekoppelt. Es ist bekannt, daß dieser Straßenneubau in nächster Zeit erfolgen soll. Ein genauer Termin steht jedoch noch nicht fest. Das Material für den Straßenbau wird aus der Kiesgrube der Gemeinde Geltendorf geholt werden. Der

zügige Ausbau und die Gestaltung des Freizeitgeländes entsprechend der vorliegenden Planung kann dann unmittelbar anschließend erfolgen.

Gemeinde Geltendorf

Geltendorf, den 26. April 1981



[Handwritten signature]
.....
(1. Bürgermeister)

Fachliche Beratung und Planfertigung:
PLANUNGSVERBAND AUSSERER
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle Uhlandstr. 5, 8000 München 2