

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Sondergebiet Kaltenberg-Schloß, Verz.Nr. 3.09

Begründung

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Wunsch der Schloßbrauerei Kaltenberg und Ritterturnier Kaltenberg Veranstaltungen GmbH, die zum Zwecke der Veranstaltungsdurchführung in der Vergangenheit entstandenen Provisorien zu festen Anlagen zu machen und die Anlagen auf Schloß Kaltenberg so entwickeln zu können, daß auch außerhalb von Großveranstaltungen eine vernünftige Auslastung der Gastronomie und weiterer an der Freizeit orientierter Geschäfte gewährleistet wird. Neben den Ritterspielen sollen auch diverse Kleinveranstaltungen außerhalb der Arena sowie Brauereibesichtigungen geboten werden.

Entsprechende Baugenehmigungen für die hierfür erforderlichen zusätzlichen Einrichtungen können nur erteilt werden nach Aufstellung eines Bebauungsplans, um das Vorhaben baurechtlich überhaupt möglich zu machen und um das Volumen der baulichen Maßnahmen zu regeln.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist an der Kreuzung Walleshauserstraße (LL12) und Schloßstraße ein Verkehrskreisel mit Fußgängerübergang geplant.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Situation und Problemlage

2.1. Rechtliche Ausgangslage

Da sich das Gebiet im Außenbereich befindet, ist die Errichtung weiterer Bauten ohne Bebauungsplan nicht möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

2.2. Städtebau / Grünordnung

Die Lage im Außenbereich sowie der zu erwartende ruhende Verkehr erfordern die Überplanung des Gebiets.

3. Planungsziele

Sicherung der gastronomischen und freizeitorientierten Nutzung des Sondergebietes Kaltenberg-Schloß für die Zukunft

Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie verkehrsgerechte Definition von Erschließung und Parkplätzen

Immissionsschutz für den Ortsteil Kaltenberg

Sensibler Umgang mit der Natur

4. Auswirkungen

Die baulichen Maßnahmen sind insbesondere im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Geltendorf zu betrachten. Durch erweiterte bzw. verbesserte Einrichtungen können Quantität und Qualität von Veranstaltungen auf dem Schloßgelände Kaltenberg gesteigert werden, wodurch die Attraktivität der Gemeinde für den Fremdenverkehr und letztendlich Arbeitsplätze und Steuereinnahmen erhöht werden können.

5. Maßnahmen

Zwischen der Gemeinde Geltendorf und der Schloßbrauerei Kaltenberg wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Kostenübernahme regelt.

6. Eingriffsregelung

Teilgebiet	Überbaubare Grundflächen	Kategorie Typ	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
SO1	-			-
SO2	1.200	I, B unten	0,2	240
SO3	250	I, B unten	0,2	50
SO4	800	I, B unten	0,2	160
SO5	500	II, B oben	0,8	400
SO6	800	I, B unten	0,2	160
SO7 (78%)	950	I, B unten	0,2	190
SO7 (22%)	250	II, B oben	0,8	200
SO8	2.900	I, B unten	0,2	580
F	1.200	II, A unten	0,8	960
	8.850			2.940

Die Ausgleichsfläche von 2.940 m² wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1648, Gemarkung Kaltenberg, (Gesamtgröße 3.496 m²) nachgewiesen. Die Lage der Ausgleichsfläche ist dem Flächennutzungsplan (T-Linie) zu entnehmen.

Fassung vom 16.12.2004

Gemeinde Geltendorf
Schulstraße 13
82269 Geltendorf
Telefon: 08193/9321-0
Telefax: 08191/9321-23

Planung:

**STEINBRECHER
+ SCHNEIDER
ARCHITEKTEN**
Abt.-Thoma-Straße 3
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/35481-0
Telefax: 08141/35481-2
info@steinbrecher-schneider.de